

# Bauen und Wohnen in den Ämtern

Altenpleen

Franzburg-Richtenberg

Niepars



**BAUEN UND WOHNEN**

Immer mehr Bürger interessieren sich für das Wohnen im ländlichen Bereich auch deshalb, weil sich durch Entwicklung und -sanierung sowie durch Dorferneuerungsprogramme sehr viel in unseren Kleinstädten und im ländlichen Bereich getan hat und immer mehr geschieht.

Den Vorteil des Wohnen und Lebens in der Nähe der Hansestadt, die unter anderem auch das ansprechende geistig-kulturelle Leben bietet, verbunden mit dem „Sich-wohl-Fühlen“ im ländlichen und kleinstädtischen Raum mit seiner Ruhe, seinen besonderen Reizen, seiner Nähe zwischen Natur und Mensch und dem Gemeinschaftsgefühl auch in diesen neuen und entstehenden Wohngebieten zu erleben, sollen Ihnen etwas diese Broschüre und noch mehr Ihre Besuche und persönlichen Gespräche in den drei Amtsbereichen nahe bringen.

Schauen Sie sich um in den Gemeinden und Städten unserer Amtsbereiche, lassen Sie sich überzeugen von den guten und schnellen Verkehrsverbindungen, freuen Sie sich mit unseren Jüngsten über die vielen Kindereinrichtungen und Schulstandorte –

Entscheiden Sie sich für das Bauen, Wohnen und Leben in unseren Amtsbereichen!

**Herzlich willkommen!**

Wir beraten Sie auch gern in unseren Gemeinden und Ämtern.

# Verzeichnis

## INHALTS- UND BRANCHENVERZEICHNIS

### Inhaltsverzeichnis

#### Amt Altenpleen

Amtsangehörige Gemeinden	3
Sehenswürdigkeiten/Besonderheiten	3
Einrichtungen	4
Amtsstruktur nach Fläche und Einwohner	5
Bebauungsmöglichkeiten der Gemeinden des Amtsbereiches	
Amt Altenpleen	7

#### Amt Franzburg-Richtenberg

Grußwort	11
Anschriften, Zahlen, Daten, Fakten	12
Aufstellung der Schulen und Kitz/Hort im Amtsbereich	13
Franzburg – Wohnungsbau – B-Plan-Gebiet	14

#### Amt Niepars

Grußwort	17
Zahlen, Daten, Fakten	19
Vereine	21
Schulen	23
Soziale Einrichtungen	23
Belegungsstand der Wohngebiete	24
Aktuelle Baugebiete – Wohngebiete – Gewerbegebiete	24
Verkäufe im Amt Niepars	27
Alles Rund ums Bauen	28 – 36
Planen und Bauen von A bis Z	38 – 44

### Branchenverzeichnis

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

Abwasserentsorgung	40	Heizung-Sanitär	26
Akustikbeschichtungen	U4	Immobilien	22,26;U4
Anwaltskanzlei	33,37	Immobilienbewertung	18
Arbeitssicherheit	9	Ingenieurbüro	6,8,33
Architekten	18	Innenausbau	22
Architekturbüro	6,8,18	Kaminbau	31
Badservice	26	Kamin-Studio	31
Bauausführungen	U4	Küchenstudio	U2
Baubetreuung	22	Kunststoffhandel	26
Baubetrieb	U4	Massivhaus	U4
Baugrundstücke	26	Maurerarbeiten	29
Bauplanungsbüro	6	Ofenbau	31
Bausachverständiger	6	Ofenhaus	31
Baustatik	9	Ökologisches Bauen	U4
Baustoffe	26	Planen und Bauen	18
Bauunternehmen	22, 42, U4	Putzfachbetrieb	29
Beratungsbüro	18	Rechtsanwälte	33,37,41
Brandschutz	9	Regionalentwicklung	18
Buchführung	37	Sachverständigenbüro	9
Dachdecker-Einkauf Stralsund	U2	Sanitär	29
Dachdecker-Meisterbetrieb	U2	Schwimmbäder	23
Deutsche Telekom	44, U3	Stadtplanung	18
Eigenheime	18	Steuerberatung	37,41
Elektro + Hausgeräte	U2	Straßenbau	26
Estrichbau	23	Telekommunikation	44, U3
Fenster und Türen	29	Thermenanlagen	23
Fliesenarbeiten	22	Tiefbau	26
Fliesenlegerarbeiten	29	Tischlerei	29
Fliesenleger-Fachbetrieb	23	Tragswerksplanung	8
Fußböden und Treppen	29	Trinkwasserversorgung	40
Gartenbau	29	Vermessungsbüro	8
Grundstücksbewertung	18	Versicherungen	41
Haustechnik	26	Vordächer	26
Hausvertrieb	U4	Wegebau	29
Heizung	29	U = Umschlagseite	

### **Amtsangehörige Gemeinden:**

Altenpleen, Groß Mohrdorf, Klausdorf, Kramerhof, Preetz, Prohn

### **Sehenswürdigkeiten/Besonderheiten:**

Kranichbeobachtungspunkt Bisdorf und Hohendorf, Kranichinformationszentrum Groß Mohrdorf, Wasserwanderrastplatz Barhöft, Barhöfter Kliff, Insel Bock und Werder (Kernzone Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“), Kirche in Prohn und Groß Mohrdorf, die Schlösser mit Schlossparks Hohendorf, Parow und Groß Kedingshagen sowie die Gutshäuser Krönnevit, Altenpleen und Nisdorf

Der Amtsbereich, gelegen in landschaftlich schöner Lage zwischen Stralsund und Grabower Bodden, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hansestadt Stralsund, der Insel Hiddensee und der Halbinsel Zingst möchte seinen Bürgern angenehmes Wohnen und seinen Gästen Erholung in unverfälschter Natur bieten. Der ständige Ausbau der Infrastruktur durch Erweiterung und Verbesserung des Straßen- und Radwegenetzes, den Freizeit- und Erholungspark „Hanse Dom“, der landschaftsangepasste Wohnungsbau, die umweltverträgliche Abwasser- und Abfallentsorgung seien hier als Beispiele für die vielfältigen kommunalen Anstrengungen genannt. Diese Anstrengungen finden in kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen aller Gemeinden des Amtsbereiches ihre Anerkennung (1992 = 4.247 EW, 31.12.2000 = 7.055 EW).



Gutshaus in Nisdorf

Das Gebiet zwischen Grabow und Stralsund bildet die nördlichste Spitze des Festlandes Mecklenburg-Vorpommern. Den besonderen Reiz dieser Region macht die herbe Boddenlandschaft mit den schilfbewachsenen Ufern, ausgedehnten Wiesen, Mooren, Seen und Wäldern aus.

Das besondere Schauspiel des Kranichzuges im Frühjahr und Herbst, die Artenvielfalt an Seevögeln verbunden mit den vielfältigen Möglichkeiten zum Wassersport und Wandern, insbesondere dem Wasserwanderrastplatz Barhöft ergänzen das Bemühen der Gemeinden um angenehmen Aufenthalt.

Das Kranichinformationszentrum bietet eine interessante Ausstellung zu den Lebensgewohnheiten der Kraniche und anderen Wasservögeln (u. a. Seeadler, Milane, Rohrweihen, Entenarten usw.) und organisiert Führungen zu den Rastplätzen der Kraniche und Wasservögel.

Die Errichtung des Freizeit- und Erholungsparks „Hanse Dom“ in der Gemeinde Kramerhof, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Hansestadt Stralsund, der Ferien- und Freizeitpark Hohendorf in der Gemeinde Groß Mohrdorf, sowie die Bemühungen der Gemeinden zur Erweiterung des Tourismus- und Wassersportangebotes sind eine echte Bereicherung für die Region und ihre Lebensqualität.



Hafen Barhöft

### Anschrift:

Amt Altenpleen  
Parkstraße 2, 18445 Altenpleen  
Telefon: 03 83 23/4 59-0  
Telefax: 03 83 23/4 59 36

### Amtsvorsteher:

Herr Friedrich-Christian Seide

### Leitender Verwaltungsbeamter:

Herr Günter Thomas

### Sprechzeiten Amt:

Montag: 9.00–12.00 Uhr, 14.00–16.00 Uhr  
Dienstag: 9.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr  
Mittwoch: geschlossen  
Donnerstag: 9.00–12.00 Uhr  
Freitag: 9.00–12.00 Uhr

### Sprechzeiten Wohngeldstelle:

Dienstag: 9.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr  
Freitag: 9.00–12.00 Uhr

## Einrichtungen

Schulen	Direktor/-in	Anschrift	Telefon
Grundschule Prohn	Direktorin: Frau Besekow	Stralsunder Str. 56, 18445 Prohn	03 83 23/2 11
Realschule Prohn	Direktor: Herr Schlee	Ringstr. 10, 18445 Prohn	03 83 23/2 16
Grund- u. Hauptschule Altenpleen	Dr. Georg Benjamin Direktor: Herr Dinse	Stralsunder Str. 27, 18445 Altenpleen	03 83 23/8 24

### Kindergärten

Altenpleen	Straße der Jugend 1, 18445 Altenpleen	03 83 23/8 09 54
Kramerhof „Purzelbaum“	Straße am Sund 37, 18445 Parow	0 38 31/49 11 29
Groß Mohrdorf „Regenbogen“	Lindenstr. 3, 18445 Gr. Mohrdorf	03 83 23/9 45
Preetz	Dorfstr. 11, 18445 Preetz	03 83 23/3 11
Klausdorf „Moosmutzel“	Prohner Str. 22, 18445 Klausdorf	03 83 23/3 33
Prohn „Kunterbunt“	Mühlenbergstr. 30, 18445 Prohn	03 83 23/2 53 27

### Soziale Einrichtungen

DRK Senioren- und Pflegeheim Prohner Wiek	Wizlawstr. 5, 18445 Prohn	03 83 23/2 90
---	---------------------------	---------------

### Amtsstruktur nach Fläche und Einwohner

Gemeinde	Gemeindefläche km <sup>2</sup>	1990	1994	1996	14.02.01
Altenpleen	20,12	943	922	917	1.012
EW/km <sup>2</sup>		46,87	45,83	45,58	50,30
Groß Mohrdorf	42,24	694	734	819	865
EW/km <sup>2</sup>		16,43	17,38	19,39	20,48
Klausdorf	11,18	443	448	604	687
EW/km <sup>2</sup>		39,62	40,07	54,03	61,45
Kramerhof	18,16	699	734	1.022	1.601
EW/km <sup>2</sup>		38,49	40,42	56,28	88,16
Preetz	14,16	493	565	858	1.040
EW/km <sup>2</sup>		34,82	39,90	60,59	73,45
Prohn	16,16	1.123	1.298	1.397	1.917
EW/km <sup>2</sup>		69,49	80,32	86,45	118,63
<b>gesamt</b>	<b>122,02</b>	<b>4.395</b>	<b>4.701</b>	<b>5.617</b>	<b>7.122</b>
<b>EW/km<sup>2</sup></b>		<b>36,02</b>	<b>38,53</b>	<b>46,03</b>	<b>58,37</b>



Grund- und Hauptschule Altenpleen

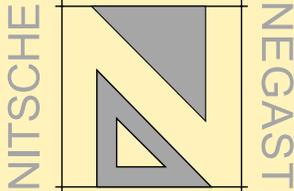
### Einwohner am 14.02.2001 in den Ortsteilen

Altenpleen 681	Nisdorf 141	Neuenpleen 72	Günz 118			
Groß Mohrdorf 308	Hohendorf 338	Kinnbackenh. 23	Klein Mohrdorf 64	Batevitz 53	Bisdorf 53	Wend. Langend. 26
Klausdorf 443	Barhöft 94	Solkendorf 150				
Kramerhof 81	Parow 702	Kl. Kedingsh. 333	Gr. Kedingsh. 382	Gr. Damitz 26	Vogelsang 77	
Preetz 149	Schmedshagen 641	Krönnevitze 191	Oldendorf 59			
Prohn 1.813	Sommerfeld 22	Muuk 82				

Dipl.-Ing.  
**ULRIKE NITSCHKE**  
ARCHITEKTIN

Ginsterweg 2  
18442 Negast  
Tel./Fax (03 83 27) 6 12 10  
Handy 01 60/91 97 37 52

- Planung und Überwachung v. Neubau, Rekonstruktionen und Umbau
- Bestandsaufnahme und Baustellenkoordinator nach Baustellenverordnung



## Architekten und Fachingenieure

**IBAG** Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. (FH) Anett Geldschläger

**Beratung - Planung - Bauüberwachung**

18461 Richtenberg · In der Kurve 12  
Telefon/Fax (03 83 22) 5 13 55 · Funk 01 70-545 11 34

**Dipl.-Ing. Karl-Heinz Gottschalk**



Zertifizierter Sachverständiger  
-300155-  
Fachgebiet  
Bewertung von Baumängeln und  
Bauschäden im Hochbau  
Zertifizierende Stelle  
B.Z.S. Bundesverband der  
Zertifizierten Sachverständigen e.V.  
St. Petersburger Str. 15, 01069 Dresden

- Bauleitung u. -überwachung
- Organisation u. Dokumentation von Bauabnahmen
- Mängelanzeigen
- Beweissicherung
- Gutachten (Baumängel u. -schäden)
- Fertigstellungsbescheinigung

Zum Soll 13 · 18439 Stralsund · Telefon 0 38 31/38 39 48 · Fax 38 39 49  
E-mail: kahego@t-online.de



ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. ASTRID MEIER

DORFSTRASSE 23 A  
18442 KRUMMENHAGEN  
E-mail: meier-krummenhagen@t-online.de

TEL.: (03 83 27) 6 11 99  
FAX: (03 83 27) 6 13 59  
FUNK: (01 75) 124 56 05

**DIPL.-ING. INGRID HENSE**  
ARCHITEKTIN

TRIBSEER STRASSE 27 · 18439 STRALSUND  
TELEFON & FAX 0 38 31/29 40 03

**INGENIEURBÜRO**

Dipl.-Ing. **BRUNO HEPNER**

Baugrunduntersuchung  
Entwurf

Tragwerksplanung  
Bauüberwachung

Hauptstraße 17 · 18442 Zimkendorf  
Telefon (03 83 21) 6 00 52 · Telefax (03 83 21) 6 00 51

**Bauplanungsbüro K. Peter + H. Wolgast**

Hochbauplanung + Bauüberwachung  
Wertgutachten + Baubetreuung

Büro: Sarnowstraße 52 · 18435 Stralsund  
Telefon 0 38 31 / 37 66 37-39 · Fax 0 38 31 / 37 66 66  
e-mail: bauplan\_buero\_pw@-online.de  
Internet: www.bauplanungsbuero-pw.de

