Landkreis Harburg

Planen. Sanieren. **Bauen.**

Informationen für Bauherren im Landkreis Harburg

Fertigrasen

Matthies
Landwirtschaft
Unter den Eichen 1 · 21279 Wenzendorf
Tel.: 0 41 65/21 12 25 · Fax: 0 41 65/21 12 27

www.wittbau.de

Wohnen... ein Leben lang!

Ein- und Mehrfamilienhäuser
Energieeffizientes Bauen
Rohbau und Bauplanung
Umbau und Sanierung
Schlüsselfertigbau
Energieberatung
Gewerbebau
Gutachten

Hinter der Bahn 25
21439 Marxen
Tel.:04185 - 8 08 99 55
Mobil: 0160 - 96 88 25 22

THILLMANN
STAHL- UND METALLBAUGESELLSCHAFT mbH
INDUSTRIE- UND BAUSCHLOSSEREI
SCHWEISSFACHBETRIEB NACH DIN 18 800

Glüsinger Straße 74 · 21217 Seevetal (Meckelfeld)
Telefon: **(0 41 05) 38 44** · Telefax: (0 41 05) 1 22 39
info@thillmann-stahl.de · www.thillmann-stahl.de

*Ein eigenes Haus? Das gibt's bei unserer Bank – und die **richtige Finanzierung** gleich dazu!*

Bauen oder kaufen? Wir bieten Ihnen alle Bausteine für die **eigenen vier Wände** – egal, was Sie sich wünschen. Vom umfangreichen Immobilienangebot bis hin zur individuellen Finanzierung. Gemeinsam sorgen wir für das sichere Fundament Ihres eigenen Zuhauses.

Volksbank

Hochbau
Verwaltungsbauten / Gewerbebauten / Industriebauten / Wohnungsbauten / Hochhäuser / Bauen im Bestand / Brandschutz / Denkmalschutz

Verkehrsbau
Brücken / Tunnel / Bahnanlagen / Verkehrszeichenbrücken / Lärmschutzwände

Wasserbau
Kaianlagen / Hafenanlagen / Wehre / Schleusen / Kanalbauten / Deiche & Dämme

Geotechnik
Baugruben / Tiefgründungen / Spezialtiefbau / KPP / Tunnelvortrieb

Industrieanlagen
Kraftwerksbauten / Raffinerien / Wasserwerke / Umspannwerke / Chemiewerke

www.wk-consult.com

WK CONSULT
HAMBURG • BERLIN • DRESDEN

WK Dr. Wachendorf und König
Ingenieurbüro für Bauwesen VBI
Eißendorfer Pferdeweg 36, 21075 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 79 00 01-45 Fax: +49 (0)40 79 00 01-44
pruefung@wk-consult.com

Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Bautechnik:
Dr.-Ing. Hansjürgen Spanke, Dr.-Ing. Rainer Grzeschkowitz

WKP König und Partner
Planungsbüro für Bauwesen GmbH
Eißendorfer Pferdeweg 36, 21075 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 79 00 01-0 Fax: +49 (0)40 79 00 01-89
planung@wk-consult.com

Seit 20 Jahren Ihr Partner am Bau:
- *energieeinsparende Modernisierung*
- *Sanierung von asbesthaltigen Dächern*
- *Dachdeckung*
- *Bauanträge*
- *Energiesparhaus*
- *An- und Umbauten*
- *Dachgauben komplett*

Klingenberg
W. Klingenberg • Zimmerei und Holzbau
Lohbergenweg 45 • 21244 Buchholz • Tel.: 0 41 87-66 01 • Fax: -75 67
www.klingenberg-holzbau.de

Abwassertechnik und Regenwasser-Nutzung mit Zukunft
- Klärbehälter aus Kunststoff, erstklassige SBR-Klärtechnik
- Erste technische Kleinkläranlage mit Schlamm-Kompostier-System (SKS)
- Sammelgruben mit DIBt-Zulassung
- Vorteile der Regenwasser-Nutzung: Professionelle Systeme für den Garten und den Hauseinsatz

www.rewatec-twardowski.de

Sichere und individuelle Lösungen.
Bei uns sind Sie gut beraten.

Siegfried Twardowski
Tel.: 04180 - 344
Lohnunternehmen u. Abwassertechnik
Baurat-Wiese-Str. 57a • 21255 Königsmoor • Fax 0 41 80 - 61 04 15 • Handy 01 71 - 52 00 622

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

sehr geehrte Bauinteressierte,

Wer bauen will, steht vor wichtigen Entscheidungen. Von der Idee bis zur Umsetzung eines Bauvorhabens sind einige Hürden zu nehmen. Für den Laien sind die Problemstellungen in Zusammenhang mit der Planung und Durchführung eines Bauprojektes nicht immer leicht zu durchschauen.

Schon lange bevor der erste Stein gesetzt werden kann, beginnt die Vorbereitung. Dabei sind vom Grundstückserwerb über den Gebäudeentwurf und die Finanzierung bis hin zur Auswahl der Baustoffe und Handwerker diverse Gesichtspunkte zu beachten. Nicht zuletzt sieht sich der Bauwillige mit einer Vielzahl von gesetzlichen Regelungen und Vorschriften konfrontiert.

In dieser Broschüre werden deshalb vor allem die wesentlichen Punkte des öffentlichen Baurechtes aufgegriffen. Dieses Heft wird nicht den fachlichen Rat von Planern, Architekten, Bauingenieuren, Handwerkern sowie das eigene Studium der relevanten Rechtsvorschriften ersetzen können. Die Informationen, Hinweise und Empfehlungen sollen jedoch dazu beitragen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Verfahrensabläufe für Sie nachvollziehbar zu machen.

Im Rahmen dieses Ratgebers können aber naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden.

Der Landkreis Harburg versteht sich als moderne und kundenorientierte Behörde. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilungen und Betriebe des Fachbereichs Bauen und Umwelt stehen Ihnen daher gern mit ihrem fachlichen Rat zu Seite.

Für Ihre Baupläne im Landkreis Harburg wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landrat

Joachim Bordt

Inhaltsverzeichnis

Grußwort 1

Branchenverzeichnis 4

Der Landkreis Harburg 8

1. Das Baugrundstück 8

1.1 Auswahl eines Grundstücks 8
Erschließung 8
Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit 8
Risiko Altlasten 9
1.2 Erwerb 10
Allgemeines 10
Grundstückswert 10
Nebenkosten 10
Grunderwerbssteuer 10
Notar 11
Grundbuch 11
Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung 13
Sonstige Nebenkosten 13
1.3 Finanzierung 13

2. Das öffentliche Baurecht 14

3. Das Bauplanungsrecht 14

Raumordnungsprogramme 14
3.1 Bauleitplanung 14
Flächennutzungsplan 14
Bebauungsplan 15
Vorhaben- und Erschließungsplan 15
Landschaftsrahmenplan und Grünordnungsplan 15
3.2 Ausnahmen und Befreiungen 17
3.3 Einvernehmen der Gemeinde 17
3.4 Zurückstellung und Veränderungssperre 19
3.5 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile 19
3.6 Außenbereich 19
3.7 Zusammenfassung Zulässigkeit 20

4. Das Bauordnungsrecht 20

Allgemeines 20
Was ist baugenehmigungspflichtig 20
4.1 Genehmigungsfreies Bauen 21
4.2 Genehmigungsfrei gestellte Wohngebäude 21
4.3 Baugenehmigungsverfahren 21
Normales und vereinfachtes Verfahren 21
Teilbaugenehmigung 23
Nutzungsänderung, Anbau und Umbau 23
4.4 Baugenehmigungsgebühren 24
4.5 Bauvoranfragen 24

5. Widerspruch und Klage 24

6. Verstöße gegen das Baurecht 24

7. Was Sie beitragen können 25

8. Die am Bau Beteiligten 25

8.1 Bauherr 25
8.2 Entwurfsverfasser 25
8.3 Unternehmer 25

9. Baurechtliche Spezialthemen 26

9.1 Beteiligung der Nachbarn 26
9.2 Grenzabstände 26
Allgemein 26
Garagen, Carports und Abstellgebäude 27
9.3 Baulasten 27
9.4 Teilung von Grundstücken 27
9.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen 27
9.6 Bestandschutz 27

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege 28

11. Ökologisch und energiesparend bauen 29

11.1 Ökologischer Grundansatz 29
11.2 Energieeinsparung 29
Bauen mit der Sonne 31
Energiepass 31
11.3 Boden- und Umweltschutz 31

12. Bauschlichtungsstelle 33

13. Fachbegriffe kurz erklärt 35

14. Wichtige Adressen 36

Impressum U3

U = Umschlagseite

Ein Wort in eigener Sache
In den nachfolgenden Texten ist zur leichteren Lesbarkeit in Einzahl und Mehrzahl jeweils die männliche Form des Wortes verwendet worden. Selbstverständlich sind damit inhaltlich auch alle weiblichen Formen mit einbezogen.

Damit es kein Traum bleibt: unser Immobilienservice.

Sparkasse
Harburg-Buxtehude

www.sparkasse-harburg-buxtehude.de

Machen Sie aus Ihrem Haustraum ein Traumhaus. Unsere Immobilienberater stehen Ihnen bei Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Egal, ob Sie bauen, kaufen oder finanzieren wollen – gemeinsam mit den Partnern in der Finanzgruppe helfen wir Ihnen, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden wahr zu machen. Näheres in unseren vier ImmobilienCentern oder unter www.sparkasse-harburg-buxtehude.de. **Wir beraten Sie gern.**

Kompetent und leistungsfähig

Für jeden, der bauen, eine Immobilie verkaufen oder erwerben möchte, bietet die Sparkasse Harburg-Buxtehude einen individuell auf die Wünsche und Ziele des Interessenten zugeschnittenen Beratungsservice. Dieser Rund-um-Service reicht von der Baufinanzierung bis hin zur Immobilienvermittlung.

Als einer der größten und leistungsstärksten Immobilienspezialisten in der Region bieten wir Ihnen in unseren vier ImmobilienCentern in Buchholz, Buxtehude, Harburg und Winsen kompetente Beratung und Service. Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit uns.

Wenn Sie eine Immobilie finanzieren möchten, bieten wir Ihnen:

- Attraktive Konditionen
- Einbindung sämtlicher Fördermittel
- Faire Beratung
- Individuelle Finanzierungskonzepte
- Einbindung von Spezialisten
- Fachkundige Bewertung der Immobilie
- Versicherungen “Rund um die Immobilie”
- Längjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft
- Hohe Marktkenntnis

Wenn Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen wollen, dürfen Sie von uns erwarten:

- Erstklassig aufbereitete Objektunterlagen
- Marktgerechte Bewertung Ihrer Immobilie
- Facettenreiche Präsentation Ihrer Immobilie (z.B. Internet, Anzeigen, Aushänge, Messen...)
- Gezielte Selektion der Interessenten/Immobilien
- Prüfung der Finanzierung
- Hohe Marktpräsenz im Süden Hamburgs
- Langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft
- Begleitung vom Erstkontakt bis Notartermin und Objektübergabe

Teamleiter
Ronald Maack

ImmobilienCenter Buchholz
Poststraße 7
21244 Buchholz
Telefon: 04181-209-411
Telefax: 04181-209-459

Teamleiter
Olaf Gerigk

ImmobilienCenter Buxtehude
Bahnhofstraße 16-18
21614 Buxtehude
Telefon: 04161-599-165
Telefax: 04161-599-151

Teamleiter
Holger Dammann

ImmobilienCenter Harburg
Sand 2
21073 Hamburg
Telefon: 040-76691-411
Telefax: 040-76691-419

Teamleiterin
Susanne Reimer

ImmobilienCenter Winsen
Rathausstraße 50
21423 Winsen
Telefon: 04171-603-411
Telefax: 04171-603-419

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, 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.

Branche	Seite
Abbrucharbeiten	22
Abfallentsorgung	32
Abwasserentsorgung	30
Alternative Energietechnik	7
Arbeitssicherheit	18
Architekturbüros	5, 7
Asbestsanierung	4
Asphaltbau	18
Atemschutztechnik	18
Bank	U 2, 3, 22
Baufinanzierung	22
Baugrundstücke	30
Bauregie	7
Bausachverständige	7
Baustatik	5
Baustoffrecycling	32
Bauunternehmen	U 2, 6, 16, 22
Bodenleger	22
Brand- und Schallschutztechnik	22
Brandkasse	U 4
Carports	4, 22
Container	16, 32
Containerverleih	18

Branche	Seite
Design und Objektplanung	5
Elektro	6, 30
Energieversorgung	16
Erdbau	18
Fensterbau	16, 22
Fliesenlegermeister	18
Fliesenverlegung	22
Garten- und Landschaftsarchitekten	5
Gewerbeflächen	U 3
Hausanschlüsse	18
Hausbau	U 2
Heizung – Sanitär	6
Heizungstechnik	6, 18
Holzbau	U 2, 5
Holzbau und Innenausbau	6
HypoVereinsbank	22
Immobilien	3, 30
Ingenieurbüros	U 2, 5, 7
Innenausbau	22, 30
Kanalreinigung	30
Kleinkläranlagen	U 2
Landschaftsplanung	5
	Fortsetzung Seite 6

Carports & Terrassendächer

- Zu Hause beraten.
- Höher, breiter, tiefer? Kein Problem.
- Tolle Qualität, gute Preise.
- Hält ewig.

kwp-Händler Wiese in Buchholz/Dibbersen:
direkt an der B75, gegenüber Hotel Frommann,
Tel. 04181/98124, Fax 04181/31035,
www.kwp-carport.de,
E-Mail: wiese-gmbh@t-online.de

kwp ...besser ist das.

kwp-Carport.de
kwp-Terrassendach.de

HSG

- Schadstoffsanierung
- Schimmelpilzentfernung
- Brandschadensanierung
- Asbest/PCB-Entfernung

Harburger Sanierungsgesellschaft mbH
Hovestraße 31 - 20539 Hamburg
Tel.: 040 / 890 585 28 - Fax: 040 / 890 585 29
Email: info@hsg-sanierung.de
Internet: www.hsg-sanierung.de

ARTRIUM
design und objektplanung
architekturbüro

arne schröder
dipl.-ing. (fh) architekt

patricia stratmann
dipl.-ing. (fh) architektin

ARTRIUM
stratmann, schröder + partner
lohnfeld 26
21423 winsen | luhe

tel 0 41 71 / 60 60 30
fax 0 41 71 / 60 60 31
mail p.stratmann@artrium-ssp.de
internet www.artrium-ssp.de

