

Planen, Bauen, Sanieren



2008/2009

Norderstedt



VOLKSBANK
NORDERSTEDT



immobilien
ilienze g e Il chaf de Volk Elm mb

Tel.: 040/525 00 682

Fax: 040/525 00 699

Schwäbisch Hall

Auf diese Steine können Sie bauen



VOLKSBANK
NORDERSTEDT



Marktplatz 7-9, Rathausallee 39



LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER, LIEBE BAUINTERESSENTEN!

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Kein anderer Ort als die eigene Wohnung lässt ein vergleichbar hohes Maß an privater Gestaltungsfreiheit. Jeder Mensch wohnt und hat seine ganz eigene Vorstellung davon, wie die Wohnung und deren Umfeld beschaffen sein soll. Auch die Wahl des Wohnortes und der Wohnform ist immer von ganz individuellen Einstellungen und Wünschen abhängig. Wohnen in Norderstedt heißt wohnen im Grünen mit allen Vorzügen einer wachsenden Stadt mit etwa 74.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, der fünftgrößten Stadt Schleswig-Holsteins. Zahlreiche Freizeit-, Sport-, Kultur- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt und die gute Verkehrsanbindung zur Hansestadt Hamburg machen Norderstedt zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Leben in der Metropolregion Hamburg.



Regentrude, Rathaus

In den nächsten Jahren werden in Norderstedt zahlreiche neue Wohneinheiten, insbesondere in den drei großen Neubaugebieten Garstedter Dreieck, Friedrichsgabe-Nord und Mühlenweg/Harckesheyde, entstehen. Aber auch die Anzahl der „Altbausanierungen“ gewinnt seit Jahren an Bedeutung.

Klimawandel, knapper werdende Ressourcen und die ständig steigenden Energiepreise machen uns deutlich, wie wichtig es ist, gerade auch zum Thema Bauen und Wohnen unseren Beitrag zum Energiesparen und damit zum aktiven Klimaschutz zu leisten.

Inhaltlicher Schwerpunkt dieser 3. Auflage der Baubroschüre ist der Bereich „Zukunftsorientiertes Bauen“, der Ihnen viele Tipps und Anregungen rund um das Thema „Bauen, Modernisieren und Sanieren“ geben kann.

Die 3. Auflage unserer Baubroschüre soll Ihnen helfen, Ihre „eigenen vier Wände“ zu planen und zu realisieren. Wir möchten Ihre Fragen beantworten, bei Problemen helfen und Ansprechpartnerinnen nennen.

Ich hoffe, dass wir Ihnen auf dem Weg zum Traumhaus oder der Traumwohnung mit dieser Broschüre viele Informationen und Anregungen geben können. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meines Hauses stehen Ihnen dabei sehr gerne beratend zur Seite – sprechen Sie uns an.



Ihr

Hans-Joachim Grote

Hans-Joachim Grote
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
- Vorwort	1
- Branche/Inhaltsverzeichnis	2/3
- Ihre Ansprechpartner	4
- Stadtporträt	5
- Wie will ich wohnen?	7
<input type="checkbox"/> Miete oder Eigentum	
- Baugrundstücke	9
<input type="checkbox"/> Auswahl eines Baugrundstückes	
<input type="checkbox"/> Grundstückserwerb	
<input type="checkbox"/> Erbbaurecht	
<input type="checkbox"/> Altlasten	
<input type="checkbox"/> Erschließung	
<input type="checkbox"/> Stadtwerke	
- Zukunftsorientiertes Bauen	13
<input type="checkbox"/> Energiesparen & Energiesparverordnung	
<input type="checkbox"/> Gebäude	
<input type="checkbox"/> Sonnenenergienutzung	
<input type="checkbox"/> Wärmedämmung & Speicherung	
<input type="checkbox"/> Baumaterialien	
<input type="checkbox"/> Wichtige Kleinigkeiten	

Bezeichnung	Seite
- Planungsrecht und Bebauungsplan	26
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Grünordnungsplan (GOP)	
<input type="checkbox"/> Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
<input type="checkbox"/> Bauleitplanung	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
<input type="checkbox"/> Rahmenplanung	
<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	
<input type="checkbox"/> § 34 / 35 BauGB	
- Bauordnungsrecht und Bauantrag	33
<input type="checkbox"/> Allgemeines	
<input type="checkbox"/> Bauantrag & Baugenehmigung	
<input type="checkbox"/> Grundstücksteilung	
<input type="checkbox"/> Baulasten	
<input type="checkbox"/> Nachbarrecht	
<input type="checkbox"/> Brandschutz	
<input type="checkbox"/> Flächen-, Gewässer- & Knickschutz	
<input type="checkbox"/> Baumschutz	
<input type="checkbox"/> Artenschutz	



Sehen Sie mehr auf unserer Homepage!

Werkstatt: Kiefernweg 7
 24558 Henstedt-Ulzburg
 Telefon: 04193/761176
 FAX: 04193/980715
 Büro: 04106/73114
 Mobil: 0171/6210817
 info@moebeldiedrichs.de
 www.moebeldiedrichs.de

Tischlermeister
Karsten Diedrichs



Innenausbau
Möbelanfertigung
Restaurierung



Wer sind wir?

- Eine unabhängige Eigentümerschutzgemeinschaft des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums

Was tun wir?

- So gut wie alles für Sie!
- Wir beraten Bauinteressenten, Bauherren, Vermieter, Einfamilienhaus- und Wohnungseigentümer in fast allen Fragen rund um das Eigentum!

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft von Norderstedt und Umgebung e.V., Friedrichsgaber Weg 198 A, 22846 Norderstedt
 Telefon und Fax 0 40-5 25 13 09

E-Mail: haus-und-grund-norderstedt@t-online.de
 Internet: www.haus-und-grund-norderstedt.de

Bezeichnung	Seite
– Gartengestaltung.....	38
<input type="checkbox"/> Haus und Garten gleichzeitig planen	
<input type="checkbox"/> Heimische Pflanzen und Tiere	
<input type="checkbox"/> Ein grüner Mantel für mein Haus	
<input type="checkbox"/> Lebendige Zäune und eingegrünte Abfalltonnen	
<input type="checkbox"/> Mein Garten blüht ohne Chemie	
<input type="checkbox"/> Kompostieren natürlich im eigenen Garten	
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Baumpflege	
<input type="checkbox"/> Tipps beim Baumkauf	

– Baufinanzierung.....	42
<input type="checkbox"/> Lohnt sich Wohneigentum?	
<input type="checkbox"/> Finanzielle Hilfen	
<input type="checkbox"/> Wohnungsbauförderung	
<input type="checkbox"/> Muskelhypothek	
<input type="checkbox"/> Grundregeln der Baufinanzierung	
<input type="checkbox"/> Versicherungen	

Branchenverzeichnis

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

Banken	U 2, 42, 47
Bauen und Planen	18
Baufinanzierung.....	43
Baumpflege	41
Bausparkasse.....	U 2, 42
Bauunternehmen.....	6,
Dachdeckerei	32
Einbauküchen.....	13
Elektroanlagen.....	34
Elektroinstallation	4
Erneuerbare Energien.....	4
Fassadenbau.....	32
Garten- und Landschaftsbau	41
Garten- und Landschaftsdesign.....	2

Grundstücke.....	U 4
Haus- und Grundeigentümergebiet	2
Hausbau	13
Immobilien	U 2, U 4
Infrastrukturanlagen	47
Inneneinrichtung.....	40
Küchen	13
Landschaftsarchitektur.....	2
Möbel nach Maß.....	40
Möbeltischlerei	2
Montagedienstleistungen	47
Notare.....	3
Planen und Bauen	18
Rechtsanwälte.....	3
Schlüsselfertige Häuser.....	13, 18
Stadtwerke	12, 22
Tischlerei	2
Velux-Fenster	32
Versicherungen.....	43
U = Umschlagseite	

Lotz und Schmidt

Rechtsanwälte und Notare

Jürgen Lotz
Rechtsanwalt und Notar
Grundstücksrecht
Erbrecht
Gesellschaftsrecht
Betreuungsrecht
Vorsorgevollmacht

Hans-Peter Schmidt
Rechtsanwalt und Notar
Familienrecht
Erbrecht
Grundstücksrecht

Heiko Lotz
Rechtsanwalt
Verkehrsrecht
Reiserecht
EDV-Recht

Wolfgang Sohst
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Karen Wolbers
Rechtsanwältin
Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Janine Friebe
Rechtsanwältin
Arbeitsrecht
Versicherungsrecht

Rathausallee 31 • 22846 Norderstedt
Tel.: 040/53 53 42-0 • Fax: 040/53 53 42-42 • E-Mail: info@RAe-Lotz-Schmidt.de

Ansprechstationen/Zuständigkeiten

Bezeichnung/Anschrift	Zi.-Nr.	Telefon
-----------------------	---------	---------

STADT NORDERSTEDT

Rathausallee 50, 22886 Norderstedt
 www.norderstedt.de
 info@norderstedt.de

040 53595-0
 Fax 040 5264435

STADTPLANUNG

Bebauungsplanung	204-209, 228	
- Friedrichsgabe		-228, 286
- Garstedt		-208, 619
- Harksheide	206, 207, 266	-204
- Norderstedt-Mitte		-205, -286
- Glashütte		-209, -620

AUSGABE VON BEBAUUNGSPLÄNEN, BAULEITPLANVERFAHREN, BODENVERKEHRS- GENEHMIGUNGEN

229	-229
	-285

BAUAUFSICHT

Baugenehmigungen, Nutzungsänderungen		
- Harksheide	253	-253
- Friedrichsgabe	250	-297
- Garstedt	252	-252
- Glashütte	250 A	-289
- Registratur Bauakten	251	-250/251
- Verwaltung Bauaufsicht	243	-243/296

VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

254	-254
-----	------

BAUM- UND KNICKSCHUTZ

244	-244
-----	------

LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG, NATURSCHUTZ

245/246/249	-246
	-295
	-524
	-236

Bezeichnung/Anschrift	Zi.-Nr.	Telefon
-----------------------	---------	---------

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

214	-214
-----	------

FACHBEREICH UMWELT

363-375	-333
---------	------

UMWELTBERATUNG

373	-361
-----	------

AGENDA-BÜRO

368	-370
-----	------

KLIMASCHUTZ

363	-363
-----	------

LÄRMMINDERUNGS- PLANUNG

375	-368
-----	------

VERSORGUNG

Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Fernwärme
 Stadtwerke Norderstedt 040 52104-0
 Heidbergstraße 101-111 Fax 040 52104-117
 www.stadtwerke-norderstedt.de

Telefon, Multimedia

Wilhelm.tel 52104-0

ServiceCenter-Hotline: 0800 4324324

www.wilhelm-tel.de

ABFALLENTSORGUNG

BETRIEBSAMT	53595-800
-------------	-----------

ABWASSERENTSORGUNG

BETRIEBSAMT	53595-178-195
-------------	---------------

Betriebsamt@norderstedt.de

RECYCLINGHOF NORDERSTEDT

Oststraße 144	5227452
---------------	---------

FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

Wohnungsbauförderung – Finanzierung
 Investitionsbank Schleswig-Holstein
 Beratungszentrum Norderstedt
 Rathausallee 31, 040 526830-5955
 22846 Norderstedt Fax 040 526830-5953

SONSTIGES

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
 Rathausallee 64-66, 040 535406-0
 22846 Norderstedt Fax 040 535406-40
 info@egno.de
 www.egno.de

Helmut Münster & Sohn

522 55 55 Elektroanlagen

Ulzburger Straße 404 • 22844 Norderstedt

Telefon 040/522 55 55 • Fax 040/522 91 11

info@elektro-muenster.de • www.elektro-muenster.de

Norderstedt wurde am 01.01.1970 auf Beschluss der Landesregierung durch Zusammenlegung der vier Ursprungsgemeinden Garstedt, Glashütte, Friedrichsgabe und Harksheide gegründet und dem Kreis Segeberg zugeordnet.

Mit heute rund 74.000 Einwohnern in Norderstedt ist sie heute die fünftgrößte und mit über 5,810 Hektar flächenmäßig die drittgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Norderstedt ist sowohl dynamischer Wirtschaftsstandort als auch beliebte, infrastrukturstarke Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität. Sie ist Einzugsgebiet für ca. 160.000 Menschen und bietet Arbeitsplätze für über 34.000 Beschäftigte in über 4.200 Betrieben. Der Internationale Hamburg Airport erstreckt sich bis auf das Norderstedter Stadtgebiet. Neben der Nähe zu Flug- und Seehafen bietet Norderstedt auch eine hervorragende Anbindung an das überregionale Autobahn- und Bundesstraßennetz. Im Westen tangiert die Trasse der Bundesautobahn (BAB) 7 das Stadtgebiet. Über zwei Auffahrten kommt man zügig auf der BAB 7 und somit in Richtung Norden zur Landeshauptstadt Kiel sowie weiter nach Flensburg, an die Grenze Dänemarks.



Großer Saal der TriBühne, Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH

Durch die Anbindung an den leistungsstarken Hamburger Öffentlichen Personennahverkehr (HVV) erschließen sich für Norderstedt alle Möglichkeiten in den Bereichen Freizeit, Kultur und Shopping der Millionenstadt Hamburg. Mit dem U-Bahnhof „Norderstedt-Mitte“ und dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) wurde für die Stadt eine leistungsstarke Anbindung an den HVV (Hamburger Verkehrs-Verband) geschaffen, durch die Sie die Hamburger City innerhalb einer halben Stunde erreichen können. Nur zwei Stationen von Norderstedt-Mitte entfernt (Fahrzeit 5 Minuten), finden Sie mit dem Norderstedter Herold-Center das zweitgrößte Einkaufszentrum in Schleswig-Holstein mit über 26.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und rund 140 Geschäften. In unserem neuen Stadtzentrum Norderstedt-Mitte befindet sich



Brunnen in der Rathausallee

das Rathaus, das durch eine Passage mit dem Bildungs- und Kulturzentrum, der TriBühne Norderstedt als multifunktionales Theater- und Veranstaltungszentrum, der Bücherei und der Volkshochschule verbunden ist. Im näheren Umkreis erreichen Sie u. a. die Stadtwerke, das Amtsgericht, die Agentur für Arbeit, die Post und nicht zuletzt neben den großen Banken und Sparkassen auch zahlreiche Dienstleister, Anwälte und Ärzte.

Die nahegelegene Moorbekpassage und weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und ein Kino runden dieses Angebot in Norderstedt-Mitte ab. Ein lebendiges Gemeindeleben pflegen die christlichen Kirchen und weitere Glaubensgemeinschaften. Zur Erholung dienen nicht nur zahlreiche innerstädtische Parkanlagen und die umgebende

Norderstedt im Porträt

Landschaft, sondern auch das beliebte Freizeitbad „ARRIBA“. Wer es lieber aktiv mag, Norderstedt hat für jeden etwas: 176 Spielplätze, 40 Sportvereine und fast 30 Bolzplätze, 16 Streetballanlagen, zwei Beachvolleyballfelder und ein Mountain-Bike-Parcours bieten Raum für spontane sportliche Aktivitäten; zahlreiche Fitness-Center betreuen professionell ihre Mitglieder. Spiel, Satz und Sieg auf diversen Tennisplätzen und in -hallen. Golfreunde finden in unmittelbarer Nachbarschaft viele Möglichkeiten, ihren Sport auszuüben.

In über 25 Reitställen mit 16 Reithallen sind rund 2.500 Reitpferde zu Hause. Dabei lädt das gut ausgebaute Reitwegenetz mit mehr als 60 Kilometern und sechs verschiedenen, ausgeschilderten Reitwege-touren zu langen Ausritten ein.

Wer es etwas beschaulicher mag, startet vielleicht zu einer Radtour auf den 150 Kilometern Radwegen der Stadt oder unternimmt einen Spaziergang auf ihren ausgedehnten Wanderwegen.



Moorbekpark



Lillelundpark



Blick über Norderstedt-Mitte



- Ausführung von Putzarbeiten -

Hüseyin Tosun
Geschäftsführer

Quickborner Str. 150 D
22844 Norderstedt

Tel.: 040 - 657 08 80
Fax: 040 - 657 04 48
Mobil: 0172 - 400 08 76

www.alles-deutschland.de

Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.

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

Wenn Sie anfangen, sich erste Gedanken über ein neues Zuhause zu machen, werden Sie sich zunächst einige grundlegende Fragen stellen. Es lohnt sich, von Anfang an auch scheinbare Selbstverständlichkeiten zu prüfen und bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Dazu möchten wir Ihnen gern ein paar Anregungen geben.

**„Ja das möchtest:
Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichsstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino hast du nicht weit ...“**

(Auszug aus „DAS IDEAL“ von Kurt Tucholsky, 1927)

RANDBEDINGUNGEN

Wie möchten Sie am liebsten wohnen? Zählen Sie zu den Menschen, die gern für sich allein wohnen wollen? Suchen Sie ein Zuhause für Ihre Familie? Oder träumen Sie womöglich davon, mit einer größeren Gruppe anderer Menschen zusammen zu leben? Neben „der guten alten Wohngemeinschaft“ gibt es so viele andere Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnens. Denken Sie nur an „Ökosiedlungen“ oder generationenübergreifendes Wohnen. So etwas entsteht aber nur selten von selbst. Doch wenn sich einige Menschen zusammenfinden und ein solches Gemeinschaftsprojekt miteinander planen, dann ist vieles machbar.

Auch die Qualität der Wohnlage spielt eine wichtige Rolle. Dabei sind heutzutage kaum alle Ansprüche zugleich erfüllbar. Sie müssen folglich Prioritäten setzen. Eine gute Verkehrsanbindung an die wichtigsten Ziele zählt sicherlich dazu. Können Sie möglichst viele Ihrer alltäglichen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen? Wie weit ist es zum Bäcker oder Wochenmarkt, zu Ärzten, Büchereien, zur Verwaltung und was sonst noch für Sie wichtig ist? Können Sie mit Ihren Kindern mal schnell zum Spielplatz gehen und liegen Kindergarten und Schule um die Ecke? Was bieten die öffentlichen Verkehrsmittel für Angebote und wie gut sind die jeweiligen Verbindungen? Kurze Wege sparen viel Zeit. Und wenn Sie dadurch auf ein Auto verzichten können, schonen Sie die Umwelt und sparen auch noch dabei.

Ganz ähnliche Überlegungen gelten natürlich auch für die Nähe zum Arbeitsplatz. Wie gut und kostengünstig Sie ihn jetzt erreichen können, lässt sich relativ einfach erkennen. In Zeiten, wo eine hohe Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt erwartet wird, kann daneben auch die Vielfalt von potenziellen weiteren Arbeitsmöglichkeiten in der Umgebung eine Betrachtung wert sein.

Unsere Freizeit ist uns allen wichtig. Wenn Sie attraktive Angebote in Ihrer Nähe vorfinden, dann ist das eine entscheidende Bedingung dafür, dass Sie sich in Ihrem Wohnumfeld wirklich wohlfühlen können. Worauf Sie im Einzelnen Wert legen, wissen Sie selbst am besten. Freizeitmöglichkeiten gibt es so viele. Prüfen Sie doch schon im Vorfeld, ob Kino, Theater, Kneipen, Sportvereine, die richtigen musikalischen Angebote, Volkshochschule und andere Weiterbildungsmöglichkeiten, Jugendfreizeitheim, Kirchengemeinden, Parks, öffentliche Grünflächen und Gewässer oder oder oder für Sie gut erreichbar sind.

Die Stadt der kurzen Wege muss keine Utopie sein.

WIE MÖCHTEN SIE AM LIEBSTEN WOHNEN?

- im Singlehaushalt
- in der Familie oder in der Großfamilie
- als Alleinerziehende(r)
- in Gemeinschaft mit verschiedenen, eventuell gleichgesinnten Menschen
- (Wohnprojekte, wie „klassische“ Wohngemeinschaften, generationsübergreifendes Wohnen, barrierefreies Wohnen, autofreies Wohnen, ökologisches Wohnen, betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen usw.)
- ...



Wohnen am Herold-Center

Wie will ich wohnen?

WO MÖCHTEN SIE AM LIEBSTEN WOHNEN?

Mir sind wichtig:

- ruhige Lage
- fußläufige Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele
- günstige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)
- komfortable Anbindung an das (überörtliche) Straßennetz
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z. B. Bäcker, Wochenmarkt, Ärzte, Büchereien, Verwaltung, ...)
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für Kinder (Kinderspielplätze, Kindergarten, Schulen, ...)
- gute und kostengünstige Erreichbarkeit der Arbeitsstätten
- gute Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen (Kino, Theater, Kneipen, musikalische Angebote, Volkshochschule, Weiterbildungseinrichtungen, Jugendfreizeitheime, Kirchengemeinden, ...)
- zentrale Lage
- Stadtrandlage
- Wohnen im Grünen, in Parknähe, in Gewässernähe, ...
- ...

MIETE ODER EIGENTUM?

Irgendwann stellt sich die Frage: Wollen Sie zur Miete wohnen oder soll es etwas Eigenes werden? Auf die konkrete Ausgestaltung einer Mietwohnung können Sie verhältnismäßig wenig Einfluss nehmen. Sie haben vor allem die Möglichkeit, zwischen den verschiedenen Angeboten auf dem Markt auszuwählen. Dafür sind Sie aber viel flexibler: Der Wechsel einer Mietwohnung ist für viele Menschen einfacher, als sich vom eigenen Haus zu trennen.