### Bebauungsmöglichkeiten der Gemeinden des Amtsbereiches Amt Altenpleen

Ortsteile	Bebauungsmöglichkeiten	Abwasserentsorgung	Dorferneuerungsprogramm	Erdgasversorgung
<b>Gemeinde Altenpleen</b>				
Altenpleen	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	nein	ja
Günz	§ 34 BauGB	zentrales Abwassernetz	nein	nein
Nisdorf	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	ja	ja
Neuenpleen	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
<b>Gemeinde Prohn</b>				
Prohn	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	nein	ja
Klein Damitz	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen	nein	nein
Muuks	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
Sommerfeld	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
<b>Gemeinde Klausdorf</b>				
Klausdorf	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	ja	ja
Klausdorf-Solkendorf	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	ja	ja
Barhöft	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	ja	nein
Zarrenzin	keine		–	nein



Nisdorf, Grabower Straße

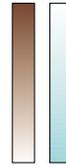
## INGENIEURBÜRO H. BÄTZEL

Beratender Ingenieur

INGENIEURBÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG, BAUSTATIK  
UND BAUKONSTRUKTION

Dipl.-Ing. Helge Bätzel  
Tribseerstr. 27  
18439 Stralsund

Tel.: 0 38 31 / 39 63 02  
Fax: 0 38 31 / 39 53 22  
Mobil: 01 71 / 3 42 07 76



➤ Projektierung ➤ Statik ➤ Bauleitung  
☞ Bauberatung

**Wolfgang Bahr**  
Diplomingenieur

Büro: Hasenweg 02  
privat: Unterweg 09  
18437 Stralsund

Telefon: 0 38 31 48 17 57  
Telefax: 0 38 31 49 45 27  
Mobil: 0170 8616303

**AM PLANUNGSGESELLSCHAFT**



ARCHITEKTURPLANUNG · INGENIEURLEISTUNGEN · Dr.-Ing. M. MUSCHTER

JUNFERNSTIEG 7  
18437 STRALSUND  
Fon 03831-292301

DOHLENWEG 3  
18442 LANGENDORF  
Fon 03831-495154

**INGENIEURBÜRO  
NIMZ**

GMBH

Beratung - Planung - Bauleitung



Dipl.-Ing. **EBERHARD NIMZ**

Handwerkerring 21 · 18437 Stralsund  
Tel.: 0 38 31 / 44 90 - 0 · Fax: 48 21 32  
e-Mail: [ib.nimz.gmbh@t-online.de](mailto:ib.nimz.gmbh@t-online.de)

Ingenieurbüro für:  
Abwassertechnik  
Tiefbau  
Straßenbau



**INGENIEURTEAM NORD GbR**

**VERMESSUNG · ARCHITEKTUR**

18435 STRALSUND	18528 BERGEN	17389 ANKLAM
HAINHOLZSTR. 6A	KÖNIGSSTR. 11	FRIEDLÄNDER STR. 16
TEL. (0 38 31) 36 82-0	TEL. (0 38 38) 81 06 00	TEL. (0 39 71) 20 79-0
FAX (0 38 31) 36 82 23	FAX (0 38 38) 81 06 99	FAX (0 39 71) 20 79 14
e-mail: <a href="mailto:stralsund@vermessung-itn.de">stralsund@vermessung-itn.de</a>	e-mail: <a href="mailto:bergen@vermessung-itn.de">bergen@vermessung-itn.de</a>	e-mail: <a href="mailto:anklam@vermessung-itn.de">anklam@vermessung-itn.de</a>

## Ingenieurbüro

**Schmidt & Partner GmbH**

Beratung, Planung, Bauüberwachung für Tief- und Straßenbau sowie Grundstückerschließung

E-mail:  
[buero@ib-schmidt-und-partner.de](mailto:buero@ib-schmidt-und-partner.de)

Marienstraße 25 · 18439 Stralsund  
Telefon: (0 38 31) 26 43-0  
Telefax: (0 38 31) 29 13 65



VERMESSUNGSBÜRO Holst und Sommer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratende Ingenieure

- Ingenieurvermessung
- Baubestandsaufnahme
- Photogrammetrie
- Industrievermessung
- Leitungs- und Kanalkataster
- CAD-Anwendungen, GIS

Tribseer Straße 27  
18439 Stralsund  
Tel. (0 38 31) 26 42-0  
Fax (0 38 31) 26 42-0  
e-mail: [holst\\_und\\_sommer\\_stralsund@t-online.de](mailto:holst_und_sommer_stralsund@t-online.de)

## DIPL.-ING. WILFRID PANKE

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Badenstraße 9 · 18439 Stralsund  
Telefon (0 38 31) 29 04 62 · Telefax (0 38 31) 29 04 63  
e-mail: [W.Panke@GMX.de](mailto:W.Panke@GMX.de)

Ortsteile	Bebauungsmöglichkeiten	Abwasserentsorgung	Dorferneuerungsprogramm	Erdgasversorgung
<b>Gemeinde Groß Mohrdorf</b>				
Groß Mohrdorf	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	in Vorbereitung	ja
Hohendorf	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	in Vorbereitung	ja
Wendisch-Langendorf	§ 35 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	in Vorbereitung	nein
Bisdorf	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	in Vorbereitung	nein
Kinnbackenhagen	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	in Vorbereitung	nein
Batevitz	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	in Vorbereitung	nein
<b>Gemeinde Kramerhof</b>				
Klein Kedingshagen	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	nein	ja
Groß Kedingshagen	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	nein	ja
Kramerhof	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
Parow	§ 34 BauGB; B-Plan	zentrales Abwassernetz	nein	ja
Groß Damitz	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein

### INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BRANDENBURG + HINRICHS GbR

Tragwerksplanung • Baustatik • Baukonstruktion

**Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Brandenburg**, VDI  
von der Industrie- und Handelskammer Rostock  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Mauerwerksbau  
im Fachgebiet „Konstruktiver Ingenieurbau“

**Dipl.-Ing. Jan Hinrichs**

Heilgeiststraße 79  
18439 Stralsund  
Tel.: (0 38 31) 29 94 54/29 87 78  
Fax: (0 38 31) 29 87 79  
e-mail:  
Brandenburg-Hinrichs@t-online.de

Ingenieurbüro  
für Brand- und Arbeitsschutz

**Wolfgang Bartsch**

Sicherheitsfachkräfte laut UW für  
alle Berufsgenossenschaften



- Einsatz von Koordinatoren  
(entsprechend Baustellenverordnung)
- Brandschutzservice

Robert-Koch-Straße 7  
18442 Groß Lüdershagen  
Tel.: (0 38 31) 49 35 35 · Fax 48 12 64

# Bauen in

## AMT ALTENPLEEN

Ortsteile	Bebauungsmöglichkeiten	Abwasserentsorgung	Dorferneuerungsprogramm	Erdgasversorgung
Vogelsang	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
Drewshof	§ 35 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	nein	nein
<b>Gemeinde Preetz</b>				
Preetz	§ 34 BauGB	zentrales Abwassernetz	ja	ja
Schmedshagen	§ 34 BauGB V/E Plan Nr. 1	zentrales Abwassernetz	ja	ja
Oldendorf	§ 34 BauGB	Kleinkläranlagen (Einzellösung)	ja	nein
Krönnevit	§ 34 BauGB	zentrales Abwassernetz	ja	ja

§ 34 BauGB = Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 35 BauGB = Bauen im Außenbereich

B-Plan = Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes



Neubaugebiet am Prohner See

### Liebe Bürgerinnen und Bürger, sehr geehrte Gäste,

Diese Seiten sollen Ihnen als Bauwillige, aber auch als Besucher unserer Region einen kurzen Einblick in die Möglichkeiten des Bauens in den Gemeinden unseres Amtes geben und Ihnen bei Interesse helfen, den zuständigen Ansprechpartner in unserem Amt schnell zu erreichen. Sie haben die Möglichkeit, in bereits erschlossenen Gebieten oder aber auch in den Ortslagen unserer Städte und Gemeinden gemäß den baulichen Zulässigkeiten Ihren Bauwunsch zu erfüllen.

Inmitten des landschaftlich reizvollen Landkreises Nordvorpommern befindet sich das Amt Franzburg-Richtenberg mit einer Größe von etwa 190 km<sup>2</sup> und 7.300 Einwohnern.

Unsere Region ist insbesondere durch sehr schöne waldreiche Landschaften wie auch durch wertvoll historische Bauten geprägt und bietet Naherholungssuchenden zahlreiche Möglichkeiten der Entspannung vom Alltag. Rad-, Wander- und Reitwege sind entsprechend ausgebaut. Nach einem sportlichen Ausflug an heißen Sommertagen haben Sie die Möglichkeit der Abkühlung im Schwimmbad der Stadt Franzburg. Ein Ausflug zur nahegelegenen Ostsee, wie beispielsweise zum Darß oder auf die Insel Rügen ist ohne großen zeitlichen Aufwand schnell möglich.

Um unsere Region noch attraktiver zu gestalten, wird beispielsweise die Wiederherstellung des 128 ha großen Richtenberger Sees unmittelbar angrenzend an die Städte Franzburg und Richtenberg als Ausgleichsmaßnahme für den Autobahnbau A20 erfolgen.

Geplant ist die Wiederbelebung der ehemaligen etwa 30 km langen Bahnstrecke von der Gemeinde Velgast bis zur Trebelstadt Triebsees als touristische Attraktion mit Draisinefahrten und Erlebnisbahnhöfen.

Unsere Region verfügt über zahlreiche behördliche, schulische, kulturelle, sportliche und soziale Einrichtungen, ortsansässige Betriebe und gute

Verkehrsverbindungen. Der Anschluss an die Autobahn A20 ist bereits in Bau und liegt nur 10 Autominuten entfernt vom Zentrum unseres Amtsgebietes.

Unsere zahlreichen Angebote und das rege Vereins- und Geschäftsleben werden es Ihnen leicht machen, menschliche und gesellschaftliche Kontakte zu knüpfen.

Wir laden Sie auf das Herzlichste ein, unsere Städte und Gemeinden zu besuchen und würden uns freuen, wenn wir Sie bei der Suche nach einem geeigneten Wohn- und/oder Gewerbestandort beraten dürfen.



Peter Füst  
Amtsvorsteher



Hanno Krause  
Leitender Verwaltungsbeamter



Hellberge Franzburg

### **Anschrift:**

Amt Franzburg-Richtenberg,  
Ernst-Thälmann-Straße 71, 18461 Franzburg  
Telefon: 03 83 22/5 40

### **Amtsvorsteher:**

Herr Peter Fürst

### **Leitender Verwaltungsbeamter:**

Herr Hanno Krause

### **Öffnungszeiten des Amtes Franzburg-Richtenberg:**

Montag	Vormittags nach Vereinbarung, 13.00–16.00 Uhr
Dienstag	9.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	7.30–12.00 Uhr, 13.00–16.00 Uhr
Freitag	9.00–12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung

### **Öffnungszeiten im Sozialamt und in der Wohngeldstelle:**

Montag	Vormittags nach Vereinbarung, 13.00–15.00 Uhr
Dienstag	9.00–12.00 Uhr, 14.00–18.00 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	7.30–12.00 Uhr, 13.00–15.00 Uhr
Freitag	9.00–12.00 Uhr, Nachmittags nach Vereinbarung

In der Gemeinde Velgast werden in der ehemaligen Gemeindeverwaltung in Velgast, Ernst-Thälmann-Straße 14 regelmäßig montags von 16.00 bis 18.00 Uhr Sprechzeiten des Amtes Franzburg-Richtenberg durchgeführt; Telefon: 03 83 24/3 93.

### **Ansprechpartner für Ansiedlungsinteressenten:**

Herr Krause, Leitender Verwaltungsbeamter  
Telefon: 03 83 22/5 41 10, Telefax: 03 83 22/7 03  
Internet: <krause>@amt-franzburg-richtenberg.de

Frau Kemsies, Bauamt

Telefon: 03 83 22/5 41 41, Telefax: 03 83 22/7 03  
Internet: <kemsies>@amt-franzburg-richtenberg.de

### **Einwohnerzahlen per 31.10.2001:**

Franzburg	1.911
Richtenberg	1.652
Velgast	2.118
Millienhagen-Oebelitz	434
Gremersdorf-Buchholz	842
Weitenhagen	259
Gesamt:	7.216

### **Hebesätze Gewerbesteuer der amtsangehörigen Städte und Gemeinden im Jahr 2001 betragen:**

Stadt Franzburg	300 v. H.
Gemeinde Gremersdorf-Buchholz	300 v. H.
Gemeinde Millienhagen-Oebelitz	300 v. H.
Stadt Richtenberg	300 v. H.
Gemeinde Velgast	100 v. H.
Gemeinde Weitenhagen	250 v. H.

### **Verkaufseinrichtungen in der Region gibt es folgende:**

in Richtenberg: Plus Markt, Aldi, REPO, Textilhaus Schulze  
in Franzburg: Edeka Markt  
in Velgast: Norma, Landwarenhaus sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte

### **Banken:**

Volks- und Raiffeisenbank in Franzburg, Velgast  
Sparkasse Vorpommern in Franzburg, Richtenberg, Velgast

In den Sommermonaten können Badelustige das Schwimmbad in der Stadt Franzburg, Garthofstraße besuchen.

Der Kulturtreff e.V. Richtenberg bietet verschiedene kulturelle Betätigungen im Kulturhaus in der Stadt Richtenberg, Wasserstraße an.

Altengerechte Wohnungen werden in der Stadt Franzburg vom Diakonischen Werk in der Ernst-Thälmann-Straße betreut.

In der Stadt Richtenberg wurden altengerechte Wohnungen fertiggestellt.

In der Gemeinde Velgast wird durch das Deutsche Rote Kreuz ein Schwerstbehindertenheim betrieben.

Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in ca. 23 km Entfernung in der Stadt Barth im schönen Gebiet der Vorpommerschen Boddenlandschaft.

Der Autobahnanschluss zur Ostseeautobahn A 20 wird im Jahre 2003 in der Nähe von Tribsees, ca. 20 km vom Amtsbereich Franzburg-Richtenberg entfernt, fertig gestellt werden.