PARK- UND SPORTANLAGEN SPIELPLÄTZE FREIBÄDER WANDERWEGE FREIZEITPARKS GOLF- UND TENNISPLÄTZE FUSSGÄNGERZONEN STADTPLÄTZE BANKEN SCHULEN KRANKENHÄUSER VERKEHRSBERUHIGUNG WOHNUNGSBAU ALTENHEIME GEWERBEBAUTEN VERWALTUNGSGEBÄUDE DACHBEGRÜNUNG FRIEDHÖFE KIRCHEN INDUSTRIEBAUTEN HAUSGÄRTEN GARTENHÖFE HISTORISCHE GÄRTEN UVP-UVS LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLÄNE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLÄNE PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLÄNE KARTIERUNGEN RENATURIERUNG BAUMBESTANDSAUFNAHMEN DORFERNEUERUNG GUTACHTEN

DIPL.ING.HORT. WOLFRAM SCHIEDEWITZ
ASSESSOR DER LANDESPFLEGE
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
HORNER STR. 38 / 21220 SEEVETAL·RAMELSLOH·
TELEFON 0 41 85 - 27 84 / TELEFAX 0 41 85 - 35 85
GRUENPLAN@SCHIEDEWITZ.COM WWW.SCHIEDEWITZ.COM

schwarz & schwarz Architekten

Planungsberatung
Genehmigungsplanung
Baubetreuung
Projektentwicklung

Lohe 33
21217 Seevetal
Tel. 04105 / 15 47 - 60
Fax 04105 / 15 47 - 59
info@schwarz-schwarz.de

Heimfelder Strasse 85
21075 Hamburg-Harburg
Tel. 040 / 761 15 65 - 0
Fax 040 / 761 15 65 - 29
www.schwarz-schwarz.de

Neubau - Sanierung - Umnutzung

fm Baustatik
Ingenieurbüro für Baustatik
Dipl.-Ing. Friedhelm Müller
In de Mees 9 - 21376 Eyendorf
Tel. 04172 / 969207 - Fax 04172 / 969208

Wohnqualität ist planbar!
ökologisch Bauen
Umbau und Sanierung
Holzbauplanung
Energieberatung
BauRaum
Gudrun Roggenbach
Architektin Dipl. Ing. (FH)
Am Walde 19
21224 Rosengarten
Tel.: 04105 - 15 43 28
Fax: 04105 - 15 43 29
E-mail: info@bau-raum.net
www.bau-raum.net

WERNER RIEMANN
DIPL.-ING. ARCHITEKT
MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
BAUGESCHÄFT
• BETON- UND MAURERARBEITEN
• GLASÜBERDACHUNGEN
• ALTBAUSANIERUNGEN
• WINTERGÄRTEN
Uhlenbusch 6 · 21376 Gödenstorf-Lübberstedt
Tel.: 04175/8644 · Mobil: 0170/8011751 · Fax: 04175/802778

Qualitätssicherung am Bau
Gebäudeenergieberatung

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Liebmann
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Kakenstorfer Str. 36a
Tel.: 0 41 86 - 895 85 93
21244 Buchholz/OT Sprötze
E-mail: JL@diebaubegleiter.de

www.diebaubegleiter.de
Ingenieur-Kooperation
Liebmann + Jackstell
Zert. Gebäudeenergieberater

Dipl.-Ing. (FH) Kay Jackstell
Sachverständiger für:
Baubegleitende Maßnahmen
Schäden an Gebäuden
Mitglied
Lohbergenweg 45d
Tel.: 0 41 87 - 900 18 90
21244 Buchholz/OT H-S
E-mail:KJ@diebaubegleiter.de

Tragwerksplanung für
Hoch- und Tiefbau
Dipl.-Ing. Olaf Deters
Ingenieurbüro für Bauwesen
An der Koppel 10 e
21220 Seevetal (Maschen)
Tel. 04105 / 66 08 34
Fax 04105 / 66 99 93
Olaf.Deters@statik-deters.de
http://www.statik-deters.de

uwe ratz
architekt
op de bult 49g
21220 seevetal-maschen
tel. 04105 / 80 666
fax 04105 / 80 734
einfamilienhaus + eigentumswohnanlage + restaurant + hotel
gewerbe + büro + kirche + busbetriebshof + carport
gerne weisen wir unsere referenzen nach
entwurf planung bauleitung beratung gutachten neubau umbau sanierung

Branchenverzeichnis

Branche	Seite
Landwirtschaft	U 2
Malereibetrieb	6
Malermeister-Fachbetrieb	18
Metallbau	U 2, 7
Notare	12
Ökologisches Bauen	6
Pflasterarbeiten	16
Planungsbüro für Bauwesen	U 2
Projektentwicklung	7
Rechtsanwälte	12
Regenwassernutzung	U 2
Sachverständiger	5
Sanierung	30
Sanitär – Heizung	6
Sanitärinstallation	18
Schadstoffsanierung	4
Schimmelpilzsanierung	4
Schlüsselfertiges Bauen	6, 22
Schrott- und Metallhandel	18
Solartechnik	7
Sonnenschutz – Markisen	22

Branche	Seite
Sparkasse	3
Stadtwerke	16
Stahlbau	U 2
Statikbüros	5, 7
Steuerberater	12
Straßen- und Tiefbau	32
Terrassendach	4
Tiefbau	22
Tor- und Zaunbau	7
Tragwerksplanung	5, 7
Trinkwasserversorgung	30
Türen, Fenster und Rolläden	22
Vermessungsbüro	7
Versicherung	U 4
Volksbank	U 2
Wintergärten	22
Wirtschaftsförderung	U 3
Wohnbau	7
Zimmerei	U 2, 6, 22

U = Umschlagseite

Zimmerei Jürgen Sievers
Holzbau · Innenausbau · Fachwerk

Bei uns ist Ihr Bau in guten Händen.

· Neukonstruktion von Dachstühlen
· Sanierung von Fachwerkbauten
· Innenausbauten, Carports...

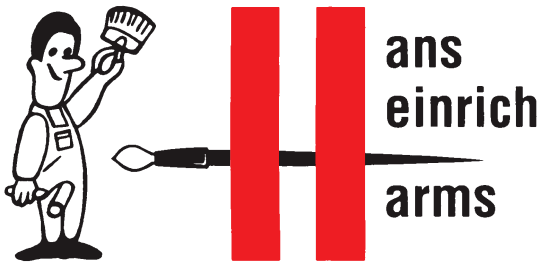
Auf eine schöne Zukunft und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen freut sich Jürgen Sievers & Team.

Am Stühkamp 14 · 21438 Brackel
Telefon (041 85) 70 77 45

Fachbetriebe stellen sich vor!

Kommen Sie doch einfach mal vorbei.

malereibetriebe
privat · neubau · industrie



hoopter elbdeich 75 · 21423 winsen-luhe
tel. 0 41 71/42 79 + 6 20 61 · 0 41 71/6 22 96
www.malerharms.de

Schlüsselfertiges Bauen
Konventionell zum Festpreis

BAUUNTERNEHMEN
Rolf Twesten GmbH

Zimmerer-, Maurer- und Dachdeckermeisterbetrieb
z.B. Bungalow, 120m² Grundfläche **90.000,-** €
21380 Artlenburg · Große Straße 23
Tel. (0 41 39) 71 59 · Fax (0 41 39) 74 00

Hermann Tschäpe

Heizungsbau · Sanitär · Klempnerei
Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen

Büntestraße 27 · 21438 Brackel
Tel. (0 41 85) 42 73 · Fax (0 41 85) 54 29

BERNHARD FOOT
ELEKTROTECHNIK

▶ Holzhäuser ▶ ökologisches Bauen
Mitglied Netzwerk Baubiologie

Westerberg 10a · 21442 Tangendorf
Tel.: 0 41 73 / 51 11 51 · Fax: 51 11 52

Wir bieten Ihnen:

KubuschSolar systeme

- die Beratung
- die Planung
- den Verkauf
- die Montage
- den Service

für
Solarstrom
Solarwärme
Windenergie
Brennstoffzellen

Inh. Oliver Kubusch · Heidekamp 72b · 21244 Buchholz
Tel./Fax 0 41 81 / 60 14 88 · Mobil 01 77 / 5 25 17 11
Mail to: o.kubusch@sol-ok.de · Web: www.sol-ok.de

R. Thiemann
J. Brose
D. Rittich
ARCHITEKTEN

- ENTWURF
- PLANUNG
- BAULEITUNG

Stader Straße 2-4
21075 Hamburg
Telefon: 0 40/77 88 62
Telefax: 0 40/77 90 21

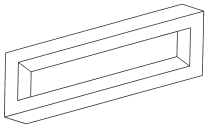
info@tbr-architekten.de • www.tbr-architekten.de

Architekten – Ingenieure – Bauregie

MÄDGE + KRETZSCHMAR
INGENIEURBÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG

VOR DEM HASSEL 6 A 21438 BRACKEL
RUF 04185/5144 E-MAIL maedge-kretzschmar@t-online.de

Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
Thomas Grimm Dipl.-Ing.
Statische Berechnungen • Bautechnische Nachweise • Wärmeschutz



Haselhorsthof 14 · 21423 Winsen
Fon 0 41 71 – 69 24 53 · Fax 0 41 71 – 69 24 88
eMail: info@grimm-statik.de · Internet: www.grimm-statik.de

ARCHITEKTURBÜRO SLUYTERMAN VON LANGEWEYDE
IM ALTEN DORFE 3 · D-21227 BENDESTORF
TELEFON 0 41 83 / 50 94 97 · FAX 0 41 83 / 50 95 96
INFO@ARCHITEKTURBUERO-SVL.DE
WWW.ARCHITEKTURBUERO-SVL.DE

FRANZISKA SLUYTERMAN VON LANGEWEYDE
DIPL.-ING. ARCHITEKTIN

ANDREAS RATH

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing.
Joachim Welte
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Postfach 1639
21235 Buchholz i. d. N.
Tel. 0 41 81 / 28 18 68
Fax 0 41 81 / 3 02 27

Büro:
Am Radeland 41
Mo. - Do. 8 - 17 Uhr
Fr. 8 - 13 Uhr

Wir sind immer für Sie da!

Bauregie Nordheide GmbH
und WOHNBAU NORDHEIDE GmbH

Grundstücksentwicklung und Erstellung von schlüsselfertigen Wohn- und Gewerbeobjekten
Königsberger Straße 34 a · 21244 Buchholz
Telefon 0 41 81-216 69 64 · Telefax 0 41 81-216 69 65

Der Landkreis Harburg liegt im Nordosten Niedersachsens, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Freien und Hansestadt Hamburg.

Das 1.244 Quadratkilometer große Kreisgebiet – nahezu ein Drittel der Fläche steht unter Natur- und Landschaftsschutz – erstreckt sich in Nord-Südrichtung über 37 Kilometer. Vom westlichsten Punkt auf der Stader Geest bis zur Elbmarsch im Osten sind es rund 60 Kilometer. Mit rund 125 Einwohnern pro Quadratkilometer und über 235.000 Einwohnern ist der ländlich geprägte Kreis mit den Mittelzentren Winsen/Luhe, Seevetal und Buchholz durchschnittlich besiedelt, weist aber überdurchschnittliche Zuwachsraten auf. Hier spielt die Nähe zu Hamburg eine wesentliche Rolle.

So kurz die Wege in die Weltstadt sind, der Landkreis selbst, der im Norden von der Elbe, im Süden von der Lüneburger Heide begrenzt wird, besticht durch reizvolle Landschaften. Große Waldgebiete, ausgedehnte Heidelandschaften, Moore, Flusstäler und Höhenzüge wechseln einander ab. Diese Mischung aus hohem Erholungswert und vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten macht den Landkreis Harburg zu einem bevorzugten Wohnstandort.

Die hervorragende Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage vieler Gewerbegebiete an den Bundesautobahnen A1, A7 und A 250 bieten für Unternehmen hervorragende Ansiedlungsbedingungen.

1. Das Baugrundstück

1.1 Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Tages- vielleicht sogar Jahreszeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreich sein.

Erschließung
Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, das heißt das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt (meist Baulast) daran anliegen.

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

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit
Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Gemeinde oder der Baugenehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Beachten Sie bitte auch, dass Wochenendhäuser bzw. Grundstücke in Wochenendhausgebieten nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden dürfen.

Bei der Auswahl eines Grundstückes sollten Sie den folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen treffen der Bebauungsplan, die Örtlichen Bauvorschriften oder die Gestaltungssatzung der Gemeinde, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt? Dabei muss sich das Bauvorhaben nach bestimmten rechtlichen Kriterien in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügen.
- Liegt das Grundstück eventuell im so genannten Außenbereich, das heißt außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles? Dort gelten besonders strenge rechtliche Regelungen.
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden? Können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden?
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- Führen Versorgungsleitungen – unterirdisch oder als Freileitung – über das Baugrundstück? Daraus können sich Einschränkungen für die Bebaubarkeit aber auch für das Pflanzen von Bäumen ergeben.
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? Gibt es dort eingetragene Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken?

1. Das Baugrundstück

- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, Spielplätze, Ärzte und die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten? Wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?

- Welche Störungen oder Einflussfaktoren sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen.

- Bestehen Planungen, die in Zukunft zu Beeinträchtigungen führen können oder sind solche zu erwarten?

Zu Beginn Ihrer Überlegungen sollten Sie bei der Gemeinde / Stadt den Flächennutzungsplan und falls vorhanden den Bebauungsplan einsehen. Dort können Sie auch erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit der Bauabteilung des Landkreises Harburg aufzunehmen und sich bei uns beraten zu lassen.
Sollte das Grundstück auf dem Gebiet der Stadt Buchholz liegen, ist die Stadt Ihr Ansprechpartner, da sie selbst Baugenehmigungsbehörde ist. Zur rechtssicheren Vorabklärung einzelner Punkte kann eine förmliche Bauvoranfrage sinnvoll sein.

Risiko Altlasten
Achtung: Der Baugrund ist immer Bauherrenrisiko. Er allein ist also dafür verantwortlich, zu klären, in welchem Zustand sich der Baugrund befindet. Das betrifft zum einen die Tragfähigkeit des Bodens, zum anderen aber auch eventuell vorhandene Altlasten.

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich also gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen vor Kauf oder Baubeginn machen sich im Verdachtsfall angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim der Abteilung Boden/Luft/Wasser des Landkreises kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und über sonstige kontaminierte Flächen geführt.

Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden aber laufend aktualisiert.

Verschiedene Fachlayer zur Beurteilung der Bebaubarkeit eines Grundstückes

Eine klare vertragliche Regelung zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer ist neben der umfassenden eigenen Recherche die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte schriftlich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

1.2 Erwerb

Allgemeines
Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau kennen lernen.

Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Erste Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde oder von Baufirmen vor Ort. Auch ein Gespräch mit den künftigen Nachbarn kann sehr hilfreich sein.