Denken Sie hingegen an Eigentum, haben Sie größere Gestaltungsmöglichkeiten. Was bevorzugen Sie: eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder das frei stehende Einfamilienhaus? Das ist nicht nur eine Preisfrage. Hieran kann sich auch entscheiden, ob Sie für Ihren Traum Kompromisse beim idealen Standort eingehen müssen. Überlegen Sie sich diese Entscheidung gut – sie hat weitreichende Auswirkungen auf Ihr Privatleben und auf unsere Umwelt.

WAS HAT DIE MEISTEN VORTEILE?

- Mietwohnung
- Eigentumswohnung
- Eigenheim:
Reihenhaus, Doppelhaus, Einfamilienhaus



Baugrundstücke

Die Bezeichnung „Baugrundstück“ gibt dem Käufer noch keine Sicherheit über die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstückes. Diese ergibt sich erst aus den Vorschriften des Baurechts.

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung eines Bauvorhabens, mit der zumeist eine lange Bindung an einen Standort eingegangen wird. Bei der Auswahl kann man nicht sorgfältig genug vorgehen.

Bei der Auswahl des Baugrundstückes sollten Sie folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und wie sind die Verkehrsanbindungen?
- Denken Sie in diesem Zusammenhang auch an die Fahrtkosten und den Zeitaufwand.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen? Gibt es Beschränkungen? Falls vorhanden, ist in jedem Fall der Bebauungsplan einzusehen!
- Wie sieht es mit der Erschließung des Grundstückes aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich zu den Grundwasserverhältnissen feststellen?
- Tangieren unterirdische Versorgungsleitungen oder Freileitungen das Grundstück? Ist die Bebaubarkeit dadurch eingeschränkt?
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, stark befahrene Straßen in der Nähe können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen in der weiteren Umgebung, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet?
- Sind für das Grundstück Baulasten eingetragen?
- Liegen alle Baugenehmigungen vor, wenn ein bebautes Grundstück erworben wird?

GRUNDSTÜCKSERWERB

Grundstückseigentümer oder Interessenten für einen Erwerb sollten sich zunächst bei der Stadt Norder-

stedt erkundigen, ob das Grundstück nach den bauplanungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist in der Regel bebaubar, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Städte und Gemeinden stellen solche rechtsverbindlichen Bebauungspläne in eigener Verantwortung auf. Bei der Stadtverwaltung können Sie erfahren, wo Bebauungspläne aufgestellt sind, welche Baugebiete bereits erschlossen sind und welche Grundstücke für einen Verkauf infrage kommen.

Ist Verkäufer die Stadt Norderstedt, wird der Bereich Liegenschaften den Kaufvertrag so weit vorbereiten, dass die Käufer nur noch den beurkundenden Notar für den Vertrag bestimmen müssen. Dieser liest dann beim Beurkundungstermin (Personalausweis nicht vergessen!) den ganzen Vertrag vor. Bestehen Unklarheiten oder Fragen, bitte fragen. Der Notar wickelt dann den Vertrag grundbuchlich ab, d. h., er reicht die Unterlagen beim Amtsgericht – Grundbuchamt – ein, und dieses nimmt dann die Eintragung der neuen Eigentümer in das Grundbuch vor. Die Angemessenheit des Kaufpreises kann und darf der Notar nicht beurteilen.

Er prüft auch nicht, ob der Käufer sich das Objekt leisten kann; die Finanzierung sollte vor der Beurkundung feststehen. Manchmal muss das Grundstück vorher noch vermessen werden. Dies kann für die Stadt Norderstedt auch jeder öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (Telefonbuch) vornehmen.

Auf die Käufer kommen neben den Kosten für den Notar, die Vermessung und das Grundbuchamt die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Grundstückswertes zu. Wenn Sie für diese Kosten insgesamt 5 Prozent des Kaufpreises kalkulieren, sind Sie auf der sicheren Seite.

VERTRAGSINHALT

Neben der genauen Bezeichnung der Vertragsparteien, des Vertragsobjektes und des Kaufpreises enthält die Urkunde Regelungen über:

- die Haftung bei Sachmängeln
- die Haftung bei Rechtsmängeln (falls Rechte Dritter – etwa die eines Mieters – den Erwerb beeinträchtigen)
- den Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten

Baugrundstücke

- ❑ die Aufteilung der Erschließungskosten
- ❑ die Aufbringung und die Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer.

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch – oft viele Wochen nach Verbriefung beim Notar. So lange bleibt der Verkäufer verfügungsberechtigter Eigentümer der Immobilie, das bedeutet, er könnte sie noch einmal verkaufen oder zusätzlich belasten.

Ist er hoch verschuldet, kann die verkaufte Immobilie noch mit Zwangshypotheken belastet und sogar versteigert werden. Hat der Käufer in solchen Fällen ohne Sicherheit den Kaufpreis gezahlt, muss er zusehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie selbst ist für ihn ohnehin verloren.

DAHER: KEINE ZAHLUNG OHNE SICHERHEIT!

Der Notar wird über die verschiedenen Möglichkeiten beraten. Vielfach wird er empfehlen und im Vertrag vorsehen, dass der Kaufpreis nur und erst dann gezahlt wird, wenn der Käufer als Erwerber im Grundbuch vorge­merkt ist (Auflassungsvormerkung) – damit die Immobilie „aus dem Verkehr gezogen“ – und alle Genehmigungen vorliegen, die für den Kauf von Grundstücken erforderlich sein können, z. B. bei Eigentumswohnungen, landwirtschaftlichen Grundstücken, Beteiligungen Minderjähriger – damit ist der Vertrag rechtswirksam im Grundbuch eingetragene Hypotheken – oder Grundschuldgläubiger des Verkäufers ihr Einverständnis mit der Löschung ihrer Rechte erklärt haben (Löschungsbewilligung) – damit die lastenfreie Übereignung gesichert die Gemeinde oder andere von einem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen.

Der Notar überwacht die Erfüllung dieser Voraussetzungen und informiert über den Zeitpunkt der gefahrlosen Kaufpreiszahlung.

VERKÄUFERSCHUTZ

Der Verkäufer will sicher sein, dass er für sein Eigentum den vereinbarten Kaufpreis tatsächlich erhält. Der Notar wird deshalb die Eigentumsumschreibung erst vornehmen lassen, wenn der Verkäufer sein Geld bekommen hat. Übrigens braucht der Verkäufer gegen den zahlungssäumigen Käufer nicht zu prozessieren, denn notariell beurkundete Ansprüche können wie Gerichtsurteile sofort vollstreckt werden.

ERBBAURECHT

Grund und Boden werden immer teurer. Doch der Traum vom eigenen Haus muss deshalb nicht scheitern. Die Alternative zum teuren Kauf eines Grundstücks ist das Erbbaurecht. Dies ist ein zeitlich begrenztes Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten und es zu nutzen. Eigentümer des Grundstücks bleibt der Erbbaugeber. Der sog. Erbbauberechtigte ist hingegen Eigentümer des Gebäudes. Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks aber eine eigentümerähnliche Stellung mit Rechten und Pflichten. Der Erbbauberechtigte kann das Haus umbauen, vermieten, vererben und verkaufen. Zustande kommt ein Erbbaurecht durch einen notariell beurkundeten Vertrag.



Wohnanlage mit zentraler Solarenergieheizung in Norderstedt

ALTLASTEN

Die Vornutzung eines Grundstückes kann zum Problem werden. Vor allem dann, wenn dabei der Boden verunreinigt wurde. Deshalb sollten Sie sich insbesondere vor dem Kauf eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks gründlich über die Vornutzung informieren. Wichtige Hinweise können Sie zunächst bei den bisherigen Eigentümerinnen oder Eigentümern erhalten.

Wer ein Grundstück verkauft, hat eine Offenbarungspflicht hinsichtlich solcher Umstände, die für die Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Unter diese Verpflichtung fallen allerdings keine Mängel, die offensichtlich sind.

Weitere Informationen können bei Nachbarn vorliegen, gerade wenn diese dort schon lange wohnen. Mit (schriftlich erteiltem) Einverständnis des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin können Sie bei der Stadt auch Einblick in die Bauakte nehmen und beim Kreis Segeberg Auskünfte darüber erhalten, ob das Grundstück als Altdeponie oder Altstandortverdachtsfläche erfasst ist.

Baugrundstücke

Falls Sie sich trotz offensichtlicher Risiken zum Kauf entschließen, dann sollten Sie sich rechtlich absichern. Bestehen Sie darauf, den Boden noch vor einem Vertragsabschluss auf Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen. Und vereinbaren Sie im Kaufvertrag, dass der Verkäufer/die Verkäuferin die Haftung übernimmt, falls doch Altlasten im Boden auftauchen.

ERSCHLIEßUNG

Unter dem Begriff der gesicherten Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Anbindung des Grundstücks an

- das Straßen- und Wegenetz
- Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme)
- Entsorgungsanlagen (Abwasser)

zu verstehen. Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Bus- und Bahnverbindungen etc.) gehören nicht zu diesem Erschließungsbegriff.

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder liegt es in einem Neubaugebiet, in dem Erschließungsanlagen – wie Straßen, Kanäle, Grünanlagen, Spielplätze, Lärmschutzanlagen – noch herzustellen sind, müssen Sie Erschließungskosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen.

Die Stadt erhebt diese Kosten als sog. Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Kanalanschlussbeitrages richtet sich nach der Größe und der Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes (Nutzungsart und Anzahl der Vollgeschosse). Für die Höhe des Erschließungsbeitrages sind neben den Herstellungskosten der Erschließungsanlagen die Größe, Anzahl und die Ausnutzbarkeit der erschlossenen Grundstücke maßgebend. Von Ihnen – als beitragspflichtigem Eigentümer/Erbbauberechtigten eines zu erschließenden Grundstücks – können auch Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden.

Die Erschließung von Baugebieten wird seitens der Stadt häufig privaten Erschließungsträgern übertragen. Diese stellen dann verantwortlich die Erschließungsanlagen her und nehmen auch grundsätzlich die Abrechnung der Erschließungskosten mit den Eigentümern/Erbbauberechtigten vor. Die Bauverwaltung, bzw. das Team Beiträge informiert Sie darüber, ob für Ihr Grundstück Erschließungskosten anfallen, und stellt hierüber eine sog. Anliegerbescheinigung aus.

Oft wird eine solche Anliegerbescheinigung auch von den Kreditinstituten verlangt. Neben den zuvor genannten Kosten fallen noch weitere Aufwendungen an, die der Erschließung Ihres Baugrundstücks dienen.

So müssen Sie in der Regel die Anschlussleitung von Ihrem Grundstück zum Abwasserkanal in der Straße auf eigene Kosten herstellen lassen. Darüber hinaus können Ihnen auch Ausgaben für den Bau von gemeinschaftlichen Garagenhöfen bzw. Stellplatzanlagen, von privaten Wohnwegen, an denen Sie in der Regel ein Teileigentum erwerben, entstehen.

Wenn Pkws oder Lkws auf das Grundstück fahren sollen, weil sich dort z. B. Garagen oder Stellplätze befinden, muss eine Gehwegüberfahrt hergestellt werden. Dazu wird in der Regel der Bordstein abgesenkt und die Gehwegfläche entsprechend befestigt.

Die Gehwegüberfahrt ist vom Bauherrn bei der Stadt Norderstedt zu beantragen und durch eine zugelassene Fachfirma nach den Vorgaben der Stadt (– Fachbereich Verkehrsflächen und Entwässerung) herzustellen.

Des Weiteren entstehen Ihnen Kosten für Regenwasser-Versickerungsanlagen. Die Stadt Norderstedt hat im gesamten Stadtbereich getrennte Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Niederschlagwasser.

Eine Einleitung von Niederschlagwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Grundsätzlich ist das Niederschlagwasser der befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätze usw.) auf dem Grundstück zu versickern.

Auffahrten an der Grundstücksgrenze sind vom Gehweg bzw. Straßenbereich durch Rinnen zu trennen. Im Stadtgebiet Norderstedt besteht die Möglichkeit, die Abwassergebühr zu mindern.



Grundweg/Heidehofweg

Baugrundstücke

Zu diesem Zweck können Frischwasserzähleinrichtungen installiert werden, die ausschließlich Mengen erfassen, die zur Gartenbewässerung benutzt werden. Diese Maßnahme unterliegt einem Antrags- und Genehmigungsverfahren.

VERSORGUNG

Für die Versorgung mit Energie sorgen regelmäßig die Stadtwerke Norderstedt (siehe Ansprechstationen Seite 4). Neben Strom und Wasser bekommen Sie hier auch die Möglichkeit, Ihr Haus mit umweltfreundlichen Energien wie Erdgas und Fernwärme zu versorgen. Pauschalpreise für Ihren Haushalt erfahren Sie bei Ihren Stadtwerken.

ENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung regelt das Betriebsamt. Bitte denken Sie bei der Grundstücksgestaltung an einen geeigneten Abfallbehälterstandplatz. Gern hilft die Abfallberatung (Tel.: 535 95-800) zu allen Fragen weiter.

TELEFON, DATEN, TV UND UNTERHALTUNG

wilhelm.tel – das kommunale Telekommunikationsunternehmen – ist zu einem wichtigen Standortvorteil für Norderstedt geworden. Hier wird modernste Telekommunikationstechnologie mit IT-Diensten gepaart.

Jeder zweite Norderstedter Haushalt und Gewerbebetrieb nutzt die Produkte von wilhelm.tel. Die Devise lautet: Glasfaser bis in jedes Haus.

Die neue Kabelgeneration macht es möglich. Auf dieser basiert in Norderstedt das begehrte High-Speed-Internet, die Einspeisung von über 200 Fernsehprogrammen, VoD und Telefonie. Mit wilhelm.tel verfügt die Stadt über die modernste Datenautobahn, eine zukunftsweisende Infrastruktur, die in Europa in dieser Form bisher einmalig ist.

Die steile Kundenstatistik belegt, dass wilhelm.tel das Interesse der Norderstedter Bürger und Geschäftsleute getroffen hat.

Unser Hit: 100 Megabit!

Preis ✓
Service ✓
Leistung ✓

Internet • Kabel-TV • Telefonie

Info-Hotline 0800 / 432 432 4



wilhelm.tel
Sohn der STADTWERKE NORDERSTEDT

www.wilhelm-tel.de



Grundweg

Heutzutage muss alles schnell gehen. Moden wechseln immer häufiger. Vielfältige Veränderungen bestimmen unser Leben. Häuser hingegen sind Immobilien. Sie sollen für lange Zeit Bestand haben. Deshalb ist es wichtig, bereits beim Bau auf langfristige Entwicklungen zu achten und diese möglichst schon in der Planung aufzunehmen. Nachfolgend sind einige Hinweise zusammengestellt, die eine Orientierung geben sollen, welche gesellschaftlichen und persönlichen Veränderungen beim Kauf oder Bau eines Hauses klugerweise zu berücksichtigen sind.

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Johann Wolfgang von Goethe

LÄRMSCHUTZ

Hin und wieder wollen wir alle unsere Ruhe haben. Wenigstens zu Hause. Deshalb lohnt es sich, beizeiten darauf zu achten, ob ein Grundstück erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist – etwa durch Verkehr, gewerbliche

Nutzungen oder Sport- und Freizeitanlagen. Von Interesse kann auch sein, ob demnächst in der Nachbarschaft Bauvorhaben zu erwarten sind, von denen auf Dauer Lärm ausgehen können. Gerade beim Thema Lärm sind nicht nur die objektiv messbaren Belastungen wichtig, sondern subjektive Empfindlichkeiten. Deshalb empfiehlt sich eine rechtzeitige persönliche Prüfung. Lässt sich der Lärm nicht vermeiden, dann gibt es immer noch verschiedene Möglichkeiten, die persönlichen Lärmbelastungen zu vermindern. Auch das sollte so früh wie möglich – am besten bereits bei der Planung von Gebäude und Außenanlagen – berücksichtigt werden.

- ❑ Lärmempfindliche Nutzungen sollten einen möglichst großen Abstand zur Lärmquelle aufweisen; denn die Lautstärke nimmt mit der Entfernung ab.
- ❑ Geschlossene Bebauungen können ruhige Innenhöfe schaffen, die auch in Innenstadtlagen ruhige Inseln entstehen lassen – übrigens ein altbewährter städtebaulicher Kniff. Lückenlose Bebauungen entlang einer Straße lassen sich auch mithilfe von Carports, Garagen oder anderen lärmabschirmenden Einrichtungen erreichen, wo dies möglich ist.

Besser direkt kaufen.
Wer kann gründlicher beraten als der Hersteller?

KÜCHEN

ab Werk
Besuchen Sie unsere
Küchenausstellung in Norderstedt

UKA Möbelwerk GmbH
Gutenbergring 20 - 22848 Norderstedt
Tel.: 040-52 87 21-0
www.uka-kuechen.de

Wir sind die Spezialisten für:

- ▶ frei geplante Häuser ▶ Toskana-Häuser ▶ Mansarddachhäuser ▶ Technik auf dem neuesten Stand...



...▶ Individualität und Eleganz

Ulzburger Straße 122
22850 Norderstedt

Tel. 040/52 11 33 20
Fax 040/525 55 52

Info@gut-bau.de
www.gut-bau.de



Zukunftsorientiertes Bauen

- ❑ Eine wohlüberlegte Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung ermöglicht die Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite. Dort sollten dann möglichst auch die Außenanlagen angelegt werden, auf denen Sie sich länger aufhalten wollen – wie Terrassen und Balkone.
- ❑ Die Auswahl geeigneter Baumaterialien bietet weitere Möglichkeiten, sich vor Lärm zu schützen. Hierfür gibt es spezielle Angebote, z. B. für Türen, Fenster und Lüftungsanlagen.
- ❑ Planen Sie, privat eine Lärmschutzwand zu errichten, kann diese möglicherweise bau- und planungsrechtlich genehmigungspflichtig sein. Deshalb empfiehlt sich, vorab die Bauaufsicht in Verbindung mit der Stadtplanung zu befragen.

Ruhe ist ein Beitrag zur Lebensqualität. Deshalb strebt die Stadt Norderstedt an, ihre Bevölkerung besser vor Lärmbelastungen zu schützen. Folgende durchaus ehrgeizige Ziele werden zu diesem Zweck verfolgt:

- ❑ In Norderstedt ist kein Mensch einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung von 65 dB(A) oder mehr ausgesetzt.
- ❑ In den Norderstedter Wohngebieten werden alle Menschen vor nächtlichen Lärmbelastungen über 45 dB(A) geschützt, um ihnen einen störungsfreien Schlaf zu ermöglichen.
- ❑ Zum Schutz der Aufenthaltsqualität im Freien werden in allen Wohn- und Erholungsgebieten [als Erholungsgebiete werden hier private und öffentliche Grünflächen sowie Wald und Gehölze verstanden] maximale Lärmbelastungen von 55 dB(A) angestrebt.

ENERGIESPAREN

Der Treibhauseffekt ist unumstritten – der Klimawandel bereits im Gange. Durch unseren hohen Energieverbrauch heizen wir dem Klima ein und gefährden damit unsere eigenen Lebensgrundlagen.

Gerade noch verkraftbar erscheint ein globaler Temperaturanstieg von 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau. Um dieses 2°C-Ziel zu erreichen, müssen die heutigen Industriestaaten bis Mitte dieses Jahrhunderts ihre Treibhausgas-Emissionen um 80 Prozent gegenüber 1990 senken.

Zwischenziel sollte eine Senkung der CO₂-Emissionen bis 2020 möglichst um 40 Prozent sein. In Deutschland müssen dafür durch Gebäudesanierung und erhöhte

Heizanlageeffizienz 31 Mio. t CO₂ eingespart werden. Bei der Sanierung eines Hauses lässt sich hier viel erreichen, bei Neubauten können die vorgeschriebenen Energiestandards deutlich unterschritten werden.

Das lohnt sich doppelt, denn neben einem besseren Klima winken auch finanzielle Vorteile. Vorausschauende Investitionen in Maßnahmen zum Energiesparen werden auf Dauer mit geringeren Energiekosten belohnt.

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (ENEV 2007)

Die EnEV 2007 ist seit dem 1. Oktober 2007 in Kraft. Sie ist Teil eines Maßnahmenpaketes aus Gesetzen, Verordnungen und Förderungen, das im Gebäudebereich zu Energieeinsparungen führen soll. Die EnEV gibt Mindeststandards für den Wärmeschutz und die Anlagentechnik vor.

Bei Neubauten ist sie immer anzuwenden, bei Altbauten wird die Verpflichtung zur energiesparenden Renovierung allerdings erst beim Verkauf der Immobilie, bei größeren Umbaumaßnahmen oder nach Übergangsfristen ausgelöst.



Der Gebäudeenergieausweis ermöglicht die energetische Bewertung einer Immobilie auf einen Blick

GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS (ENERGIEPASS)

Die meisten Autofahrer wissen ungefähr, wie viel Treibstoff ihr Fahrzeug im Durchschnitt verbraucht. Auch auf die Effizienzklasse von Kühlschrank und

Waschmaschine achten Verbraucher mittlerweile beim Kauf. Zur energetischen Qualität von Wohngebäuden existierten bislang häufig keine objektiven Angaben. Dabei wird ein bedeutender Teil der Energie in Deutschland für das Heizen und die Warmwasserbereitung in den Haushalten aufgewendet. Der Gebäudeenergieausweis schließt diese Lücke.