### Aufstellung der Schulen und Kita/Hort im Amtsbereich

Stadt Franzburg	Anschrift
Kindertagesstätte Franzburg	Kirchplatz 25, 18461 Franzburg
Träger: Jugendhaus „Obermützkower Storchennest“ e.V.	Hofplatz, 18442 Obermützkow
Hort Franzburg	Platz des Friedens 15b, 18461 Franzburg
Träger: Jugendhaus „Obermützkower Storchennest“ e.V.	Hofplatz, 18442 Obermützkow
Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule	Platz des Friedens 15a, 18461 Franzburg
Johannes Bugenhagen Gymnasium	An der Promenade 1, 18461 Franzburg
Schule am See – Lernbehindertenschule	Karl-Marx-Str. 25, 18461 Franzburg
Sonnenblumenschule, „Schule zur individuellen Lebensbewältigung“	Karl-Marx-Str. 25, 18461 Franzburg
Kinderheim der AWO	Zu den Hellbergen 1, 18461 Franzburg
<b>Gemeinde Gremersdorf-Buchholz</b>	
Kita Gremersdorf-Familienhilfzentrum Gremersdorf	Franzburger Str. 7, 18461 Gremersdorf
Träger: Familiensozialprojekt e.V.	Carl-v.-Ossietzky-Str. 1a, 18507 Grimmen
Kita Pöglitz	Hauptstr. 18, 18461 Buchholz
Träger: Elternverein „Pöglitzer Kinderhaus“ e.V.	Hauptstr. 18, 18461 Buchholz
<b>Stadt Richtenberg</b>	
Grundschule	Schulstr. 4 , 18461 Richtenberg
Integrative Kindertagesstätte	Bahnhofstr. 1 , 18461 Richtenberg
Träger: AWO Kreisverband Nordvorpommern	
Hort Richtenberg, Träger: AWO Kreisverband Nordvorpommern	Lange Str. 49, 18461 Richtenberg
<b>Gemeinde Velgast</b>	
Kindertagesstätte Velgast, Träger: DRK Kreisverband Nordvorpommern	Bussiner Weg 2, 18469 Velgast
Verbundene Haupt- und Realschule	Ernst-Thälmann-Str. 44, 18469 Velgast
Grundschule Velgast	Straße der Jugend 39, 18469 Velgast
Berufliche Schule des Landkreises NVP – Fachgymnasium mit Zweifeldersporthalle	Neubaustr. 7, 18469 Velgast

### Franzburg – Wohnungsbau – B-Plan-Gebiet

Um neben vereinzelt Baulücken innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtkern Franzburg“ bzw. des übrigen Stadtgebietes für Bauwillige eine Ansiedlungsalternative im „Grünen“ anbieten zu können, hat die Stadt Franzburg für ein ca. 4,1 ha großes Areal gegenüber des Wohngebietes „Am Platz des Friedens“ am Ortsrand in Richtung Abtshäger und Kronhorster Forst gemeinsam mit einem ortsansässigen Erschließungsträger das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Abtshäger Straße“ beplant und die ersten beiden Bauabschnitte baureif erschlossen.

Entsprechend der Festsetzungen können insgesamt 75 bis 80 Wohneinheiten erstellt werden, die als Einzel- oder Doppelhäuser eingeschossig bzw. als Hausgruppen (Reihenhäuser) zweigeschossig ausgebildet werden können.

Im Interesse einer baulichen Vielfalt wurden nur wenige gestalterische Einschränkungen festgesetzt.

Die Größe der Bauparzellen variiert je nach Art der Bebauung der Grundstücke zwischen 200 bis 600 m<sup>2</sup>, wobei auch spezielle Parzellierungswünsche realisiert werden können.

Der Baulandpreis beträgt für die voll erschlossenen Grundstücke 42,50 €/m<sup>2</sup>. Eine Bauträgerbindung besteht nicht.



Franzburg – Wohnungsbau – B-Plan-Gebiet

### Richtenberg – Wohnungsbau – B-Plan-Gebiet

Die Stadt Richtenberg stellt auf dem ehemaligen Sportplatz in Richtenberg innerhalb eines typischen Siedlungsgebietes auf einer Fläche von ca. 1,1 ha insgesamt 19 Baulandparzellen für Bauwillige zur Verfügung. Um hier insbesondere jungen Familien die Baufinanzierung zu erleichtern, werden langfristige Erbbauverträge angeboten, wobei Grundlage für Vertragsgestaltungen der Preis für voll erschlossenes Bauland mit 42,50 €/m<sup>2</sup> kalkuliert worden ist.

Entsprechend der planerischen Festsetzungen können im Wohngebiet Einzelhäuser mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° errichtet werden.



Richtenberg Wohnungsbau B-Plan-Gebiet

### Richtenberg – Gewerbegebiet

Am örtlichen Ortsrand der Stadt Richtenberg in Richtung Stralsund befindet sich mit unmittelbarer Anbindung an die Landesstraße 192 das Gewerbegebiet der Stadt Richtenberg. Auf einer Größe von 14,8 ha sowie einer möglichen Erweiterungsfläche können sich Gewerbebetriebe ansiedeln. Der Verkaufspreis für die Errichtung förderfähiger Gewerbebetriebe beträgt 11,30 €/m<sup>2</sup>.

Für nicht förderfähige Ansiedlungsbetriebe, wie z. B. Verkaufseinrichtungen u.a., beträgt der Grundstückspreis 31,50 €/m<sup>2</sup>. Der Belegungsgrad beträgt derzeit ca. 49 %.

Bereits angesiedelt sind: Tankstelle DEA, ALDI-Markt, RRR Entsorgung und Transporte, Dentallabor Kock, REPO.

In Vorbereitung sind: EGN Gnoien – Baustoffhandel, RÖSING – Tiefbau, DRK-Rettungsstelle.



Richtenberg – Gewerbegebiet

### Velgast – Wohnungsbau – B-Plan-Gebiet

Im Bebauungsplangebiet „Bussiner Weg“ Nr. 2 stehen in naturnaher Lage voll erschlossene Wohnbaugrundstücke für Eigenheimbauer zur Verfügung. Der Belegungsgrad beträgt derzeit im 1. Erschließungsabschnitt 40 %. Im Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,3, ein Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt.

Die Größe der Bauparzellen variiert zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke werden nicht von der Gemeinde, sondern durch die Eigentümer

1. Frau Elke Voß, 25795 Weddinghausen, Vogelsang 43
2. Frau Ingrid Ketels-Gosch, 25746 Wesseln, Voßwurz 19 verkauft.



Velgast Wohnungsbau B-Plan-Gebiet

### Velgast – Gewerbegebiet

Die Gemeinde Velgast mit 2.118 Einwohnern hat mit unmittelbarem straßenmäßigen Anschluss an die Landesstraße 212 in Richtung Richtenberg eine Fläche von 10 ha als Gewerbegebiet beplant und die vollständige Erschließung fertig gestellt.

Es erfolgte bisher die Ansiedlung der Gebr. Hansen Baustoffhandel GmbH mit ca. 1 ha.

Da kaum einschränkende Festsetzungen zu berücksichtigen sind, ergibt sich ein breites Spektrum für gewerbliche Ansiedlungen.

Insbesondere durch den Haltepunkt der deutschen Bahn im Ort mit ICE- und IR-Anschluss und der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 105 sowie der zentralen Lage im Landkreis Nordvorpommern bzw. zu den Oberzentren Rostock und Stralsund/Greifswald ist eine optimale verkehrstechnische Verknüpfung vorhanden.

Der Verkaufspreis für erschlossenes Bauland beträgt max. 10,00 €/m<sup>2</sup>.



Velgast – Gewerbegebiet

### Liebe Gäste, liebe Einwohner,

wir heißen Sie mit unserer gemeinsamen Broschüre im Amt Niepars herzlich willkommen.

Das Amt Niepars im Landkreis Nordvorpommern, Land Mecklenburg-Vorpommern, wurde 1991 gegründet. Es nimmt die Verwaltungsaufgaben für die politisch selbstständigen Gemeinden Niepars, Pantelitz, Kummerow, Groß Kordshagen, Lüssow, Neu Bartelshagen, Steinhagen, Jakobsdorf und Wendorf wahr. Diese Gemeinden sind in ihrer Größe und Struktur sehr unterschiedlich, haben dadurch aber auch ihren eigenen Charakter. Das Amtsgebiet, in dem derzeit 9.300 Menschen leben, reicht im Norden bis an den Bodden und damit an die Grenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“, im Osten bis an die Grenze der Hansestadt Stralsund, im Süden an den Amtsbereich Franzburg-Richtenberg und im Westen an das Amt Barth-Land.

Die einzelnen Gemeinden mit ihrer Geschichte, ihren Sehenswürdigkeiten und landschaftlichen Besonderheiten werden auf den folgenden Seiten vorgestellt.

Alle Gemeinden verfügen über gute Verkehrsanbindungen und bieten interessante Möglichkeiten sowohl für gewerbliche Ansiedlungen wie für den privaten Eigenheimbau in dörflichem Umfeld. Als Ansprechpartner stehen Ihnen die in der Broschüre genannten Bürgermeister und Amtsmitarbeiter gerne zur Verfügung.

Für Touristen und Naherholungssuchende hält der Amtsbereich Niepars ebenfalls ein breites Angebot bereit.

Alle Gemeinden haben bereits Rad-, Wander- und Reitwege ausgewiesen und arbeiten an deren weiterem Ausbau, um unsere Sehenswürdigkeiten wie mittelalterliche Kirchen, historische Gutshäuser und Schlösser, denkmalgeschützte Parks, naturnahe Seen und Wälder und die Vorpommersche Boddenküste miteinander zu verbinden.

Wir würden uns sehr freuen, Sie persönlich irgendwann als neuen Bürger auch als Gast in unserem Amtsbereich begrüßen zu können.

*I. Basinski*

Iris Basinski  
Amtsvorsteherin

*P. Forchhammer*

Peter Forchhammer  
Leitender Verwaltungsbeamter



Klosterterruine Endingen

## Wissen Sie wirklich, worauf es ankommt?

- Wir analysieren die Ihnen übergebenen Angebote  
- Wir holen für Sie weitere Angebote ein  
- Wir zeigen Ihnen eine solide Baufirma mit dem besten Preis für Ihr Haus (z. B. massiv ab € 766,-)



- Wir unterstützen Sie bei allen Absprachen mit der Baufirma  
- Wir zeichnen gemeinsam mit Ihnen Ihr Wunschhaus  
- Wir übernehmen die Bauplanung und die unabhängige Baubetreuung usw.  
- Beratungskosten werden von Baufirma erstattet!

## Ihr Unabhängiges Beratungsbüro für Eigenheime

Dipl.-Ing. Mady L. Weltzin • 17498 Gristow, Hufenweg 14  
Tel. (03 83 51) 53 882 • Fax (03 83 51) 53 881 • e-mail: ube\_weltzin@web.de

## Architekten und Fachingenieure

# planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz GbR

Dipl. Ing. Olaf Blanck Dipl. Ing. Rolf Bottenbruch

Papenstraße 29 D-18439 Stralsund

Tel. 0 38 31-28 05 22 Fax 0 38 31-28 05 23

stralsund@planung-blanck.com

www.planung-blanck.com

## BARANSKY & CHAMIER Partnerschaft

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ingenieure

Kurt Baransky Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- u. Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ina Chamier Dipl.-Ing.

Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

- Wertermittlung für bebaute und unbebaute Grundstücke
- Wertermittlung für Beleihungszwecke
- Beweissicherungsverfahren an Gebäuden

18435 Stralsund · Gerhart-Hauptmann-Str. 12 · Tel. (0 38 31) 70 38 67 · Fax 70 38 68

HILDEBRAND KOTKE ARCHITEKT/IN

AM JOHANNISKLOSTER 15  
18439 STRALSUND

FON 03831 - 29 80 80  
FAX 03831 - 29 80 28  
www.a2architekten.de

Planung - Bauüberwachung - SIGE-Koordinator  
Immobilienberatung:

begleitende Beratung in allen Phasen des Erwerbes von  
Grundstücken und Immobilien - vom Kauf bis zur Übergabe

# Steindorff & Partner a r c h i t e k t e n

mönchstr. 6  
18439 stralsund

tel 03831-292003  
fax 03831-292006

www.steindorffundpartner.de

neubau - sanierung - ladenbau - messebau

straße des friedens 5  
18445 günz

tel 03831-292003  
fax 03831-292006

### Amt Niepars

Landkreis Nordvorpommern, Land Mecklenburg-Vorpommern, Stand 30.06.2002

PLZ	Gemeinden	Einwohner	Größe in km <sup>2</sup>
18442	Niepars	2.142	36,0
18442	Pantelitz	716	14,0
18442	Kummerow	376	11,0
18442	Groß Kordshagen	425	16,1
18442	Lüssow	907	19,1
18442	Neu Bartelshagen	417	17,0
18442	Steinhagen	2.724	34,0
18442	Jakobsdorf	553	18,0
18442	Wendorf	1.091	16,1
	<b>insgesamt</b>	<b>9.351</b>	<b>181,3</b>

### Amtsangehörige Gemeinden und ihre jeweiligen Ortsteile

Niepars	Pantelitz	Kummerow	Groß Kordshagen	Lüssow
– Niepars	– Pantelitz	– Kummerow	– Groß Kordshagen	– Lüssow
– Duvendiek	– Pütte	– Kummerow-Heide	– Felmendorf	– Klein Kordshagen
– Gehag	– Viersdorf	– Wüstenhagen	– Arbshagen	– Langendorf
– Martensdorf	– Zimkendorf			
– Niedermützkow				
– Obermützkow				
– Zansebuhr				
Neu Bartelshagen	Steinhagen	Jakobsdorf	Wendorf	
– Neu Bartelshagen	– Steinhagen	– Jakobsdorf	– Wendorf	
– Buschenhagen	– Krummenhagen	– Berthke	– Groß Lüdershagen	
– Lassentin	– Negast	– Grünkordshagen	– Neu Lüdershagen	
– Zühlendorf		– Nienhagen	– Teschenhagen	
			– Zitterpennigshagen	

### Unsere Adresse:

Amt Niepars  
Gartenstraße 13b, 18442 Niepars  
Telefon: 03 83 21/6 61-0, Telefax: 03 83 21/6 61-61  
E-Mail: Amt-Niepars@t-online.de, Internet: www.Amt-Niepars.de