Manchmal ist es notwendig, ein Baugrundgutachten einzuholen. Qualifizierte Ansprechpartner dafür können Ihnen die Kreishandwerkerschaft, die Industrie- und Handelskammer oder die Ingenieurkammer Niedersachsen nennen.

Erkundigen Sie sich genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.
Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in absehbarer Zeit in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Erwerben Sie ein bereits bebautes Grundstück, lassen Sie sich vom Voreigentümer unbedingt die Baugenehmigungen oder andere gleichgestellte Dokumente (z.B. Erschließungsbestätigung der Gemeinde) zeigen und aushändigen. Das erspart Ihnen unter Umständen viele Probleme bei der künftigen – auch baulichen – Nutzung Ihres Grundstücks.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Formen, zum Beispiel des Erbbaurecht. Dies ist ein im Grundbuch gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, meist für 99 Jahre.

Grundstückswert
Ein Grundstück ist grundsätzlich immer so viel wert, wie der potentielle Käufer bereit ist, dafür auszugeben.

Um ein Angebot aber zwischen Schnäppchen und Wucher richtig einordnen zu können, sind bestimmte Anhaltswerte nützlich. Ein solcher ist der Bodenrichtwert. Er wird pro Quadratmeter Grundstück angegeben. Der Bodenrichtwert stellt nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Er spiegelt lediglich den durchschnittlichen Lagewert aufgrund der Kaufpreissammlung wieder. Er gibt Ihnen aber einen ersten guten Anhalt für einen angemessenen Grundstückspreis und kann für Sie ein gutes Argument für Ihre persönliche Kaufentscheidung sein.

Ermittelt werden die Bodenrichtwerte für den Landkreis Harburg vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, auf der Grundlage von umfangreichem Datenmaterial die Werte bebauter und unbebauter Grundstücke zu erfassen und darzustellen.

Der jährlich erstellte Grundstücksmarktbericht mit der Bodenrichtwertkarte ermöglicht eine hohe Transparenz.

Auskünfte zum Bodenrichtwert erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
(www.gag.niedersachsen.de).

Telefonische Anfragen werden dort kostenlos beantwortet. Wollen Sie aber eine schriftliche Auskunft oder ein Gutachten zum Wert Ihres Grundstückes, dann müssen Sie das bezahlen.

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

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

Grunderwerbsteuer
Diese Steuer wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes vom Finanzamt erhoben. Sie bemisst sich nach dem Wert der so genannten Gegenleistung. Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis. Hinzu kommen aber zum Beispiel neben dem Kaufpreis übernommene Grundstücksbelastungen (Grundpfandrechte), die vom Käufer übernommenen Vermessungskosten, die vom Käufer übernommene Verpflichtung wie Maklerkosten für den Verkäufer zu zahlen oder beim Erwerb eines Erbbaurechts die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses an den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten –auch vom Gebäudewert verlangt.

Es werden Ihnen 3,5 % der nach oben beschriebenem Prinzip ermittelten Gegenleistung in Rechnung gestellt.

1. Das Baugrundstück

Nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt das Finanzamt dem beurkundenden Notar die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese ist sozusagen das „Quittungspapier" für die gezahlte Steuer. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung besagt, dass keine steuerlichen Bedenken gegen die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer im Grundbuch bestehen.

Erst wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, kann man Eigentümer im Grundbuch werden – und nicht etwa bereits mit Zahlung des Kaufpreises.

Notar
Der Kauf einer Immobilie oder eines Grundstückes muss nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches notariell bezeugt werden.

Der Notar ist im Gegensatz zum Rechtsanwalt zur Unparteilichkeit verpflichtet. Er arbeitet den Kaufvertrag aus und beurkundet ihn.

Der Notar prüft die Eigentumsverhältnisse und klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf. Dies sind zum Beispiel Belastungen durch Grundschulden oder Rechte Dritter wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder Vorkaufsrechte.

Er muss den jeweils schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien über die Auswirkungen der vertraglichen Vereinbarungen belehren.

Die notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages bedeutet aber nicht, dass alle Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Grundstück eine Baugenehmigung haben oder dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Auch, ob Baulasten auf dem Grundstück ruhen, ist damit nicht zwingend geklärt.

Die Gebühren für die Amtsgeschäfte eines Notars sind in einer Kostentabelle gesetzlich festgelegt. Die Notarkosten richten sich daher nicht nach dem Aufwand, sondern nach dem Wert, auf den sich die notarielle Tätigkeit bezieht. Bei einem Grundstückskauf ist dies der Kaufpreis.

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grundbuch
Der Käufer eines Grundstücks kann sich seiner Rechte am Kaufgegenstand erst dann sicher sein, wenn er im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen worden ist.

Da dies nicht sofort nach Unterzeichnung des Kaufvertrags geschehen kann (siehe auch Grunderwerbsteuer), werden die Rechte des künftigen Eigentümers im Grundbuch bis zur endgültigen Überschreibung auf ihn mit einer so genannten Auflassungsvormerkung gesichert. Das ist ein Sicherungstitel – eine Art Reservierung – im Grundbuch.

Der Kaufpreis wird erst fällig, wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung bekommen hat. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung des Grund-

KANZLEI MÜLLER-SCHUBERT, COHRS & KOLLEGEN

Buchholz in der Nordheide

Ihre Partner in Rechtsangelegenheiten aus dem Bereich des notariellen und anwaltlichen Immobilen- und Baurechts:

RECHTSANWALT
NOTAR

JENS MÜLLER-SCHUBERT

Grundstücks- und Immobilienrecht
Bauträgerrecht
Internationale Projekt- und Standortentwicklung
Wohnungseigentumsrecht
Makler- und Gesellschaftsrecht

RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
NOTAR

MANFRED COHRS

Grundstücks- und Immobilienrecht
Bauträgerrecht
Arbeits- und Kündigungsschutzrecht
Handels- und Handelsvertreterrecht
Gesellschaftsrecht
Erbrecht

RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHTEKTENRECHT

JÖRGEN CORDT

Privates und öffentliches Baurecht
Architektenrecht
VOB- und BGB-Werkvertragsrecht
Mietrecht
Verkehrs- und Bußgeldsachen
allgemeines Strafrecht

Ihre Partner in weiteren Rechtsangelegenheiten:

ARMIN BUCHTER
RECHTSANWALT

Medizin- u. Arztrecht
allgemeines Zivilrecht
Verkehrsunfallrecht
allgemeines Strafrecht

ZANDRA PLAUSCHINAT
RECHTSANWÄLTIN

Ehe- u. Scheidungsrecht
Unterhalts- u. Kindschaftssachen
güterrechtliche Gestaltungen
nichteheliche Lebensgemeinschaften

Hamburger Straße 4 · 21244 Buchholz i.d.N.
Telefon: 0 41 81-2 89 40 · Telefax: 0 41 81-80 11
Internet: www.Kanzlei-Mueller-Schubert.de
E-Mail: info@Kanzlei-Mueller-Schubert.de

ROCHOW-OHL & DUSCHA

RECHTSANWÄLTINNEN UND NOTARINNEN

§ **Hauptstraße 50** (Volksbank-Gebäude) **21266 Jesteburg** §

Tel. 0 41 83 / 93 00-0 • Fax 0 41 83 / 93 00-10

E-MAil: rochow-ohl@t-online.de • duscha.sigrid@t-online.de

www.kanzlei-rochowohl-duscha.de

ALLES WAS RECHT UND STEUER IST

RECHTSANWÄLTE VGD STEUERBERATER

VON GEYSO

Ihre ANSPRECHPARTNER
auf dem Gebiet
– des privaten und öffentlichen BAURECHTS:

Rechtsanwalt
THOMAS HÖRSCHELMANN

Rechtsanwalt
STEFAN GOTTLOB

– des WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTS:

Rechtsanwältin
JUTTA RITTHALER

Rechtsanwalt
JOHANNES RIEBESELL

PROF. DR. HARTWIG AHLBERG

KARSTEN ALBERS

DR. ERIKA MÖLLER

UWE TOBEN

THOMAS HÖRSCHELMANN

ULRIKE HUNDT-NEUMANN

JUTTA RITTHALER

LORENZ VON GEYSO

STEFAN GOTTLOB

GERT LEMBKE

SABINE MÜNZEL

UTA GRÄNERT

JOHANNES RIEBESELL

DR. KATHRIN BAARTZ

21073 HAMBURG HARBURGER RATHAUSSTRASSE 40
TELEFON 040 / 771 26-1 TELEFAX 040 / 771 262-10
E-MAIL: kanzlei@vgd-vongeyso.de INTERNET: www.vgd-vongeyso.de

Wir bieten eine umfassende Beratung in allen Rechts-, Wirtschafts- und Steuerfragen

buches auf sich verlangen – auch, wenn der Verkäufer inzwischen in Konkurs gegangen ist.
Das Grundbuch wird beim Amtsgericht für die in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Grundstücke geführt. Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Jedes Grundstück hat im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt).

Das Grundbuch enthält neben der Aufschrift ein Bestandsverzeichnis (Register), in dem Lage und Größe des Grundstücks (Gemarkung, Flur, Flurstück) vermerkt sind. Daneben sind im Register grundstücksgleiche Rechte wie z.B. das Wohnungseigentum oder das Erbbaurecht verzeichnet. Auch Gemeinderechte (z.B. ein Weiderecht) werden hier eingetragen. Ist das Grundstück in Bezug auf eine Grunddienstbarkeit das so genannte „herrschende Grundstück", also das begünstigte, kann dies ebenfalls im Bestandsverzeichnis vermerkt sein.

Dem Bestandsverzeichnis folgen drei Abteilungen:

- Die Erste Abteilung enthält die Eigentümer oder Erbbauberechtigten unter Angabe der jeweiligen Anteile oder des Gemeinschaftsverhältnisses (z.B „Erbengemeinschaft" oder „GbR") und die Grundlagen der Eintragung.

- Die Zweite Abteilung verzeichnet alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Dritten Abteilung einzutragen sind: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke usw.).

- Die Dritte Abteilung enthält die Grundpfandrechte: (z. B. Hypotheken und Grundschulden).

Achtung: Aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bestehende Rechte oder Pflichten (Baulasten) sind nicht im Grundbuch eingetragen. Sie stehen im Baulastenverzeichnis. Dieses wird bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises geführt. Baulasten können die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes einschränken.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung
Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines großen Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Einen Teil übernimmt die Gemeinde. Den größten Anteil an den Straßenbaukosten müssen aber die Eigentümer der anliegenden Grundstücke tragen.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Kosten beeinflussen. Bei der zuständigen Gemeinde können Sie sich dazu genau informieren.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße, dem Gebäudevolumen und der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Sie können daher stark differieren.

Sonstige Nebenkosten
Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu. Die Gebühren sind gesetzlich geregelt.

Mit der Vermessung des Grundstückes können Sie entweder das Katasteramt oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beauftragen. Eine Liste dieser Ingenieure können Sie zum Beispiel bei der Ingenieurkammer Niedersachsen oder bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Harburg erhalten.

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

Umnutzung einer Hofstelle

1.3 Finanzierung

Die Finanzierung des Traums von der eigenen Immobilie ist oft der Dreh- und Angelpunkt. Neben Ihren Eigenleistungen und Ihrem Eigenkapital benötigen Sie Fremdkapital. Entweder verfügen Sie über zuteilungsreife Bausparverträge in der erforderlichen Höhe oder Sie nehmen einen Kredit auf.

Die Finanzierung Ihres Bauvorhabens sollte in jedem Fall gut durchdacht und zusammen mit einer Bank oder Sparkasse ihres Vertrauens geplant sein.

Das Kreditinstitut bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes als Hypothekenkredit ersten Ranges. Das heißt, dieser Kredit muss bei einer eventuellen Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit dann zuerst bedient werden.

Bei entsprechender finanzieller Situation oder Vermietung des Objektes können weiter Kredite zweiten Ranges gewährt werden.

Mindestens 20 % der Finanzierung sollten Sie aber durch Eigenkapital abdecken können.

Natürlich können Sie unter bestimmten Voraussetzungen auch Geld vom Staat als Förderung erhalten. Am bekanntesten war bisher die so genannte Eigenheimzulage. Sie wurde allerdings zum 01.01.2006 ersatzlos gestrichen.

Trotzdem gibt es vielfältige finanzielle Unterstützung durch den Bund und das Land Niedersachsen zum Beispiel für kinderreiche Familien, schwerbehinderte Menschen, Mehrgenerationenhäuser oder beim Bauen mit ökologischen Ansätzen. Nicht nur beim Neubau, sondern auch bei Umbau, Sanierung und Verbesserung bestimmter technischer Eigenschaften lohnt sich ein Blick auf die Fördermodalitäten.

Ausführliche Informationen zu den einzelnen Programmen und Fördervoraussetzungen erhalten Sie unter anderem beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit **(www.bmu.de),** der kfw - Kreditanstalt für Wiederaufbau **(www.kfw-foerderbank.de)** und der Landestreuhandstelle Niedersachsen **(www.lts-nds.de)**.

2. Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht ist eng verwoben mit dem Naturschutz- und Umweltrecht. Es umfasst einschließlich des Baunebenrechtes inzwischen ca. 1.500 verschiedene Regelwerke. Dazu gehören Gesetze und Verordnungen des Bundes, der Länder und der EU, aber auch technische Normen und Vorschriften.
Dazu kommen die jeweiligen kommunalen Satzungen, die die Besonderheiten vor Ort berücksichtigen und regeln.

Baurecht ist nicht nur öffentliches Recht. Dieses soll aber in den weiteren Ausführungen im Mittelpunkt stehen.

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich damit, WO und WAS an einer bestimmten Stelle gebaut werden darf. Geregelt ist es im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne der Städte und Gemeinden. Dabei spielt auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine wesentliche Rolle.

- Das Bauordnungsrecht befasst sich damit WANN und WIE gebaut werden darf. Es ist geregelt in den landesspezifischen Bauordnungen – bei uns in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Das Bauordnungsrecht konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie auf den Verfahrensablauf für die erforderlichen Genehmigungen.

Voraussetzung für die Genehmigung und Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht. Auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht) müssen eingehalten sein.

3. Das Bauplanungsrecht

Die umfassende und komplizierte Materie des Bauplanungsrechts kann hier nur in den Grundzügen wiedergegeben werden. Umfassende Auskunft und Beratung erhalten Sie bei uns und bei Ihrem Entwurfsverfasser.