Er sorgt für mehr Transparenz auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und liefert zuverlässige Informationen über den Energiebedarf und die energetische Qualität von Gebäuden. Wer in Zukunft eine Wohnung bzw. ein Haus kaufen, mieten oder pachten möchte, kann so verschiedene Immobilien miteinander vergleichen und den Energiebedarf als Entscheidungshilfe heranziehen. Mit dem Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) wird der Energieausweis für Bestandsgebäude ab 1. Juli 2008 schrittweise Pflicht.

Für Wohngebäude, die bis 1965 fertiggestellt worden sind, sind Energieausweise ab dem 1. Juli 2008, für jüngere Wohngebäude ab 1. Januar 2009 verpflichtend auszustellen. Für Nichtwohngebäude (Büros, Gewerberäume etc.) besteht die Ausweispflicht ab dem 1. Juli 2009.

Bei Nutzerwechsel (Verkauf, Vermietung, Verpachtung) haben die neuen Nutzer ein Anrecht darauf, die systematisierten Informationen über den Energiebedarf des Gebäudes einzusehen. Für Eigentümer, die eine Modernisierung ihres Gebäudes planen, kann der Energieausweis als eine kostengünstige Erstberatung genutzt werden.

Tipp: Lassen Sie in jedem Falle einen bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis erstellen. Dieser ist zwar aufwendiger als der Energiepass auf Basis des Energieverbrauchs, lässt aber nur in dieser Form vergleichbare Aussagen über das Gebäude zu, da das Nutzerverhalten nicht mit in die Bewertung einfließt. Er ist damit auch die bessere Grundlage für Sanierungen.

Der Preis für den Energieausweis ist frei verhandelbar zwischen Aussteller und Auftraggeber. Je nach Detaillierungsgrad ist mit Kosten zwischen 200 und 500 Euro für ein Einfamilienhaus zu rechnen. Nähere Informationen gibt es über die Service-Hotline der Deutschen Energieagentur, kostenlos, Tel.: 0800 736 734 oder unter www.dena-energieausweis.de. Hier finden Sie auch eine Liste mit akkreditierten Ausstellern in Ihrer Nähe.

Noch ein Tipp: Fragen Sie schon jetzt beim Kauf eines Hauses nach dessen Energiekennwert bzw. dem Energieausweis. Dann können Sie einigermaßen zuverlässig abschätzen, wie hoch Ihre Heizkosten künftig sein werden oder welcher Sanierungsbedarf noch auf Sie zukommt.

OPTIMALE GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Energiesparendes Bauen nutzt die Sonne als Energiequelle – aktiv und passiv. Für eine optimale Nutzung der Solarenergie ist es besonders wichtig, dass die Gebäude mit ihrer Hauptfassade nach Süden ausgerichtet sind. Wenn die Gebäudeseite mit den meisten Fensterflächen von dieser optimalen Ausrichtung nicht mehr als maximal 45° in beide Richtungen abweicht, können Sie Heizenergie und somit auch Heizkosten einsparen.

Achten Sie bei der Planung auch darauf, dass Ihr Haus nicht durch große Bäume oder andere Gebäude verschattet wird, denn das erschwert eine passive oder aktive Nutzung der Sonnenenergie. Je früher Sie diese Aspekte berücksichtigen, umso leichter werden Sie in Zukunft weitere Optimierungen vornehmen können.

KOMPAKTE GEBÄUDEFORM

Auch die Form der Gebäudehülle hat einen wesentlichen Einfluss auf den künftigen Energieverbrauch. Zwischen dem Gebäudetyp (Mehrfamilienhaus, Reihenhauses, ...), der Kompaktheit und dem Heizenergiebedarf besteht ein direkter Zusammenhang.

Vereinfacht lässt sich sagen, dass der spezifische Heizenergiebedarf eines Mehrfamilienhauses deutlich unter dem eines frei stehenden Einfamilienhauses liegt. Zudem gilt, dass der Heizenergiebedarf mit einer geringeren Gebäudeoberfläche ebenfalls abnimmt.

Erker, vor- oder zurückspringende Gebäudeteile und Auskragungen, wie z. B. Balkone, erhöhen Ihre Heizkosten, dabei sollte aber der Anspruch an eine hochwertige Architektur keineswegs zurückstehen.

SONNENENERGIENUTZUNG

Die weltweiten Reserven an Erdöl, Erdgas und Kohle nehmen ab. Damit werden die Kosten für eine Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen künftig (weiter)

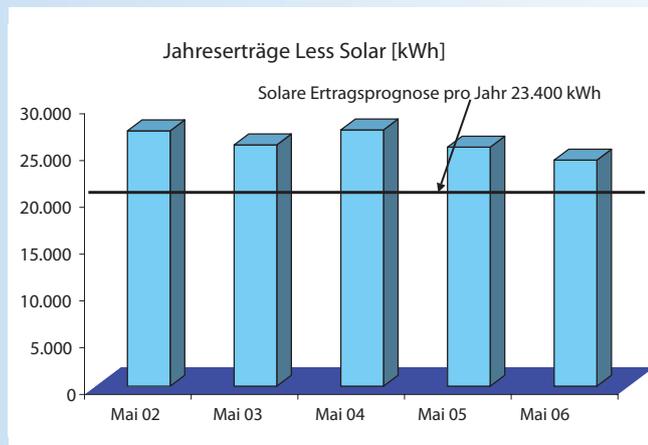


Haus Familie Hidde: die Kollektoranlage spart Heizöl

Zukunftsorientiertes Bauen

steigen. Die Nutzung von Solarenergie macht Sie von den Preisentwicklungen an den Energiemärkten unabhängiger. Sie lohnt sich schon heute und stellt daneben einen sichtbaren Beitrag zum Klimaschutz dar. Auf dem Markt sind thermische Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und zur Unterstützung der Raumheizung sowie photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung. Auch wenn Sie sich heute noch nicht zu einer Solaranlage durchringen können, sollten Sie entsprechende technischen Anschlüsse und Leitungen beim Neubau mit vorsehen.

Unser Tipp: Achten Sie von Anfang an auf die richtige Dachneigung und vor allem die Dachausrichtung in Richtung Süden. Zur Solarenergienutzung gibt es verschiedene Förderprogramme. Diese sind oft Änderungen unterworfen, sodass Sie die jeweils aktuellen Möglichkeiten am besten dann erfragen, wenn Ihre Baupläne konkreter werden. In jedem Falle gilt: Sonnenenergie lässt sich auch in Norderstedt wirtschaftlich nutzen. Dies zeigt z. B. die Fotovoltaikanlage auf dem Lessing-Gymnasium, die 2001 von Schülerinnen und Schülern errichtet wurde. In den ersten fünf Betriebsjahren wurde die Ertragsprognose um durchschnittlich 11,3 Prozent übertroffen.



30 kWp Fotovoltaik-Anlage auf dem Lessing-Gymnasium

OPTIMALE WÄRMEDÄMMUNG

Ein höherer Standard bei der Wärmedämmung zahlt sich durch geringeren Energieverbrauch aus. Mit der Energieeinsparverordnung wird der Niedrigenergiehaus-Standard zum Regelfall. Ob und wie weit Sie darüber hinaus gehen wollen, bleibt Ihnen überlassen – 3-Liter-Haus, Passivhaus oder sogar ein Plusenergiehaus, alles ist heute schon möglich. Steigende Energiepreise sind für Sie so kein Problem mehr – und billiger als zum Zeitpunkt des Baus werden Sie eine verbesserte Wärmedämmung nie mehr bekommen.

Erfahrungen zeigen, dass mit einem höheren Wärmeschutzstandard der Bauausführung eine immer größere Bedeutung zukommt. Bauwillige können sich dabei an dem RAL-Gütezeichen Niedrigenergie-Bauweise (RAL-GZ 965) orientieren. Wichtig ist, dass kontinuierlich alle baulichen Maßnahmen einer fachkundigen und unabhängigen Qualitätskontrolle unterzogen werden.

So können Sie sicher sein, dass Ihr Haus den Niedrigenergiestandard nicht nur auf dem Papier erfüllt. Als Erfolgskontrollen bieten Ingenieurbüros spezielle Untersuchungen (Blower-Door-Tests, Thermografie) an, mit denen die für den Wärmeverlust wichtige Luftdichtigkeit eines Gebäudes oder Wärmebrücken nachgewiesen werden können. So lassen sich eventuell vorhandene Schwachstellen schnell erkennen und bauliche Mängel umgehend beheben.

TIPP:

Wenn Sie einen Neubau erwägen, prüfen Sie, ob die Mehrkosten für ein Passivhaus für Sie tragbar sind. Die Amortisationszeit eines Passivhauses ist bereits deutlich kürzer als der übliche Zeitraum für die Finanzierung eines Wohnhauses. Steigende Energiepreise verkürzen die Amortisationszeit zusätzlich. Der Wohnkomfort im Passivhaus wird allgemein gelobt – und, entgegen der häufigen Meinung, darf und kann man auch die Fenster öffnen ...



Solaranlage der Familie Linke

ERFOLGSBEISPIEL: ENERGIESPARENDER NEUBAU MIT ERDWÄRMEVERSORGUNG

Für ein „2-Liter-Haus“ (Energiekennwert 20 kWh/m² a) eines großen Herstellers in Norddeutschland entschied sich Familie Streichert beim Neubau im Februar 2006. Eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung minimiert den Heizenergiebedarf.

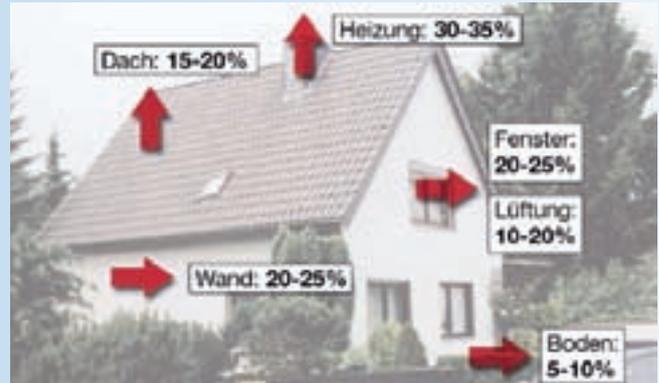
Der erforderliche Restwärmebedarf wird durch eine Erdwärmepumpe gedeckt. Info: Familie Streichert, Grootkoppelstraße 19, 22844 Norderstedt, Tel.: 040 52682761



Haus Familie Streichert: Bohrung der Erdwärmesonde

SANIERUNG VON ALTBAUTEN

Durch Sanierung bestehender Gebäude kann in Deutschland ein bedeutendes Energiesparpotenzial erschlossen werden. Bestehende Gebäude benötigen etwa dreimal so viel Heizenergie wie Neubauten. Durch energetische Sanierung und moderne Gebäudetechnik können bis zu 80 Prozent davon eingespart werden. Mehr als drei Viertel aller Gebäude in Norderstedt wurden vor 1982 gebaut. Hier lässt sich viel Energie einsparen, sofern die Häuser nicht schon einer Wärmeschutzsanierung



Einsparpotenziale für Heizenergie im typischen Einfamilienhaus (Baujahr vor 1984)

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, BINE 2002

unterzogen wurden. Oft reichen bereits einfache Maßnahmen, um die Energiekosten spürbar zu senken, mehr Behaglichkeit zu erzielen und dabei auch noch einen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten.

Eine Halbierung des Energieverbrauchs ist bei Altbauten durch die Sanierung der Heizanlage und einen verbesserten Wärmeschutz von Dach, Wänden und Fenstern gut möglich. Werden mehr als 20 Prozent der Bauteilfläche (Dach, Wand, Fenster) erneuert, dann ist die Verbesserung der Wärmedämmung ohnehin vorgeschrieben.

EINZELN ODER IM GROSSEN WURF?

Energetische Gebäudesanierungen werden oft durch auszumusternde Heizanlagen oder Schäden an einem Bauteil (Dach, Außenwände, Fenster) angestoßen. Natürlich führt auch die Sanierung eines Bauteils zu Energieeinsparungen.

Es empfiehlt sich jedoch, auch umfassende Maßnahmen prüfen zu lassen. So bilden Fenster und Außenwände in der Regel eine Einheit. Eine gleichzeitige Ausführung ist oft wirtschaftlicher und technisch ratsam. Bei Sanierung der Heizanlage sollte die Dimension auf den absehbaren Energiebedarf nach ggf. Sanierung der Gebäudehülle abgestimmt sein. Für umfassende Maßnahmenpakete gibt die KfW günstigere Kredite und höhere Zuschüsse.

Grundsätzlich gilt:

Das Ziel der Sanierung sollte sein, den Energiebedarf auf das Niveau eines Neubaus zu senken. Schöpfen Sie die erkennbaren Potenziale daher möglichst vollständig aus. Energie wird immer teurer und eine unzureichende Sanierung vergibt Energiesparchancen für viele Jahre.

EINSTIEG ENERGIEBERATUNG

Eine fachkundige Beratung empfiehlt sich in jedem Fall, um einen optimalen Einspareffekt zu erzielen und Bau-

Zukunftsorientiertes Bauen

schäden vorzubeugen. Eine erste Orientierung bietet u. a. die Verbraucherzentrale. Die Energieberatung vor Ort – durch einen akkreditierten Energieberater – wird mit dem gleichnamigen Förderprogramm staatlich bezuschusst (www.bafa.de). Auch der Gebäudeenergieausweis kann so gestaltet werden, dass er einen Überblick über Energiesparmaßnahmen und deren Auswirkungen gibt. Zuschüsse zur Gebäudesanierung durch die KfW setzen in der Regel ein Sachverständigengutachten voraus (www.kfw.de).

ERFOLGSBEISPIEL: ÖKOLOGISCHE SANIERUNG MIT SYSTEM

Dieses Einfamilienhaus aus den 30er-Jahren wurde auf Basis des staatlich geförderten Gutachtens „Energieberater vor Ort“ saniert, um mehr Behaglichkeit und geringere Heizkosten zu erreichen.

Die Dämmmaßnahmen erfolgten mit den ökologisch besonders vorteilhaften Dämmstoffen Korkschröt für die Außenwände und Zellulose für Keller und Dachboden. Erfolgsbilanz: besseres Wohnklima, finanzielle Einsparungen noch nicht bilanziert. Info: Familie Stehnke, Goethestraße 20, 22848 Norderstedt, Tel.: 040 50098860.



Haus Familie Stehnke



KONTROLLE IST BESSER

Je höher die Anforderungen an den Wärmeschutz, desto wichtiger ist eine korrekte Ausführung der Baumaßnahmen. Es ist daher sinnvoll, auch bei Sanierungen zur Erfolgskontrolle Untersuchungen durchführen zu lassen, mit denen die für den Wärmeschutz wichtige Luftdichtigkeit eines Gebäudes oder Wärmebrücken nachgewiesen werden können (Blower-Door-Test, Thermographie).

Nur so kann davon ausgegangen werden, dass die im Energiegutachten errechneten Energieeinsparungen auch eintreten. Bei Heizanlagenanierungen ist ein hydraulischer Abgleich, der ebenfalls zu Einsparungen führt, gemäß VOB zwingend erforderlich. Sie sollten darauf bestehen. Tipp: Lassen Sie die Erfolgskontrolle als Bestandteil mit in das Energiegutachten aufnehmen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT JETZT UND SPÄTER

In der Regel wirtschaftlich ist eine Sanierung von Heizungen, wenn diese älter als 15 Jahre sind. Die Ersparnis im Vergleich zu einer Anfang der 80er-Jahre aufgestellten Heizung beträgt rund 30 Prozent. Übrigens: Eine Kesselsanierung ist der beste Zeitpunkt, auch die Errichtung einer Kollektoranlage für die solare Warmwasserbereitung zu prüfen (s. u.).

Energetische Sanierungen der Gebäudehülle (Dach, Wände, Fenster) amortisieren sich erst über einen längeren Zeitraum; haben dafür aber auch mindestens 20–30 Jahre Bestand. Hinzu kommt ein höherer Wohnkomfort. Wie schnell sich Energiespar-Investitionen auszahlen, ist abhängig vom Zustand des Gebäudes und der Art der Finanzierung.

Für moderne Heizanlagen reichen meist 5–8 Jahre, Wärmedämmung rechnet sich nach ca. 11–18 Jahren. Höhere Energiepreise verkürzen die Amortisation. Für umfassende Sanierungen gibt es Unterstützung in Form besonders zinsgünstiger Kredite und Zuschüsse durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau.

ui u bauun u u Ö-Hauu!

Bei uns erhalten Sie schlüsselfertige Häuser der nächsten Generation. Eigene Architekten beraten Sie. Sehr gute Wärmedämmung sowie Thermobodenplatte sind für uns selbstverständlich.

planen und bauen - individuell - überzeugend günstig - Ö-Haus!



Ö-Haus GmbH
Am Hafen 80
25421 Pinneberg
04101/8582-4☐

www.oe-haus.de

Neubau, Umbau, Sanierung – zum Festpreis



Baueh mit Thermhh h h atte

Zeiten steigender Energiepreise machen heute Bauweisen zwingend erforderlich, die natürliche Ressourcen und die Umwelt schonen. Eine wirksame Maßnahme bei der Erstellung von Neubauten ist heute der Einbau einer „Thermobodenplatte“. Bei fachgerechter Planung wird eine thermische Trennung von Gebäude und Fundament erreicht. Durch den Einbau einer Perimeterdämmung (empfohlen ca. 6,0 cm, WLG 0,35) wird eine hohe Energieeinsparung im Bereich der Bodenplatte erzielt. Der U-Wert wird deutlich verbessert und die Umwelt geschont.

Das in Pinneberg ansässige Unternehmen „Ö-Haus“ baut heute schon in jedes vom Unternehmen erstellte Gebäude eine Thermobodenplatte ein.

Aber auch hier gilt:

**WICHTIG:
VOR MAßNAHMENBEGINN DIE
FÖRDERMITTEL BEANTRAGEN!**

**ERFOLGSBEISPIEL:
ENERGETISCHE SANIERUNG AUF KFW-60-STAN-
DARD UND ANBAU IM PASSIVHAUSSTANDARD**



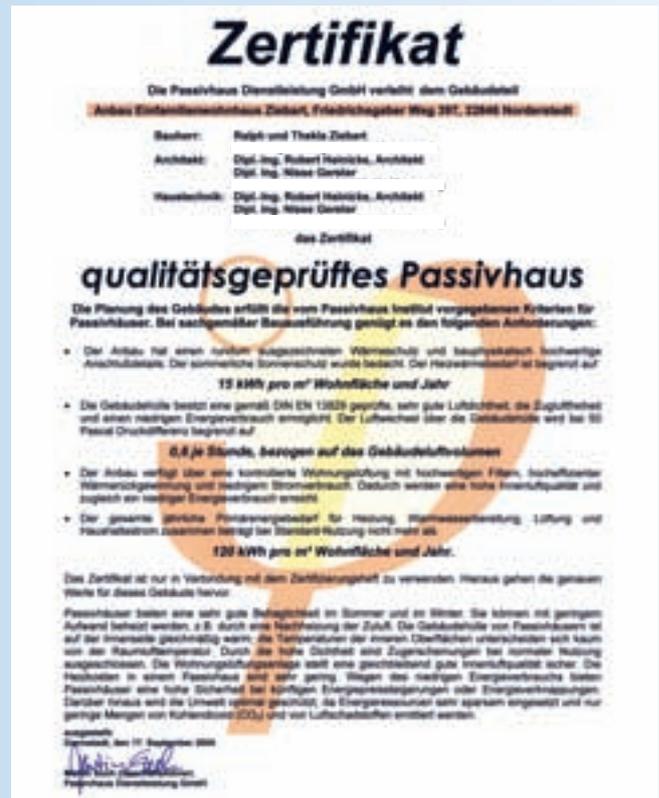
Haus Familie Ziebart: Sanierung des Dreißigerjahre Altbaus zum Niedrigenergiestandard, Anbau in Passivhaus-Bauweise; Quelle: Heinicke

Die umfassende Sanierung des Hauses der Familie Ziebart aus den 30er-Jahren führte zum Energiestandard „kfw-60“, das heißt zu einem Energiekennwert von 60 kWh/m² a. Damit ist der Altbau energetisch gesehen besser als ein Neubau nach den derzeitigen Vorschriften der Energieeinsparverordnung. Das Ergebnis wurde durch eine 16–18 cm Wärmedämmverbundfassade (Wärmeleitgruppe 035), Dämmung der



Haus Familie Ziebart: Modell von der Dämmung des Passivhaus-Anbaus

Kellerwände bis zur Sohle und Austausch sämtlicher Fenster und Außentüren erreicht. Die Fenster sind mit 3-Scheiben-Verglasung mit Kryptonfüllung bestückt. Die aufwendige energetische Sanierung des Altbaus war die Voraussetzung, den Anbau im Jahr 2005 nach dem Passivhausstandard durchzuführen. Info: Dipl.-Ing. Robert Heinicke, Architekt, Holsteiner Chaussee 335/337, 22457 Hamburg, Tel.: 040/55 98 39 11, robert.heinicke@heinickeplan.de



Haus Familie Ziebart: Zertifikat durch das Passivhaus-Institut, Darmstadt

**ERFOLGSBEISPIEL:
ENERGETISCHE SANIERUNG IM BESTAND**

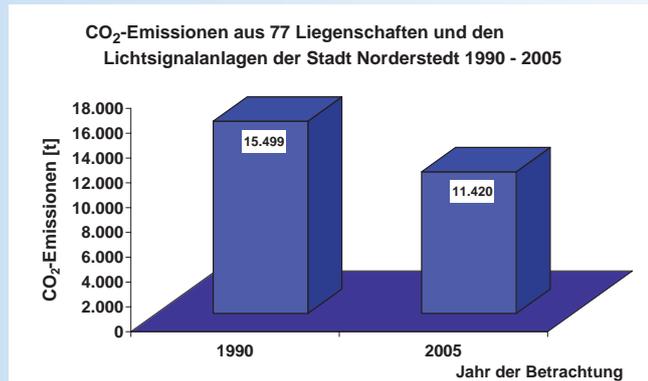


Haus Familie Grammersdorf

Zukunftsorientiertes Bauen

Schritt für Schritt wurde dieses 1969 gebaute End-Reihenhaus saniert: Schrittweise Wärmeschutzverglasung der Nord- und Westfenster, solare Warmwasserbereitung, Dämmung der Stirnseite (Westen), Umstellung auf Gas-Brennwertheizung, Wärmeschutzverglasung der Dachfenster. Erfolgsbilanz: Heizenergieverbrauch und CO₂-Emissionen konnten seit Beginn der Maßnahmen 1996 um ca. 29 Prozent gesenkt werden.