### Amtsvorsteherin:

Frau Iris Basinski, Telefon: 03 83 21/6 61-10

### Erste Stellvertreterin:

Frau Verena Kuphal

### Zweite Stellvertreterin:

Frau Mirella Vinke, Sprechzeiten nach Vereinbarung

### Ltd. Verw.-Beamter:

Herr Peter Forchhammer, Telefon: 03 83 21/6 61 10

### Hauptamt:

Frau K. Schmidt, Sekretariat, Telefon 6 61-10  
Frau Wilde, Standesamt, Personalangelegenheiten, Telefon 6 61-13  
Frau Mund, Schulen, Kindertagesstätten, Kultur, Telefon 6 61-15  
Frau Maske, zentrale Dienste, Amtskurier, Telefon 6 61-11  
Frau V. Stiller, Sitzungsdienst, öffentl. Bekanntm., Telefon 6 61-12  
Frau Basinski, Lohn und Gehalt, Telefon 6 61-14

### Kämmerei:

Leiterin Frau Eveline Just, Telefon 03 83 21/6 61-20  
Frau W. Schmidt, Kassenleiterin, Telefon 6 61-21  
Frau Schadewaldt, Kasse, Telefon 6 61-22  
Frau S. Stiller, Liegenschaften, Telefon 6 61-23  
Frau Krzykus, Mieten und Steuern, Telefon 6 61-25

### Ordnungsamt:

Leiter Herr Lothar Zimmer, Telefon 03 83 21/6 61-30  
Frau Dahlke, Ordnungs-, Gewerbeangelegenheiten, Telefon 6 61-31  
Herr Möller, Feuerwehren, Versicherungen, Telefon 6 61-32  
Frau Koch, Einwohnermeldeamt, Telefon 6 61-35

### Öffnungszeiten:

Montag: 9.00-12.00 Uhr  
Dienstag: 9.00-12.00, 13.00-18.00 Uhr  
Mittwoch: geschlossen  
Donnerstag: 9.00-12.00, 13.00-15.45 Uhr  
Freitag: 9.00-12.00 Uhr

Frau Sobczak, Sozialamt, Telefon 6 61-33  
Herr Möller, Sozialamt, Telefon 6 61-34  
Frau Baier, Wohngeldstelle, Telefon 6 61-36

### Bauamt:

Leiterin Frau Ute Janowski, Telefon 03 83 21/6 61-40  
Frau Prill, kommunale Beiträge, Bauangelegenheiten, Telefon 6 61-42  
Herr Günther, kommunale Beiträge, Bauangelegenheiten, Telefon 6 61-43  
Frau Eckardt, Planungsrecht, kommunale Beiträge, Telefon 6 61-41

### ABM/Tourismus:

Leiter Hr. Carsten Meiser (ABM-Koordinator), Beschilderung von Rad- und Wanderwegen, Auskunftserteilung für Touristen, Bau- und Gestaltung von Wegen und Rastplätzen, Schaffung von Kinderspielplätzen, ABM-Verwaltung Telefon 03 83 21/6 61 51

### Amtsjugendpfleger:

Herr Benedikt Banaszkiwicz, Ansprechpartner für Jugendliche, Jugendveranstaltungen, Präventionsarbeit, Bundesmodellprojekt „Jugendarbeit im ländlichen Raum“, Telefon 03 83 21/14 42 oder 01 72/3 57 55 39  
E-Mail: Storchennest@freenet.de



Kindertages-  
stätte  
Steinhausen

### Vereine

Verein/Vorsitzende	Anschrift	Telefon
<b>Gemeinde Niepars</b>		
Feuerwehrverein Niepars Vorsitzender: Rolf Mathiszik	über das Amt Niepars, Ordnungsamt, Gartenstr. 13b, 18442 Niepars	
„Jugendhaus Obermützkower Storchennest“ e.V. Geschäftsführerin: Frau Ehrecke Thema: Betreute Wohnform, Familienhilfe, Betrieb von Kindergärten, Jugendarbeit im ländlichen Raum	Hofplatz, 18442 Obermützkow	03 83 21/6 03 24 Fax: 6 03 25
Amtsjugendpfleger: Herr Benedikt Banaszkiwicz Thema: Jugendarbeit im ländlichen Raum	Hofplatz, 18442 Obermützkow Sprechzeiten: Di 13.00–18.00 Uhr (Schülerclub Niepars)	01 72/3 57 55 39
„Reit- und Fahrverein Obermützkow“ e.V. Vorsitzender: Herr Wolfgang Böhnke Thema: Boxenmiete für Pferde, Ferienlager, Wandertage, mehrtägige Exkursionen, Reitturniere, „Hubertus-Jagd“	Hofplatz, 18442 Obermützkow	03 83 21/14 42
„Verein der Islandpferde-Reiter und Zuchtverein (IPZV) Ostseeküste“ Vorsitzende: Frau Christine v. der Waydrink	Gartenstr. 49, 18442 Niepars	03 83 21/4 98 01 72/3 81 11 41
„Sportverein (SV) 93 Niepars“ Vorsitzender: Herr Renaldo Steffen, Sportarten: Fußball, Handball, Volleyball, Boxen, Schach, Tischtennis	Schulstr. 7b	03 83 21/4 46
„Nieparser Schützengilde“ e. V. Präsident: Dirk Hillmann	Gartenstr. 22	03 83 21/12 18
„Förderverein der Realschule mit Haupt- und Grundschulteil Niepars“ Vorsitzender: Herr Hans Gibbels Thema: Schulpartnerschaften, Unterstützung von Schulprojekten	Hauptstr. 8, 18442 Niepars	03 83 21/6 01 05
<b>Gemeinde Pantelitz</b>		
„Anglersportverein Pütter See“ Vorsitzender: Herr Klaus Deziobek	Viersdorfer Weg 5, 18442 Pantelitz	03 83 21/6 01 70
„Reiterhof Viersdorf“ Vorsitzende: Frau Christiane van der Waydrink	Ausbau 8, 18442 Pantelitz	03 83 21/6 01 70
<b>Gemeinde Groß Kordshagen</b>		
„Fußballverein Blau/Weiß 1972“ Groß Kordshagen	Schulstr. 29, 18442 Groß Kordshagen	03 83 21/8 12 37
„Anglerverein An der Grabow e.V., Groß Kordshagen	Schulstr. 29, 18442 Groß Kordshagen	03 83 21/8 12 37
„Elternverein an der Uhlenbäk“ e.V.	Barther Str. 13, 18332 Flemendorf	03 83 21/8 16 23

# BAUUNTERNEHMEN

## Thomas Ziegenhagen

- Neu- und Umbauten · Altbaurenovierung ·
- Schornsteinkopfsanierung ·
- Natursteinverlegung · Fliesenarbeiten ·

Platz des Friedens 23  
18437 Stralsund

**Telefon: 0 38 31/30 65 46**  
**Telefax: 0 38 31/30 65 47**  
**Funktel.: 01 72/902 51 00**

Unsere Leistungen:

- Baudienstleistungen, Baubetreuung
- Immobilienhandel im In- & Ausland
- Verkauf von Massivhäusern und Projekten
- Schlüsselfertiges Bauen



Borgwallring 11 · 18442 Negast

Telefon: 03 83 27 / 69 447 und 03 83 27 / 69 448 · Telefax: 03 83 27 / 69 449

Funk: 01 72 / 30 30 750



## Altbausanierung Stralsund GmbH

Mitglied der Gütegemein-  
schaft Trockenbau e.V.

Wir führen für Sie aus:

- Akustik- und Trockenbau
- Innenausbau
- Türen und Fenster
- Fussboden- und Malerarbeiten



**INTERESSENGEMEINSCHAFT  
TROCKENBAU e.V.**

**BUNDESWEITE INTERESSEN  
GEMEINSCHAFT TROCKENBAU**

Richtenberger, Chaussee 50 • 18437 Stralsund  
Telefon 0 38 31/28 08 96 · Telefax 0 38 31/49 19 30

Verein/Vorsitzende	Anschrift	Telefon
<b>Gemeinde Steinhagen</b>		
„Feuerwehrverein Steinhagen“ über das Amt Niepars, Ordnungsamt		
03 83 21/6 61 30		
Wehrleiter: Hardy Olthoff		
Gartenstr. 13b, 18442 Niepars		
„Sportverein Steinhagen“ e.V.	Schulstr. 6, 18442 Steinhagen	03 83 27/6 01 44
Vorsitzender: Ulrich Blöhm		
Schulförderverein der Schule Steinhagen	Tannenweg 15, 18442 Negast	03 83 27/6 04 90
Vorsitzender: Herr Wolfgang Loose		
„Ökologische Beschäfti- Beschäftigungsinitiative Krummenhagen e. V.“	18442 Krummen- hagen	03 83 27/6 01 38
stellv. Geschäftsführer: Herr Schmeling		
Bibliothek in Steinhagen, Frau Tschernatsch	über das Amt Niepars, 18442 Niepars Gartenstr. 13b	
Taubenzuchtverein 01937, Herr Heiko Jakobs	Dorfstr. 23, 18442 Steinhagen	03 83 27/6 04 71
Verein für Deutsche Schäferhunde (SV) e.V.	Krummenhäger Damm 5, 18442 Negast	03 83 27/6 06 22
Hauptsitz Augsburg, OG „Am Krummenhäger See“		
Vorsitzende: Heidemarie Freitag		
Verein Umweltfreunde & Angler, Borgwallsee e.V.	Straße der Jugend 9, 18442 Steinhagen	
Vorsitzender: Herr Jörg Pohl		
Schützenverein Borgwallsee e.V. zu Negast	Wendorfer Weg 6, 18442 Negast	03 83 27/6 00 01 oder
1. Vorsitzender: Herr Hartmut König		03 83 27/49 98 54
„Motorsportclub Nordvorpommern“ e.V. im DMV Motorsportzentrum Steinhagen	Lange Str. 15, 18507 Grimmen	03 83 36/6 90 13

Verein/Vorsitzende	Anschrift	Telefon
<b>Gemeinde Wendorf</b>		
Ländlicher Reitverein, Wendorf, Leiter: Herr Erich Wroblewski	Dorfstr., 18442 Wendorf	01 72/8 00 11 59

## Schulen

Prof.-Gustav-Pflugradt- Realschule Niepars (Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschulteil) Schulleiter: Herr Renaldo Steffen	Gartenstr. 48, 18442 Niepars	03 83 21/3 10
Verbundene Haupt- und Realschule mit Grundschule „Karl Krull“ Schulleiterin: Frau Dagmar Brix	Schulstr. 2, 18442 Steinhagen	03 83 27/6 06 40, Fax 6 14 55

## Soziale Einrichtungen

Seniorentagesstätte, Leiterin: Frau Petra Möller	Parkweg 4, 18442 Niepars	03 83 21/6 03 50
Storchennest e. V., betreutes Wohnen, Kinderbetreuung	Hofplatz, 18442 Obermützkow	03 83 21/14 42
Evangelisches Altenhilfe- zentrum „EMMAUS“, Negast	Penniner Damm 5, 18442 Negast	03 83 27/6 60
Diakonisches Werk, Arbeitersamariterbund, R. Manzei	Wirtschaftshof, 18442 Steinhagen	03 83 27/6 02 10
Reichsbund e. V. Landes- verband Mecklenburg- Vorpommern Frau Ilona-Marie Siegmund	Gartenstr. 8, 18442 Steinhagen	03 83 21/4 33

## Fliesenleger-Fachbetrieb

**Thomas Köther** Handwerksmeister

Kieler Ring 9 · 18437 Stralsund  
Tel. 03831/49 99 05, Fax 49 60 94  
Funktel. 0171 - 26 25 380



# ESTRICH **BAU** GmbH

Stralsund

Bauhofstraße 3 18439 Stralsund Telefon: 0 38 31/39 44 37  
Telefax: 0 38 31/39 27 86  
Funktel.: 01 72/326 84 13



# Wilhelm Koch & Söhne GmbH

**Wir führen für Sie aus:**

- kompletter Innenausbau von privaten und gewerblichen Bauten
- private und gewerbliche Schwimmbäder und Thermenanlagen



Mitglied der Fachverbände:



Richtenberger Chaussee 50 · 18437 Stralsund  
Telefon: 0 38 31/4919 31 · Telefax: 0 38 31/4919 30  
eMail: info@koch-soehne-stralsund.de  
www.koch-soehne-stralsund.de

### Belegungsstand der Wohngebiete des Amtsbereiches Niepars

#### Gemeinde Niepars

- Wohngebiet westlich der Gartenstraße 4a, 45 % der Grundstücke sind verkauft.

#### Gemeinde Lüssow

- Wohngebiet Langendorf Nord-Ost, 86 % der Grundstücke sind verkauft.
- Wohngebiet Langendorf West, 95 % der Grundstücke sind verkauft.

#### Gemeinde Steinhagen

- Wohngebiet Wendorfer Weg, fast 100 % der Grundstücke sind verkauft (1 Grundstück noch nicht), 93 – 95 % davon sind bebaut.
- Wohngebiet Schmiedeweg Nord, 97 % der Grundstücke sind bebaut.
- Wohngebiet Borgwallsee II, 56 % der Grundstücke sind verkauft.

#### Gemeinde Wendorf

- Wohngebiet Neu Lüdershagen, 94 % der Grundstücke sind verkauft.