Raumordnungsprogramme
Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine vielen Teilräume sind flächendeckend mit Raumordnungsplänen und -programmen überzogen. Neben den Landesraumordnungsprogrammen (LROP) gibt es auch regionale Raumordnungsprogramme (RROP). Darin sind die so genannten raumbedeutsamen Planungen erfasst und geregelt, da diese Planungen stets einer besonderen Abstimmung und großräumiger Interessensabwägungen bedürfen. Im RROP des Landkreises Harburg sind zum Beispiel Vorranggebiete für Windenergie und Bodenabbau enthalten.
Die Raumordnungsprogramme sind auch der Rahmen und Hintergrund für die Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden.

3.1 Bauleitplanung

Das Recht einer Stadt oder Gemeinde auf Planungshoheit leitet sich aus dem Grundgesetz ab. Es beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitpläne werden jeweils von den Gemeinden im Landkreis eigenständig aufgestellt. Sie bestehen aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, einer Begründung sowie einem Umweltbericht.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch die Bebauungspläne werden als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan
Als vorbereitender Bauleitplan gilt der Flächennutzungsplan. In ihm werden durch die Einheits- und Samtgemeinden die gemeindlichen Ziele im Maßstab 1: 5.000 festgelegt. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen,

3. Das Bauplanungsrecht

wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Die planerischen Ziele werden frühzeitig den Bürgern vorgestellt. Anschließend erhalten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen. Die überarbeitete Planung wird den Bürgern für einen Monat zur Diskussion gestellt, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Der Flächennutzungsplan muss vom Landkreis Harburg genehmigt werden.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss der Flächennutzungsplan geändert oder angepasst werden.

Bebauungsplan
Bebauungspläne stellen die Einheits- und Mitgliedsgemeinden eigenverantwortlich auf. Das Verfahren entspricht dem des Flächennutzungsplans.

Als Grundstückseigentümer sollten Sie diese Planungen genau verfolgen und ihre Mitwirkungsmöglichkeiten beim Aufstellungsverfahren nutzen. Der Bebauungsplan bestimmt – teils für sehr lange Zeit – die baulichen Nutzungsmöglichkeiten Ihres Grundstückes. Und er ist in jedem Fall verbindlich.

Eine Genehmigungspflicht besteht für Bebauungspläne nur im Ausnahmefall. In den Plänen werden für Teilräume sehr konkrete Regelungen im Maßstab 1:1.000 getroffen. So werden im Regelfall die Art der Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet), das Maß baulicher Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse) sowie Kompensations- und Erschließungsflächen festgesetzt.

Außerdem werden Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Über Baugrenzen darf man nicht hinausbauen, kann sich aber ansonsten mit dem Bauvorhaben zwischen ihnen bewegen. Auf Baulinien muss zwingend gebaut werden. Sie werden zum Beispiel festgesetzt, um Baufluchten entlang von Straßen genau zu definieren und so eine bestimmte städtebauliche Vorstellung umzusetzen.

Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan je nach Bedarf möglich oder sogar erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können in der Karte des Plans eingezeichnet sein, aber auch im Textteil stehen. Es gibt sogar Bebauungspläne, die nur aus Text bestehen.

Man unterscheidet außerdem zwischen einfachen und qualifizierten Bebauungsplänen.
Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Fehlen Aussagen zu einem dieser Punkte, spricht man vom einfachen Bebauungsplan. Ob ein Bauvorhaben dort zulässig ist, wird dann nicht nur von diesem Plan bestimmt, sondern richtet sich in einzelnen Punkten auch nach dem § 34 BauGB.

Bereits während der Aufstellung von Bebauungsplänen können Baugenehmigungen im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen erteilt werden, wenn die Planinhalte unstrittig sind (so genannte Planreife nach §33 BauGB). Andererseits kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, wenn sie will, dass nur auf Basis der neuen Planung über Bauvorhaben entschieden wird, auch, wenn der Plan noch nicht in Kraft ist.

Außerdem gibt es Örtliche Bauvorschriften, in denen gestalterische Inhalte für Baugebiete geregelt werden.

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

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

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wie der herkömmliche Bebauungsplan soll auch der Vorhaben- und Erschließungsplan für eine bestimmte Fläche Baurecht schaffen. Er wird aber für ein vorher bekanntes, konkretes Bauvorhaben aufgestellt. Im Gegensatz zum herkömmlichen Bebauungsplan beinhaltet er außerdem eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt oder der Gemeinde ab und legt sie schließlich dem Rat zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich schließt die Kommune mit dem Vorhabenträger einen Vertrag, in dem dieser sich unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen und bestimmte Pflichten zu erfüllen.

Landschaftsrahmenplan und Grünordnungsplan
Der Landkreis Harburg ist in besonderem Maße von Natur und Landschaft geprägt. Ausgedehnte Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete umgeben die bebauten Flächen. Diesen Belangen wird durch verschiedene Pläne Rechnung getragen.
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg dient bei bestimmten Vorhaben, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lassen, als wichtige Abwägungsgrundlage. In ihm sind unter anderem Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt.

Seit über 90 Jahren für die Zukunft:

▸Gewerbebau ▸Kommunaler Bau ▸Hallenbau ▸Einfamilienhausbau ▸Metallbau ▸Fensterbau

...und was dürfen wir für Sie bauen?

Wir bauen Zukunft

BAUMEISTER HAUS

TÜV

LINDEMANN

- Bauunternehmen
- Schlüsselfertigbau
- Fensterbau
- Metallbau

Klarenstrecker Damm 23
21684 Stade
Tel 04141.526-0
Fax 04141.526-200

info@ www.lindemann-stade.de

RISCHKAU Straßen- und Tiefbau

Buxtehuder Umwelt und Recycling GmbH

RISCHKAU Entsorgung-Container

Wir räumen Steine aus dem Weg

Erdbau	Bauschutt-Annahme	Fuhrbetrieb
Kanalbau	Bodenmanagement	Sandgruben
Pflasterarbeiten	Materialverkauf	Containerdienst

Eilendorfer Weg 2 · 21614 Buxtehude
Telefon (0 41 61) 71 61-0 · Telefax (0 41 61) 71 61 91
E-mail: Rischkau@t-online.de · Internet: www.Rischkau.de

Entsorgungsfachbetrieb

50 JAHRE RISCHKAU

Stadtwerke *Wärme plus*

Null Investition – voller Wärmekomfort

Mit null Investition zur neuen Erdgas-Heizung:
Stadtwerke *Wärme plus* ist die Wärmedienstleistung, die Ihnen alle Sorgen um eine umweltschonende und sparsame Wärmeversorgung Ihres Heimes abnimmt: Zusammen mit Ihrem Installateur installieren und betreiben wir für Sie eine moderne Erdgasheizung.

Die Vorteile liegen auf der Hand:
- Hohe Investition gespart, Komplett-Service gewonnen
- Wartung, Reparaturen und Ersatzteile inklusive
- Optimale Betriebssicherheit:
  - durch regelmäßige Inspektion und
  - 24-Stunden-Störungsnotdienst

SYNERGIE GEMEINSCHAFT Elektro · Gas · Wasser · Heizung

STADTWERKE WINSEN (LUHE)

Stadtwerke Winsen (Luhe) GmbH
Schloßring 50 · 21423 Winsen (Luhe)
E-Mail: postbox@stw-winsen.de · www.stw-winsen.de
Tel.: (04171) 7999-0 · Fax: (04171) 7999-79

3. Das Bauplanungsrecht

Der Landschaftsrahmenplan kann im Vorfeld Klarheit darüber schaffen, ob aus der Sicht des Naturschutzes ein hohes oder geringes Konfliktpotential für einen Bereich besteht, der durch ein Vorhaben in Anspruch genommen werden soll. Er kann somit auch der Suche nach Alternativen dienlich sein. Dies kann bei sachgerechter Vorgehensweise eine Beschleunigung von Planungsvorhaben bewirken.

Der Grünordnungsplan (GOP) ist dagegen der Beitrag der Landschaftsplanung auf der Ebene des Bebauungsplans und wird parallel zu diesem von den Gemeinden entwikkelt. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes des Landes und des Landkreises konkretisiert.

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

3.2 Ausnahmen und Befreiungen (§31 BauGB)

Grundsätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Sie sind in einem umfangreichen Prozess unter Beteiligung vieler Interessensvertreter in einem Abwägungsprozess zustande gekommen. Am Ende des Prozesses ist der Bebauungsplan schließlich als Satzung sozusagen zum Gesetz der Gemeinde geworden.

Bei einer untergeordneten Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung aber manchmal doch noch ermöglicht werden.

Eine Ausnahme muss ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Der Bebauungsplan kann auch festsetzen, dass Ausnahmen nicht zulässig sind.

Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur unter sehr eng gefassten Voraussetzungen möglich. Grundsätzlich dürfen dabei die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt werden. Zudem muss eine ganz besondere Grundstückssituation die Befreiung rechtfertigen. Individuelle, personenbezogene Gründe sowie die bessere Verwertbarkeit oder Ausnutzung des Grundstückes rechtfertigen keine Befreiung.

Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten Antrag, der auch den Nachbarschutz berücksichtigt, vorab mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises abstimmen.

3.3 Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Die Gemeinde ist als Träger der Planungshoheit im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß §36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung und der Genehmigung von Bauvorhaben.

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde, im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiun-

Bebauungsplangebiet – von der Zeichnung zur Realisierung

Containerverleih

Norbert und Andreas Bäsecke GmbH

- Schrott-, Eisen- und Metallhandel
- Zertifizierter Autoentsorgungsbetrieb
- Gestellung von Schrott- und Müllcontainer 6 – 38 m³

An der Kleinbahn 41 · 21423 Winsen/Luhe · Tel. 0 41 71/7 19 18 · Fax 7 76 24

LÜTZOW GmbH

Heizung Lüftung Sanitär

Beratung
Ausführung
Kundendienst
Öl- und Gasfeuerung
Solaranlagen
Bäder

Vor dem Bruch 4 · 21271 Hanstedt
Telefon (0 41 84) 88 20-0
Telefax (0 41 84) 16 47
www.luetzow-heizung.de

FW Fred Wolf

Arbeitssicherheit & Atemschutztechnik

- Baustellenkoordinator (SiGeKo) gem. Baustellen-Verordnung
- Vertrieb und Wartung von Atemschutzgeräten

Hittfelder Kirchweg 20
D-21220 Seevetal
Tel. (0 41 05) 66 49 25
Fax (0 41 05) 66 49 26
Internet: www.fwaa.de
E-Mail: info@fwaa.de

ASPHALTBAU TIDOW GMBH

Gußasphaltbeläge
Bauwerksabdichtungen

Parkdecks
- Abdichtung
- Gußasphaltbeläge
- Fugenvergußarbeiten

Brückenbau
- Abdichtung
- Gußasphaltbeläge
- Fugenvergußarbeiten

- Gußasphaltdecken (Hand- und Maschineneinbau)
- Reparaturen an vorhandenen Decken
- Pflasterarbeiten aller Art

Gußasphaltbeläge
- mit und ohne Isolierung im Industrie- und Hochbau

Straßenbau
- Wasserläufe aus Gußasphalt
- Schacht- und Trummeneinfassungen mit Gußasphalt

Sanierung von Betonflächen
(Auf- und Abfahrtsrampen etc.)

In der Börse 12 · 21441 Garstedt · Tel. 0 41 73/80 28 · Fax 0 41 73/55 77

um

Uwe Marwitz

Meisterbetrieb für
Fliesen-, Platten- und Mosaikarbeiten

Wuhlenburg 1 · 21435 Stelle · Tel. 04174-3430

Malermeisterfachbetrieb
FARBE LICHT & FLÄCHEN

Inh. S. Wentzien

- Dekorative Wandgestaltung
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Fassadenbeschichtung • Bodenverlegearbeiten
- Plissee-Faltstores u.v.m.

Machangelweg 1 · 21244 Holm-Seppensen
Tel.: 0 41 87 / 6 00 78 71 · Fax: 0 41 87 / 6 00 78 72
E-Mail: info@farbe-licht-und-flaechen.de

Erdbau Jürgens OHG

- Ausbaggern von Baugruben, Gräben und Teichen
- Lieferung von Füllsand und Mutterboden
- Einplanierungen
- Herstellung von Kanalanschlüssen und Gräben für Strom- und Gasanschlüsse

Elbuferstraße 157
21395 Tespe
Tel. 0 41 76/3 854
Fax 0 41 76/84 54

Notizen

gen von einem Bebauungsplan ist das Einvernehmen – also die Zustimmung – der Gemeinde notwendig. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Das Einvernehmen der Gemeinde bezieht sich nur auf planungsrechtliche Kriterien, nicht auf bauordnungsrechtliche.

Soll ein Vorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden und entspricht es diesem ohne eine Ausnahme oder Befreiung zu benötigen, ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon allgemeingültig festgelegt. Sie erhält in diesen Fällen beim Genehmigungsverfahren lediglich Kenntnis von dem Baubegehren, um gegebenenfalls mit einer Zurückstellung oder Veränderungssperre darauf reagieren zu können, falls sie den Bebauungsplan ändern will.

3.4 Zurückstellung und Veränderungssperre (§ 14 BauGB und § 15 BauGB)

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde diese Planungsabsicht mit einer Veränderungssperre absichern, wenn sie will, dass nur auf Basis der neuen Planung über ein Bauvorhaben entschieden wird. Dadurch wird jeglicher Neubau, die Beseitigung baulicher Anlagen oder ihre erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Änderung genehmigungspflichtig.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde von der Baugenehmigungsbehörde auch die Zurückstellung der Bearbeitung eines Bauantrages für maximal 12 Monate verlangen.

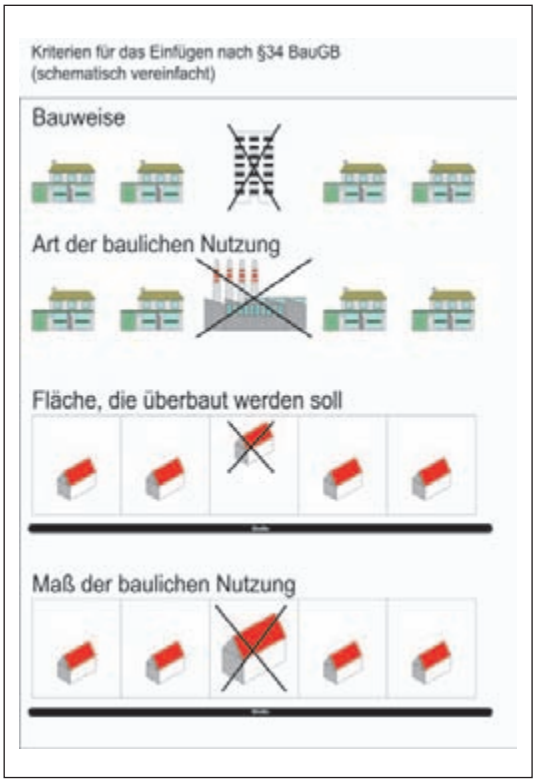
3.5 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Meist sind dies historisch gewachsene Strukturen. Auch ist dort oft nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

In diesem so genannten unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des §34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit. Je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung daran ist in der Regel notwendig.