Info: Familie Grammersdorf, Rehkamp 10, 22846 Norderstedt, Tel.: 040 5223487



WICHTIGE ADRESSEN FÜR FÖRDERMITTEL UND BERATUNG

Wer?/Bemerkungen	Telefon
Deutsche Energieagentur, Beratungshotline Energie und Klimaschutz www.deutsche-energie-agentur.de – kostenlos, rund um die Uhr erreichbar	08000 736734
Kreditanstalt für Wiederaufbau, Informationszentrum www.kfw-foerderbank.de – Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse für Gebäude- und Heizanlagenanierung – Einspeisevergütungen für Strom aus Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft sowie Biomasse	01801 335577
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle www.bafa.de – Energieberatung vor Ort	06196 9 08-262
Investitionsbank Schleswig-Holstein, Beratungszentrum Norderstedt www.ib-sh.de – Wohnungsbauförderung bei Kauf oder Modernisierung	040 526830-0
Verbraucherzentrale Norderstedt www.verbraucherzentrale-sh.de – Energieberatung nach Vereinbarung	040 5238455

Stadt Norderstedt,
Klimaschutz-Koordination 040 53595-542
www.norderstedt.de

– Fragen zum Klimaschutz in Norderstedt

Stadtwerke Norderstedt 040 52104343

– Beratung zur Energieversorgung

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. 0431 66369-0
www.arge-sh.de

– Beratende Begleitung des Wohnungsbaus für Architekten, Ingenieure, Unternehmen
– Qualitätskontrollen, Zertifizierung
– Technische Beratung für interessierte Laien und Fachleute

Die Stadt Norderstedt profitiert selbst von energietechnischen Sanierungen der öffentlichen Einrichtungen und leistet damit einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz. Bei 77 bedeutsamen Liegenschaften konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 um mehr als 26 Prozent verringert werden. Durch die Klimaschutzarbeit konnten seit 2000 rund 3.000.000 Euro an Energiekosten vermieden werden.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Bereitstellung von Heizenergie und Warmwasser macht den Löwenanteil des Energiebedarfs im Haushalt aus. Schon deshalb kommt diesem Thema eine wichtige Bedeutung zu. Welche Lösung am besten zu Ihrem Haus passt, hängt wesentlich davon ab, wie gut Ihr Haus gedämmt ist.

Während Niedrigenergiehäuser noch auf ein konventionelles Heizsystem angewiesen sind, brauchen Passivhäuser keine herkömmliche Heizung mehr – der verbleibende Energiebedarf ist einfach zu gering. Auch technisch gibt es mehrere empfehlenswerte Alternativen.

Mit Fern- oder Nahwärme können Sie auf eine besonders klimafreundliche und komfortable Weise Heizenergie und Warmwasser beziehen. Das gilt vor allem dann, wenn dabei in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) gleichzeitig Strom erzeugt wird. Bewährt, sparsam und klimaschonend ist auch der Gas-Brennwertkessel, der die im Abgas enthaltene Wärme nutzt und so den Gasverbrauch um 10–15% gegenüber dem Niedertemperaturkessel senkt. Achten Sie beim Kauf darauf, dass Ihr Heizkessel die Wärme bedarfsgerecht zur Verfügung stellt (modulierende Kesselleistung).

Nahezu CO₂-neutral heizen Sie mit Holz. Automatisch beschickte Holzpellet-Heizungen sind heutzutage ähnlich komfortabel im Betrieb wie Ölheizungen. In Süddeutschland sind sie schon weit verbreitet. Pellets aus

heimischer Produktion sind mittlerweile auch bei uns im Norden erhältlich. Für den Einbau geeigneter Heizanlagen erhalten Sie überdies staatliche Förderungen. Damit bieten sie auch wirtschaftlich eine interessante Alternative zu einer veralteten Ölheizung.

ERFOLGSBEISPIEL: KLIMAFREUNDLICH HEIZEN

Im Jahr 2002 hat Familie Jenner in ihrem Zweifamilienhaus die Ölheizung gegen eine Holzpellet-Heizung ausgetauscht. Das Bundesamt für Wirtschaft förderte die Maßnahme.

Der Betrieb kann automatisch mit Holzpellets oder herkömmlich mit Stückholz erfolgen. 7 Tonnen Pellets passen in den alten Ölkeller. Aufgrund des gestiegenen Ölpreises ist das Heizen mit Holzpellets nicht teurer als mit Öl. Info: Familie Jenner, Langer Kamp 150, 22850 Norderstedt, Tel.: 040 5339191

Schließlich sind in diesem Zusammenhang noch Kleinst-BHKW und Brennstoffzellen für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu nennen, die zukunftsweisende Systeme für eine dezentrale Energieversorgung darstellen.

Bei modernen Heizsystemen ist die zentrale Warmwasserbereitung mit Abstand am wirtschaftlichsten. Auf jeden Fall sollten Sie kurze Wege zu den Entnahmestellen in Küche und Bad schon bei der Planung berücksichtigen. Dann sind elektrisch betriebene Zirkulationsleitungen in Ein- und Zweifamilienhäusern unnötig.

Die Warmwasserbereitung durch Sonnenenergie mit Hilfe von Sonnenkollektoren ist ein Beitrag zum Klimaschutz. 50–60% Ihres gesamten Warmwasserbedarfs können durch Sonnenkollektoren auf dem Dach erzeugt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft bezuschusst die Installation von Sonnenkollektoren.

Steigende Energiepreise und Zuschüsse machen auch den nachträglichen Einbau einer Kollektoranlage zunehmend wirtschaftlich. Bei Neubau sollten ggf. Vorkehrungen für eine Nachrüstung mit Sonnenkollektoren getroffen werden.

KELLER ALS VORRATSRÄUME

Irgendwann stellt sich auch bei Ihnen die Frage: Keller oder nicht? Nicht alle Baugrundstücke in Norderstedt lassen Ihnen diese Entscheidungsmöglichkeit. Aber dort, wo es möglich ist, sprechen viele Gründe für einen Keller – auch der Umweltschutz. Früher war es selbstverständlich, die Vorratshaltung in den gleichmäßig und kühl temperierten Kellerräumen zu betreiben. Wenn wir uns heute wieder darauf zurückbesinnen, lässt sich zum Beispiel so mancher Kühlschrank einsparen oder der kostengünstige Großeinkauf von Lebensmitteln lange frisch halten.

BAUMATERIALIEN

UMWELTGERECHTE MATERIALIEN

Schöner wohnen wollen alle. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist auf jeden Fall eine gesunde Atmosphäre in den eigenen vier Wänden. Dazu tragen natürliche Baumaterialien – wie Holz, Wolle, Lehm, Ton, Naturstein und Ähnliches – mindestens ebenso bei wie die schadstofffreie Inneneinrichtung eines Gebäudes. Für viele Materialien gibt es Produktvergleiche, die auch Umweltauswirkungen berücksichtigen und bei der Auswahl helfen können.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, ob in den eingesetzten Materialien selbst Schadstoffe enthalten sind. Denn diese werden häufig irgendwann freigesetzt und führen dann zu Problemen. Zu einer fundierten Beurteilung gehört aber auch, welche gesundheitlichen oder ökologischen Probleme während des gesamten „Lebensweges“ des entsprechenden Materials/Produktes entstehen können.

Dazu zählen Aspekte wie der (vermeidbare) Energieaufwand beim Transport oder der Energie- und Wasserverbrauch bei der Herstellung sowie die bereits dort entstehenden Schadstoffe und Abfallmengen. Am einfachsten ist es, die Umweltqualität von Materialien anhand von Qualitätssiegeln oder Testzertifikaten zu erkennen – sofern diese eine ernsthafte Prüfung der Umweltauswirkungen einschließen.

Das in Deutschland bekannteste Beispiel dürfte das Umweltzeichen sein, bekannter unter dem Namen „DER BLAUE ENGEL“. Es wird z. B. für Baustoffe aus Altglas oder Altpapier oder für Produkte aus Recyclinggips und Holz vergeben. Dazu zählen aber auch das TÜV-Umweltsiegel, das FSC-Siegel für Hölzer aus naturnaher Forstwirtschaft oder das Siegel vom Institut für Baubiologie (IBR). Eine Orientierung über ökologisch aussagekräftige Kennzeichnungen erhalten Sie beispielsweise bei:

Wer?/Bemerkungen

Telefon

Verbraucherzentrale Norderstedt 040 5238455
www.verbraucherzentrale-sh.de

– allgemeine Umweltberatung zu allen Fragen im Zusammenhang mit dem Bau

Stadt Norderstedt, Umweltberatung 040 53595-361
www.norderstedt.de

– allgemeine Umweltberatung zu allen Fragen im Zusammenhang mit dem Bau

ÖKO-Test (1,24 Euro/Min.) 09001/70 74 26
www.oekotest.de

– Übersicht über zahlreiche Qualitätssiegel im Internet, Hinweise auf diverse Tests

Zukunftsorientiertes Bauen

Wer?/Bemerkungen

Telefon

Umweltbundesamt
www.blauer-engel.de

0340 21033701

– Produkte, die mit dem blauen Engel ausgezeichnet wurden, und deren Hersteller

Neben der Wahl geeigneter Baumaterialien spielt auch deren Einsatzort eine entscheidende Rolle. Das kann am Beispiel des wieder beliebter werdenden Baustoffes Holz verdeutlicht werden.

Holz zählt zu den nachwachsenden Rohstoffen und ist daher aus ökologischen Gründen begrüßenswert – vorausgesetzt, es stammt aus einer nachhaltig betriebenen Forstwirtschaft (erkennbar beispielsweise am FSC-Siegel) und wird nicht unnötig weit transportiert.

Wird Holz im Außenbereich verbaut – bei Blockhütten, Holzständerhäusern oder Außenverkleidungen ist normalerweise ein Schutz vor Schädlingsbefall und Witterungseinflüssen ratsam. In vielen Bereichen geht das völlig ohne chemische Holzschutzmittel. Der beste Holzschutz ist der konstruktive Holzschutz, mit dem

z. B. Niederschläge vom Holz ferngehalten oder schnell von ihm abgeleitet werden.

So kann einem Pilz- und Insektenbefall wirksam vorgebeugt werden, der Ursache für die schnelle Verrottung ist. Im Außenbereich kann dieser konstruktive Holzschutz durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- ausreichend große Dachüberstände;
- eine zuverlässig funktionierende Dachentwässerung;
- die Ausbildung von Tropfkanten, Wasserschenkeln, Regenschienen und dergleichen;
- die Wahl geeigneter Profile bei Konstruktion
- die Vermeidung oder (feuchtigkeitsdichte) Abdeckung von Ecken, Nuten und Stößen, in denen sich Wasser sammeln kann;
- die Vermeidung von Spritzwassereinwirkung;
- die Gewährleistung eines raschen Wiederaustrocknens feuchter Bauteile durch eine ausreichend große Holzfassadenhinterlüftung;
- die Vermeidung eines direkten Bodenkontaktes des Holzes und nicht zuletzt
- die Wahl geeigneter Holzarten für den Außenbereich – z. B. Lärche, Robinie oder Zeder.

Wir power für Norderstedt

... mit Service rund um

 TRINK
WASSER

STROM


ERDGAS.



Verkehrsgesellschaft
Norderstedt



Heidbergstraße 101-111 · 22846 Norderstedt · Tel.: 040 / 521 04 - 0
www.stadtwerke-norderstedt.de

VERWENDUNG VON RECYCLINGPRODUKTEN

Auch im Baubereich gilt: Es ist umweltfreundlich, Altstoffe wieder zu verwenden. Dadurch werden wertvolle Rohstoffe geschont, meist verringern sich auch das Abfallaufkommen und der für die Herstellung benötigte Energiebedarf. Hier einige Anregungen:

- Zellulosedämmstoff besteht zu 100 Prozent aus Altpapier. Zum Schutz vor einem Befall durch Schimmelpilze und Insekten werden Borsalz und Borsäure zugefügt, die als vergleichsweise unbedenklich gelten und überdies dem Brandschutz dienen. In Skandinavien, Kanada und den USA wird Altpapier schon seit Jahrzehnten als Dämmstoff eingesetzt. Zellulosedämmstoffe gibt es als Dämmplatten, die sich gut zur Eigenverarbeitung eignen, und als Zelluloseflocken, die mit einer Spezialmaschine vom Fachbetrieb in die vorbereiteten Hohlräume geblasen werden.
- Altglas eignet sich ebenfalls für Dämmzwecke, wenn es in geeigneter Weise (z. B. zum Schaumglas) aufbereitet wird. Alle mit dem Umweltzeichen ausgezeichneten Altglasdämmprodukte müssen diversen Kriterien hinsichtlich der umweltgerechten Verwertung und der gesundheitlichen Unbedenklichkeit standhalten.
- Recycling-Korken bilden eine weitere Alternative. Sie werden zerkleinert und meist als Schüttgut zur Wärme- und Schalldämmung eingesetzt.

BAUABFÄLLE UND DEREN ENTSORGUNG

Ob Sperrgut, Bauschutt oder gemischte Bau- und Abbruchabfälle: Für alle Abfallarten gibt es geeignete Entsorgungsmöglichkeiten. So manches kann davon noch einmal verwertet werden. Das schont unsere Umwelt und für Sie ist es günstiger. Denn bei einer Vorsortierung der verschiedenen Materialien entfällt die nachträgliche Trennung, die besonders kostenträchtig ist und über die Abfallgebühren mitbezahlt werden muss.

WICHTIGE KLEINIGKEITEN

FLÄCHENSPARENDES BAUEN

Tag für Tag werden in Deutschland rund 120 Hektar Boden neu versiegelt – für Häuser, Straßen, Gewerbe- und Industrieflächen, Freizeiteinrichtungen usw. Das ist (zu) viel. Bei diesem Flächenverbrauch hätten wir in etwa 80 Jahren keine un bebauten Flächen mehr. Das wird niemand wollen.

Deshalb kommt es darauf an, rechtzeitig gegenzusteuern. Jede und jeder von uns hat darauf Einfluss. Das fängt schon bei der Größe des von uns beanspruchten Wohnraums an. Eine Faustformel besagt, dass in Deutschland von jeder Person im Durchschnitt jährlich ein halber Quadratmeter Wohnraum zusätzlich in Anspruch genommen wird. Das führt automatisch zu immer mehr Flächenverbrauch. Brauchen wir wirklich so viel Platz? Auch die Entscheidung über die Wohnform spielt hier mit hinein: Eine eigene Wohnung

(in einem Mehrfamilienhaus) beansprucht deutlich weniger Boden als ein Reihenhaus oder gar die Erfüllung des Traums vom frei stehenden Einfamilienhaus. Spielt das bei Ihren gegenwärtigen Überlegungen eine Rolle? Aus städtischer Sicht soll dieser Entwicklung durch eine verstärkte Ausweisung von Bebauungsplänen für eine Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage eines im Jahr 2003 entwickelten und beschlossenen Nachverdichtungskonzeptes für geeignete Potenzialflächen werden in den nächsten Jahren B-Pläne für bereits bebaute Siedlungsbereiche aufgestellt werden, die aber aufgrund ihrer Baustruktur oder ihren Grundstücksgrößen über ausreichend Potenzial/Raum verfügen, diese teilweise brach liegenden oder untergenutzten Ressourcen zu nutzen.

Häufig liegen diese Gebiete in einem intakten Umfeld mit einer guten Infrastruktur und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In der Regel lässt sich dabei neben dem flächensparenden Bauen, s. o., auch ein kostensparendes Bauen realisieren.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte haben die Kommunen seit dem 1. Januar 2007 die Möglichkeit, unter bestimmten Umständen Bebauungspläne in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 13a BauGB).

MULTIFUNKTIONALES BAUEN

Ein Haus soll 99 Jahre stehen. Mindestens. Für die darin wohnenden Menschen ändern sich in diesem Zeitraum die Lebensumstände gleich mehrfach. Für viele Menschen stellt sich die Frage nach Wohneigentum, wenn sie eine Familie gegründet haben. Dann kommen vielleicht Kinder hinzu, diese werden größer und brauchen mehr Platz, irgendwann verlassen sie das Haus – und der Kreislauf beginnt womöglich von vorn.

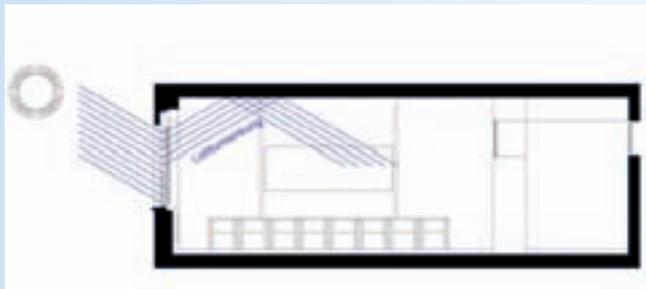
Zukunftsorientiertes Bauen

Wer sich als Single für den Kauf oder Bau eines Hauses entscheidet, kann seine Lebensumstände und Ansprüche in den kommenden Jahren genauso verändern wie beispielsweise Menschen, die im Laufe ihres Lebens pflegebedürftig werden. Es ist daher klug, sich über solche Veränderungen schon rechtzeitig Gedanken zu machen.

Sicherlich wäre es eine Überforderung, alle Eventualitäten vorhersehen und berücksichtigen zu wollen. Aber auf die wahrscheinlichsten Entwicklungen können Sie durchaus vorausschauend Rücksicht nehmen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause flexibel, dann kann es bei Bedarf mitwachsen und lässt sich später auch problemlos wieder teilen – so wie es Ihren jeweiligen Bedürfnissen gerade entspricht.

NATÜRLICHES LICHT

Licht prägt unser Leben. Der beständige Rhythmus von Tag und Nacht, die Jahreszeiten mit ihren kurzen oder langen Tagen, künstliches Licht oder Sonnenlicht – all das hat Einfluss auf uns, auf unsere Stimmungen.



Wir leben in einer Welt, in der wir uns mehr und mehr in einer künstlich geschaffenen Umgebung aufhalten. Damit sind wir auch immer weniger dem Einfluss des natürlichen Lichts ausgesetzt. Sie können dem natürlichen Licht nachhelfen, auch in die dunkleren Bereiche des Hauses einzustrahlen und diese zu erhellen.

Großzügige Fensterflächen ermöglichen es, das Sonnenlicht auch innerhalb der Gebäude zur Geltung kommen zu lassen. Mittlerweile gibt es Glühlampen, deren Lichttemperatur der des Sonnenlichtes nachempfunden ist. Und über moderne Systeme zur Tageslichtlenkung lässt sich das natürliche Licht auch an bislang unzugängliche Stellen im Haus leiten. Womöglich können Sie sich auf ganz einfache Weise hiermit etwas Gutes tun.

ELEKTROSMOG

Künstliche elektrische und magnetische Felder – häufig kurz als Elektromog bezeichnet – rücken seit einiger Zeit verstärkt in das öffentliche Interesse. Aktueller Anlass dafür ist die starke Zunahme von Mobiltelefonen (Handys) und den dafür benötigten Sendestationen. Übersehen wird dabei oftmals, dass auch die schnur-

losen Telefone mit ihren Basisstationen in den Wohnungen ähnlich hohe Sendeleistungen erzeugen, um die teilweise hohen Reichweiten zu ermöglichen.