Blick auf das Wohngebiet Neu Lüdershagen

### Aktuelle Baugebiete – Wohngebiete und Gewerbegebiete – im Amtsbereich Niepars

Gemeinde	B-Plan-Gebiet	gültig seit	Vermarktung/Auskunft
<b>10 Niepars</b>			
B-Plan Nr. 1/1. Änderung	Gewerbegebiet Martensdorf	08.10.1992/ 19.07.1999	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23
B-Plan Nr. 2	Wohngebiet westliche Gartenstr.	14.04.1997	ALLCONSULT Immobilien Stralsund, Tel. 0 38 31/6 66 43
Abrundungssatzung Zansebuhr		02.01.2002	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23
Abrundungssatzung Kummerower Weg	Niepars	in Arbeit	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23
Abrundungssatzung Martensdorf		29.05.1997/ 05.05.1998	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23

Gemeinde	B-Plan-Gebiet	gültig seit	Vermarktung/Auskunft
B-Plan Nr. 2	WG Ortsmitte Martensdorf	in Arbeit	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23 und Verwaltungs- & Wohnungsbaugesellschaft mbH Altenpleen
<b>20 Pantelitz</b>			
B-Plan Nr. 2	WG am Schlossberg (Pantelitz)	22.12.1991	Kulsa Immobilien Stralsund, Tel. 0 38 31/3 77 90
B-Plan Nr. 3	WG Am Anger (Zimkendorf)	26.01.2002	Zimkendorfer Beteiligungsgesellschaft, Herr Stuhl, Herr Bruns, Tel. 03 83 21/6 30
Abrundungssatzung Zimkendorf		12.05.1998	Gemeinde Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-17 oder Amt Niepars, Tel. 03 83 21/6 61-23
<b>50 Lüssow</b>			
B-Plan Nr. 1	Gewerbegebiet Langendorf	24.01.1992	Entwicklungsgesellschaft Lüssow, Herr Zimmer, Tel. 03 83 21/6 30, Frau Kuphal, Tel. 0 38 31/37 94 22
B-Plan Nr. 1, 3. Ä		21.07.1998	
B-Plan Nr. 1, 4. Ä		20.10.1999	
B-Plan Nr. 2	Gewerbegebiet HST/Lübershagen	26.01.2002	wie zuvor
B-Plan Nr. 3	Wohngebiet Langendorf Ost	10.06.1994	wie zuvor
B-Plan Nr. 4	Wohngebiet Langendorf West	01.10.1996	wie zuvor
B-Plan Nr. 4, 2. Ä		26.01.2002	
<b>60 Neu Bartelshagen</b>			
	Abrundungssatzung	in Arbeit	
<b>70 Steinhagen</b>			
B-Plan Nr. 6	WG am Schusterteich/ Steinhagen	05.01.2002	Becker & Partner, Steinbeckerstr. 10, 17489 Greifswald, Tel. 0 38 34/79 09 29
V/E Plan Nr. 3	WG Schmiedeweg Süd/Negast	18.05.1994	
V/E Plan Nr. 5	WG Borgwallsee I/Negast	03.08.1993	ALLCONSULT Immobilien Stralsund, Tel. 0 38 31/6 66 43
V/E Plan Nr. 10,/1. Ä	WG Borgwallsee II/Negast	17.05.1996	ALLCONSULT Immobilien Stralsund, Tel. 0 38 31/6 66 43
<b>80 Jakobsdorf</b>			
	Abrundungssatzung	in Arbeit	
<b>90 Wendorf</b>			
B-Plan Nr. 1	Gewerbegebiet Groß Lüdershagen		Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Wendorf, Herr Krenz, Tel. 0 38 31/49 95 87
B-Plan Nr. 1, 5. Ä		26.01.2001	
B-Plan Nr. 2	WG Neu Lüdershagen	22.11.1994	wie zuvor
B-Plan Nr. 2, 5. Ä		17.03.2000	



## **Baltic Bau Barth GmbH**

Gewerbegebiet „Am Betonwerk“

18356 Barth

☎ 03 82 31/8 33 40    📄 8 12 01

**E.G. TEC** <sup>®</sup>

Erwin Großkopf

Haustechnik

Heizung  
Elektro  
Sanitär

Installation im Neu- und Altbau

Beratung

Energie-Planung

Ausführung · Reparatur · Wartungsdienst

Straße am Flugplatz 1 · 18435 Stralsund

Telefon 0 38 31 - 37 86-0 · Telefax 37 86 19



- Vordächer und Carportüberdachung auch zur Eigenmontage
- Acrylverarbeitung
- Vitrinen und Kleinmöbel
- PVC- und Fassadenplatten
- Restverkauf supergünstig

Gartenstraße 1  
18442 Niepars

Tel. (03 83 21) 14 18  
Fax (03 83 21) 14 47



Regenwassernutzung	Solaranlagen
Wärmepumpen	Brennwerttechnik
3D-Badplanung	Wartungsarbeiten

Lübecker Allee 45  
18437 Stralsund

Funk  
0172-315 86 29

Tel. (0 38 31) 28 12 12  
Fax (0 38 31) 28 12 13

## 70 Baugrundstücke „Am Schlossberg“ Pantelitz

- nur 3 km vor Stralsund
- landschaftlich schöne Lage
- von 475 - 1.197 m<sup>2</sup>
- voll erschlossen
- auch Bungalow, Garagen, Carport möglich
- KP ab 45,- €/m<sup>2</sup>, z.B. 722 m<sup>2</sup>      KP 33.500,- €  
oder 475 m<sup>2</sup>      KP 21.500,- €
- provisionsfreier Verkauf

**Nutzen Sie die staatl. Bauzulage und die günstigen Zinsen! Rufen Sie uns an!**



Wir sind für Sie da: KULSA Immobilienberatung  
Heidrun Könenkamp Immobilien · Knieperdamm 73 · 18435 Stralsund · Tel. (03 83 31) 37 79-0  
Fax 37 79-25, E-Mail: KULSA-Stralsund@t-online.de, INTERNET: www.stralsund-ruegen.de



## Tiefbau • Hochbau • Ausbau

Raab Karcher Baustoffe GmbH  
Rostocker Chaussee 3 · 18437 Stralsund  
Telefon 0 38 31/47 35 50 (Tiefbau)  
Telefon 0 38 31/47 35 42 (Hochbau)  
Telefon 0 38 31/47 35 47 (Ausbau)  
Telefax 0 38 31/47 35 55

### Verkäufe im Amt Niepars

#### Folgende Grundstücke stehen zum Verkauf:

- **Groß Kordshagen**
  - ein Grundstück in der Größe von 47.129 m<sup>2</sup>, belegt mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Errichtung eines Campingplatzes, gelegen hinter der Ortslage Groß Kordshagen in Richtung Grabower Boden (Kauf oder Pacht)
- **Flemendorf**
  - Eigenheimbauplatz ca. 500–800 m<sup>2</sup>
- **Martensdorf**
  - Eigenheimbauplatz 779 m<sup>2</sup>
- **Niepars**
  - Eigenheimbauplatz 835 m<sup>2</sup> gelegen an der Gartenstraße
  - 1 Eigenheimbauplatz ca. 1.000 m<sup>2</sup> gelegen an der Dorfstraße in Zansebuhr
- **Langendorf**
  - Eigenheimbauplätze im Wohngebiet Langendorf-West 700–900 m<sup>2</sup>
- **Klein Kordshagen**
  - ehemaliges Gutshaus, teilsaniert, 4.148 m<sup>2</sup>
- **Steinhagen**
  - Eigenheimbauplatz bis ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- **Pantelitz**
  - Eigenheimbauplatz am Viersdorfer Weg 1.577 m<sup>2</sup>



Gewerbegebiet Groß Lüdershagen

#### Das Amt Niepars bietet zum Kauf an:

- das ehemalige Verwaltungsgebäude mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> und Eigenheimbauplätze ca. 750 m<sup>2</sup> in Niepars, Gartenstr. 71

#### Verpachtungen:

Kleingärten in der Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> in Groß Kordshagen

#### Weiterhin werden im Amtsbereich angeboten in:

- **Pantelitz**
  - Baugebiet Pantelitz, erschlossen, Bauplätze von 475–1.360 m<sup>2</sup>, Bungalowbau möglich
  - Stallgebäude mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> am Schwarzen Weg gelegen, positive Bauvoranfrage für Wohnungsbau
  - Scheune, guter Zustand mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> am Schwarzen Weg gelegen
- **Zimkendorf**
  - vollerschlossene Baugrundstücke, 550 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 39,- €/m<sup>2</sup>
- **Steinhagen**
  - Wohnpark am Schusterteich, vollerschlossene Baugrundstücke, 420–750 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 33,25 €/m<sup>2</sup>
- **Negast**
  - Wohngebiet Borgwallsee, vollerschlossene Baugrundstücke 450–1.500 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 61,36 €/m<sup>2</sup>
- **Niepars**
  - Wohngebiet, vollerschlossene Baugrundstücke, 450–1.500 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 38,35 €/m<sup>2</sup>
- **Jakobsdorf**
  - Grundstück mit sanierungsbedürftigen Wohnhaus (Fachwerk) und ca. 10.000 m<sup>2</sup> Park und 2 Bauplätze
- **Nienhagen**
  - Grundstück 5.200 m<sup>2</sup>, bebaut mit sanierungsbedürftigen Wohnhaus und Stall, 50.000,- € VHB
- **Lassentin**
  - ehem. Konsum und Gaststätte, Größe 1.518 m<sup>2</sup>, Gebäude 288 m<sup>2</sup>, Kaufpreis 50.000,- € VHB
- **Zansebuhr**
  - Grundstück 13.266 m<sup>2</sup> mit Wohnhaus und Stallgebäude, Kaufpreis 66.330,- €

Interessenten melden sich bitte im Amt Niepars, Liegenschaften, Frau Sabine Stiller, Telefon 03 83 21/6 61 23.

### Bauen und Kaufen

Der Kontakt mit dem Bauamt ist wichtig.

Die Entscheidung, ein Haus oder ein Grundstück zu kaufen oder selber zu bauen, hat oft weitreichende Folgen für das weitere Leben.

Bevor man Geld in den Kauf oder den Bau von Immobilien investiert, sollte man sich genau informieren, was auf dem Grundstück genehmigt ist, was gebaut werden oder was für eine Nutzung erfolgen kann.

Es ist sehr ärgerlich, wenn man nach dem Kauf feststellen muss, dass die eigenen Wünsche und Vorstellungen nicht zu verwirklichen sind.

### Sie wollen bauen?! Wer macht was?

#### Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

#### 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.) an-

# FRÜCHTENICHT BAU GMBH Putzfachbetrieb

Langenstraße 33  
18439 Stralsund  
Tel. 0 38 31 - 29 97 77  
Fax 0 38 31 - 70 36 20



Tischlerei  
*Frank Hartwig*  
Tischlermeister

Hauptstraße 7, 18442 Zansebuhr  
Telefon/Telefax: 03 83 21/5 93  
Funk: 01 70/9 04 32 92

Tischlerarbeiten · Innenausbau · Trockenbau  
Türen und Fenster aus Holz und Kunststoff



Richtenberger Chaussee 44a  
18437 Stralsund  
Telefon (0 38 31) 49 80 99  
Telefax (0 38 31) 49 78 24



*Altenpleener Bausanierung*  
*Naujoks & Westphal GbR*  
*Maurer- und Fliesenlegerarbeiten*

Stralsunder Straße 2 · 18445 Altenpleen  
Telefon + Fax 03 83 23/8 09 76 · 0170/8 02 45 16 · 0170/5 38 47 19



**Heizung – Lüftung – Sanitär**  
Wartung von Heizungsanlagen

Wiesenweg 3 · 18445 Prohn  
Telefon 03 83 23-8 05 51 · Fax 03 83 23-8 05 52  
Funk 01 72-3 10 25 02

## KRANICH

Haustechnik- und  
Bauservice GmbH



Prohner Straße 10  
18445 Klausdorf

- Haustechnik
- Komplettbäder
- Altbausanierung

Tel. 03 83 23/7 13 70  
Fax 03 83 23/7 13 71  
Funk-Tel. 0172/31271 07

**A&S** Ihr Heizungsteam



**Heizung · Sanitär · Solaranlagen**

18445 Altenpleen · Florian-Geyer-Str. 01  
Telefon: (03 83 23) 7 15 38, Telefax: (03 83 23) 7 15 39  
Funk: 01 72/3 87 31 24 · 01 73/2 32 18 94



## Garten-Wegebau Augustin

- Wegebau (Pflasterarbeiten)
- Carports
- Winterdienst
- Grünanlagen anlegen und pflegen
- Beschneiden von Bäumen
- Zaunbau

Teichstraße 1  
18461 Richtenberg  
Telefon 03 83 22/5 92 06  
Funk 01 72/5 80 08 01

schließt. 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 den Bauantragsunterlagen über die Gemeinde dem Bauamt zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn im Prüfverfahren keine größeren Probleme zu erwarten sind, kann 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 Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote 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 die Baugenehmigung erteilt 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.

### 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 bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber.

### 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.

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

### 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. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. 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, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

### Der Handwerker

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus 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. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu € 25.000,-, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. 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. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

Kamine – Luftheizungen

Ofenbaumeister  
**Donald Jeschke**



Lindenstraße 8  
18461 Richtenberg

Öfen – Fliesenarbeiten

Telefon: (03 83 22) 3 36 · Telefax: (03 83 22) 5 93 20 · Funk 0171-32 58 672

**KAMIN-STUDIO**

HARK Die Nr. 1  
- Werksvertretung -

Klaus-J. Siebert

ständige Ausstellung – exklusive Kamine  
Beratung · Verkauf · Aufbau

Greifswalder Chaussee 5 · 18439 Stralsund · Telefon 0 38 31/27 19 20  
Montag – Freitag 8 – 18 Uhr, Samstag 9 – 12 Uhr

**Das Ofenhaus**  
In Nordvorpommern

Ofen- und Luftheizungsbaumeister  
**Lutz Dames**



Gartenstraße 25, 18442 Niepars  
Tel. (03 83 21) 6 68 99, Fax 66 29 28  
E-Mail: ofendames@compuserve.de

### Und wie geht es weiter? ...

#### Die Bauvoranfrage

Wenn Sie von der Baugenehmigungsbehörde verbindliche Auskünfte zu einzelnen Fragen eines bestimmten Bauvorhabens erhalten wollen (z.B. darüber, ob eine Fläche mit einem Wohngebäude bestimmter Größe und Geschossigkeit bebaubar ist), ist es sinnvoll, vor der detaillierten Ausarbeitung des Bauantrages – aber auch vor dem Kauf oder einer geplanten Teilung eines Grundstückes zum Zwecke der Bebauung – einen entsprechenden **Vorbescheid zu beantragen**.

Eine Bauvoranfrage empfiehlt sich vor allem, wenn das geplante Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt oder von den Festsetzungen eines solchen Planes oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. den Bestimmungen der LBauO M-V) abgewichen werden soll. Fragen zur Erschließung (z.B. zu Wasser- versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen) kann die Gemeinde beantworten.

Der Antrag ist in mindestens 3facher Ausfertigung schriftlich bei der **Kreisverwaltung einzureichen (vgl. § 68 LBauO M-V)**.

Dem Antrag müssen in gleicher Anzahl die Bauvorlagen beigelegt sein, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen erforderlich sind.

Dazu gehören i.d.R.

- Antrag auf Vorbescheid – amtliches Formblatt
- Auszug aus der Flurkarte (1 x beglaubigt durch das Katasteramt)
- Lageplan des Grundstückes mit Angaben zum geplanten Vorhaben und zur Erschließung

Stehen dem Vorhaben auch nach Auswertung der Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, erteilt die Bauaufsichtsbehörde einen positiven Bauvorbescheid.

Ein positiver Bauvorbescheid **gilt drei Jahre**, ersetzt aber nicht die Baugenehmigung. Wenn Sie innerhalb der Gültigkeitsdauer eines positiven Bauvorbescheides Ihren Bauantrag einreichen, darf Ihnen der Antrag nicht aus Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens gewesen sind.