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



3.6 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich frei gehalten werden, um ihn für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Planungsrecht erlaubt im Außenbereich ein Bauvorhaben deshalb nur, wenn es zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung nur dort errichtet werden können oder müssen. Welche Objekte dazu gehören, ist im § 35 Absatz 1 BauGB abschließend geregelt. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen (z.B. Windenergieanlagen, Funktürme, bestimmte Biogasanlagen).

Die Voraussetzungen der Privilegierung müssen vom Antragsteller detailliert nachgewiesen sein. Sie werden durch verschiedene Behörden genau geprüft. Das Verfahren dazu ist sehr komplex und kann mitunter einige Zeit in Anspruch nehmen. Das sollten Sie bei der Planung Ihres Objektes berücksichtigen.

Gibt es im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung oder wurde ein Gebäude bereits vor Jahren per Genehmigung im Außenbereich errichtet, dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang so genannte sonstige Gebäude neu entstehen oder vorhandene Gebäude geändert oder erweitert werden.

Dabei dürfen keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Entgegenstehende öffentliche Belange sind unter anderem:

- die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes,
- die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die Regelungen für das Bauen im Außenbereich sind für denjenigen, der das erste Mal damit konfrontiert wird, nur schwer zu durchschauen. Für ein Beratungsgespräch stehen wir Ihnen deshalb gern zur Verfügung.

Übersicht Planungsrecht

3.7 Zusammenfassung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens

Die nachstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen des § 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich und § 35 BauGB –Außenbereich.

Ein Grundstück ist also grundsätzlich bebaubar, wenn das Bauvorhaben:

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist (Verkehr, Wasserver- und -entsorgung) (§ 30 BauGB);
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll, es sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB)
- die Privilegierungsvoraussetzungen für den Außenbereich erfüllt (§35 BauGB).

4. Das Bauordnungsrecht

Allgemeines
Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern in Landesbauordnungen geregelt. In Niedersachsen ist dies die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit den darauf beruhenden Sonderverordnungen.

Das Bauordnungsrecht hat gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Es ist aus dem Polizeirecht abgeleitet und stellt vor allem Anforderungen an das Grundstück, den Grenzabstand, die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von Gebäuden. Die NBauO regelt aber auch die notwendigen Genehmigungsverfahren sowie die Rechte und Pflichten aller am Bau Beteiligten und die Ansprüche von Nachbarn.

Was ist baugenehmigungspflichtig?
Sie benötigen grundsätzlich eine Baugenehmigung, wenn Sie ein Gebäude errichten, erweitern oder in seiner Nutzung ändern wollen. Dies gilt auch für andere bauliche Anlagen. Dazu gehören zum Beispiel auch Werbeanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Lagerplätze.

Keine Baugenehmigung benötigen Sie für den Abriss von Gebäuden es sei denn, es handelt sich um ein Hochhaus oder ein Baudenkmal.
Die NBauO unterscheidet hinsichtlich der Erforderlichkeit von Baugenehmigungen in drei Bereiche:

4. Das Bauordnungsrecht

- Genehmigungsfreies Bauen (§69 NBauO und AnhangNBauO)

- Vom Genehmigungsverfahren freigestelltes Bauen (§ 69 a NBauO)

- Genehmigungspflichtiges Bauen
  – vereinfachtes Verfahren (§75a NBauO)
  – „normales" Verfahren

Formulare und Vordrucke für die Antragsverfahren finden Sie auf unserer Internetseite unter **www.landkreis-harburg.de.**

4.1 Genehmigungsfreies Bauen (§69 NBauO, AnhangNBauO)

Für bestimmte bauliche Anlagen brauchen Sie keinerlei Baugenehmigung. Diese sind im Anhang zur Niedersächsischen Bauordnung (AnhangNBauO) abschließend aufgeführt.

Dazu gehören beispielsweise:

- Gebäude und Vorbauten bis 40 m^3 umbauter Raum, wenn sie keine Toiletten, Feuerstätten und Aufenthaltsräume beinhalten und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen

- Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden

- Einfriedungen bis 1,80 m und Stützmauern bis 1,50 m Höhe

- Wasserbecken bis 100 m^3 Beckeninhalt

- Werbeanlagen bis 1 m^2 Ansichtsfläche u.a.

Wichtig: Auch genehmigungsfreie Anlagen müssen alle Anforderungen des Baurechtes, insbesondere auch des Planungsrechtes, erfüllen. Dafür sind Sie als Bauherr selbst verantwortlich. Falls Sie sich dabei unsicher sind, fragen Sie am besten einen Baufachmann in Ihrer Nähe oder uns.

4.2 Genehmigungsfrei gestellte Wohngebäude - Bauanzeigeverfahren (§69a NBauO)

Der Bau von Wohngebäuden geringer Höhe (höchster Fußboden maximal 7 m über Gelände) sowie Nebengebäude und Nebenanlagen für diese Wohngebäude brauchen keine Baugenehmigung.

Voraussetzungen dafür sind:

- Sie sollen in einem Gebiet gebaut werden, für das es einen Bebauungsplan mit der Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet (WS), reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) oder besonderes Wohngebiete (WB) gibt.

- Das Bauvorhaben weicht nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

- Notwendige Ausnahmen und Befreiungen wurden vorher beantragt und genehmigt.

- Die Gemeinde hat dem Bauherrn bestätigt, dass
  – die Erschließung gesichert ist und
  – sie eine Zurückstellung nicht beantragen wird.

Für die Erschließungsbestätigung sind der Gemeinde diverse Unterlagen vorzulegen. Diese müssen von einem zugelassenen Entwurfsverfasser erstellt und von ihm mit allen beteiligten Sachverständigen abgestimmt sein.

Die Gemeinde hat dem Bauherren, wenn die Erschließung gesichert ist, innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen die oben genannten Bestätigungen auszustellen. Tut sie das nicht innerhalb dieser Zeit, berechtigt das aber nicht zum Baubeginn.

Die Erschließungsbestätigung erlischt nach 3 Jahren. Ist der Bau bis dahin nicht begonnen, muss sie neu beantragt werden.

Folgendes sollten Sie beachten:

- Mit diesem Verfahren wird dem Entwurfsverfasser und dem Bauherren eine erhöhte Verantwortung übertragen, da sie für die umfassende Einhaltung der Bauvorschriften nun allein verantwortlich sind.

- Alle notwendigen Ausnahmen und Befreiungen müssen durch den Bauherren und den Architekten selbst erkannt werden. Bevor die Erschließungsbestätigung beantragt wird, müssen die Ausnahmen und Befreiungen bei der Baugenehmigungsbehörde schriftlich beantragt werden und von dort erteilt worden sein.

- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat der Bauherr selbst einzuholen.

- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

- Der Bauherr hat die Wahl, auch für die oben bezeichneten Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchführen zu lassen und eine Baugenehmigung zu erhalten.

4.3 Baugenehmigungsverfahren Normales und vereinfachtes Verfahren (§ 71 und § 75 a NBauO)

Die Baugenehmigung muss in einem vorgeschriebenen Verfahren schriftlich beantragt werden.

Welche Unterlagen dazu notwendig sind, ist in der Bauvorlagenverordnung geregelt. Leider werden fast 90 % aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag zunächst, bis alle nachzureichenden Unterlagen eingegangen sind. Im Extremfall kann die Bearbeitung auch abgelehnt werden. Dadurch entstehen für den Bauherren Kosten, die vermieden werden könnten.

Beecken

Hochbau Ingenieurbau Stahlbetonbau

Generalunternehmen für schlüsselfertiges Bauen

Zum Torfmoor 5, 21423 Winsen (Luhe), Tel. 04171/7041-0

Ihr kompetenter Partner für:

Ein- & Mehrfamilienhäuser,
Reihenhaus- & Wohnanlagen,
Gewerbe- & Industriebauten

www.beecken-bau.de

HypoVereinsbank
Lüneburger Straße 3
21073 Hamburg
Telefon 040 77123-283

3 gute Gründe, unser Baugeld zu testen.

Bei unserer Immobilienfinanzierung profitieren Sie von einer schnellen Kreditentscheidung, hoher Zinssicherheit und Flexibilität von Europas großem Immobilienfinanzierer. Mehr erfahren Sie in Ihrer Filiale.

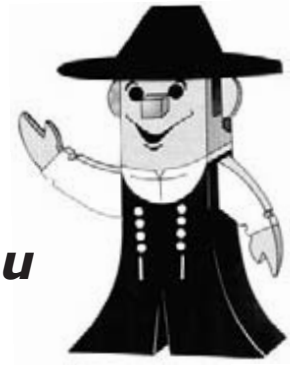
Leben Sie. Wir kümmern uns um die Details.

HypoVereinsbank

Ein Mitglied der HVB Group

Hermann Hartig GmbH
Zimmerei in Ramelsloh

- ***Carports***
- ***Dachstühle***
- ***Innenausbau***



☏ **0 41 85 - 37 78**

Am Domplatz 14 - 21220 Ramelsloh

buchholzer fensterbau GmbH

Fenster – Haustüren
Holz-Glas-Fassaden
Exklusive Wintergärten
Holz- & Holz/Alu-Systeme
Individuelle Herstellung
Ständige Ausstellung

»NORDHEIDE«

natürlich aus Holz

Mühlenstr. 25 · 21279 Wenzendorf · Tel. 0 41 65/2 18 00 · Fax 2 18 0 30

OLAF GÜNTHER MONTAGEBAU

Am Deich 9
21395 Tespe
Tel. (0 41 76) 5 92
Fax (0 41 76) 73 92

FENSTER • TÜREN
ROLLLÄDEN • MARKISEN
WINTERGÄRTEN • VORDÄCHER
Verkauf • Montage • Service

Leistungsstark durch Verkauf + Montage von Produkten namhafter Hersteller

Wir sind Fachhandelspartner von

dll drinkuth Fenster- und Haustürsysteme

VEKA Mehrkammer-systeme

Wilhelm Schmidt GmbH
Tiefbau

- Erd- und Tiefbau
- Pflasterarbeiten • Kanalanschlüsse
- Vollbiologische Kläranlagen
- Grundwasserabsenkung
- Abbrucharbeiten • Asbestentsorgung

Bahnhofstr. 9 · 21435 Stelle-Ashausen
Tel. 0 41 74 / 65 06 64 · Fax 0 41 74 / 5 90 94 70

NAB

NORD AKUSTIK BAU GMBH

- Brandschutztechnik
- Schallschutztechnik
- individueller Innenausbau
- individueller Dachausbau

Beckedorfer Str. 19 · 21218 Seevetal
Tel. 0 41 05/67 53 56 · Fax 67 53 57

Gut und Günstig

Michael Hiesener
Fliesen- und Bodenleger

Kehrwieder 7
21435 Stelle
Fon: 04174/669960
Fax: 04174/669961
Handy: 0172/4417986
E-Mail: hiesy@tiscali.de

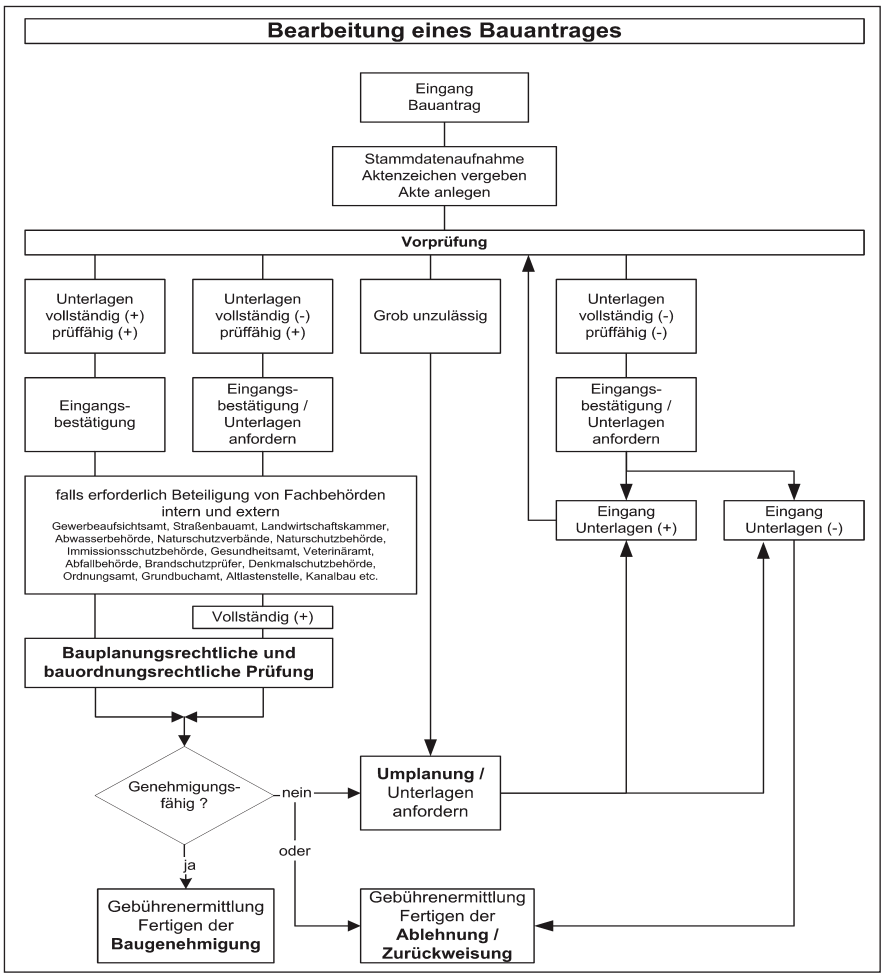
4. Das Bauordnungsrecht

Der Bauantrag mit den vorgeschriebenen Unterlagen wird bei der Gemeinde eingereicht. Sie leitet den Antrag innerhalb einer Woche an die Baugenehmigungsbehörde weiter und entscheidet zudem innerhalb von zwei Monaten über das gemeindliche Einvernehmen.
Die Baugenehmigungsbehörde prüft, ob die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Im „normalen" Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.
Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Genehmigungsbehörde, alle für das Bauvorhaben zusätzlich erforderlichen Genehmigungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen oder den Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass diese Genehmigungen von ihm zunächst eingeholt werden müssen (z.B. Genehmigung einer Kleinkläranlage oder eine naturschutzrechtliche Befreiung).