Zu der gesamten Problematik kursieren derzeit nicht nur seriöse Informationen, weshalb es schwierig ist, den richtigen Mittelweg zwischen Verharmlosung und diffusen Ängsten zu finden. Da diesem Thema erst seit relativ kurzer Zeit mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird, besteht hier noch erheblicher Forschungsbedarf. Vielfach kann derzeit weder die Schädlichkeit noch die Unschädlichkeit einer bestimmten Strahlenbelastung als wissenschaftlich erwiesen gelten. Elektrischen und magnetischen Feldern sind wir alle ausgesetzt, denn sie kommen seit Urzeiten in unserer Umwelt vor.

An diese natürliche Belastung konnten sich die Menschen im Laufe der Evolution anpassen. Bedenklich sind die künstlichen Felder, und zwar insbesondere dann, wenn sie entweder extrem stark sind (wie bei Richtfunkanlagen; das ist in diesem Zusammenhang jedoch weitgehend unbedeutend) oder gepulst auf uns einwirken. Darunter ist zu verstehen, dass sie mit einer bestimmten Frequenz schwingen – so wie beispielsweise unser Stromnetz mit 50 Hertz, also 50 mal in der Sekunde. Es gibt zahlreiche Hinweise dafür, dass gepulste Strahlen biologisch wirksam sind. Insbesondere bei den magnetischen Feldern scheinen dabei bereits geringe Feldstärken auszureichen.

Mit Quellen für solche künstlichen Felder sind wir reichlich umgeben. In der Landschaft zählen zu den Quellen unter anderem die Stromfreileitungen oder die schon erwähnten Mobilfunkanlagen. Im Haus gehören sämtliche Stromleitungen ebenso dazu wie der Betrieb von stromverbrauchenden Geräten aller Art – Fernseher, Hi-Fi-Anlage, Computer, Mikrowelle, Kühlschrank, Waschmaschine, Telefon, Fön und viele andere Gerätschaften mehr. Erst wenn diese Geräte völlig ausgeschaltet sind (Achtung: Stand-by-Betrieb ist „an“!), geht von solchen Geräten kein Elektromog mehr aus.

Für die im Haus verlegten Stromleitungen lässt sich dieser Zustand durch eine Netzfreeschaltung erreichen. Vorsorge lässt sich unter anderem durch eine geschickte Verlegung von Stromleitungen im Haus treffen, womöglich kombiniert mit einer automatischen Netzfreeschaltung. Bei der Anschaffung von Telefonanlagen sollten schnurlose Telefone z. B. im Bereich von Schlafräumen vermieden oder Techniken bevorzugt werden, die zumindest im Stand-by-Betrieb keine elektromagnetischen Wellen abgeben. Ein seriöser Baubiologe kann Ihnen zu diesem Thema bei Bedarf weiterhelfen.

WASSERVERBRAUCH

Der sparsame Umgang mit dem lebensnotwendigen Gut Wasser wird voraussichtlich das wichtigste Umweltthe-

ma des 21. Jahrhunderts werden. Die Bereitschaft zum Wassersparen ist in Deutschland erkennbar vorhanden. Deshalb gibt es hier einige Hinweise für alle, die ihren Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten wollen.

Mit jedem Gebäude und jeder asphaltierten/betonierten Fläche wird Boden versiegelt, sodass (an dieser Stelle) unter anderem kein Regenwasser mehr in den Boden gelangen kann.

Dadurch steht es beispielsweise nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Vermeiden Sie daher, so gut es geht, vollversiegelte Flächen und versickern Sie das von den Dachflächen und anderen versiegelten Grundstücksteilen abfließende Regenwasser auf Ihrem Grundstück, soweit das örtlich möglich und zulässig ist. Eine einfache Alternative stellt die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, z. B. von Rasengittersteinen, Schotterrasen oder grobfugigem Pflaster dar. Daneben lohnt es sich, eine naturnah gestaltete Mulde anzulegen, die das Regenwasser aufnehmen kann. Achten Sie auf einen ausreichend großen Abstand zum Gebäude (rund 6 m), um mögliche Schäden an den Außenwänden des Gebäudes sicher zu vermeiden. So schaffen Sie mit dem Regenwasser einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, der sich gut in die Gartengestaltung integrieren lässt.

Alternativ dazu können Sie das Regenwasser natürlich auch dazu nutzen, Ihren Trinkwasserverbrauch zu reduzieren. Mit der guten alten Regentonne im Garten können Sie Regenwasser auffangen, das Ihnen dann zur Gartenbewässerung oder zum Gießen der Balkon- und Zimmerpflanzen dient. Auch für die Toilettenspülung oder zum Wäschewaschen können Sie aufbereitetes Regenwasser nehmen; das ist allerdings genehmigungspflichtig.

Für Küche und Bad bietet die moderne Sanitärtechnik eine Reihe technischer Helfer an, mit denen eine Menge wertvolles Trinkwasser eingespart werden kann. Das schont die Umwelt und entlastet den Geldbeutel in doppelter Hinsicht, da die Abwassergebühren auf der Grundlage Ihres Wasserverbrauches berechnet werden. Unter den vielfältigen Möglichkeiten, Wasser zu sparen, sollen hier nur drei stellvertretend genannt werden: der einfache Durchfluss-Begrenzer, den man auch nachträglich noch in fast jeden Wasserhahn und Duschkopf schrauben kann, der „Ein-Hebel-Mischer“ mit eingebautem Thermostat, mit dem der Wasserverbrauch beim Einregeln der gewünschten Wassertemperatur reduziert werden kann, und die Toilettenspülung mit der Wasserspartaste.

Schließlich lässt sich auch mit vielen Hausgeräten Energie und Wasser sparen. Achten Sie beim Kauf von Waschmaschine, Geschirrspüler und Co. einfach auf den angegebenen Wasser- und Energieverbrauch. Auskunft hierüber gibt das EURO-Label mit einer Einteilung in die Klassen A (sparsamste Produkte) bis G. Bedenken Sie schon bei der Raumaufteilung, dass es wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist, Spül- und Waschmaschine mit kurzer Leitung an die Warmwasserbereitung anzuschließen.

EBENERDIGER FAHRRAD-ABSTELLPLATZ

Wenn Sie Ihr Fahrrad täglich nutzen wollen, dann muss es auch gut zugänglich sein. Wer jedes Mal erst in den Keller muss, um das Fahrrad um diverse Ecken und über Treppen ans Tageslicht zu befördern, der nimmt dann selbst für kurze Wege doch lieber das Auto. Es geht auch anders: Reservieren Sie Ihrem Fahrrad den ebenerdigen Abstellplatz in der Nähe der Haustür oder Straße – womöglich sogar überdacht.



Der Bebauungsplan

Sie haben Ihr „Traumgrundstück“ gefunden und möchten nun Ihr „Traumhaus“ darauf verwirklichen? In vielen Gebieten in Norderstedt ist die zukünftige Nutzung der Grundstücke durch einen Bebauungsplan festgeschrieben.

In ihnen werden die für die künftige Bebauung verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - die **Höhe der Gebäude**/die Zahl der Vollgeschosse
 - die **überbaubaren Grundstücksflächen** und
 - die **öffentlichen Verkehrsflächen**
- getroffen.

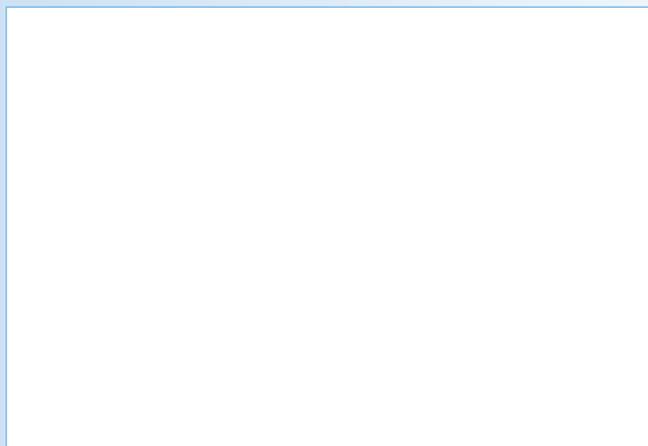
Informieren Sie sich also vor dem Kauf eines Grundstückes oder einer geplanten Erweiterung eines Gebäudes nach diesen städtebaulichen Festsetzungen beim Team Stadtplanung.

DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beschließt die Stadtvertretung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Norderstedt erforderlich ist.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln und es besteht auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kein Rechtsanspruch.

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, der die Rahmenbedingungen für eine Bebauung vorgibt. Seine Inhalte bestimmen sich nach den abschließend aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Festsetzungen, die dort nicht genannt sind, dürfen nicht getroffen werden. Die Bebauungspläne können auch baugestalterische Vorschriften nach der Landesbauordnung enthalten.



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan

Im Rahmen seiner Festsetzungen werden

- Erschließungsanlagen gebaut,
- die Bebauung erstellt und
- Grünflächen und Spielplätze hergestellt.

Das Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch das Baugesetzbuch i. d. F. vom 23.09.2004 geregelt (zuletzt geändert am 21.12. 2006).

Als einer der ersten Verfahrensschritte schreibt dieses eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei einem Bauleitplanverfahren vor. Im Rahmen dieser Beteiligung wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der wesentlichen Planungsziele und eventuell möglicher Varianten gegeben.

Weiterhin sind nunmehr bereits zu Beginn eines Verfahrens möglichst alle umweltrelevanten Belange zu erheben.

Die manchmal gegensätzlichen öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Zudem sind in der Begründung zum Bebauungsplan die Ziele und Zwecke des Planes darzustellen.

Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird abschließend bekannt gemacht und somit in Kraft gesetzt.

Das Aufstellungsverfahren ist in dem Schaubild auf Seite 30 dargestellt.

Der Bebauungsplan ist als Satzung eine Rechtsnorm, die vom Oberverwaltungsgericht in Schleswig überprüft und ggf. aufgehoben werden kann. Den Antrag kann jeder, der sich in seinen Rechten verletzt sieht, durch einen Rechtsanwalt innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft stellen. Die Bebauungspläne, inklusive der textlichen Begründungen, können von jedermann in der Stadtverwaltung Norderstedt, beim Team Stadtplanung, während der Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen bzw. käuflich erworben werden. Auch stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams Stadtplanung gern für Auskünfte zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Schon bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung sind unabhängig vom Bestehen einer Pflicht zum Ausgleich die Belange von Natur und Landschaft abwägend zu berücksichtigen. Außerdem sind Detailaspekte zur Freiflächengestaltung (wie Stellplatzanordnung, Baumstandorte, Geländebeziehungen, Standorte der Müllbehälter etc.) im Planungsprozess so früh wie möglich zu beachten, damit später nach der Realisierung der Planung ein attraktiver äußerer Gesamteindruck der Bebauung entstehen kann.

Der Bebauungsplan

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ist in der Regel die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. So sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird eine Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch einen grünordnungsplanerischen Fachbeitrag (ggf. Grünordnungsplan bei größeren Planungen) erforderlich. Der Fachbeitrag/Grünordnungsplan soll Vermeidungsmaßnahmen erarbeiten, die zu einer möglichst natur- und landschaftsschonenden Ausgestaltung des Plankonzeptes beitragen. Ausgleichsmaßnahmen sollen die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Planung durch eine ökologische Aufwertung am Eingriffsort bzw. an einer anderen Stelle im Stadtgebiet beheben bzw. kompensieren.

Für die Bürger können im Bebauungsplan v. a. die Anpflanzungsgebote, Begrenzung auf einheimische und standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste, Festsetzungen von Einzelbäumen sowie die getroffenen Aussagen zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen, Fassaden- und Dachbegrünungen bzw. Einfriedigungen von Bedeutung sein.



Auszug aus einem Grünordnungsplan

Eine besondere Beachtung und praktische Konsequenz im Bauleitplanverfahren hat das Artenschutzrecht. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine faunistische und floristische Potenzialabschätzung notwendig.

Der gesetzliche Biotopschutz wirkt gegenüber der Bebauungsplanung als verbindliche Regelung. Soll ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in die Planung

einbezogen werden und ist hierdurch die Zerstörung oder Beeinträchtigung des Biotops zu befürchten, wäre zunächst eine Befreiung von dem gesetzlichen Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung in einem Umweltbericht zu ermitteln, zu bewerten und zu beschreiben.

Sie wird als unselbstständiger Teil des verwaltungsbehördlichen Verfahrens im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durchgeführt. Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass bei allen städtebaulichen Planungen und in bestimmten Einzelfällen privater Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulassung berücksichtigt wird.

Das Verfahren geht in seiner Tiefe über die grundsätzlich in jedem Bebauungsplanverfahren vorgeschriebene Abwägung umweltrelevanter Sachverhalte hinaus. Je nach Planungsinhalt und Umfang des Bebauungsplanes bestimmt sich der Rahmen der Anforderungen an die Umweltprüfung.

Die Ergebnisse sind als „Umweltbericht“ möglichst frühzeitig in die Begründung zum Bebauungsplan einzustellen.

Der Umweltbericht ist einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, also z. B. Lärmgutachten oder Gutachten zur Untersuchung altlastenverdächtiger Flächen, mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

Das Ergebnis des Umweltberichtes wird im laufenden Verfahren mit den anderen Belangen abgewogen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB) und Bebauungspläne der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB).

Nach Abwägung aller Belange sind die wesentlichen Ziele als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Abwägungsentscheidung trifft zum Abschluss des Verfahrens die Stadtvertretung.

Der Bebauungsplan

Eine Sonderform des Bauleitplanverfahrens ist der **VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN**.

Er wird von einem Investor mit ganz konkreten vorhaben- und realitätsbezogenen Inhalten erarbeitet. Darüber hinaus kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich detailliertere Festsetzungen enthalten, die sich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB halten müssen. Die Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag an Fristen gebunden. Wird das Vorhaben nicht fristgerecht realisiert, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.



Auszug aus einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Der materielle Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf dem Grundstück bestimmt, wird im Wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den Gemeinden einen einheitlichen Rahmen. Die Baunutzungsverordnung regelt im Wesentlichen:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann zwischen den zehn Baugebietstypen der BauNVO gewählt werden. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen kann im Textteil zum Bebauungsplan näher erläutert werden. Die BauNVO ist in der derzeit gültigen Fassung von 1990 anzuwenden. Bei älteren Bebauungsplänen ist immer die Baunutzungsverordnung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültig war. Die grundsätzlichen Inhalte sind der Übersicht auf Seite 29 zu entnehmen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der Nutzung eines Grundstücks kann bestimmt werden durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
- die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Größe der Geschossfläche
- die Baumassenzahl (BMZ) oder die Baumasse
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe usw.). Die Bauweise kann als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise kann festgesetzt werden, dass nur Einzelhäuser (nicht zu verwechseln mit Einfamilienhäusern), nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser: Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich und bauordnungsrechtlich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser: Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen aber frei stehende Häuser. Auch hier darf die Länge maximal 50 m betragen. Hausgruppen: Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren Kopfhäuser einen einseitigen, seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden. Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich weder um eine eindeutig offene noch um eine geschlossene Bauweise. Die abweichende Bauweise kann zum Beispiel bei Atriumhäusern oder sogenannten Gartenhofhäusern festgesetzt werden. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von baulichen Anlage überdeckt werden darf. Sie wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so ist es nicht zwingend geboten, auf dieser Grenze zu bauen. Innerhalb von Baugrenzen können die Gebäude unter Beachtung anderer Festsetzungen und der Abstandsflächen angeordnet werden.

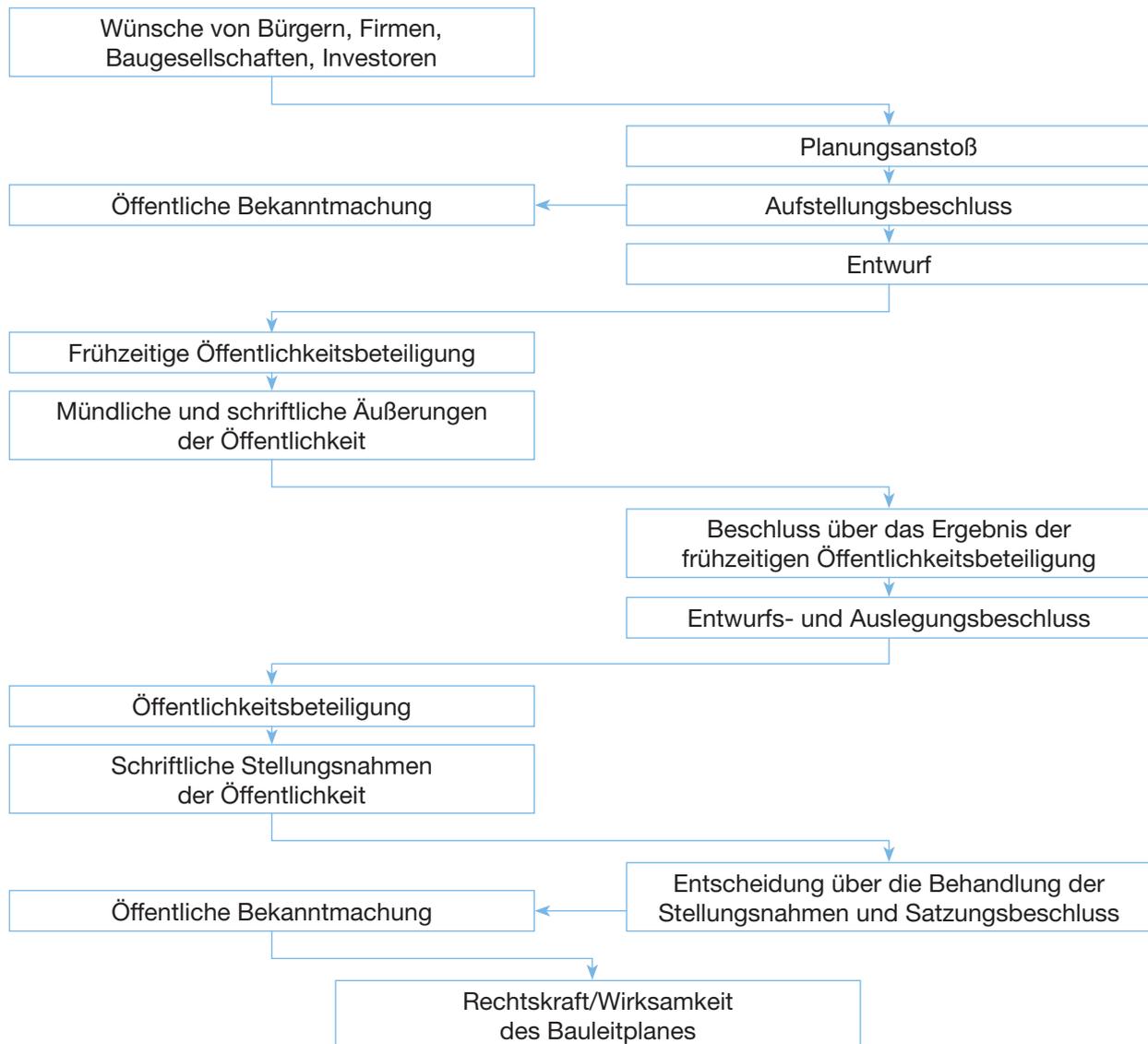
Art der baulichen Nutzung			Maß der baulichen Nutzung		
Bauflächen	Baugebiete	Gebietscharakteristik	Höchstgrenzen		
			GRZ	GFZ	BMZ
W Wohnbaufläche	Kleinsiedlungsgebiete	WS Vorwiegend Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe etc.	0,2	0,4	-
	Reihe Wohngebiete	WR Wohngebäude Ausnahmsweise: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2	-
	Allgemeine Wohngebiete	WA Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2	-
	Besondere Wohngebiete	WB Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe Ausnahmsweise: zentrale Einrichtungen der Verwaltung etc.	0,6	1,6	-
M Gemischte Baufläche	Dorfgebiete	MD Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen, Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Verarbeitungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, Anlagen der Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc.	0,6	1,2	-
	Mischgebiete	MI Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc.	0,6	1,2	-
	Kerngebiete	MK Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, sonstige Wohnungen etc.	1,0	3,0	-
G Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiete	GE Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke etc.	0,8	2,4	10,0
	Industriegebiete	GI Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebsangehörige etc.	0,8	2,4	10
SO Sonderbaufläche	Sondergebiete die der Erholung dienen	SO Insbesondere: Wochenendhausgebiete	0,2	0,2	-
		Ferienhausgebiete	0,4	1,2	-
		Campingplatzgebiet	-	-	-
	Sonstige Sondergebiete	Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung wie Hochschul-, Klinik-, Hafen- oder Ladengebiete			

Der Bebauungsplan

DAS BAULEITVERFAHREN

Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit

Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte

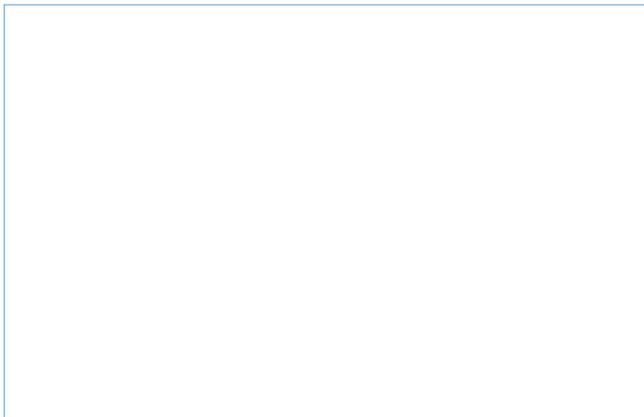


- Die o. a. Beschlüsse werden im öffentlichen Teil der Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr gefasst. Die Sitzungen sind grundsätzlich öffentlich. Aufstellungs- und Satzungsbeschluss werden von der Stadtvertretung auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr gefasst. Die Tagesordnung der Sitzungen wird mindestens eine Woche vor Sitzungstermin in der Norderstedter Zeitung und per Aushang im Rathaus öffentlich bekannt gemacht. Die o. a. Beschlüsse werden ca. eine Woche nach Beschlussfassung in der Norderstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen durch Aushang der Bauleitplanentwürfe und werden mindestens eine Woche vor Beginn in der Norderstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Stadtverwaltung kann zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen. Dann wird zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im betroffenen Bauleitplangebiet ggf. zusätzlich durch Plakate informiert.
- Bauleitplanentwürfe hängen während der Auslegungsphase von einem Monat oder zwei Wochen im Rathaus, 2. OG aus und werden auf Wunsch von den zuständigen Planerinnen/Planern erläutert.