#### Bauen und Planen mit dem Architekten

Damit Ihr Bauantrag ordnungsgemäß bearbeitet werden kann, ist er vollständig mit allen erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Der Gesetzgeber hat durch die Bauvorlagenverordnung bestimmt, welche Bauvorlagen im Allgemeinen erforderlich sind. Im Einzelfall können sich je nach Erfordernissen und der Art der baulichen Anlagen Abweichungen ergeben. Um beim Hausbau möglichst sicher ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich.

Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb ein Architekt oder Bauingenieur, der die Aufgabe des Entwurfsverfassers wahrnimmt. Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein.

Der Architekt (Entwurfsverfasser) plant die baulichen Anlagen nach der Zweckbestimmung des Bauherrn und begleitet ihn bis zur Fertigstellung. Er ist für die Richtigkeit und Vollständigkeit eines brauchbaren Gesamtentwurfes verantwortlich und hat andere Fachleute heranzuziehen, soweit

er nicht selber sachkundig genug ist. Er hat Sorge zu tragen, dass die von ihm gefertigten Unterlagen sämtlichen einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Somit wird dem Bauherrn die Verantwortung abgenommen.

Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

michael welz rechtsanwalt



ingenieurbüro ibn  
sachverständigenbüro für hochbau  
planung-projektsteuerung-bauleitung

*Keine Unterschrift ohne Anwalt!!!*

*Kein Bau ohne Bauleiter!!!*

jungfernstieg 7  
18437 stralsund  
fon: 0 38 31 - 30 39-3  
fax: 0 38 31 - 30 39-44  
e-mail: office@ra-welz.de

heinrich-mann-strasse 11  
18435 stralsund  
fon: 0 38 31 - 36 79 20  
fax: 0 38 31 - 36 79 30  
e-mail: office@ib-naruhn.de

*...damit Sie nicht auf Sand bauen!*

## A N W A L T S K A N Z L E I MÖLLERS & SCHULTE

- **Arnd Schulte** Rechtsanwalt
  - Architekten/Baurecht · Gesellschaftsrecht
  - Arbeitsrecht · Grundstücksrecht
  - Wirtschaftsrecht · Verwaltungsrecht
 auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
- **Heinz-Werner Möllers** Rechtsanwalt
  - Verkehrsrecht · Versicherungsrecht
  - Gesellschaftsrecht · allg. Zivilrecht
  - Wirtschaftsrecht
 zugelassen beim OLG Rostock
- **René Rybicki** Rechtsanwalt
  - Architekten/Baurecht · Arzthaftungsrecht
  - Arbeitsrecht · Wettbewerbsrecht
  - Urheberrecht
- **Sigrun Kämpf-Möllers** Rechtsanwältin
  - Familienrecht · Ehevertragsrecht
  - Erbrecht
 auch Fachanwältin für Familienrecht
- **Barbara Lütke** Rechtsanwältin
  - Strafrecht · Verkehrsstrafrecht
  - Bußgeldverfahren
 auch Fachanwältin für Strafrecht
- **Winfried Looks** Rechtsanwalt
  - Verkehrsrecht · Mietrecht
  - Sozialrecht · allg. Zivilrecht
 auch Fachanwalt für Sozialrecht

18439 Stralsund, Frankendamm 69, Telefon 0 38 31 - 26 54 0, Telefax 0 38 31 - 26 54 99  
18055 Rostock, Kröpeliner Straße 20a, Telefon 03 81 - 4 90 46 00, Telefax 03 81 - 4 90 46 01  
www.moellers-schulte.de info@moellers-schulte.de

Bauvorlagenberechtigt ist, wer z.B.:

- die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen darf,
- in die von der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist oder in einem anderen Bundesland als Ingenieur bauvorlageberechtigt ist.

## Bauprüfverfahren

### 1. Baugenehmigungsfreie Verfahren

§ 65 LBauO M-V enthält einen umfassenden Katalog der Vorhaben, die wegen ihrer geringen Größe und/oder untergeordneten Bedeutung keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen. Hierzu gehören nach § 65 Abs. 1 LBauO M-V beispielsweise die Errichtung und Änderung von:

- Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen (Nr. 1),
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (Nr. 5),
- Fahrradabstellanlagen (Nr. 66).

☞ Auch baugenehmigungsfreie Vorhaben dürfen den **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** (z. B. den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, den Vorschriften des § 6 LBauO M-V über die Einhaltung der Abstandsflächen, den Vorschriften des § 12 LBauO M-V über die Standsicherheit) **nicht widersprechen!**

Erforderliche **Ausnahmen oder Befreiungen** von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften für genehmigungsfreie Vorhaben sind deshalb nach **§ 70 Abs. 4 LBauO M-V** schriftlich zu beantragen.

Denkbar ist auch, dass baugenehmigungsfreie Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. dem Bundesfernstraßen- oder dem Landesnaturschutzgesetz) einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen.

### 2. Bauanzeigeverfahren von genehmigungsfreien Wohngebäuden nach § 64 LBauO M-V

#### Welche Vorhaben werden erfasst?

Das mit der neuen LBauO M-V eingeführte **Bauanzeigeverfahren** ist anzuwenden auf die Errichtung und Änderung

1. von **Wohngebäuden geringer Höhe** mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie
2. die dazugehörigen notwendigen Stellplätzen und Garagen, wenn
  - das Vorhaben innerhalb des **Geltungsbereiches** eines **B-Planes** nach **§ 30 Abs. 1 BauGB** oder eines vorhabenbezogenen B-Planes nach **§ 12 BauGB** liegt und den Festsetzungen der jeweiligen Satzung und örtlichen Bauvorschriften entspricht
  - der **Standsicherheitsnachweis** von einem bauvorlageberechtigten Ingenieur aufgestellt wurde, der mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Baustatik eigenständig tätig war, die Bauzeichnungen einschließlich der Darstellung der Grundstücksentwässerung, die Baubeschreibung sowie die übrigen bautechnischen Nachweise von Personen aufgestellt wurden, die nach **§ 67 Abs. 2** bauvorlageberechtigt sind,
  - der **Lageplan** mit den Festsetzungen nach Nr. 1 über Art und Maß der baulichen Nutzung und den Baulinien oder Grenzen von einem Vermessungsingenieur gefertigt wurde und
  - dem Bauherrn die **schriftliche Erklärung der Gemeinde** vorliegt, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist.

#### Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

Die Bauaufsichtsbehörde prüft bei einem anzeigepflichtigen Vorhaben in der Regel nur die **Vollständigkeit der Bauvorlagen**. Zu einer weiteren Prüfung ist sie nicht verpflichtet, wohl aber berechtigt. Über **Ausnahmen und/oder Befreiungen** von den Regelungen des öffentlichen Rechts (z. B. von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder den Bestimmungen der LBauO MV) entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

#### Wann darf mit der Bauausführung begonnen werden?

Mit der Ausführung des angezeigten Vorhabens darf nach Eingang der erforderlichen Erklärungen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden.

Der Bauherr hat für genehmigungsfreie Wohngebäude der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn eine **Erklärung des Entwurfsverfassers und der Sachverständigen** im Sinne von § 56 Abs. 2 LBauO M-V einzureichen, dass die von ihnen gefertigten Bauvorlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, der unteren Bauaufsichtsbehörde die **abschließende Fertigstellung** des Wohngebäudes **mitzuteilen** und die **Bauzeichnungen** mit den Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie den **Lageplan** einzureichen.

### 3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO, M-V

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist anzuwenden für

- Wohngebäude geringer Höhe
- eingeschossige Gebäude, auch mit Aufenthaltsräumen, bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche
- frei stehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen.

#### Unterlagen:

- Antrag auf Baugenehmigung – amtliches Formblatt
- Auszug aus der Flurkarte (1 x beglaubigt)
- Lageplan mit vorhandener Bebauung und geplante Anbau (Einmaßung zur Grundstücksgrenze)
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Nachweis der notwendigen Stellplätze
- Bauzeichnung
- Statiknachweis
- Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers
- Erklärung des Entwurfsverfassers und der Sachverständigen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren
- statistischer Erhebungsbogen

#### Beginn der Bauausführung

Mit der Bauausführung darf grundsätzlich erst nach Zugang der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der maßgeblichen Frist entschieden worden ist. Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden. Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu einen Monat verlängern.

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde auf besonderen Antrag.

Der Standsicherheitsnachweis muss von einem bauvorlageberechtigten Ingenieur aufgestellt sein, der mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Baustatik eigenständig tätig war, die übrigen bautechnischen Nachweise müssen von Personen aufgestellt sein, die nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V bauvorlageberechtigt sind.

### 4. Das „normale“ Baugenehmigungsverfahren nach § 62 LBauO, M-V

Für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der LBauO oder in Vorschriften aufgrund der LBauO Anforderungen gestellt sind, ist nach § 62 Abs. 1 LBauO M-V grundsätzlich ein normales Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung des Vorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften prüft.

Dieser Grundsatz wird nur dann durchbrochen, wenn aufgrund von Regelungen nach der LBauO M-V oder anderen Spezialgesetzen eine Genehmigungsfreiheit ausgesprochen wird sowie andere Verfahren die Baugenehmigung umfassen.

Demnach ist das normale Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich bei den Vorhaben erforderlich, die weder genehmigungsfrei sind oder unter die Regelungen der §§ 63 und 64 LBauO M-V fallen.

# Rund ums Bauen

## ALLES RUND UMS BAUEN

### Bauvorlagen

Als Bauvorlagen bezeichnet man das, was für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich ist.

- Bauanzeigen sowie Anträge im vereinfachten und normalen Baugenehmigungsverfahren sind schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde mit Unterzeichnung vom Bauherrn und Entwurfsverfasser einzureichen. Dabei sind die einheitlich eingeführten Vordrucke, die im Schreibwarenhandel oder meistens beim Entwurfsverfasser erhältlich sind, zu verwenden.
- Die Bauaufsichtsbehörde kann den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Nähere Vorschriften über Umfang, Inhalt und Zahl der einzureichenden Bauvorlagen enthält die Bauvorlagenverordnung. Danach müssen den Bauanträgen in mindestens dreifacher Ausfertigung grundsätzlich folgende Bauvorlagen beigelegt sein:

### Antrag auf Baugenehmigung – Neubau

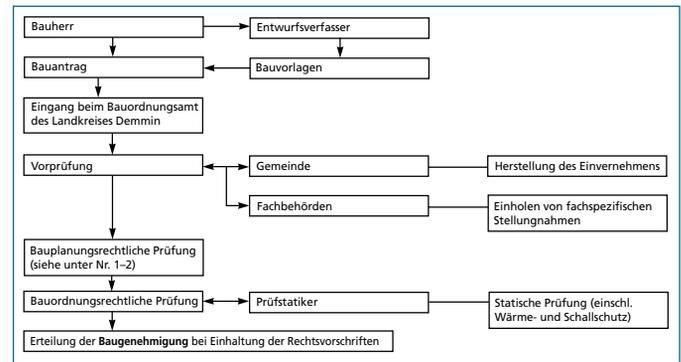
- Antrag auf Baugenehmigung – amtliches Formblatt
- Auszug aus der Flurkarte (1 x beglaubigt)
- Lageplan mit geplanter Bebauung (Einmaßung zur Grundstücksgrenze)
- Baubeschreibung
- Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl
- Wohnflächenberechnung nach DIN 282
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Nachweis der notwendigen Stellplätze
- Bauzeichnungen
- Statik-, Wärme-, Schall-, Brandschutznachweise
- Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers
- bei gewerblich genutzten Anlagen – Betriebsbeschreibung –
- statistischer Erhebungsbogen

### Genehmigungsverfahren

Haben Sie alle Unterlagen zusammen und den Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgegeben, erhalten Sie von dort zunächst eine Eingangsbestätigung mit dem für alle weiteren Nachfragen wichtigen Aktenzeichen und eine Mitteilung, sofern irgendeine Unterlage fehlt.

Sobald der Antrag vollständig ist, beginnt die eigentliche Prüfung. Sie beschränkt sich nicht nur auf bauplanungs- und bauordnungsrechtliche oder technische Fragen, sondern berücksichtigt auch alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die durch Ihr Bauvorhaben betroffen sein könnten (z.B. Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Arbeitsschutz bei gewerblichen Vorhaben).

### Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens schematisch dargestellt:



### Schlussbemerkung

Das Baurecht ist recht komplex und differenziert. Viele Themen könnten noch angesprochen und interessante Beispiele genannt werden. Mit dieser kurzen Informationsschrift sollte jedoch lediglich ein kleiner Überblick über die wichtigsten Probleme gegeben werden, um dem Bauherrn wenigstens das Notwendigste an Sachkenntnis zu vermitteln.

Bitte verstehen Sie die untere Bauaufsichtsbehörde nicht als „lästige Baubehinderungsbehörde“, sondern als hilfreichen Partner in Ihren Bau-sachen. Kein Mitarbeiter sucht nach Ablehnungsgründen, sondern immer nach Genehmigungsmöglichkeiten. Geht es dann wirklich nicht, haben Sie bitte auch Verständnis für eine negative Entscheidung.

Für Ihr Bauvorhaben gutes Gelingen und, wenn es fertig ist, viel Freude!

# Buchführung und Steuerberatung **SHBB**

für alle Unternehmensformen und Privatpersonen

Schleswig-Holsteinische  
Buchführungs- und Beratungsgesellschaft mbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Clara-Zetkin-Straße 21 18465 Tribsees Telefon 03 83 20/60 00 Telefax 03 83 20/6 00 20	Gartenstraße 44 18442 Niepars Telefon 03 83 21/4 67 Telefax 03 83 21/6 93 35
--	---

## *GERHARD PETER*

**Rechtsanwalt**

Kanzlei:

Stralsunder Straße 38B  
18445 Prohn b. Stralsund  
Telefon: 03 83 23/2 03  
Telefax: 03 83 23/5 39  
Funktel. 0171/4 46 88 15

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Familienrecht
- Privates Baurecht
- Strafrecht

## Westphal • Hammes • Lange **RECHTSANWÄLTE** Stralsund Rostock Kiel

Hans-Walter Westphal  
(auch Fachanwalt für Strafrecht)

Sonja Steffen

(auch Dipl. Verwaltungswirtin)

Hubertus Hammes  
(auch Fachanwalt für Insolvenzrecht

zugelassen am OLG Rostock)

Henry Euba

Prof. Dr. Hartmut Lange

Rechtsanwalt+Notar

Ronald Schulz

Knieperstraße 20  
(Alter Markt)

18439 Stralsund

Fon 0 38 31 - 26 27-0

Fax 0 38 31 - 26 27-28

Ihr Ansprechpartner in allen Baurechtsfragen: Rechtsanwalt H. Hammes

[rae.westphal.hammes@t-online.de](mailto:rae.westphal.hammes@t-online.de) • [www.rae-westphal-hammes.de](http://www.rae-westphal-hammes.de)

# Planen und Bauen

## PLANEN UND BAUEN VON A BIS Z

### Begriffserläuterungen

#### Abnahmeprotokoll

Aufzeichnungen der Abnahmebegehung und der gerügten Mängel. Das Abnahmeprotokoll wird in der Regel vom Bauherren und Unternehmer unterzeichnet.