Oftmals sind auch sehr zeitaufwändige und umfangreiche Beteiligungen anderer Behörden oder Interessensverbände (z.B. Straßenbauamt, Naturschutzverbände, Landwirtschaftskammer, Gewerbeaufsichtsamt u.a.) durchzuführen. Diese zu beteiligenden Stellen haben gesetzlich geregelt teilweise bis zu drei Monaten Zeit, ihre Stellungnahmen abzugeben. Voraussetzung ist auch hier, dass die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen.

Erst, wenn alle Punkte abschließend und zufriedenstellend geklärt sind, kann die Baugenehmigung erteilt werden.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Sie erlischt, wenn mit der Ausführung der Maßnahmen in dieser Zeit nicht begonnen wurde oder die Arbeiten drei Jahre unterbrochen wurden.
Wird vor Ablauf der Geltungsdauer ein schriftlicher Antrag gestellt, kann die Genehmigung um drei Jahre verlängert werden, wenn keine wesentlichen Rechtsänderungen entgegenstehen.
Im §75a NBauO ist definiert, bei welchen Bauvorhaben ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Dabei sind von der Genehmigungsbehörde nur bestimmte Aspekte des öffentlichen Baurechtes zu prüfen. Das vereinfachte Verfahren setzt eine Erklärung des Entwurfsverfassers voraus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung vorliegen und die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht in vollem Umfang entsprechen.



Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

Baugenehmigungen werden unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Das heißt, private Rechtsbeziehungen, zwischen den Bauherren und den Grundstückseigentümern oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Sollten also private Rechte oder Verträge ihrem Bauvorhaben entgegenstehen, müssen Sie das gegebenenfalls vor Baubeginn selbst klären.

Teilbaugenehmigung (§ 76 NBauO)
Die Teilbaugenehmigung soll dem Bauherrn in dringenden Fällen den Beginn der Bauarbeiten vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens ermöglichen. Sie muss gesondert beantragt werden und kostet zusätzliche Gebühren. Die Teilbaugenehmigung wird gewährt, wenn keine absehbaren grundsätzlichen Erkenntnisse dagegen sprechen.

In der regulären Baugenehmigung können auch für die bereits genehmigten Bauteile noch zusätzliche Anforderungen gestellt werden, falls das erforderlich wird.

Nutzungsänderung, Anbau und Umbau
Aus einer geänderten Nutzung können baurechtlich höhere oder andere Anforderungen an ein Gebäude entstehen, auch, wenn die Bausubstanz nicht verändert wird. So kann sich zum Beispiel der Bedarf an Pkw-Stellplätzen erhöhen oder es können zusätzliche Sanitäranlagen notwendig sein.

Gewerbliche Nutzungen können erheblich „Unruhe" in ein Wohngebiet bringen. Umgekehrt kann aber eine Wohnnutzung einen benachbarten Gewerbebetrieb durch erhöhte Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme in seinem Betriebsablauf unzulässig einschränken.

Eine Nutzungsänderung ist deshalb auch dann eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme, wenn tatsächlich gar nicht gebaut wird oder nur einzelne Räume betroffen sind.

Das gilt zum Beispiel bei der Umnutzung von Wohnräumen in Büroräume, in geschäftlich genutzte Räume oder zu Arztpraxen, aber auch umgekehrt bei der beabsichtigten Nutzung bisher gewerblicher Gebäude in Wohngebäude.

Zum Ausbau eines Dachgeschosses eines genehmigten Einfamilienhauses etwa für ein Kinder- oder Gästezimmer brauchen Sie in aller Regel keine Baugenehmigung. Auch, wenn Sie einen vorhandenen Wohnraum zu einem zusätzlichen Badezimmer ausbauen wollen, ist das genehmigungsfrei möglich.
Es darf jedoch dadurch keine neue Wohneinheit entstehen.

Innenwände in genehmigten, fertig gestellten Wohnhäusern dürfen baugenehmigungsfrei verändert werden, für Änderungen an Außenwänden oder der Dachkonstruktion etwa für den Einbau von Dachgauben brauchen Sie aber eine Baugenehmigung.

Bevor Sie also eine neue Nutzung in Ihrem Gebäude aufnehmen oder wesentliche Umbauten in Angriff nehmen, sollten Sie sich informieren, ob Sie im konkreten Fall eine Baugenehmigung brauchen.

Umnutzung einer Hofstelle

4.4 Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes.
Gebührenpflichtig sind übrigens auch negative Bescheide wie Ablehnungen sowie die Rücknahme eines Antrages.

4.5 Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage ist nicht an eine bestimmte Form gebunden und kann ohne Entwurfsplanung gestellt werden. Sie dient dazu, einzelne bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Fragen vorab verbindlich zu klären. Das kann zweckmäßig sein, wenn diese Punkte für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Ein positiver Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung für drei Jahre. Das gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.
Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung tritt aber nur ein, wenn der darauf basierende Bauantrag auch der Voranfrage entspricht.

Der Bauvorbescheid ist gebührenpflichtig und berechtigt nicht zum Beginn der Baumaßnahme.

5. Widerspruch und Klage

Sollten Sie mit der Zurückstellung oder Ablehnung ihres Bauantrages oder mit bestimmten Auflagen und Nebenbestimmungen nicht einverstanden sein, haben Sie die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen.
Der Landkreis Harburg hat dafür eine Zentrale Widerspruchsstelle für den Fachbereich Bauen und Umwelt eingerichtet. Dort werden die Bescheide noch einmal von einer neutralen Person geprüft.
Gegen einen Widerspruchsbescheid können Sie Klage beim Verwaltungsgericht Lüneburg einlegen.

Dieses Widerspruchs- und Klagerecht steht übrigens auch Ihren Nachbarn zu, falls diese mit der Baugenehmigung nicht einverstanden sein sollten. Ein solcher Nachbarwiderspruch hat allerdings keine aufschiebende Wirkung. Das heißt, Sie dürfen Ihre Genehmigung zunächst trotzdem nutzen und mit dem Bau beginnen. Ihr Nachbar könnte jedoch die aufschiebende Wirkung seines Widerspruches bei Gericht in einem so genannten Eilverfahren erwirkt und Sie so an der sofortigen Nutzung Ihrer Baugenehmigung doch noch hindern.

6. Verstöße gegen das Baurecht Ordnungswidrigkeiten (§§ 89 und 91 NBauO)

Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, so kann die Baugenehmigungsbehörde all die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung von rechtmäßigen Zuständen erforderlich sind. Dies gilt nicht nur für den so genannten „Schwarzbau“, also das Bauen ganz ohne Baugenehmigung, sondern auch für Abweichungen von der Genehmigung oder für falsch abgegebene Erklärungen gegenüber der Behörde.
Denken Sie bitte auch daran, Ihr Bauschild aufzustellen.

Der Verstoß gegen öffentliches Baurecht kann für Sie schwerwiegende Folgen haben. Die Baubehörde kann:

- Die Einstellung rechtswidriger oder die Durchführung erforderlicher Arbeiten verlangen,

7. Was Sie beitragen können
8. Die am Bau Beteiligten

- die Verwendung bestimmter Bauprodukte untersagen
- den Rückbau oder die komplette Beseitigung baulicher Anlagen verlangen
- die Benutzung baulicher Anlagen untersagen und Wohnungen für unbewohnbar erklären.

Zur Durchsetzung dieser Forderungen können auch Zwangsmittel wie Zwangsgeld oder Ersatzvornahme eingesetzt werden. Ersatzvornahme heißt, dass die Behörde die zu treffenden Maßnahmen anstelle des Bauherren an einen Unternehmer in Auftrag gibt. Der Bauherr muss die anfallenden Kosten dann übernehmen.

Unabhängig von diesen Maßnahmen können Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Bauherren, den Entwurfsverfasser oder den Bauunternehmer eingeleitet und Bußgelder bis zu 500.000 € verhängt werden.

Davon unabhängig ist der Landkreis Harburg bemüht, auch bei Abweichungen vom öffentlichen Baurecht gemeinsam mit der Bauortgemeinde, betroffenen Nachbarn und den Bauherren nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

7. Was Sie beitragen können

Vollständige und inhaltlich prüffähige Unterlagen sind die Grundvoraussetzung für ein zügiges und reibungsfreies Genehmigungsverfahren.

Dem Bauherren werden mit der Baugenehmigung eine Reihe von Rechten, aber auch Pflichten auferlegt. Verständlicher Weise sind Sie im Baustress mit vielen anderen Dingen befasst.

Nehmen Sie sich trotzdem die Zeit, die Baugenehmigung vollständig durchzulesen. Sie enthält zahlreiche Nebenbestimmungen und Hinweise, die Sie unbedingt beachten sollten.

Durch Nebenbestimmungen, wie Bedingungen und Auflagen, werden oft geringfügige Korrekturen vorgenommen.

Manchmal sind auch Bedingungen enthalten, dass beispielsweise vor Baubeginn noch etwas zu erledigen ist.

Oder es sind Teil- oder Schlussabnahmen angeordnet, für die Sie uns den Zeitpunkt mitteilen müssen.

Als Bauherr sind Sie für die Einhaltung der Baugenehmigung voll verantwortlich, auch, wenn Sie mit der Bauausführung und Überwachung eine Firma beauftragt haben sollten.

Übrigens: Baugenehmigungen und Bauvorbescheide werden grundstücksbezogen, nicht personenbezogen erteilt. Das heißt, sie behalten ihre Gültigkeit auch bei Wechsel des Grundstückseigentümers.

8. Die am Bau Beteiligten (§§ 57-59 NBauO)

8.1 Bauherr (§ 57 NBauO)

Als Bauherr sind Sie dafür verantwortlich, dass die von Ihnen veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht, auch, wenn dafür keine förmliche Baugenehmigung notwendig sein sollte.

Sie müssen für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen einen Entwurfsverfasser, entsprechende Sachverständige und Unternehmer bestellen. Diese müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Erfüllen Sie selbst die in der NBauO an Entwurfsverfasser oder Unternehmer gestellten Anforderungen, so dürfen Sie selbst als Entwurfsverfasser oder Unternehmer tätig werden.

Sie als Bauherr sind auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Baugenehmigungsbehörde sowie für die Einhaltung der Bestimmungen der Baugenehmigung.

Wechselt der Bauherr, so ist dies der Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen.

8.2 Entwurfsverfasser (§ 58 NBauO)

Der Entwurfsverfasser muss über die Sachkenntnis verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich ist. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit der erstellten Unterlagen verantwortlich. Für bestimmte Teile des Entwurfs muss er Sachverständige hinzuziehen, wenn er selbst nicht die notwendige Qualifikation nachweisen kann (z. B. für den Standsicherheitsnachweis).

Der Entwurfsverfasser ist auch zunächst Ansprechpartner für den Bauherren und für Dritte (z.B. Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlichrechtlichen Vorschriften geht.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat der Entwurfsverfasser eine sehr große Verantwortung zu übernehmen, da er allein die Einhaltung der Bestimmungen des öffentlichen Baurechtes bestätigt.

Beendet der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so ist dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Geeignete Entwurfsverfasser können Sie bei der Architektenkammer Niedersachsen erfragen. Es kann auch hilfreich sein, sich im Freundes- und Bekanntenkreis umzuhören oder einfach an der Tür eines Hauses zu klingeln, das Ihnen besonders gut gefällt.

8.3 Unternehmer (§ 59 NBauO)

Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, die ihm übertragenen Arbeiten ordnungsgemäß und entsprechend der

Technischen Baubestimmungen auszuführen. Er muss sich dabei an die genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen halten und die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle gewährleisten. Der Unternehmer hat die erforderlichen Nachweise über die verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so muss er geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen.

9. Baurechtliche Spezialthemen

9.1 Beteiligung der Nachbarn (§ 72 NBauO)

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

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

Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollten Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig über die Baupläne informieren.

Der Nachbar hat das Recht, den Entwurf der Baupläne bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen, falls seine Belange berührt sind. Natürlich darf er nur die Teile sehen, die aus Nachbarschutzgründen relevant sind, also zum Beispiel den Lageplan.
Soll für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung oder Ausnahme von baurechtlichen Vorschriften erfolgen, die auch dem Nachbarschutz dienen, so beteiligt die Baugenehmigungsbehörde die betroffenen Nachbarn von selbst im Verfahren.

Der Nachbar kann sich dann dazu äußern. Ist er mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Hat sich ein Nachbar im Verfahren geäußert, so stellt ihm die Baugenehmigungsbehörde die erteilte Baugenehmigung zu.

9.2 Grenzabstände (§ 7-13 NBauO)

Die Berechnung des Grenzabstandes ist von Laien nicht immer einfach nachzuvollziehen. Sie hängt von einigen Faktoren wie der Gebäudehöhe und der topographischen Situation des Grundstückes ab.

Als Faustformel gilt, dass der Abstand der halben Gebäudehöhe entsprechen muss. Mindestens muss er aber 3,00 m zu allen Grenzen Ihres Baugrundstückes betragen. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Ein-

Neu entstandenes Baugebiet

gangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall geringfügig unterschreiten. Manchmal erfordert auch die städtebauliche Situation einen geringeren Abstand, zum Beispiel bei Doppelhäusern, deren eine Wand naturgemäß direkt an der Grenze steht.

Garagen, Carports und Abstellgebäude in Abstandsflächen

Eine interessante Sonderegelung gibt es zu Garagen, Carports und Abstellgebäuden. Sie dürfen unter bestimmten Bedingungen direkt an die Nachbargrenze gebaut werden, wenn

- sie insgesamt nicht länger als 9 Meter sind,
- sie im Bereich von 3 Metern zur Grenze nicht höher als 3 Meter sind (einschließlich Dach) und
- sich insgesamt nur ein solches Gebäude an einer Nachbargrenze befindet.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten gegebenenfalls zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht erfolgreich gegen eine solche Grenzbebauung wenden.

Berücksichtigen Sie bitte bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird. Wollten Sie ein Nebengebäude mit einer Höhe von mehr als 3 Metern direkt an der Grundstücksgrenze errichten, können Sie dies nur verwirklichen, wenn Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe gibt.

9.3 Baulasten – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen (§ 92 und § 93 NBauO)

Baulasten dienen dazu, Hindernisse, die der Bebauung eines Grundstückes entgegenstehen, auszuräumen. Solche Hindernisse ergeben sich insbesondere aus dem Bauordnungsrecht.

Mit der Baulasterklärung übernehmen Grundstückseigentümer eine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit. Sie verpflichten sich zu einem in der Baulast konkret bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, ihr Grundstück betreffend.