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung in Grundzügen dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ergibt. Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und hat keinen Rechtsnormcharakter, d. h., aus ihm kann noch kein Anspruch auf eine Baugenehmigung hergeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung zu entwickeln. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan ist der FNP 84 und stammt aus dem Jahr 1984. Er wurde zwischenzeitlich in Teilbereichen rund 40-mal geändert. Zurzeit stellt die Stadt Norderstedt einen neuen Flächennutzungsplan mit dem Zielhorizont 2020 auf, der auf dem Stadtentwicklungsprogramm (STEP 2010) basiert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan FNP 84

In den neuen Flächennutzungsplan werden der Landschaftsplan (LP) und der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) integriert.

Der Landschaftsplan leistet für das gesamte Stadtgebiet die planerische Aufbereitung der Belange von Natur und Landschaft sowie der naturverträglichen Naherholung, um in den FNP eingestellt, berücksichtigt und integriert zu werden.

Der Verkehrsentwicklungsplan enthält Maßnahmen und Handlungskonzepte hinsichtlich des städtischen Verkehrssystems, welche durch die Stadtvertretung beschlossen werden.

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

Als Bindeglied zwischen der relativ groben Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes (nicht parzellenscharf, Maßstab in der Regel 1 : 10.000 oder 1 : 5.000) und dem katastergenaue Bebauungsplan (M 1 : 1.000) besteht mit dem städtebaulichen Rahmenplan ein Planungsinstrument mit dem für größere Teilräume der Stadt (z. B.

Ortsteile, zusammenhängende Siedlungsgebiete) die städtebaulichen Zusammenhänge aufgezeigt werden und planerische Zielsetzungen entwickelt werden. Der städtebauliche Rahmenplan ist keiner gesetzlichen Verfahrensvorschrift unterworfen (sogenanntes „informelles Planungsinstrument“). Aus ihm können mit relativ geringem Aufwand Bebauungspläne entwickelt werden.

Die informellen Pläne schaffen noch kein Baurecht. In Norderstedt gibt es den Rahmenplan Norderstedt-Mitte aus dem Jahr 1977, der in den Jahren 1985/86 und 1994 fortgeschrieben wurde. Für den Bereich Friedrichsgabe Nord wurde 2003 ein Rahmenplan beschlossen, auf dessen Grundlage aktuell Bebauungspläne für Wohnflächen und Gewerbeflächen entwickelt wurden und in den nächsten Jahren auch noch mit einer Sonderbaufläche entwickelt werden.

LANDSCHAFTSPLANUNG

Unter Landschaftsplanung versteht man einerseits die Fachplanung Naturschutz und sie stellt andererseits die planerische Aufbereitung der Belange von Natur und Landschaft dar, um in das System der allgemeinen Raumplanung eingestellt, berücksichtigt und integriert zu werden. Nach dem zweigeteilten Planungssystem werden die folgenden Planungsebenen unterschieden:

- Landesebene: Landschaftsprogramm – Landesraumordnungsplan
- Kommunale Ebene (Gesamtbereich): Landschaftsplan – Flächennutzungsplan
- Kommunale Ebene (Teilbereich): Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag – Bebauungsplan

Die Stadt Norderstedt hat erstmalig im Jahr 1978 einen Landschaftsplan aufgestellt. Seine Planinhalte wurden seinerzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 1984 berücksichtigt und waren seitdem Richtschnur für die Entwicklung der Stadt in den Bereichen Naturschutz, Grünanlagen und Naherholung.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 29.9.1998 hat die Verwaltung nunmehr den Auftrag der kommunalen Politik erhalten, sowohl den Flächennutzungsplan als auch den Landschaftsplan neu aufzustellen. Damit werden die planerischen Weichen gestellt für die weitere Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2020 mit einer angestrebten Einwohnerzielzahl von ca. 80.000 EW.

Nach § 9 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 sind in einem Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karten darzustellen und zu begründen.

Der Bebauungsplan

Das informelle Planwerk des „Stadtentwicklungsprogrammes Norderstedt 2010“ aus dem Jahr 1995 hat die wesentlichen Konflikte um die zukünftigen Flächennutzungen vorgeklärt und in einem integrierten Empfehlungskonzept die Belange der Landschaftsplanung mit denen der Stadt- und Verkehrsplanung verzahnt. Haben Sie weitere Fragen, so wenden Sie sich an das Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr/Team Natur und Landschaft, Herr Reher, Herr Sprenger, Tel. 040 53595-2 46 bzw. 2 36, E-Mail: gruenplanung@norderstedt.de

SONSTIGE SATZUNGEN

DIE ERHALTUNGSSATZUNG § 172 BAUGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung Gebiete mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Solche Gebiete liegen vor, wenn einzelne oder mehrere bauliche Anlagen in besonderer Weise das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Denkbar

ist auch, dass solche baulichen Anlagen in anderer Weise von städtebaulicher, z. B. geschichtlicher oder künstlerischer, Bedeutung sind. Als Beispiel ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 234 zwischen Schillerstraße, Tanzenhofstraße und Am Sood zu nennen. Die Erhaltungssatzung kann als selbstständige kommunale Satzung erlassen oder in die Bauleitplanung integriert werden.

DIE SATZUNG ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL § 34 BAUGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung nach § 34 BauGB

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. – Dies dient im planungsrechtlichen Beurteilungsverfahren einer rechtsklaren Zuordnung eines Bauvorhabens zum Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB).
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan.
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, ermöglicht dieses Satzungsverfahren in der Regel mit relativ geringem Verwaltungsaufwand die Schaffung zusätzlicher Baurechte in eng begrenztem Umfang.

Ulrich Thiele

Ulzburger Str. 385
D-22846 Norderstedt

Fachgerechter Einbau
von **VELUX** Fenstern



Wir bringen Licht
in Ihre Welt

Reparatur und Zubehör

Tel. 040 53 53 13 91

Fax 040 52 67 98 67

Mobil 0172 701 16 99

mail@thiele-velux-fenster.de

www.thiele-velux-fenster.de

AUßENBEREICHSSATZUNG § 35 BAUGB

Ähnlich wie die Innenbereichssatzung verfolgt die Satzung nach § 35 BauGB das Ziel, vereinfacht zusätzliche Wohnbauvorhaben im Außenbereich zuzulassen. Voraussetzung ist u. a., dass hier bereits eine durch Wohnbebauung geprägte Siedlungssituation vorliegt.

TEILUNG GEM. § 19 BAUGB

Aufgrund geänderter Vorschriften des BauGB ist eine Teilungsgenehmigung bzw. ein Negativzeugnis nicht mehr erforderlich. Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Vor der Realisierung einer Teilung sollte also jeder klären, ob Behinderungen tatsächlicher oder planungsrechtlicher Art dem neu zu bildenden Grundstück und seiner geplanten Nutzung entgegenstehen könnten. Werden durch die Teilung eines bebauten Grundstückes Verhältnisse geschaffen, die der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) oder Vorschriften aufgrund der LBO zuwiderlaufen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand der Gebäude oder Gebäudeteile hergestellt wird (§ 8 Satz 1 LBO).



Egon Beetz GmbH

Dachdeckerei + Fassadenbau

seit 1962

- **Neu- und Umdeckung sowie Sanierung sämtlicher Dächer und Fassaden** •
- **Schieferarbeiten** •
- **Ausführung von Kleinreparaturen** •

Segeberger Chaussee 329
22851 Norderstedt

Telefon: 040 / 524 18 71
Telefax: 040 / 529 37 28

www.beetz-gmbh.de

An dieser Stelle hätten eigentlich Informationen über das Bauordnungsrecht und hier speziell über die einzelnen bauaufsichtlichen Verfahren abgedruckt werden sollen.

Da das Land Schleswig-Holstein jedoch beabsichtigt, Anfang 2008 eine neue Landesbauordnung herauszugeben, wurde auf einen Abdruck der zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Broschüre noch anzuwendenden Vorschriften verzichtet, um Sie nicht zu verunsichern. Aus diesem Grund finden Sie anschließend lediglich einige allgemeine Erläuterungen.

Sollten Sie Fragen zu den bauaufsichtlichen Verfahren haben, wenden Sie sich bitte telefonisch, per E-Mail oder persönlich evtl. nach Vereinbarung eines Termins an die Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter des Fachbereiches Bauaufsicht.

Die Information des Rathauses wird Sie unter der Tel.-Nr.: 040 53595-0 gerne mit der für Sie zuständigen Sachbearbeiterin oder dem für Sie zuständigen Sachbearbeiter verbinden.

BAUBERATUNG

Um abzuklären, ob ein geplantes Bauvorhaben zulässig ist, empfiehlt sich ein Beratungsgespräch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Bauherrin oder der Bauherr sollte Unterlagen, wie z. B. einen Auszug aus der Flurkarte, einen Lageplan oder Zeichnungen über vorhandene und evtl. geplante Gebäude mitbringen. In einem Beratungsgespräch wird mitgeteilt, ob das beabsichtigte Vorhaben genehmigungsbedürftig ist und nach welchem bauaufsichtlichen Verfahren es beantragt werden kann.

Auskünfte und Beratungen sind generell kostenfrei. Sprechen Sie uns gern an.



Beratungsgespräch



Regentruede am Rathaus

BAUANTRAG UND BAUGENEHMIGUNG

Die meisten Baumaßnahmen sind anzeige- oder genehmigungsbedürftig. Auch eine Nutzungsänderung kann genehmigungspflichtig sein, z. B. wenn andere öffentlich-rechtliche Vorschriften gelten.

Für alle anzeige- und genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist eine Bauanzeige oder ein Bauantrag vorzulegen, dem vollständige Bauvorlagen beigelegt werden müssen. Welche Unterlagen dies sind und welchen Anforderungen die Unterlagen genügen müssen, ist in der Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO) festgelegt.

Der Bauantragsvordruck, die Baubeschreibung, der Antrag auf Genehmigung zur Herstellung der Entwässerungsanlage, der Vordruck für Feuerungsanlagen („Anlage 6“) und der statistische Erhebungsbogen sind in der Stadt Norderstedt – Fachbereich Bauaufsicht –, im Schreibwarenhandel oder im Internet unter www.norderstedt.de erhältlich.

Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser verfasst sein.

Erst wenn alle Bauvorlagen vollständig und prüffähig vorliegen, kann mit der Prüfung begonnen werden. Deshalb kann ein vollständiger Bauantrag wesentlich schneller bearbeitet werden. Für Bauanzeige oder Bauantrag werden Gebühren erhoben. Diese richten sich nach der Größe (m² oder m³) des Objektes und danach, ob Befreiungen oder Ausnahmen erforderlich sind.

Die Bauanzeige und die Baugenehmigung gelten drei Jahre. Auf schriftlichen Antrag kann die Gültigkeit um jeweils ein Jahr verlängert werden.

BAULASTEN

Müsste ein Bauantrag versagt werden, z. B. wegen fehlender Grenzabstände, fehlender Erschließung oder fehlender Stellplätze, können benachbarte Grundstücke dem Baugrundstück durch die Eintragung von Baulasten „dienstbar“ gemacht werden. Durch die Übernahme einer Baulast verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer unwiderruflich, Einschränkungen ihres Grundstückes zu dulden.

NACHBARRECHT

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat keine aufschiebende Wirkung. Allerdings kann die Nachbarin oder der Nachbar bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches beantragen. Damit es gar nicht so weit kommt, sollten Sie die Nachbarn rechtzeitig über Ihre Baupläne informieren. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten Sie vor Einreichen des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung Ihrem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegen. Unterschreibt der Nachbar und gibt die untere Bauaufsichtsbehörde ihre Zustimmung, so kann in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens gerechnet werden.

Weiterhin beschleunigt die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine eventuell erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugeneh-

migung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Halten sich die Bauherrin oder der Bauherr oder die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser nicht an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so begehen sie eine Ordnungswidrigkeit, die unter anderem mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann. Solche Bußgeldverfahren können neben einem ordnungsbehördlichen Verfahren eingeleitet werden. Mit der Zahlung eines Bußgeldes ist der Verstoß nicht geheilt. Die Zahlung eines Bußgeldes entbindet die Bauherrin oder den Bauherrn z.B. nicht davon, sein Bauvorhaben wegen möglicher Verletzungen der erforderlichen Abstandsflächen zurückzubauen.

BRANDSCHUTZ

In den Landesbauordnungen (LBO) und in den dazugehörigen Durchführungsverordnungen sind die Bestimmungen über den vorbeugenden Brandschutz festgelegt. In den Landesbauordnungen ist festgelegt, welche Bauteile – nach Gebäudetypen sortiert (z. B. frei stehende Wohngebäude mit geringer Höhe) – welchen Feuerwiderstandsklassen entsprechen müssen.

In der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ ist dann nachzuschlagen, wie die Feuerwiderstandsklassen definiert sind und welche Wand-, Decken- oder Dachkonstruktionen diesen F-Klassen entsprechen. Eine Einstufung von Baustoffen gibt es natürlich auch für Dämmstoffe, Fußbodenbeläge oder Wandbekleidungen, die beim Wohnungsbrand eine wichtige Rolle spielen. Für Menschen gehen bei einem Brand die größten Gefahren immer von den entstehenden Gasen aus, die durch das Brennen von Ausstattungsgegenständen und -materialien verursacht werden. Das Feuer kann sich mit unglaublicher Geschwindigkeit ausbreiten.

Im ungünstigsten Fall bleiben nur wenige Minuten, um sich in Sicherheit zu bringen, deshalb ist es besonders wichtig, Brandgefahren richtig zu erkennen und zu beurteilen. Zu den geeigneten Brandschutzmaßnahmen gehören bauliche Maßnahmen wie Rauchabzüge, rauchdichte Türen oder schwer entflammbare Einrichtungsgegenstände. Lebensrettend können Frühwarnsystem (Rauchmelder) und schnelle Selbsthilfe wie Feuerlöscher oder Feuerlöschdecken sein. Mehr Informationen erhalten Sie bei der Norderstedter Feuerwehr oder ein Ratgeber aus der Reihe „Heim und Sicherheit“ – Brandschutz, Hus Verlag Uwe Karl, 1997.

Elektroanlagen für Haushalt und Industrie · Beleuchtung

Beratung · Planung · Ausführung · Kundendienst

Biologische Elektroinstallation

Elektroanlagen **RW**

RAINER WIENING

Hummelsbütteler Steindamm 109 · 22851 Norderstedt

Telefon 040 / 524 92 53 · Telefax 040 / 524 92 66

www.elektro-wiening.de

SCHUTZ VON NATURFLÄCHEN, KNICKS (WALLHECKEN) UND WÄLDER

Der Schutz der Natur und ihrer Lebensräume ist in unserem Grundgesetz verankert. Jeder Bürger dieses Landes ist verpflichtet, die Natur zu achten und zu schonen. Das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein (LNatSchG) hat diesen Grundgedanken übernommen und bestimmt im Gesetz den Schutz und den Umgang mit der Natur in Schleswig-Holstein. Für den Bürger besonders zu beachten sind die Vorgaben im § 10 und § 25 LNatSchG.

Im § 10 werden Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt. Im § 25 sind die gesetzlich unter Schutz stehenden Biotope aufgeführt (z. B.: Gewässer, Heiden, Moore, Alleen usw.).

Im § 25 Abs. 3 werden Knicks (Wallhecken) zum Schutz besonders aufgeführt, da gerade Knicks (Wallhecken) in ihrer Vielartigkeit als Biotope und ihres flächendeckenden Vorkommens in Schleswig-Holstein eine herausragende Bedeutung haben.



Knick (Wallhecke)

Eingriffe sind zu verhindern. Nur in Ausnahmefällen kann die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen/Befreiungen zulassen. So z. B., wenn die Vorschrift eine unzumutbare Härte darstellt oder mit dem Zweck der Vorschrift vereinbar ist. Eingriffe sind bei der UNB (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg, Hamburger Str. 30, 23795 Bad Segeberg, 04551-951-0, naturschutz@Kreis-Segeberg.de) zur Genehmigung zu beantragen; außer Knickdurchbrüche bis 5 m Länge, die bei der Stadt Norderstedt zu beantragen sind. In geplanten oder ausgewiesenen Naturschutzgebieten ist i. d. R. keine Bebauung oder Ausweitung der vorhandenen Bebauung möglich.

Eine besondere Bedeutung haben Wälder. Sie haben eine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Wald unterliegt eigenständig dem Landeswaldgesetz (LWaldG).

Im Sinne des Gesetzes ist Wald z. B: Flächen, auf denen sich Waldbaum- und Waldstraucharten flächenartig ausgebreitet haben; unabhängig ob diese gepflanzt oder sich natürlich ausgebreitet haben. Somit können auch Teile von Hausgärten (Einzelfallprüfung! Erfahrungswert: ab 600 m² Gehölzbestand ggf.) unter die Walddefinition fallen, insbesondere, wenn sie an einen Wald angrenzen oder brachgefallen/zugewachsen sind.

Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Für die Inanspruchnahme von Wald für Bauvorhaben muss ein Antrag auf Waldumwandlung bei der UFB (Untere Forstbehörde, 23812 Glashütte [Wahlstedt], Tel. 04320-597332 Forstbehoerde-Segeberg@landesforst.landsh.de) gestellt werden. Der einzuhaltende Schutzabstand Gebäude-Wald beträgt i. d. R. 30 m.

GEWÄSSER UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und kleineren Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha sowie an den durch Verordnung näher bestimmten Gewässern zweiter Ordnung (Tarpenbek, Moorbek und Ossenmoorgraben) ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie grundsätzlich verboten. Bauliche Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen von der Unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden.

Hierbei sollen die Möglichkeiten der gewässernahen Erholung der Bevölkerung und Biotopverbundmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Liegt auf Ihrem Grundstück ein offenes oder verrohrtes Gewässer, kann sich daraus eine Einschränkung für die Bebaubarkeit und die Nutzung ergeben. Ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde darf das Gewässer nicht verändert oder beseitigt werden. Die Pflicht der Gewässerunterhaltung als öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit wird von der Stadtverwaltung wahrgenommen.



Regenrückhaltebecken Falkenhorst

Baumschutz

SCHUTZ VON BÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN

Mit der Aufhebung der Baumschutzsatzung in Norderstedt zu Jahresbeginn 2004 ist der flächendeckende, ausnahmslos auf alle Grundstücke gleich wirkende Baumschutz entfallen. Als Folge verbleiben zum Schutz von Bäumen und Grünflächen gesetzliche Einzelschriften und unterschiedlichen Zuständigkeiten, die im Einzelfall zu prüfen sind. Für Fragen steht Ihnen die jeweils angegebenen Behörde oder an das Team Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt gern zur Verfügung.

Adressen und Telefonnummern:

Stadt Norderstedt
Team Natur und Landschaft
Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Tel.: 040 53595-0
gruenplanung@norderstedt.de

Untere Naturschutzbehörde
Kreis Segeberg
Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551 951-0
naturschutz@Kreis-Segeberg.de

SCHUTZ VON LANDSCHAFTS- BZW. ORTSBILDPRÄGENDEN BÄUMEN DURCH DAS LANDESNATURSCHUTZGESETZ

Nach dem Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein stehen Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Gesamterscheinung, ihrer standörtlichen Eigenart oder ihrer Schönheit herausragen, unter dem besonderen Schutz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bäume oder Baumgruppen fallen unter diese Bestimmungen, wenn ihre Beseitigung als Lücke oder nachhaltiger Verlust für das Landschafts- und Ortsbild empfunden würde. Die Gefährdung oder Beseitigung eines Baumes mit besonderer Bedeutung stellt als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einen Eingriff dar.

Das Fällen oder sonstige Eingriffe in Baumbestand, der im Landesnaturschutzgesetz geschützt ist, ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig. Geplante Maßnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

DURCH BEBAUUNGSPLAN GESCHÜTZTE BÄUME

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist als Satzung eine Rechtsnorm, in der auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuches (= BauGB) Grünflächen und Baumbestand als zu erhalten und zu schützen festgesetzt werden können. Mit diesen Festsetzungen sichert die Stadt Norderstedt Bäume, Knicks und Grünflächen von allgemeinem Wert für das Stadtbild und erfüllt die Auflagen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB. Städtebauliche Gründe für Fest-

setzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sind z. B. die Erhaltung einer Bepflanzung (z. B. Baumbestände), die den Charakter einer Wohnsiedlung prägt oder den Übergang in die Landschaft herstellt. Ferner kann es die Erhaltung eines durch Bepflanzung geprägten Straßenbildes (entsprechende Vorgartengestaltung) und Sicherung von Teilen der Stadtlandschaft im Rahmen der Bebauung sein. Schließlich kann es aber auch die Abschirmung oder Trennung unterschiedlicher Baugebiete und sonstiger Nutzungen (z. B. von Gemeinbedarfsanlagen und Stellplätzen) innerhalb der Baugebiete oder in ihrer Nachbarschaft, insbesondere auch bei größeren Gemeinschaftsstellplätzen sein.