#### Abschlagszahlung

Zahlungen vor Fertigstellung für Teilleistungen, jeweils nach Baufortschritt.

#### Abschlussgebühr

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr zwischen 1 % und 1,8 % aus der Bausparsumme von der Bausparkasse erhoben.

#### Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA). Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 5 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

#### Annuität

Damit ist die regelmäßige gleich bleibende Ratenzahlung (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich) gemeint. Die Raten bestehen aus Zins und Tilgung.

#### Anerkannte Regeln der Bautechnik

Ausführung nach Methoden, die im Baugewerbe allgemein als richtig angesehen werden. Die meisten Regeln sind in entsprechenden Normen enthalten.

#### Architektenhonorar

Ist festgelegt in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Es richtet sich nach den anrechenbaren Bauleistungen und dem Grad der Anforderungen, den das einzelne Objekt stellt. Es kann auch ein Zeit- und Pauschalhonorar vereinbart werden.

#### Auflagen

Baugenehmigungen können auch unter Auflagen erteilt werden. Die gebräuchlichsten sind bereits in die Baugenehmigungsvordrucke eingefügt.

#### Auflassung

Erklärung, mit der sich Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück einigen. Diese Erklärung muss vor einem Notar abgegeben werden.

#### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

#### Aufwendungsdarlehen

Im Rahmen der öffentlichen Förderung (Zweiter Förderweg) ratenweise ausgezahlte Darlehen, die der Minderung der laufenden Belastung durch Zinsen und Tilgung von Baudarlehen dienen.

#### Außenbereich

Flächen eines Gemeindegebietes, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Das Bauen im Außenbereich wird nur in Ausnahmefällen gestattet.

#### Bauabnahme

Behördliche Prüfungen, die bestätigen, dass das Gebäude baurechtlich und bautechnisch ohne Mängel ist. In der Regel handelt es sich um die Bauzustandsbesichtigungen nach Fertigstellung des Rohbaues und der abschließenden Fertigstellung. Die Bauabnahme durch die Bauaufsicht darf nicht verwechselt werden mit der Abnahme der Bauleistungen durch den Bauherren.

#### Bauausführung

Bei der Bauausführung hat sich der Bauherr oder der Bauträger an die genehmigten Pläne zu halten. Auch geringfügige Abweichungen sind nicht zulässig.

#### Baubeschreibung

Beschreibung von Ausführungsart und Umfang eines Bauvorhabens.

#### Baudarlehen

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

#### Bauerwartungsland

Bauerwartungsland ist ein im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestelltes Gelände, dessen Nutzung aber noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgelegt ist.

#### Baugenehmigung

Bescheinigung der Baugenehmigungsbehörde, dass gegen die Ausführung des beabsichtigten Baues nach dem öffentlichen Baurecht keine Bedenken bestehen. Die Baugenehmigung ist gebührenpflichtig.

#### Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist die planungsrechtliche Grundlage der Bautätigkeit in der Bundesrepublik. Es enthält die Vorschriften, die die Gemeinden bei der Erstellung von Bauleitplänen beachten müssen.

#### Baugrenze

Diese Grenze, die i.d.R. in einem Bebauungsplan festgelegt ist, darf von einer baulichen Anlage nicht überschritten, aber unterschritten werden.

#### Baukindergeld

Informieren Sie sich darüber bei Ihrem zuständigen Finanzamt.

#### Bauland

Grundstücke, für die ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

### **Baulinie**

Auf dieser Linie, die i.d.R. in einem Bebauungsplan festgelegt ist, muss gebaut werden.

### **Baunachbarrecht**

Alle gesetzlichen Regeln, die Rechte und Pflichten der Nachbarn bei baulichen Anlagen festlegen.

### **Baunebenkosten**

Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Objekterwerb, die nicht direkt Bau- oder Grundstückskosten sind, z.B. Architektenkosten, Gebühren bei Behörden, Gerichts- und Notarkosten, Kosten für Beschaffung von Finanzierungsmitteln.

### **Bauordnungsrecht**

Regelt, wie ein Gebäude gebaut werden muss, enthält Vorschriften über Brand-, Wärme- und Schallschutz, legt Abstandsflächen fest. Das Bauordnungsrecht wird durch die Bauordnung erfasst. Sie enthält auch Regelungen über das Baugenehmigungsverfahren.

### **Bauplanungsrecht**

Enthält Vorschriften, die die Gemeinden bei ihren Bauleitplänen beachten müssen. Das Bauplanungsrecht der Bundesrepublik steht im Baugesetzbuch.

### **Baunutzungsverordnung – BauNVO**

Ergänzende Vorschrift zum Baugesetzbuch. Hier ist festgelegt, welche Gebäude in welchen Baugebieten gebaut werden dürfen. Unterteilt wird beispielsweise in „Reine Wohngebiete“, „Mischgebiete“, „Industriegebiete“. Legt auch die höchstmögliche Geschossflächenzahl (GFZ) für diese Gebiete fest.

### **Bauvoranfrage**

Dann erforderlich, wenn sich bei der Planung eines Bauvorhabens Fragen ergeben, die vor Einreichung des Bauantrages geklärt werden müssen. Die zuständige Baubehörde beantwortet diese Anfrage mit einem so genannten „Vorbescheid“, der für einen bestimmten Zeitraum rechtsverbindlich ist.

### **Bauwuch**

Der im Bebauungsplan vorgeschriebene Abstand, den Bauwerke bei offener Bauweise von den Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten müssen. Zu beachten ist, dass die Grenzabstände in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt sind. Die Baubehörde kann auch grundsätzlich Ausnahmen zulassen. Heute ist der Begriff „Abstandsfläche“ üblich.

### **Bebauungsplan**

Vor jeder baulichen Planung sollten bei der Stadt Wiehl die bauleitplanungsrechtlichen Bedingungen nachgefragt werden, nach denen sich jede Bebauung zu richten hat. In einem solchen Plan werden u.a. Baugrenzen, Baulinien, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Ein Bebauungsplan wird vom Rat als Satzung beschlossen und ist von jedem Bauherren und jeden Bauherrin einzuhalten.

### **Beleihungsgrenze**

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

### **Bereitstellungszinsen**

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

### **Beschleunigtes Verfahren**

Verkürztes Baugenehmigungsverfahren (Entscheidung innerhalb eines Monats) für Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Geltungsreich eines qualifizierten Bebauungsplan gebaut werden.

### **Brüstungshöhe**

Aus Gründen der Absturzsicherung werden in den Landesbauordnungen bestimmte Höhen für Fensterbrüstungen und Gebäude gefordert; z.B. bei Umwehrungen 90 cm bis zu 12 m Absturzhöhe; 80 cm bis zum 5. Vollgeschoss bzw. 90 cm über dem 5. Vollgeschoss. Die Höhenmaße

beziehen sich auf die Strecke zwischen Oberkante Fertigfußboden und Oberkante Geländer.

### **Dachgaube**

Stehende Dachfenster mit senkrechten Fensterflächen.

### **Dienstbarkeit**

Eingetragenes Recht im Grundbuch zugunsten eines Dritten an einem Grundstück. Zum Beispiel Leitungsrecht für Gas, Wasser und Strom. Auch das Wegerecht eines Nachbarn ist eine Dienstbarkeit.

### **Disagio**

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise kann diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme liegen. Das Disagio kann pauschal mit € 1.750,- im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

### **Effektivzins**

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

### **Einheitswert**

Dient als Grundlage für die Berechnung der Grund-, Erbschaft- und Vermögenssteuer. Er hat nichts mit dem tatsächlichen Grundstückswert zu tun. Der Einheitswert wird vom Finanzamt festgelegt und beträgt ungefähr 15 % des tatsächlichen Wertes.

### **Einmessen**

Vermessen des Baukörpers durch ein Vermessungsbüro gemäß dem Vermessungs- und Katastergesetz des Landes. Diese Einmessung muss der Bauherr vornehmen lassen.

### **Festzins**

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

# Planen und Bauen

## PLANEN UND BAUEN VON A BIS Z

### Flächennutzungsplan

Dieser Plan gehört zusammen mit dem Bebauungsplan zu den Bauleitplänen. Im Unterschied zum Bebauungsplan stellt er jedoch die Stadtentwicklung in den Grundzügen dar. Er ist nur behördlichen Institutionen gegenüber rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung. Er muss von der Bezirksregierung genehmigt werden. Dies gilt auch für alle Änderungen des Planes.

### Flurkarte

Die Flurkarte oder Katasterkarte ist der bildliche Nachweis des Eigentums schlechthin. Sie ist also die Karte nach dem Grundbuchrecht. Außerdem dient sie dem Vermessungsingenieur und dem Architekten als Grundlage zur Erstellung des Lageplanes zur geplanten baulichen Anlage. Die digitalisierte Flurkarte, die zurzeit erstellt wird, trägt den Namen „Liegenschaftskarte“.

### Flurstück

Ist ein allseits von Begrenzungslinien umschlossener und durch Grenzsteine kenntlich gemachter Teil der Erdoberfläche, der mit Nummern versehen im Grundbuch eingetragen ist.

### 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.

### Geschlossene Bauweise

Mit „geschlossene Bauweise“ wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass die Baukörper entlang einer Straßenfront ohne Abstand zusammengebaut werden müssen (Reihenhäuser).

### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

### Gewährleistung

Gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Nachbesserung von Schäden, Beseitigung von Mängeln usw. G-Ansprüche laufen nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) bei Werkvertrag bis zu fünf Jahren, nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) bis zu zwei Jahren. Die Verjährung wird unterbrochen durch Anerkennung des Gewährleistungsanspruchs, durch Beweissicherungsverfahren oder durch Klage. Bei VOB unterbricht auch die schriftliche Mängelrüge. Nach Unterbrechung durch Mängelrüge oder nach Mängelbeseitigung läuft die G. bei VOB erneut zwei Jahre – nach BGB nicht.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

### Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchsatz enthält. Auskünfte aus dem Grundbuch könnten nur beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes in Gumbrecht erteilt werden.

### Grundpfandrechte

Ist eine Bezeichnung für Grundschulden und Hypotheken, die zur Sicherung von Krediten in das Grundbuch eingetragen werden.

### Grundschuld

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

### Grundstück

Aus rechtlicher Sicht besteht ein Grundstück aus dem unbebauten Grund und Boden und den mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen, vor allem Gebäuden. Dazu gehören auch Bäume, Sträucher, Wald und alle fest mit dem Gebäude verbundenen Sachen (Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, Fensterläden, Wandschränke, Spüle, Herd usw.). Einrichtungsgegenstände wie Einbauküchenmöbel, Spiegel usw. gehören nicht dazu. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

### HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk als Bundesrecht, welches das Honorar für den Architekten und Fachingenieure festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarordnungen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis



**REWA GmbH**  
*Ihr Partner bei der kommunalen  
Wasserver- und Abwasserentsorgung*

Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH  
Bauhofstraße 5 · 18439 Stralsund  
Telefon 0 38 31 / 2 68 50 · Fax 0 38 31 / 26 85 85



DKV Deutsche Krankenversicherung AG

Versicherungsfachfrau (BWW)  
**Alexandra Brinkmann**  
Gebietsbeauftragte

Kastanienweg 9A · 18442 Lassentin  
Telefon 03 83 21 / 14 06 · Mobiltel. 01 72 / 31 52 000  
E-Mail: [dkvbrinkmann@aol.com](mailto:dkvbrinkmann@aol.com)



T  
ä  
t  
i  
g  
k  
e  
i  
t  
s  
-  
S  
c  
h  
w  
e  
r  
p  
u  
n  
k  
t  
e

- \* Baurecht
- \* Arbeitsrecht
- \* Straf- und Verkehrsrecht

## Rechtsanwälte Friesenhahn & Krüger-Kleinschmidt

Mönchstraße 6/7 • 18439 Stralsund

e-mail: [kontakt@IhrRechtsanwalt-online.de](mailto:kontakt@IhrRechtsanwalt-online.de) • [www.IhrRechtsanwalt-online.de](http://www.IhrRechtsanwalt-online.de)

Bürozeiten: Mo. – Do. 8 – 19 Uhr, Fr. 8 – 16 Uhr, P im Hof

Telefon: 03831/28750 • Telefax: 03831/384543

## ANWALTSKANZLEI

### Dr. Warmbold

**RA Dr. Warmbold**

**FA für Familienrecht**

Wirtschaftsrecht\*

Steuerrecht\*

inkl. Buchführung

Lohnabrechnung

**RAin Mechthild Heimrich**

**FAin für Arbeitsrecht**

Sozialrecht\*, Mietrecht\*

Familienrecht\*

zugl. am OLG Rostock

**RA Jens Peiser**

**FA für Strafrecht**

Verkehrsrecht\*

privates Baurecht\*

**RA Jens Neumann**

Verwaltungsrecht,

öffentliches

Baurecht

**RAin Annette Scharf**

Familienrecht,

Handes- und

Gesellschaftsrecht

\*Tätigkeits-/Interessenschwerpunkte

eMail: [Anwaltskanzlei\\_Dr.Warmbold@t-online](mailto:Anwaltskanzlei_Dr.Warmbold@t-online)

18439 Stralsund, Löwensches Palais, Ossenreyerstr. 16

**Tel. 03831/61040**, Fax 03831/297615

# Planen und Bauen

## PLANEN UND BAUEN VON A BIS Z

IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

### Hypothekendarlehen

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

### Kniestock (Drempel)

Erhöhtes Auflager des Dachfußes. Die Außenwände werden über die oberste Geschossdecke hinaus geführt.

So erhöht sich der Traufpunkt, was eine größere Nutzhöhe des Dachgeschosses erlaubt.

### Lageplan

Der Lageplan ist eine Zeichnung, die auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte gefertigt wird. Im Lageplan werden die Grundstücks-, Grenz- und Gebäudeverhältnisse dargestellt. Der Lageplan ist wichtige Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren.

### Lastenzuschuss

Zuschuss für bedürftige Wohnungseigentümer, der dem Wohngeld für Mieter entspricht.

### Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wird beim Katasteramt des Landkreises geführt. Es enthält u.a. die Flurkarte (Liegenschaftskarte) und das Liegenschaftsbuch. Es wird in Übereinstimmung mit dem Grundbuch geführt und kann von jedermann, der ein Interesse nachweisen kann, eingesehen werden.

### Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5 und 10 % der Gesamtkosten.

B  
A  
U

## FRANZBURG eG



Ausführung von Maurer-, Zimmerer-, Tischler- und Malerleistungen

Zu den Hellbergen 6

18461 Franzburg

Telefon: 03 83 22/9 24

Telefax: 03 83 22/7 15

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

18442062/1. Auflage / 2002

### 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](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://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](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

### Negativbescheinigung

Die Gemeinde bestätigt, dass sie mit der Umschreibung eines Grundstücks einverstanden ist und gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausübt.

### Nominalzins

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

### Nutzfläche

Fläche eines Hauses/einer ETW, die nicht als Wohnfläche gerechnet wird. Dazu gehören u.a. Kellerräume, Garage im Haus, Speicher, Abstellräume.

### Öffentliche Förderung

Finanzielle Unterstützung für Normalverdiener als Hilfe auf dem Weg zum Eigenheim und für Bauherren von Mietwohnungen. (Kein Rechtsanspruch)

### Offene Bauweise

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass zwischen den Baukörpern entlang einer Straßenfront mindestens die gesetzlich geforderte Abstandfläche eingehalten werden muss.

### Statik

Ermittlung der Kräfte, die an Bauwerken durch Lasten, Eigengewicht, Winddruck usw. auftreten. Diese Berechnungen bilden wiederum die Grundlage zur Berechnung und Gestaltung der Baukonstruktion eines Gebäudes.

### Teileigentum

Nennt man das Sondereigentum an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Teileigentum entsteht z. B. an Garagen und Gewerberäumen.

### Teilungserklärung

Ist zusammen mit der Gemeinschaftsordnung Basis für die Beziehung der Eigentümer einer Eigentumswohnanlage untereinander. Sie wird notariell beglaubigt und ist der wichtigste Bestandteil der Eigentumsgemeinschaft.

### Umbauter Raum

Kennzahl für die Größe eines Hauses in Kubikmeter (DIN 277). Berechnung: Höhe x Fläche aller Räume einschließlich Keller und Dach, unabhängig davon, ob ausgebaut oder nicht. Den Durchschnittspreis pro Kubikmeter umbauten Raumes erfahren Sie z.B. bei Architekten.

### Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung des zuständigen Finanzamtes darüber, dass ein Immobilienerwerber die fällige Grundsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

### Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)

Vertragliche Vereinbarung in Form von allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die die Grundlage für die Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Bauunternehmen regelt. Die Vereinbarung der VOB ist in der Bauwirtschaft bei der Ausschreibung, Vergabe und Ausführung von Bauleistungen üblich.

### Verkehrsrflächen

Die Flächen eines Hauses, die zu den bewohnbaren Flächen führen – z.B. Flur, Treppen, Diele.

### Verkehrswert

Dies ist ein Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstückes oder einer baulichen Anlage, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

### Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

### Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht berechtigt den Vorkaufsberechtigten, in den Vertrag einzutreten, den der Vorkaufsverpflichtete (also der Grundstückseigentümer) mit einem Dritten geschlossen hat. Gemeinden haben vom Gesetzgeber verschiedene Vorkaufsrechte für Grundstücke eingeräumt bekommen; allerdings wird nur selten davon Gebrauch gemacht.

### Widerspruchsverfahren

Gegen die Ablehnung eines Bauantrages kann Widerspruch erhoben werden. Bei Zurückweisung des Widerspruchs kann Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

### Wohnfläche

Anrechenbare Wohnfläche einer Wohnung. Aufenthaltsräume im Keller wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna, Flur gehören ebenso zur Wohnfläche wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizungsräume und gewerbliche Räume sind keine Wohnfläche, sondern gelten als Nutzfläche.

### Wohnflächenberechnung

Basis hierfür ist die II. Berechnungsverordnung (BV). Die Wohnfläche rechnet mit 100 %. Mit bis zu 50 % folgender Flächen können als Wohnfläche gerechnet werden: zum Wohnraum gehörende Balkone, Loggien, Dachterrassen, Terrassen, Schwimmbäder u.ä. nach allen Seiten geschlossene Räume. Räume bis zu einer lichten Höhe von 1 m zählen nicht zur Wohnfläche. Räume mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m werden zu 50 % und Räume mit einer lichten Höhe von über 2 m zu 100 % als Wohnfläche angerechnet.

### Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz, in dem die Regelungen für Eigentumswohnungen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung usw.) festgelegt sind.

### 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.

# Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug



Bauherren müssen frühzeitig planen, um Stress und unnötigen Ärger zu vermeiden.  
Fotos: DT AG/Pr

**Wer baut, der braucht viele Helfer. Das fängt bei den Bankmitarbeitern und den Handwerkern an, hört bei hilfreichen Familienmitgliedern und Freunden noch lange nicht auf.**

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation.

Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie „will ich ein Faxgerät nutzen“, „wie viele Telefonnebenstellen sind sinnvoll“, „Alarmanlage oder Türfreisprecheinrichtung“, „sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden“ oder „soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?“ sind reiflich zu überlegen.

Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen.

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Service-Leistung ist eine Kostenpauschale

von ca. 100 Euro zu zahlen. „Durch die Beratung habe ich mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters.

Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

## Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet.

Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen.

Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

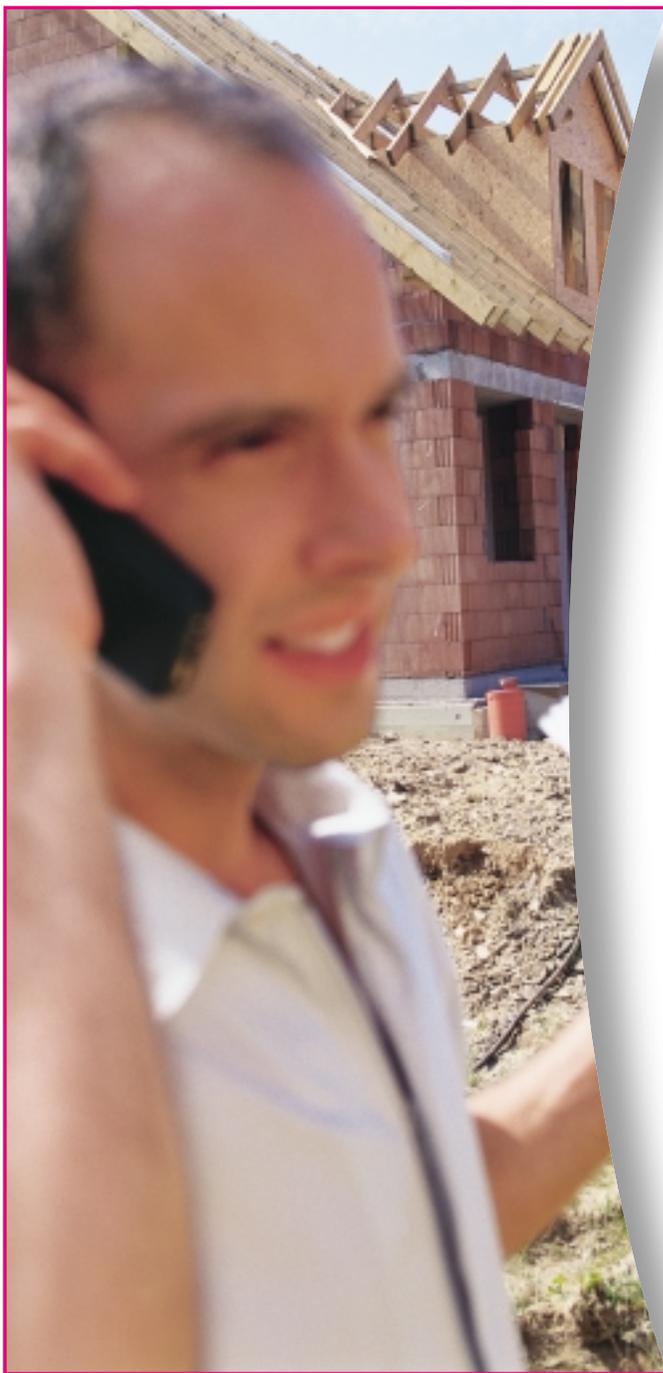


Wer umzieht, braucht viele Helfer. Mit ihrem „Bauherren-Service“ bietet die Deutsche Telekom professionelle Hilfe für jeden Geldbeutel an.

**Jährlich ziehen in Deutschland etwa vier Millionen Haushalte und Büros um. Beim Umzug muss man sich um tausend Sachen kümmern, glücklicherweise nicht um das Thema Telefon. Darum kümmert sich der Umzugs-Service.**

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf eins kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefonanschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der kann noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen.

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Neben dem kostenlosen Umzugs-Service (z.B. Rufnummernansage) wird auf Wunsch auch noch mehr Service angeboten. Das reicht von der Weitervermittlung von Anrufen oder Faxen, die beim alten Anschluss eintreffen, bis hin zur stundengenauen Umstellung des Telefonanschlusses. Auch die Vermittlung eines zuverlässigen Umzugsunternehmens ist eine der Serviceleistungen. Achim Stahn



**freecall 0800 33 01903 –  
unser Bauherren-Service.**

**Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.**

**Sie bauen ein Haus oder ziehen in neue vier Wände?  
Wir beraten Sie gern. Telefonisch. Kostenlos. Kompetent.**

Gerade im Bereich Telekommunikation gilt: Wer hier als Bauherr oder Umzügler falsch kalkuliert bzw. zu kurzfristig plant, ärgert sich später über unnötige Änderungen und hohe Zusatzkosten. Damit es gar nicht erst so weit kommt, stehen wir Ihnen von Anfang an mit Rat und Tat zur Seite – von der Planung bis zum Einzug und auch darüber hinaus.

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Wir beraten Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie, maßgeschneidert für Ihren Bedarf.

Schluss mit dem Planungsstress! Setzen Sie auf ein sicheres Fundament in Sachen Telekommunikation und bauen Sie auf uns.

**Unser Service:**

- Beratung und Planungshilfe für Ihre Telekommunikation (ggf. mit Ihrem Architekten)
- Montage und Konfiguration Ihrer individuellen Haustechnik (Telekommunikationsanlage, Telefone etc.)
- Sicherheitssysteme
- Umzugsservice

**Ihre Vorteile:**

- optimale Lösungen aus einer Hand
- neueste Technik, speziell auf Ihren Bedarf zugeschnitten
- Vermeidung von Fehlplanungen

**Kostenlose Infos:**

**freecall 0800 33 01903**



**Norbert Becher**

Geschäftsführer

18442 Groß Lüdershagen  
Robert-Koch-Straße 5  
Telefon: 0 38 31 / 48 14 83  
Telefax: 0 38 31 / 48 14 85  
Funk: 01 71 / 411 59 81

# ELEMENT HUS GmbH



**Bau kompletter Eigenheime  
Akustikbeschichtung  
Mauerwerkstrochenlegung**

Schulstraße 2a  
18442 Kummerow  
Telefon 03 83 21 / 66 257  
Telefax 03 83 21 / 66 258  
Funktel. 01 72 / 32 84 295

*Bauausführung -  
alles aus einer Hand*

**ÖKOLOGISCHE  
NIEDRIGENERGIE**



**HÄUSER  
JÜRGEN  
KRINGS**

**GESUNDES  
BAUEN  
DAUERHAFT  
WERTBESTÄNDIG**

*IST HEUTE DIE EINZIGE ZUKUNFTSWEISENDE „ALTERNATIVE“  
UNVERGLEICHLICH GUT - UNVERGLEICHLICH GÜNSTIG*

**BÖTTCHERSTR. 31 • 18445 GROSS-KEDINGSHAGEN**  
TEL/FAX 03831/384362    [www.krings-hauser.de](http://www.krings-hauser.de)    e-mail: [juergenkrings@web.de](mailto:juergenkrings@web.de)

**Warum bevorzugen Bauherren gerade ein**



**\*\*\*\*Wir bieten eine massive Bauweise Ihres Hauses\*\*\*\***  
(schlüsselfertig, ohne Maler und Teppich)

- alle Haustypen auch in energiesparender Bauweise
- als Ausbauhaus
- individuelle Planung, Grenzen sind ausschließlich durch das Budget der Bauherren und ihres persönlichen Geschmacks gesetzt
- Eigenleistungen möglich

**Im Preis enthalten!!**

- ✓ Architektenleistung
- ✓ Erdarbeiten entsprechend Baubeschreibung
- ✓ Statik
- ✓ Bodenplatte
- ✓ Bauantrag
- ✓ Finanzierungs- und Grundstücksservice



Teschenhäger Weg 23 c · 18510 Zarrendorf  
Telefon 03 83 27 / 800 71 · Funk: 0171 / 796 26 06



STEBARO

DER BAUPROFI

**Steinbau GmbH Rostock**

über

# Immobilien

**Beratung & Vermittlung**

**Inh. Fachwirt Sigurd Hampel**

Carl-Heydemann-Ring 55  
18437 Stralsund

Tel. 0 38 31-66 77 44  
Fax 0 38 31-66 77 46

e-Mail: [immoberatung@web.de](mailto:immoberatung@web.de)



- Einbauküchen
- Bäder
- Elektro-/Antennenanlagen
- Hausgeräteservice

*– Kompetenter Service aus einer Hand...!*

**Elektro GmbH Prohn**

Stralsunder Str. 34 · 18445 Prohn · Tel 0 38 23/8 14 15



Dachdeckerei  
seit 1902  
Innungsmitglied

**DACHDECKERMEISTER**  
*Karl-Wilhelm Keil*

Ausführung  
sämtlicher Dacharbeiten  
Flachdächer • Steildächer

Barther Straße 88 · 18437 Stralsund  
Telefon (0 38 31)29 36 25  
Funk 0172 396 38 49

# Die Partner des Dachdecker-Handwerks

*Komplettes Sortiment für  
Dach und Fassade,  
kompetente Beratung  
und Service*



**Dachdecker-Einkauf**



*Interessenvertretung  
der Betriebe,  
Öffentlichkeitsarbeit  
und Ausbildung*

**Dachdecker-Innung**

An der Bundesstr. 194 18442 Steinhagen Tel. (038327) 651-0 Fax (038327) 651-22

**DACHDECKER-EINKAUF  
STRALSUND**