Die Baulast hat nur Auswirkungen auf das Bauen. Sie ist nur im Verhältnis zwischen Baugenehmigungsbehörde, Bauherren und Nachbarn von Bedeutung.
Auf bestehende Baulasten wird außerdem noch durch die Katasterunterlagen hingewiesen. Wollen die Beteiligten an einer Baulast noch weitere interne Regelungen treffen, ist dazu eine zusätzliche private Vereinbarung (Vertrag) erforderlich.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind:

- die Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- Erklärung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenschreibungsbaulast)
- Sicherung der Nutzbarkeit privater Flächen für Zufahrten oder Leitungen (Wegebaulast, Leitungsbaulast).

Die Baulast wird nur ins Baulastenverzeichnis der Baugenehmigungsbehörde eingetragen und gilt auch für künftige Eigentümer der Grundstücke. Die Baulast wird nicht ins Grundbuch eingetragen.

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder einer Vermessungsstelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. dort anerkannt werden.
Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung einen Gebührenbescheid.

Jeder, der ein berechtigtes Interesse (z. B. bei einem Grundstückskauf) hat, kann das Baulastenverzeichnis einsehen und sollte das auch tun.

9.4 Teilung von Grundstücken (§ 94 NBauO)

Die Teilung ist eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) im Grundbuch eingetragen werden soll.

Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut ist oder dessen künftige Bebauung genehmigt ist, muss bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden.
Die Teilungsgenehmigung kann nicht erteilt werden, wenn durch sie Verhältnisse geschaffen würden, die dem geltenden Recht zuwiderlaufen. Dies ist der Fall, wenn zum Beispiel Grenzabstände nach der Teilung nicht mehr eingehalten würden.

9.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen (§ 44 NBauO)

Für die Eintragung von Wohneigentum muss ein Wohnungseigentumsgrundbuch angelegt werden. Dafür verlangt das Grundbuchamt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die bei der Baugenehmigungsbehörde beantragt werden muss.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Erklärung, dass die Wohnung und zu ihr gehörende sonstige Räume – auch Stellplätze – baurechtlich in sich abgeschlossen sind. Dazu gehört ein Aufteilungsplan in dem die zusammengehörenden Einheiten jeweils mit gleichen Ziffern versehen sind.

9.6 Bestandschutz

Manchmal kommt es vor, dass ein Gebäude oder seine Nutzung schon lange bestehen, obwohl sie nach aktueller baurechtlicher Beurteilung heute nicht mehr genehmigungsfähig wären oder es nie eine Baugenehmigung gab.

Dann kann unter Umständen der so genannte Bestandschutz greifen. Er ist baurechtlich klar umrissen. Er teilt sich in den formellen und den materiellen Bestandschutz.

Ein formeller Bestandschutz liegt vor, wenn es für das Gebäude und seine Nutzung eine Baugenehmigung gibt, auch wenn diese schon sehr alt sein sollte, heute aber nicht mehr erteilt werden könnte.

Materiellen Bestandschutz genießt ein Gebäude, wenn es zwar keine Baugenehmigung gibt, aber im Laufe der Existenz des Gebäudes irgendwann einmal für mindestens drei Monate die rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung vorgelegen haben.

Wie das Wort schon sagt, ist allerdings in beiden Fällen nur der Bestand geschützt. Wurde das Gebäude im Laufe der Zeit erweitert oder umgebaut, etwas entfernt oder die Nutzung geändert, entfällt der Bestandschutz dadurch unwiederbringlich. Eine neue Genehmigung ist meist nicht mehr möglich, da sich die rechtlichen Bedingungen geändert haben. Auch eine nachträgliche Genehmigung im Fall des materiellen Bestandschutzes ist rechtlich nicht möglich.

Beachten Sie bitte: Auch, wenn Sie zum Beispiel ein genehmigtes Wochenendhaus dauerhaft bewohnen, führen Sie den Wegfall des Bestandschutzes herbei.

Der Bestandschutz kann rechtlich gesehen nicht wieder aufleben, wenn er einmal verloren gegangen ist. Im Extremfall kann bei Verlust des Bestandschutzes der Abriss des Gebäudes notwendig werden. Lassen Sie sich deshalb im Vorfeld einer Änderung an Ihrem Gebäude oder dessen Nutzung beraten.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Unter Denkmalschutz wird die Gesamtheit der gesetzlichen und behördlichen Anordnungen und Verbote verstanden, welche die Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen zum Ziel haben. Sie werden notfalls mit hoheitlichen Mitteln durchgesetzt.

Gelungener Umgang mit geschützter Bausubstanz

Baudenkmal als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft

Denkmalpflege ist dagegen die beratende und materielle Unterstützung der Denkmaleigentümer und Nutznießer bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen.

Ein Kulturdenkmal im Sinne des Gesetzes sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile davon und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Ein Baudenkmal kann auch eine Gruppe baulicher Anlagen sein, die aus oben genannten Gründen erhaltenswert ist. Hierzu können auch Pflanzen oder Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmales gehören.

Bodendenkmale sind mit dem Erdboden verbundene oder in ihm verborgene Sachen oder auch Spuren davon, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden.

Bewegliche Denkmale sind ortsveränderliche Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden.

Sowohl Bodendenkmale als auch bewegliche Denkmale geben Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit.

Allen Denkmalarten gemeinsam ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und sie daher unter Schutz gestellt sind.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Beabsichtigte Baumaßnahmen sollten Sie daher frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg abstimmen.

Dies ist auch aus finanziellen Erwägungen heraus wichtig. Nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt oder freigegeben worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung, eine Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Ökologisch und energiesparend bauen

Auch Maßnahmen an Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern sind genehmigungspflichtig, da sie den Denkmalwert herabsetzen oder beeinträchtigen können.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist oder Sie selbst ein Baudenkmal besitzen, besprechen Sie bitte vorab alle Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde. Wir bieten Ihnen gern Beratung und Hilfestellung auch zu Fördermöglichkeiten an.

11. Ökologisch und energiesparend bauen

11.1 Ökologischer Grundansatz

Jedes Bauen verbraucht ein Stück Natur, verändert und belastet die Umwelt. Ökologisches und energiesparendes Bauen ist daher in heutiger Zeit kein Randthema mehr, sondern wird auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise zur zukunftsorientierten Notwendigkeit.

Ökologisches Bauen ist bei guter Planung möglich und nicht zwingend mit mehr Aufwand oder höheren Kosten verbunden. Es bedeutet letztlich nichts anderes als das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe zu beachten, ohne deren Belastungsgrenze zu überschreiten.

Gebäude und Siedlungen sollten möglichst schonend und flächensparend in die vorhandene Bebauung und Landschaft eingefügt werden. Dabei sollten sie die natürlichen Verhältnisse berücksichtigen und nutzen. Bedenkt man, dass derzeit in Deutschland täglich über 100 ha Fläche neu versiegelt wird, wird die Dimension klar.

Jeder Bauherr sollte also bei der Planung seines Bauvorhabens auch über dieses Thema nachdenken. Das zu schaffende Gebäude sollte Luft und Wasser nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Der verantwortungsbewusste Umgang mit Mutterboden und Bauabfällen sollte selbstverständlich sein.

11.2 Energieeinsparung

Bereits in der Planungsphase des Gebäudes wird der Grundstein für den späteren Energieverbrauch gelegt. Auf einige Aspekte sollten Sie daher besonders achten.

Der Einbau von Isolierglasfenstern, eine optimale Dämmung der gesamten Außenhülle und der Einsatz effizienter Brennwerttechnik oder alternativer Heiztechnik helfen, den Energieeinsatz, die Schadstoffemission und somit den so genannten Treibhauseffekt durch Minderung des CO_2-Ausstoßes zu reduzieren.

Die Heizungsanlage sollte natürlich auf die Größe des Gebäudes abgestimmt und gut regelbar sein.

Wer es mit dem Schutz der Umwelt ernst meint, sollte auch über den Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen, Sonnenkollektoren und einen Regenwasserspeicher nachdenken. In der wärmeren Jahreszeit ist es so möglich, Warmwasser ausschließlich über Sonnenkollektoren bereit zu stellen.

Aufgefangenes Regenwasser lässt sich unter anderem sehr gut für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung verwenden.

Viele dieser Maßnahmen werden staatlich gefördert. Lesen Sie dazu auch unsere Hinweise im Kapitel Finanzierung.

Grundstücksmanagement und Agrarstruktur
Kommunal- und Regionalentwicklung
Hochbau

DIENSTLEISTER
N IHRER REGION

Visionen setzen wir gemeinsam um!

Wir engagieren uns für eine effiziente und nachhaltige Entwicklung der ländlichen Räume, die Schaffung attraktiver Wohngebiete und die Erschließung neuer Gewerbestandorte in Niedersachsen.

Seit 90 Jahren sind wir kompetenter und zuverlässiger Partner in Ihrer Region.

NLG
aktiv für Land und Leute
www.nlg.de

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Fon 04131 9503-0
info@lueneburg.nlg.de

90 JAHRE 1915-2005

IN NIEDERSACHSEN, BREMEN UND HAMBURG
Geschäftsstellen
Aurich Braunschweig Bremerhaven Göttingen Hannover
Lüneburg Meppen Oldenburg Osnabrück Verden

SCHROERS BRAUNSCHWEIG

Ihr Lieferant für
unser kostbarstes Lebensmittel

Wasserbeschaffungsverband Harburg

TRINK WASSER
trinkWasser. natürlich. von hier.

Am Schützenplatz 13 · 21218 Seevetal (Hittfeld)
Tel. (0 41 05) 50 04-0 · Fax (0 41 05) 50 04-42
www.wbv-harburg.de

HARMS
TROCKEN & INNENAUSBAU
Dachausbauten · Fußbodenbeläge · Fenstereinbau
Türeneinbau · Bauplanung · Bauausführungen · Beratung
Detlef Harms
Am Walde 1 · 21376 Gödenstorf
T 04172 - 97 90 37 · F 04172 - 97 90 40
M 0172 - 927 12 43 · harms@bauen-mit-harms.de

Elektro Minde
Elektromeister Eik Salewski
Büro Magdeburg: Tel.: 0391/252 34 81
www.elektro-minde.de
info@elektro-minde.de
Lewenwerder 2 · 21079 Hamburg
Tel.: 040/30 39 48 73
Fax: 040/32 80 89 05

HSE
Abwasser Service GmbH

Ihr leistungsstarker, kompetenter Partner bei der Lösung Ihrer Abwasserprobleme.

Kanalreinigung, Kanal-TV-Inspektion, Leitungsortung, Behebung von Störungen, Beseitigung von Ablagerungen und Wurzeleinwuchs, Dichtheitsprüfungen.

HSE Abwasser Service GmbH
Pinkertweg 5, 22113 Hamburg

Ihre Ansprechpartner: Lothar Rückert **Tel.: 3498/6970**
Gebhard Meyer-Schallehn **Tel.: 3498/7058**

e-mail: office@abwasserservice.com
www.abwasserservice.com

11. Ökologisch und energiesparend bauen

Bauen mit der Sonne
Auch bei der Gestaltung des Grundrisses Ihres Hauses können Sie die künftige Energiebilanz positiv beeinflussen.

Das „Bauen mit der Sonne" setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes sollten Sie gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser auf eine geeignete Orientierung zur Sonne achten.

Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fenster, aber auch durch Glasvorbauten wie zum Beispiel Wintergärten oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD - Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Sie sollten aber dabei auch auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten.

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage. Mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

Moderne Architektursprache

Energiepass
Seit dem 4. Januar 2003 ist die EU-Gebäuderichtlinie in Kraft. Sie gibt vor, dass ab Januar 2006 bei Neuvermietung oder Verkauf eines Gebäudes ein Energiepass vom Hausbesitzer vorgelegt werden muss, der Heiz- und Warmwasserkosten von Gebäuden sowie den Zustand der Gebäudehülle transparent macht.

Der Energiepass soll umfassend Auskunft über den Energieverbrauch der Immobilie geben und die „Energieeffizienzklasse" dokumentieren. Die Angabe von Energieeffizienzklassen, die sich bereits als Qualitätsmerkmal bei Haushaltsgeräten bewährt hat, wird so auch für Gebäude übernommen. Im Energiepass wird daneben auch vermerkt, wie gut das Gebäude isoliert und wie sparsam das Heizsystem ist.

Mit Modernisierungstipps wird auf Einsparpotenziale und den Nutzen von Sanierungsarbeiten hingewiesen.

Der Energiepass informiert Verbraucher objektiv, zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht es, den Energiebedarf von Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen.

Zum Ausstellen des Energiepasses sind unter anderem bauvorlageberechtigte Personen, Energieberater der Verbraucherzentralen und Handwerksmeister mit Zusatzqualifikation berechtigt.

Bei der Deutschen Energieagentur dena wird eine Datenbank geführt, in der zugelassene Aussteller für Energiepässe aufgeführt sind. Unter **www.zukunft-haus.info** oder **www.dena.de** können Sie diese Datenbank einsehen und nutzen.

11.3 Boden- und Umweltschutz

Mutterboden
Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden oder Vergleichbarem abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle
Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sollten grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt erfasst und getrennt einer Verwertung zugeführt werden.

Vor allem sollten Sie bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher ausbauen. Ganz besondere Vorsichtsmaßnahmen sind zum Beispiel bei der Beseitigung von asbesthaltigen Baustoffen zu beachten.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

AUS DER REGION – FÜR DIE REGION

Viel mehr als nur Entsorgung

ENTSORGUNG
FEHR EDELHOFF GmbH & Co.KG

Hinter der Bahn 33 • 21439 Marxen
T 04185/58 68-0 • F 04185/58 68-99

Containerdienst 04185/58 68-18 • Sperrmüllanmeldung 0800/33 47 333
info@fehr-edelhoff.de • www.fehr-edelhoff.de

MVR

Müll entsteht auf der Baustelle und im Haushalt.

Wir holen aus Ihrem Müll raus, was in ihm steckt.

Jedes Jahr seit ihrer Inbetriebnahme 1999 hat die MVR 120.000 t Müll aus Niedersachsen zur Verbrennung angenommen. Auch Abfall aus dem Landkreis Harburg war reichlich dabei.

Wir gewinnen daraus Dampf für die Industrie sowie Strom zur Eigenversorgung und Einspeisung ins Netz. Außer Energie erzeugen wir Wertstoffe wie Salzsäure, Gips und Schlacke. Letztere wird als Baustoff aufbereitet und kommt als Tragschicht bei Straßen sowie Gewerbeflächen unter dem Markennamen emvau-schlacke zum Einsatz.

Müllverwertung durch Verbrennung ist bei der MVR eine saubere Sache. Die Werte unserer Emissionsfrachten liegen deutlich unter den gesetzlich genehmigten Mengen.

Unter www.mvr-hh.de erfahren Sie mehr über das, was die MVR aus Ihrem Abfall macht.