Die Festsetzungen tragen wesentlich zur Begrünung von Baugebieten bei und sorgen gerade innerhalb einer stark verdichteten Bebauung für einen wohltuenden notwendigen Ausgleich. Die Festsetzungen sind bindend und gehören zu den Grundzügen einer ausgewogenen städtebaulichen Planung. Eine Befreiung oder Abänderung von den Festsetzungen ist nur sehr begrenzt möglich.

Die Grundkonzeption des B-Planes darf nicht berührt werden. Erste B-Pläne gibt es schon seit ca.1958. Insgesamt gibt es zurzeit über 150 B-Pläne, die z. T. geändert oder erweitert wurden. Es ist daher für den Bürger zweckmäßig, bei geplanten Eingriffen oder Beseitigungen in Baumbestand und Grünflächen beim Team Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt Auskunft einzuholen, um eine rechtssichere Auskunft zu erhalten. So können Rechtsverstöße mit unangenehmen Folgen vermieden werden.

SCHUTZ VON STRASSENBÄUMEN

Straßenbäume sind ihrer Bedeutung entsprechend im Straßen- und Wegegesetz gemäß § 18a gesondert geschützt. In dem Gesetz werden die Straßenbaulastträger (dazu gehört auch die Stadt Norderstedt) aufgefordert, Straßen zu begrünen. Eigentümer und Besitzer von Grundstücken an öffentlichen Straßen haben nach Rechtslage die Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers und der Nebenanlagen



Ulzburger Straße/Glashütter Weg

Baumschutz/ Artenschutz bei Bauvorhaben

und die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung zu dulden. Zivilrechtliche Ansprüche gegen störende Auswirkungen von öffentlichen Straßenbäumen sind nicht möglich, da sie durch das Straßen- und Wege-recht überlagert werden und dort eine öffentlich-rechtliche Duldungspflicht besteht. Ausnahmen sind nur in Extremfällen möglich und dürfen den Bestand nicht gefährden.

BAUMSCHUTZ BEI BAUVORHABEN

Jeder Bauherr sollte in die Planung und Realisierung seines Bauvorhabens vorhandenen Grünbestand mit einbeziehen und möglichst frühzeitig einen Fachmann zurate ziehen.

Besonders zu erhaltender Baumbestand sollte schon vor Beginn jeglicher Bautätigkeit (auch beim Abriss von Altgebäuden) im Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m nach allen Seiten) durch einen stabilen gesicherten Zaun geschützt werden, da erfahrungsgemäß Bäume während der Bauzeit besonders gefährdet sind.



Hilfreich sind die Vorgaben zum Schutz von Baumbestand in der DIN 18920. Jeder Bauherr, der Baumbestand auf seinem Grundstück erhalten will oder muss, sollte die DIN 18920 als Bestandteil des Bauauftrages machen und den Architekten dazu verpflichten, für deren Einhaltung zu sorgen.

Nur so bekommen die Richtlinien der DIN 18920 eine bindende Wirkung und es können durch die Bautätigkeit unnötig entstandene Schäden regresspflichtig gemacht werden.

Um nicht in Konflikt mit der gesetzlichen Schutzfrist (§ 34 Abs. 6 LNatSchG, zuständig: UNB Kreis Segeberg) zu kommen, sollten dem Bauvorhaben entgegenstehende Gehölze bereits vor Baubeginn in der Zeit vom 01.10. bis 14.3. gefällt werden.

Somit sind für ggf. vorhandene geschützte Bäume frühzeitig Befreiungsanträge zu stellen (s. auch Artenschutz!).

Artenschutz bei Bauvorhaben

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei Bauvorhaben ggf. eine faunistische und floristische Potenzialabschätzung notwendig. Sollte es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, d. h. besonders und/oder streng geschützte Arten geben (z. B. Fledermäuse, Amphibien, Vögel), ist zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, der ggf. einer Befreiung bedarf.

Vor Baubeginn muss dann von der Oberen Naturschutzbehörde (Landesamt für Natur und Umwelt, Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek, 04347 704-0, poststelle@lanu.landsh.de) eine artenschutzrechtliche Befreiung vorliegen oder in Aussicht gestellt worden sein.



Gartengestaltung

HAUS UND GARTEN GLEICHZEITIG PLANEN

Bereits zu Beginn jeder Gebäudeplanung, bei der Planung des Gebäudegrundrisses und der Erstellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sollten Lage und Gestaltung des Gartens mit eingeplant werden. Auf dem Grundstück vorhandene Biotope, wie z. B. ein Teich oder ein alter Baum, sollten als Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und Bestandteil eines naturnah angelegten Gartens mit einbezogen werden und müssen rechtzeitig während der Bauzeit durch einen Zaun weiträumig geschützt werden. Viele Tier- und Pflanzenarten sind auf ganz bestimmte, in den städtischen Bereichen selten gewordene Lebensräume, angewiesen.

Das gezielte Anlegen von Feuchtlebensräumen, Trockenzonen und anderen ökologisch wertvollen Bereichen ist ein aktiver Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Ein naturnah gestalteter Garten mit einer Wildblumenwiese, einer Trockenmauer oder einem Teichbiotop ist nicht nur ein Gewinn für Schmetterling und Co., sondern bietet den Menschen eine höhere Aufenthaltsqualität und wird von Kindern als „lebendiger“ Spielort und Attraktionspunkt dankbar angenommen.



Vorschlag zur Gartengestaltung mit Bauerngartenstilelementen und Kleinbiotopstrukturen (Quelle: Planungsgruppe Freiraum und Siedlung)

HEIMISCHE PFLANZEN UND TIERE

Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische Gehölze und Pflanzen. Nur diese bieten den heimischen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern ausreichend Nahrung, Schutz und Lebensraum. Heimisch sind z. B. Großbäume wie Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche oder die etwas kleiner bleibenden Baumarten Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Rot-Dorn, Apfel-Dorn, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche und Mehlbeere oder bei den Sträuchern beispielsweise Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Eibe, Faul-

baum, Hundsrose oder Brombeere. Besonders wertvoll und pflegearm ist eine Unterpflanzung mit Wildstauden, die z. B. mit Frühjahrsblüchern und Bodendeckern ergänzt werden kann. Die Stadt informiert Sie gerne über Pflanzen, die für heimische Tierarten unentbehrlich und oft auch in der Pflanzliste Ihres Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes zu finden sind. Legen Sie dort, wo Flächen kaum betreten werden, keinen Rasen, sondern eine Blumenwiese an (z. B. an Gehölzrändern).

Pflanzen Sie in Ihrem Garten alte heimische Obstsorten. Sie sind langlebig, meist pflegeleicht, weniger krankheitsanfällig, intensiver im Geschmack und lange lagerungsfähig. Legen Sie in Ihrem Garten einen Teich an. Schaffen Sie für Igel Überwinterungsplätze, z. B. durch Anlage von Strauchhaufen. Überlassen Sie wenigstens einen Teil Ihres Gartens sich selbst, mit Wildkräutern (auch Brennnesseln) fördern Sie die Natur im Siedlungsbereich. Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen.

Im Garten wird sich dann eine natürliche Vielfalt an Pflanzen, Tieren, Vögeln, Schmetterlingen und Insekten ansiedeln und ihren notwendigen Lebensraum finden. Diese Aufzählung kann nicht umfassend sein; sie ist lediglich dazu gedacht, als Denkanstoß für eine andere Gartengestaltung zu dienen. Nebenbei bemerkt: ein solcher Garten macht auch weniger Arbeit.

NATUR AM UND IM HAUS

Verwenden Sie auf dem Dachboden keine Holzschutzmittel und Holzfarben, die Insektenbekämpfungsmittel enthalten, weil Fledermäuse davon geschädigt werden können. Die Mittel sind auch für den Mensch nicht unbedenklich. Lassen Sie stattdessen die Balken Ihres Hauses von Fachfirmen z. B. mit Heißluft behandeln. Versehen Sie Regenfallrohre und Lüftungsrohre mit Drahteinsätzen, damit Vögel und Fledermäuse, die bei der „Wohnungssuche“ hineinkriechen, nicht darin umkommen. Bauen Sie Ihr Haus möglichst mit weit überragendem Dach und Simsen darunter, unter denen Vögel ihre Nester bauen können.

Wird auf ein Sims verzichtet, bringen Sie dort Nisthilfen an. Wenn das Dach Ihres Hauses nicht ausgebaut wird, lassen Sie einige Spezialdachziegel ohne Maschendrahtverschluss verlegen, durch die Fledermäuse und Schmetterlinge, die überwintern wollen, gelangen können. Bauen Sie keine verglasten Fenster in Ihren unbewohnten Dachboden ein oder verdunkeln Sie Ihre Fenster, damit Vögel nicht dagegen fliegen, wenn sie durch einen Schlupfwinkel auf dem Dachboden angelangt sind. Bringen Sie an verschiedenen Stellen, insbesondere an der Südwand Ihres Hauses, Fledermausbretter an, lassen Sie in die Hauswand Niststeine einmauern oder sorgen Sie für andere Nistmöglichkeiten

(für Vögel und Insekten). Legen Sie Vogeltränken an, da diese auch von Insekten gerne besucht werden.

Begrünte Fassaden an Wohngebäuden und Nebenanlagen können kostengünstig angelegt werden, sehen gut aus und haben viele Vorteile. Wein, Efeu, Knöterich und andere schaffen zusätzlichen Lebensraum für Insekten und Vögel. Ein grüner „Hausmantel“ hilft, das Kleinklima in der Stadt zu verbessern und verlängert überdies die Lebensdauer der Hausfassade, da Temperaturschwankungen und Schlagregen abgemildert werden. Mit dem Anbringen von Rankhilfen entsteht zwischen Wand und Pflanze eine Pufferzone, die als zusätzliche Wärmedämmung sogar zur Energieeinsparung beiträgt. Kletterpflanzen sind zudem in dicht bebauten Stadtteilen oft die einzige Möglichkeit, durch Begrünung das Stadtbild zu verschönern. Es ist aber angeraten, vorher den Fachmann zu fragen, ob die Fassade für eine Begrünung geeignet ist.

Die gleichen ökologischen Vorteile bietet ebenso eine Dachbegrünung, die zudem einen gewissen Ausgleich zu den durch die Baumaßnahme verbauten Freiflächen darstellt. Ein weiterer Vorteil bautechnischer Art ist der Schutz der Dachhaut. Eine Dachbegrünung trägt im Sommer zu einem angenehmen Raumklima bzw. gebäudenahen Umgebungsklima bei und bietet im Winter eine zusätzliche Wärmedämmung. Sie hält einen erheblichen Teil des auf der Dachfläche auftreffenden Regenwassers in ihren saugfähigen Bodenschichten zurück und entlastet damit die Kanalisation.

Vergleichsweise preiswert und oft im Bebauungsplan für Carports zwingend vorgeschrieben ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrig wachsenden Pflanzen und einem dünn-schichtigen Bodenaufbau. Aufwendiger ist eine intensive Dachbegrünung, die durch einen dick-schichtigen, differenzierten Bodenaufbau auch Stauden und Gehölzen einen Lebensraum bietet. Auch hier sollte ein Fachmann hinzugezogen werden. Eine Versiegelung von Freiflächen sollte zugunsten von versickerungsfähigen Belägen vermieden werden.

LEBENDIGE ZÄUNE UND EINGEGRÜNTE ABFALLTONNEN

Lebende Laubholzhecken sind schöner als Drahtzäune und verändern ihr Aussehen mit den Jahreszeiten. Rund um das eigene Heim bietet eine Hecke aus heimischen Gehölzen das ganze Jahr über Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vogel- und Säugetierarten. Ökologisch sinnvoll sind auch bepflanzte Zäune oder naturnah gestaltete Trockenmauern.

Eine Trockenmauer aus Feldsteinen wird verschiedenen Kleintieren Lebensraum gewähren. Die Lageplanung des ungeliebten, aber dennoch unverzichtbaren Stellplatzes für Abfalltonnen stellt sich oft als problematisch

heraus. Einerseits sollen die Behälter möglichst nicht mehr wahrgenommen werden, andererseits soll der Müll auf möglichst kurzem Wege von der Wohnung in die Tonnen gelangen.

Abhilfe schafft hier ein begrünter Stellplatz mit einer berankten Holzpergola oder Stahlmattenkonstruktion. Eine Beschattung vermindert gleichzeitig die Bildung von Fäulnisgerüchen. Sind für die Standplätze Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan vorgegeben, sind diese verbindlich einzuhalten.

MEIN GARTEN BLÜHT OHNE CHEMIE

Tiere und Pflanzen können sich um so besser entwickeln, je naturnaher ein Garten gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Einsatz von zum Teil hochgiftigen Pflanzenschutzmitteln im Garten schadet der Artenvielfalt, aber auch dem Menschen.

Deshalb ist im gärtnerisch nicht genutzten Bereich, d. h. auf den Zufahrten zum Wohnhaus und zur Garage, auf dem Hof, auf allen Wegen und Freiflächen auch innerhalb des Gartens und an Gewässerrändern, der Einsatz von „Unkrautvernichtungsmitteln“ seit 1990 bundesweit verboten.

KOMPOSTIEREN IM EIGENEN GARTEN

Auf jedem Grundstück sollte ein Platz für die Eigenkompostierung eingerichtet werden. Nur wer selbst kompostiert, darf auf die kostenpflichtige Biotonne verzichten und spart dadurch jährlich an Müllgebühren.

Je nach Vorliebe kann in einer offenen Miete oder in einem geschlossenen Kompostbehälter z. B. aus Recycling-Kunststoff kompostiert werden. Alle kompostierbaren Garten- und Küchenabfälle werden hier zum Nulltarif in nährstoffreichen Humus umgewandelt. Dieser Humus hat alle Nährstoffe, die der Garten braucht.

Auf Handelsdünger kann weitgehend verzichtet werden und die Pflanzen sind widerstandsfähiger gegen Krankheiten und Schädlinge. Kompost ist eine preiswerte und ökologisch sinnvolle Alternative. Verwenden Sie keinen Torf. Den brauchen die im Moor lebenden Pflanzen und Tiere. Die Devise kann deshalb nur lauten: „weniger ist mehr“.

NACHHALTIGE BAUMPFLEGE

Pflegemaßnahmen an einem Baum sind immer Eingriffe in die Substanz des Baumes. Werden die Statik und die Biologie des Baumes, vor allem sein Abwehrsystem dabei nicht beachtet, kann er gravierend geschädigt werden. Ein gesunder Baum muss nicht beschnitten werden. Der häufigste Anlass, Bäume zu beschneiden, ist der Zweck, die Wünsche des Menschen umzusetzen.

Gartengestaltung

Gründe sind z. B. Veränderung der Größe oder Form oder die Reduzierung von Blatt- und Fruchtfall. Die negativen Folgen für den Baum werden dabei kaum berücksichtigt. Es liegt im ureigensten Interesse des Menschen, den Baum pfleglich zu behandeln, denn die Zukunft des Menschen und die Zukunft des Baumes stehen in enger Beziehung zueinander. Die Stabilität dieser Beziehung bestimmt die Lebenserwartung von Mensch und Baum. Das Kappen von Kronen bis in den Starkastbereich (Bilder 1–2) hat für jeden Baum dramatische Folgen und verringert dessen Lebenserwartung drastisch. Es entstehen dabei große Wunden, die auch mit einem darüber gestrichenen Schutzlack nicht verheilen, sondern bald einfallen und von schädlichen Pilzen besiedelt werden. (Bilder 3–5). Meistens bilden sich an den Kappstellen viele junge Triebe. Die Baumkronen werden unnatürlich dicht. Der Baum wird an diesen Stellen sehr windanfällig. Dies führt dann zum Bruch der Krone und nicht selten auch zum Umsturz des Baumes. Bei gekappten Baumkronen erhöht sich in den darauf folgenden Jahren der Pflegeaufwand erheblich. Die dichter werdende Kronen (Bilder 1–2, 6) verursachen bereits nach wenigen Jahren eine starke Verschattung, wodurch erneute Schnittmaßnahmen erforderlich werden.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6

raumplus

SCHRANKLÖSUNGEN UND INNENSYSTEME



Einbauschränke und Raumteiler mit Stil und Ideen:

- begehbare Schränke
- individuell in der Frontgestaltung
- mit Gleit- und Falttüren
- in Maßanfertigung
- auch für Dachschrägen und vieles mehr.



Montec GmbH
Objekteinrichtungen
Hans-Böckler-Ring 23 a
22851 Norderstedt
Tel. 0 40/52 98 06 22
Fax 0 40/52 98 06 24
info@montec-einrichter.de
www.montec-einrichter.de



TIPPS BEIM BAUMKAUF

Bei der Auswahl von Pflanzen und Bäumen sollte schon bei der Planung eines Gartens Vorüberlegungen einfließen, die oftmals schädigende, aber auch kostspielige spätere Eingriffe vermeiden:

Wie viel Platz hat der Baum, wie groß darf er werden? Ist der Abstand zum Gebäude ausreichend, ist die Besonnung ausreichend gewährleistet, auch wenn der Baum größer geworden ist? Hat der Baum genügend Wurzelraum, ohne dass später beim weiteren Ausbreiten der Wurzeln Schäden entstehen? Passt der Baum, wenn er größer ist, auch von den Proportionen in den Garten? Auch können schon beim Kauf eines Jungbaumes bei Beachtung von Qualitätsmerkmalen teure Eingriffe in den Aufbau der Kronen vermieden werden:

HEINRICH SCHILLING

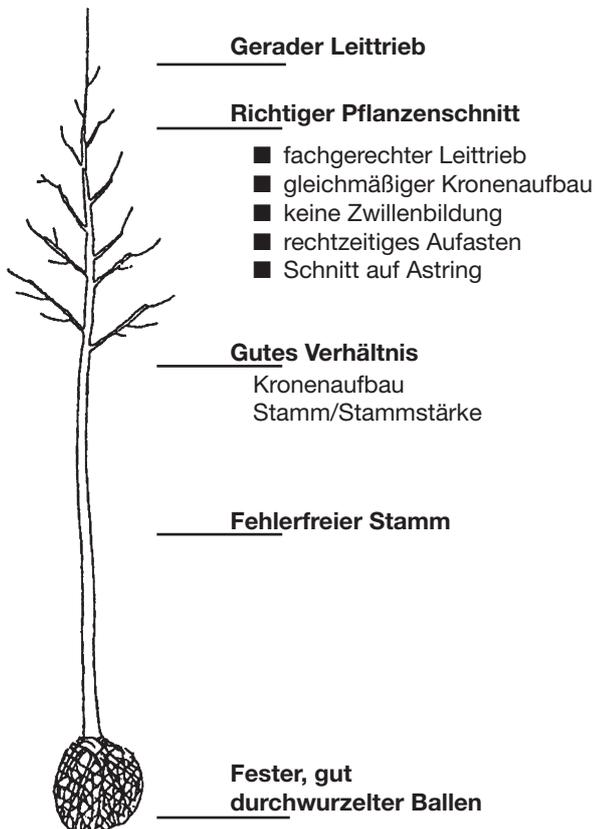


Baumpflege & Landschaftsbau

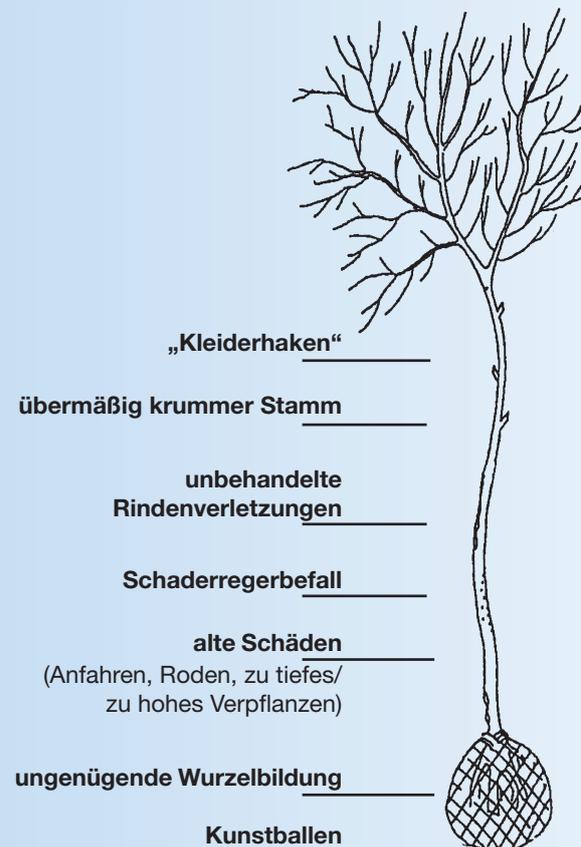
- Baumkontrolle
- Baumpflege
- Problemfällung
- Wurzelfräsen
- Garten- und Landschaftsbau

Tel.: 0 40/5 29 61 03 • Fax: 0 40/5 47 97 56
Ulzburger Str. 54 • 22850 Norderstedt

Guter Einkauf



Fehleinkauf



Baufinanzierung

DER WEG ZUM EIGENEN HAUS

Die Voraussetzungen sind günstig wie nie. Wer also ein Haus bauen, erwerben oder modernisieren möchte, sollte es jetzt tun und sich dafür über die bestehenden Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes und des Landes informieren. Die Förderpalette ist breit gefächert und reicht von der besonders zinsgünstigen Finanzierung des Neubaus oder Erwerbs von Immobilien für einkommens-

| mehr raum für ideen | **GUTE GRÜNDE, JETZT IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE ZU INVESTIEREN. MIT DER COMMERZBANK ALL-IN-ONE IMMOBILIENFINANZIERUNG.**

- Sie haben eine solide Kapitalanlage
- Sie sorgen für die Zukunft vor – und wohnen schon jetzt individuell und unabhängig
- Sie profitieren von günstigen Konditionen und niedrigen Zinsen
- Sie haben die Möglichkeit, staatliche Förderungen und steuerliche Vorteile zu nutzen
- Sie bekommen kompetente Beratung und eine schnelle Finanzierungsentscheidung
- Sie haben die Sicherheit TÜV-geprüfter Bauqualität und erhalten individuell angepasste Versicherungspakete

| ideen nach vorn |

Sprechen Sie mit uns.