MVR Müllverwertung Rugenberger Damm GmbH & Co. KG
21129 Hamburg • Tel.: 040-741 86-100 • E-Mail: mvr@mvr-hh.de

emvau
Ein Baustoff aus MV-Schlacke

emvau-schlacke ist ein Sekundär-Baustoff aus güteüberwachter Hausmüllverbrennungsschlacke, der bei der thermischen Behandlung des Hausmülls entsteht. Er eignet sich für den Straßen- und Wegebau sowie auf Nebenflächen. emvau-schlacke vereint Vorteile sowohl für den Bauherrn als auch für die Umwelt:

- **Schonung von Naturrohstoffen wie Sand, Kies und Schotter**
- **Hervorragende bauphysikalische Eigenschaften**
- **Günstige Materialkosten**
- **Regelmäßige Güteüberwachung durch unabhängige Einrichtungen wie das Institut für Bodenkunde der Universität Hamburg**
- **Einbaudokumentation zu allen Bauprojekten.**

Preis- oder Lieferanfragen für emvau-schlacke richten Sie bitte direkt an die Händler der HSK ARGE Vertrieb:

Otto Dörner Kieswerke Nord GmbH
Tel.: (040) 548 85 126 Fax: (040) 548 85 174

Eggers & Sohn GmbH
Tel.: (04109) 27 99 32 Fax: (04109) 27 99 10

Johannes Kluczinski GmbH
Tel.: (040) 731 37 21 Fax: (040) 736 79 596

ETH Umwelttechnik GmbH
Tel.: (040) 781 107 33 Fax: (040) 781 107 14

K. Böttger GmbH
Tel.: (040) 672 50 71 Fax: (040) 672 84 41

Buhck GmbH & Co. KG
Tel.: (04152) 802 104 Fax: (04152) 802 550

Ihr zentraler Kontakt für weitere Informationen: Hanseatisches Schlackenkontor ARGE Vertrieb
Gustav-Kunst-Straße 2 • 20539 Hamburg • www.emvau-schlacke.de • info@emvau-schlacke.de

emvau-schlacke – ein Baustoff mit Zukunft.

www.alles-deutschland.de

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

11. Ökologisch und energiesparend bauen
12. Bauschlichtungsstelle

Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten zum Beispiel Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie unter anderem Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen. Diese sind einer zugelassenen Deponie zuzuführen
,

Verwertbare Baustellenabfälle
Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen:
Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nicht verwertbare Baustellenabfälle
Nicht verwertbare, brennbare Baustellenabfälle, zum Beispiel Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen und Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

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

Asbesthaltige Abfälle
Asbest wird nach der Gefahrenstoffverordnung als stark krebserregend eingestuft. Gefährlich ist dabei das Einatmen der Asbestfasern.

Der Umgang mit Asbest ist dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Nähere Informationen erhalten Sie unter **www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de.** Dort können Sie auch ein entsprechendes Merkblatt herunterladen.

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

Achtung:
Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Bei Gefahrenstoffen, wie Asbest, begehen Sie dabei sogar eine Straftat.

12. Bauschlichtungsstelle

Natürlich wünschen wir jedem Bauherren, dass von der Vorbereitung bis zum Abschluss seines Vorhabens alles reibungslos läuft. Sollte es aber doch einmal anders kommen, ist die Niedersächsische Bauschlichtungsstelle ein guter Anlaufpartner.

Sie ist kein Rechtspflegeorgan, wie ein Gericht, sondern eine Stelle, an die sich die Baubeteiligten freiwillig wenden können, wenn es unterschiedliche Auffassungen zu Baumängeln, Vertragsinhalten oder zu den zu leistenden Zahlungen gibt. Für Angelegenheiten in Zusammenhang mit Genehmigungsverfahren ist die Schlichtungsstelle jedoch nicht zuständig.
Vor der Schlichtungsstelle werden Lösungen ausgehandelt, mit denen sich alle Parteien einverstanden erklären.

In vielen Fällen kann das eine schnellere und preiswertere Alternative zum Bauprozess vor Gericht sein. Nähere Informationen finden Sie unter
www.bauschlichtungsstelle.de.

Baugeschehen

Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit und finanzieren zuverlässig und seriös werbegetragene Broschüren für Sie.

Sie bekommen Qualität!

Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout und eine gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

Wir bieten Ihnen und den Sponsoren auf Wunsch maßgeschneiderte Lösungen – im Print- und Internetbereich.

Unsere Produktpalette:

- Bürgerinformation
- Klinikinformation
- Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentation
- Ausbildung und Forschung
- Bau und Handwerk

Infos auch im Internet

www.alles-deutschland.de

www.alles-austria.at

www.sen-info.de

www.klinikinfo.de

www.zukunftschancen.de

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0

Fax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103
E-Mail: info@weka-info.de
www.weka-info.de

13. Fachbegriffe kurz erklärt

Aufenthaltsräume
… sind Räume, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Sie müssen in der Regel über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,40 m haben.

Freistellungserklärung
… ist eine 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.

Gebäude geringer Höhe
… sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden um höchstens 7 m höher als die Stelle der Geländeoberfläche liegt, von der aus er über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist.

Geschossflächenzahl – GFZ
Sie legt das Verhältnis der erlaubten Geschossfläche zur Größe des Grundstückes fest. GFZ 0,4 heißt, bei einem 1000 m^2 großem Grundstück dürfen 400 m^2 Geschossfläche gebaut werden. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind nach festgesetzten Regelungen die verschiedenen Geschosse bei der Berechnung einzubeziehen.

Grundflächenzahl – GRZ
Sie legt fest, wie viel Fläche des Grundstückes maximal überbaut werden darf. GRZ 0,4 heißt, bei einem 1000 m^2 großem Grundstück dürfen 400 m^2 über- oder unterbaut werden. Dabei sind z. B. auch Terrassenflächen, Zufahrten, Wege oder unterirdische Erdtanks anteilig mitzurechnen.

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

HOAI
…ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Sie regelt, wie viel diesen Ingenieuren für ihre erbrachten Leistungen an Bezahlung zusteht. Die HOAI ist in die Zone I (sehr geringe Planungsanforderungen) bis zur Zone V (sehr hohe Planungsanforderungen) gegliedert. Die Zonen enthalten jeweils Von-Bis-Werte, in die das geplante Objekt eingeordnet wird. Die Planung eines Einfamilienhauses fällt meist in Zone III bis IV.

Hypothekendarlehen
Dieser Kredit wird von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben. Das Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Bei Zahlungsunfähigkeit dient die Immobilie also als Sicherheit.

Vollgeschoss
… ist jedes Geschoss eines Gebäudes, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Spezielle Regelungen gelten für das oberste Geschoss eines Gebäudes.

14. Wichtige Adressen

Landkreis Harburg
Schlossplatz 6, 21423 Winsen / Luhe
Tel.: 0 41 71 / 6 93-0, www.landkreis-harburg.de

(Im Internet finden Sie alle Ansprechpartner der Abteilungen und Betriebe sowie alle notwendigen Formulare zum Herunterladen.)

Abteilung Bauen (Baugenehmigungsbehörde):
Information Bauen: Tel.: 0 41 71 / 6 00
Baulasten: Tel.: 0 41 71 / 6 93-3 68 oder -3 69
Abgeschlossenheitsbescheinigungen:
Tel.: 0 41 71 / 6 93-1 43

Denkmalschutz und Archäologie: Tel.: 0 41 71 / 6 93-3 65

Zentrale Widerspruchsstelle des Fachbereichs Bauen und Umwelt: Tel.: 0 41 71 / 6 93-6 79

Altlasten: Tel.: 0 41 71 / 6 93-3 37

Immissionsschutz: Tel.: 0 41 71 / 6 93-1 62

Kleinkläranlagen: Tel.: 0 41 71 / 6 93-5 83

Wir sind für Sie da

Kanalanschlüsse:
Beiträge: Tel.: 0 41 71 / 6 93-3 24
Planung: Tel.: 0 41 71 / 6 93-5 60

Naturschutz / Landschaftspflege:
Tel.: 0 41 71 / 6 93-2 94 oder -593

Abfallberatung: Tel.: 0 41 71 / 6 93-4 70 oder -4 71

Wirtschaftsförderungsgesellschaften:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Landkreis Harburg mbH (WLH)
Hamburger Straße 8, 21244 Buchholz
Tel.: 0 41 81 / 92 36-0
info@wlharburg.de
www.wlharburg.de

Wachstumsinitiative Süderelbe AG
Veritaskai 3, 21079 Hamburg
Tel.: 0 40 / 35 51 03 55
info@suederelbe.info
www.suederelbe.info

Kreishandwerkerschaft des Kreises Harburg
Marktstraße 21-23, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 0 41 71 / 88 66-0
kh-winsen@t-online.de
www.handwerk-lk-harburg.de

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg
Tel.: 0 41 31/15-14 00
poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de
www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Bei Katasteramt Lüneburg, Behördenzentrum Ost
Adolf-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 85 45-1 65
Bodenrichtwertauskunft: Tel.: 0 41 31 / 85 45-1 06
gag@gll-lg.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Niedersächsische Bauschlichtungsstelle
Ferdinandstraße 3, 30175 Hannover
Tel.: 05 11 / 38 08 70
Schlichtungsstelle@handwerk-vhn.de
www.bauschlichtungsstelle.de

Architektenkammer Niedersachsen
Friedrichswall 5, 30159 Hannover
Tel.: 05 11 / 2 80 96-0
info@aknds.de
www.aknds.de

Katasteramt Winsen (Luhe)
Von-Somnitz-Ring 3, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 0 41 71 / 6 02-0
katasteramt-wl@gll-lg.niedersachsen.de

14. Wichtige Adressen

Industrie- und Handelskammer IHK Lüneburg-Wolfsburg
Am Sande 1, 21335 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 74 24 24
service@lueneburg.ihk.de
www.ihk24-lueneburg.de

Ingenieurkammer Niedersachsen
Hohenzollernstraße 52, 30161 Hannover
Tel.: 05 11 / 3 97 89-0
kammer@ingenieurkammer.de
www.ingenieurkammer.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle
Schiffgraben 30, 30175 Hannover
Tel.: 05 11 / 3 61-55 00
E-Mail: info@lts-nds.de
www.lts-nds.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau – kfw
Palmengartenstraße 5-9,
60325 Frankfurt am Main
Tel: 0 69 / 74 31-0
info@kfw.de
www.kfw-foerderbank.de

Grundbuchamt je nach Grundstücksort:

Amtsgericht Winsen/Luhe
Schlossplatz 4, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 0 41 71 / 8 86-0
poststelle@ag-wl.niedersachsen.de
www.amtsgericht-winsen.niedersachsen.de

oder

Amtsgericht Tostedt
Unter den Linden 23, 22255 Tostedt
Tel.: 0 41 82 / 2 97-0
poststelle@ag-tos.niedersachsen.de
www.amtsgericht-tostedt.niedersachsen.de

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.

214414062 / 1. Auflage / 2007

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

WEKA INFO
Kompetenz aus einer Hand

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

Schutz für Ihr Zuhause aus einer Hand.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

fair versichert
VGH

Wolfgang Albers
Moisburger Str. 20
21279 Hollenstedt
Tel. 04165 8392
Fax 04165 81113
wolfgang.albers@vgh.de

Frank Meyer
Bendestorfer Str. 11
21244 Buchholz
Tel. 04181 6302
Fax 04181 97672
frank.meyer@vgh.de

Jens Thiemann
Am Radeland 41
21244 Buchholz
Tel. 04181 4280
Fax 04181 37806
jens.thiemann@vgh.de

Stephan Bellmann
Weseler Dorfstr. 47
21274 Undeloh
Tel. 04189 810000
Fax 04189 811194
stephan.bellmann@vgh.de

Klaus Neubauer
Elbuferstr. 121
21436 Marschacht
Tel. 04176 233
Fax 04176 7762
klaus.neubauer@vgh.de

Hans Weber
Bahnhofstr. 50
21629 Neu Wulmstorf
Tel. 040 7009060
Fax 040 7000818
hans.weber@vgh.de

Detlef Benecke
Lüllauer Str. 1
21266 Jesteburg
Tel. 04183 3684
Fax 04183 3746
detlef.benecke@vgh.de

Frank Ottens
Unter den Linden 20
21255 Tostedt
Tel. 04182 1061
Fax 04182 21347
frank.ottens@vgh.de

Carsten Wegner
Luhdorfer Str. 70
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171 668505
Fax 04171 668507
carsten.wegner@vgh.de

Matthias Elsner
Im Alten Dorf 30 A
21217 Seevetal
Tel. 04105 3426
Fax 04105 3709
matthias.elsner@vgh.de

Fritz Peters
Lührsweg 17
21217 Seevetal-Bullenhausen
Tel. 040 76910517
Fax 040 76910518
fritz.peters@vgh.de

Stefan Weseloh
Horster Landstr. 38
21220 Seevetal
Tel. 04105 80222
Fax 04105 81698
stefan.weseloh@vgh.de

Manfred Grimm
Bremer Str. 43
21224 Rosengarten-Nenndorf
Tel. 04108 6646
Fax 04108 6566
manfred.grimm@vgh.de

Hans-Heinrich Philipp
Alter Kirchweg 7
21217 Seevetal
Tel. 040 7682423
Fax 040 7688951
hans-heinrich.philipp@vgh.de

Klaus-Dieter Zecher
Mühlenweg 9a
21445 Wulfsen
Tel. 04173 580144
Fax 04173 580146
klaus-dieter.zecher@vgh.de

Stefan Justke
Lüneburger Str. 2
21376 Salzhausen
Tel. 04172 8439
Fax 04172 5384
stefan.justke@vgh.de

Stefan Rack
Uhlenhorst 9
21435 Stelle
Tel. 04174 5275
Fax 04174 5276
rack_stefan_vertretung@vgh.de

Anton Zeyn
Von-Somnitz-Ring 13
21423 Winsen
Tel. 04171 62816
Fax 04171 4606
anton.zeyn@vgh.de

Manfred Marquardt
Bahnhofstr. 90
21423 Winsen
Tel. 04171 78400
Fax 04171 784040
manfred.marquardt@vgh.de

Uwe Schmidt
Harburger Str. 15
21271 Hanstedt
Tel. 04184 8111
Fax 04184 8266
uwe.schmidt@vgh.de

Rüdiger Meier
Himmelsweg 21
21255 Tostedt
Tel. 04182 292051
Fax 04182 292056
ruediger.meier@vgh.de

Dirk Thiemann
Schützenstr. 4
21218 Seevetal
Tel. 04105 2178
Fax 04105 54763
dirk.thiemann@vgh.de

Finanzgruppe
Sparkasse
VGH
LBS
DekaBank