Ihre Berater:
Björn Dammann, Tel: (0 40) 52 68 65-51
E-Mail: bjoern.dammann@commerzbank.com

Petra Dütsch, Tel: (0 40) 52 68 65-34
E-Mail: petra.duetsch@commerzbank.com

Commerzbank Norderstedt, Berliner Straße 34 D
(im Herold Center)
www.commerzbanking.de

COMMERZBANK 

schwächere Haushalte über die Wohneigentums- oder Modernisierungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bis hin zu zinsgünstigen Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die Adressen finden Sie auf Seite 16.

Die Investitionsbank unterstützt Bauinteressierte bei der Suche nach der jeweils passenden und auf die persönlichen Verhältnisse abgestimmten Finanzierung durch umfassende, wettbewerbsneutrale und kostenlose Beratungen. Dabei muss unbedingt berücksichtigt werden, dass Fördermittel in der Regel vor Baubeginn oder Kauf bewilligt werden müssen.

FÖRDERUNG DES LANDES

Das Land Schleswig-Holstein fördert den Neubau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, wenn zum antragstellenden Haushalt mindestens ein Kind oder ein schwerbehinderter Angehöriger gehört und bestimmte Fördervoraussetzungen wie z.B. Einkommens- und Kostengrenzen eingehalten werden. Die Grundförderung beträgt 36.000 Euro je Eigentumsmaßnahme. In ausgewählten Städten und Gemeinden wurde sie jetzt auf 56.000 Euro erhöht. Zusatzdarlehen können für schwerbehinderte Menschen oder kinderreiche Haushalte in besonders gelagerten und sozial dringlichen Fällen gewährt werden. Die Zinsen für das Baudarlehen richten sich nach der Einkommenssituation des Haushaltes und betragen 1,5 bis 5 Prozent.

WOHNEIGENTUMSPROGRAMM

Wenn ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung gebaut oder erworben wird, bietet der Bund über die KfW zinsgünstige Darlehen an. Der Kredithöchstbetrag liegt bei 100.000 Euro, darf aber 30 Prozent der angemessenen Gesamtkosten nicht überschreiten. Die Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei mindestens einem und höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren. Zur Finanzierung von Klimaschutzinvestitionen in Wohngebäuden sowie zur Errichtung von

wüstenrot in Norderstedt

Ihr Partner in allen Finanzierungsfragen!

Ob Umbau, Anbau, oder Neubau – mit Wüstenrot können Sie sich Ihre Finanzierungswünsche erfüllen. Rufen Sie uns doch einfach an oder kommen Sie am besten gleich vorbei. Egal ob Sie eine Hypothek, öffentliche/KfW-Darlehen oder ein Bauspardarlehen benötigen. Auch wenn Sie die Absicherung gleich mit erledigen wollen, sprechen Sie uns an.

Norbert Waschfeld
Andreas Abrat
Wüstenrot-Service-Center

Ohechausee 10, 22848 Norderstedt
Tel. 0 40/5 29 45 03, Fax: 0 40/52 95 03 00
andreas.abrat@wuestenrot.de

Mo., Di., Do., Fr. von 9–13 Uhr und 15–18 Uhr

Wünsche werden.....wüstenrot



KfW-Energiesparhäusern stellt der Bund über die KfW ebenfalls zinsgünstige Darlehen zur Verfügung. Die Darlehen können bis zu 100 Prozent der Investitionskosten betragen.

KfW-DARLEHEN FÜR ENERGIESPARHÄUSER UND PASSIVHÄUSER

Die Förderung von KfW-Energiesparhäusern 60, KfW-Energiesparhäusern 40 und Passivhäusern umfasst bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit. Die Laufzeit der Darlehen kann wahlweise zehn, zwanzig oder dreißig Jahre betragen bei zwei bis fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

GEBÄUDESANIERUNGSPROGRAMM

Besonders umfangreiche Investitionen zur CO₂-Minderung fördert der Bund durch die Bereitstellung zinsgünstiger Darlehen bzw. durch Zuschüsse, die ebenfalls über die KfW ausgereicht werden.

Gefördert werden

energetische Sanierungen von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden, die bis 31.12.1983 (Energetische Sanierungen auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser) bzw. bis 31.12.1994 (Maßnahmenpakete) fertiggestellt wurden. Bei der Kreditvariante beträgt der Finanzierungsanteil bis zu 100 Prozent des Investitionsbetrags; maximal 50.000 Euro je Wohneinheit. Je nach erreichtem Sanierungsstandard wird ein Tilgungszuschuss von 5 Prozent bis 12,5 Prozent gewährt. Bei der Zuschussvariante ist die Umsetzung umfassender Maßnahmenpakete Voraussetzung. Je nach erreichtem Sanierungsstandard wird ein Zuschuss von 10 bis 17,5 Prozent der förderfähigen Kosten gewährt.

KfW-PROGRAMM WOHNRAUM MODERNISIEREN

Soll das Haus nicht komplett energetisch saniert, sondern nur einige energiesparende Maßnahmen durchgeführt werden, können Sie diese mit dem Programm „Wohnraum modernisieren“ der KfW finanzieren.

ERGÄNZENDE FINANZIERUNG DER INVESTITIONSBANK

Die Investitionsbank ergänzt die Förderung mit eigenen interessanten Produkten. Diese werden im Nachrang zu den Darlehen des Bundes und Landes oder der Hausbank gewährt. Voraussetzung für diese Ergänzungsdarlehen ist die Tragbarkeit der Finanzierungsbelastung. Eine Kombination mit den Fördermitteln des Landes und des Bundes ist möglich. So kombiniert man zum Beispiel das Darlehen der KfW aus dem Wohneigentumsprogramm mit der Eigenheimzulage zu einem noch weiter vergünstigten Darlehen namens Tandem Plus.

BEGUTACHTUNG BEI IMMOBILIENKAUF

Die Qualität einer Immobilie bestimmt ihren Preis. Empfehlenswert ist eine Analyse des Gebäudezustands durch einen unabhängigen Gutachter oder ein technisches Prüfinstitut.

Rechtzeitig vor Vertragsabschluss können so Fehlkäufe vermieden und bei kleineren Mängeln der Kaufpreis neu verhandelt werden. Auch für Verkäufer kann sich eine Baubegutachtung auszahlen: Ist eine Immobilie in einem einwandfreien Zustand, gilt z. B. ein TÜV-Zertifikat als Gütesiegel und steigert den Wert Ihres Objektes. Ein Gutachten über den spezifischen Wärmeverbrauch des Gebäudes hilft, die künftigen Betriebskosten sowie erforderliche Investitionsvolumina abzuschätzen, die im Zuge von Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung entstehen.

QUALITÄTSSICHERUNG BEI NEUBAU UND SANIERUNG

Jährlich entstehen in Deutschland Bauschäden in Höhe von rund 3 Mia. Euro. Häufigste Ursache sind Planungsfehler und Mängel in der Bauausführung. Die Kosten für ein unabhängiges Gutachten und externes Baucontrolling rechnen sich in der Regel durch Vermeidung von Kosten für die Nachbesserung.

Finanzieren Sie
Ihr Zuhause ab
2,25% effekt.

Egal ob Sie umschulen, kaufen oder bauen möchten – mit unseren neuen flexiblen Tarifen sichern Sie sich noch heute die günstigen Zinsen für morgen – und das ohne Kontoführungs- und Darlehensgebühr. Wir beraten Sie gern.

Ein Angebot der SIGNAL IDUNA Bauspar AG.

SIGNAL IDUNA
Versicherungen und Finanzen



Gut zu wissen, dass es SIGNAL IDUNA gibt.

Ihre Fachagentur Kai Johannsen ● kai.joh@web.de
Kösliner Weg 19 ● 22850 Norderstedt
Terminvereinbarung unter: 0171/6 32 00 72

Baufinanzierung

Wichtige Adressen für Baubegutachtung und Baucontrolling

Eine Liste einschlägiger Gutachter liegt vor bei der Architektenkammer Schleswig-Holstein und der Handwerkskammer Schleswig-Holstein:

Architekten und Ingenieure Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 71, 24105 Kiel
Tel.: 0431 570650, Fax: 0431 5706525

Handwerkskammer Lübeck

Breite Straße 10–12, 23552 Lübeck
Tel.: 0451 15060, Fax: 0451 1506180

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Tel.: 0431 66369-0
www.arge-sh.de

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Lindenstraße 76, 10969 Berlin
Tel.: 030 255938-0, Fax: 030 255938-14
brs-ev@t-online.de

Landesverband Hamburg/Schleswig-Holstein

Baurstraße 70, 22607 Hamburg
Tel.: 040 891660, Fax: 040 891633

IHK Lübeck

Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck
Tel.: 04551 6006 0, Fax: 04551 6006 999

TABELLE 1: KOSTENÜBERSICHT DES BAUVORHABENS

I. Kosten des Baugrundstückes

- 1.) Wert/Kaufpreis des Baugrundstückes
(? m² x Euro/m²) Euro
- 2.) Erwerbskosten (Gerichts⁻¹, Notar⁻¹,
Vermessungskosten²,
Grunderwerbssteuer³ u. Ä.). Euro
- 3.) Erschließungskosten
 - a) Abfindungen u. Entschädigungen
an Mieter, Pächter oder Dritte Euro
 - b) Kosten für das Herrichten (Abholzen,
Abräumen, Entrümmern u. A.) Euro
 - c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs-
und Versorgungsanlagen,
z. B. Anliegerbeiträge Euro
 - d) Kosten der nichtöffentlichen
Entwässerungs- und Versorgungsanlagen,
oder z. B. für nichtöffentliche Flächen Euro
 - e) andere einmalige Abgaben,
z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen,
Ausgleichsbeträge Euro

Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ges. ca. 2 % des Kaufpreises
- 2.) ca. 1.250–1.750 Euro
- 3.) ca. 3,5 % des Kaufpreises

II. Baukosten

- 1.) Gebäudekosten (Haupt-/Nebengebäude)
m² Umb.raum x Euro/m² + Zuschläge für Bauteile
wie Anbauten, Terrassen, Balkone o. Ä. Euro
- 2.) Kosten der Außenanlagen (Anlegen v. Garten,
Hof, Weg, Zaun u. a.) ca. 7.000,00 Euro
(Mittelwert, je nach Aufwand) Euro
- 3.) Baunebenkosten
 - a) Kosten der Architekten¹- u.
Ingenieurleistungen Euro
 - b) Verwaltungsleistungen des Bauherrn
bei Vorbereitung und Durchführung
des Bauvorhabens
(z. B. Betreuungsgebühren) Euro
 - c) Kosten der Behördenleistungen
(z. B. Prüf- u. Genehmigungsgebühren) Euro

Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ca. 10 % der Gebäudekosten
ca. 2 % der Darlehenssumme
- d) folgende Kosten
 - 2.) Beschaffungskosten der
Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovision,
Gerichts- u. Notarkosten¹,
einm. Geldbeschaffungskosten wie
Hypothekendisagio, Bereitstellungs²-
und Bearbeitungsgebühr Euro
 - 3.) Zinsen der Fremdmittel
während der Bauzeit Euro
 - 4.) Beschaffungskosten der
Finanzierungsmittel während
der Bauzeit Euro
 - 5.) Steuerbelastungen des Baugrundstückes
während der Bauzeit Euro

Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ca. 1 % der Darlehenssumme
- 2.) ca. 0,25 % mtl. auf die Summe des noch
nicht in Anspruch genommenen
Kreditbetrages
- e) Sonstige Nebenkosten, z. B. für die
Bauversicherung während der Bauzeit,
die Bauwache, Grundsteinlegungs- und
Richtfeier Euro
- f) Kosten für besondere Betriebseinrichtungen,
z. B. Aufzüge, Uhrenanlagen o. Ä.
(Nachweis erforderlich) Euro

Gesamtkosten des Bauvorhabens Euro

TABELLE 2: ERRECHNUNG DER EIGENLEISTUNG ANHAND DURCHSCHNITTLICHER RICHTWERTE

	Anteil an den Gesamt-Baukosten	Lohnkosten-anteil	Materialkosten-anteil	Maximum gesparter Lohnkosten bezogen auf Gesamtbaukostensumme
1. Erdarbeiten z. B. Aushub der Baugrube, von Fundamentgräben, Planierarbeiten, Lagerung und Abfuhr von Erdaushub	5 %	60 %	40 %	1 %
2. Maurer-/Betonarbeiten z. B. Erstellung von tragenden und nicht tragenden Wänden, Betonierung von Decken und Fundamenten etc.	35 %	60 %	40 %	
3. Zimmerarbeiten z. B. Errichten des Dachstuhles, von Leichtbauwänden, Anbringen von Dachlatten	4 %	50 %	50 %	
4. Dachdeckerarbeiten z. B. Eindecken des Daches, Verlegen und Vermauern von Firststeinen etc.	4 %	55–65 %	35–45 %	
5. Glaser-/Schreinerarbeiten z. B. Einbau von Fenstern, Türen, Holzfußböden etc.	9 %	35 %	65 %	3 %
6. Elektroarbeiten z. B. Verlegung von Strom-, Antennen- oder Telefonkabeln, Anlage von Lichtquellen, Klingelanlagen etc.	3–5 %	90–95 %	5–10 %	2 %
7. Sanitär-/Heizungsinstallation z. B. Leitungen und Rohre verlegen für Heizkörper, -kessel, Anschluss von Sanitäröbekten etc.	15 %	45–55 %	45–55 %	5 %
8. Putzarbeiten z. B. Außen-, Innen-, Deckenputz etc.	6 %	75 %	25 %	
9. Sonstige Arbeiten z. B. Schlosserarbeiten, Fugen- und Abdichtungsarbeiten im Bad- oder Außenbereich	3 %	20 %	80 %	0,5 %
10. Treppenbau z. B. Einbau von Fertigtreppe etc.	4 %	55–65 %	35–40 %	1 %
11. Maler/Tapezierarbeiten z. B. Streichen und Tapezieren von Decken und Wänden im Innern etc.	3 %	80 %	20 %	3 %
12. Bodenbelag/Fliesen/Plattenarbeiten z. B. Verlegen von Teppichen, Fliesen, Platten etc.	7 %	50 %	50 %	3,5 %
13. Außenanlagen z. B. Erdarbeiten, Verlegen von Geh- und Fahrwegplatten, Gartenanlagen etc.	2 %	45–55 %	45–55 %	1 %

TABELLE 3: MUSTER ZUR ERRECHNUNG DES WERTES DER EIGENLEISTUNGEN

Gewerk	Rechenmuster für die einzelnen Gewerke			Hinweis
1. Außenanlagen	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
2. Bodenbelag-, Fliesen-, Plattenarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 3,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
3. Dachdeckerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
4. Elektroarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
5. Erdarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
6. Glaser-, Schreinerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 3	Wert Ihrer Eigenleistung	
7. Maler- und Tapezierarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
8. Maurer- und Betonarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
9. Putzarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
10. Sanitär-, Heizungsinstallation	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 5	Wert Ihrer Eigenleistung	
11. Sonstige Arbeiten, z. B. Schlosserarbeiten, Fugen-, Abdichtungsarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 0,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
12. Treppenbau	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
13. Zimmerarbe	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.

Erklärung zum Hinweis „s. u.“: keine Bewertung der Eigenleistungen möglich, im Einzelfall selbst Betrag einsetzen!

Baufinanzierung

GRUNDREGELN DER BAUFINANZIERUNG

1. Sammeln Sie Informationen z. B. über Hypothekenzinsen, Erwartung des zukünftigen Zinsverlaufs etc.
2. Überlegen Sie, über welche kapitalbildenden Sparverträge Sie verfügen (Bausparvertrag, Kapitallebensversicherung, sonstige Anlageformen), holen Sie den Rat eines unabhängigen Sachverständigen ein (z. B. Steuerberater) und lassen Sie sich von diesem erklären, wie sich Ihre Baufinanzierung – unter Verwendung des einen oder anderen Vertrages – zusammensetzen könnte.
3. Bilanzieren Sie ehrlich und rechnen Sie nichts schön, nur um sich bei den Verhandlungen mit der Bank in besonders gutem Licht zu zeigen – das hilft Ihnen langfristig nicht weiter, sondern programmiert spätere Schwierigkeiten vor! Trainieren Sie die Selbstanalyse anhand der beiden Formulare auf den folgenden Doppelseiten.
4. Vorsicht bei der Einrechnung Ihrer „Muskelhypothek“, wenn Sie nicht sicher sind, dass Sie die Arbeiten, die Sie selbst übernehmen wollen, fach- und termingerecht leisten können. Durch teure Nacharbeiten und Bauverzug zahlen Sie u. U. mehr drauf, als Sie eingespart haben.
5. Vergessen Sie in Ihrer Aufstellung auch nicht die Erwerbs- und Finanzierungsnebenkosten (Notar, Gericht etc.).
6. Wichtig ist es auch, die späteren Betriebsnebenkosten im Auge zu behalten, damit nicht auf einmal Mittel abfließen, deren Höhe Sie überrascht und zu stärkerem Sparen zwingt.
7. Denken Sie auch an Ihre übrigen finanziellen Verpflichtungen (Versicherungen, Vorsorgeaufwendungen, Fahrkosten etc.), die Sie weiterhin bedienen müssen.
8. Bedenken Sie, dass Ihr neues Eigenheim sicherlich größer ausfallen wird als Ihre bisherigen Mietwohnung – kalkulieren Sie deshalb Möbelkäufe ein. Für eine neue komfortable Küche und einen gut ausgestatteten Hobbyraum könnten sonst unerwartet hohe Beträge fällig werden.
9. Lassen Sie sich von Finanzierern nicht zum Vertragsabschluss drängen, schon gar nicht mit angeblich auslaufenden Vergünstigungen. Wer drängt, will nur verhindern, dass Sie Zeit zum Nachdenken gewinnen.

10. Versuchen Sie, wenn möglich, sogenannte Kombinationsfinanzierungen, die mit Ansparvorgängen gekoppelt sind, zu vermeiden. Lassen Sie besonders bei der Einrechnung von Fördermitteln größte Vorsicht walten.
11. Sie sind und bleiben, auch wenn Sie Berater konsultieren, der Architekt Ihrer Baufinanzierung – planen Sie deshalb das Haus aus Scheinen genauso sorgfältig wie das Haus aus Steinen.
12. Vergessen Sie bei all den Überlegungen eins nicht. Die rundum vollkommene Baufinanzierung gibt es nicht! Sie können nur versuchen, sich Ihrem persönlichem Optimum zu nähern. Bauherren müssen sich gegen Unglücksfälle auf der Baustelle und daraus resultierende Schadensersatzansprüche schützen.

BAUHERREN-HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen, die gegen den Bauherrn im Zusammenhang mit seinem Bauvorhaben gestellt werden. Der Bauherr ist für Schäden, die Außenstehende durch seinen Bau erleiden, allein verantwortlich, obwohl in der Regel Architekten mit der Planung und Bauleitung und der Bauunternehmer mit der Durchführung des Baus beauftragt sind. Haftpflichtansprüche entstehen z. B. dadurch, dass ein auf

- Ihrem Grundstück spielendes Kind in einen nicht ordnungsgemäß abgedeckten Kanalschacht stürzt,
- ein Passant sich nachts an den nicht ausreichend abgesicherten, auf dem Gehweg gelagerten Baumaterial verletzt,
- ein Besucher bei der Besichtigung des Rohbaus vom ungesicherten Balkon fällt.

Ein Schild „Betreten verboten! Eltern haften für ihre Kinder!“ befreit Sie als Bauherren nicht von Ihrer Sicherungspflicht des Bauvorhabens und vor möglichen Schadensersatzansprüchen!

BAULEISTUNGSVERSICHERUNG

Ein Gebäude lässt sich bis zu seiner Fertigstellung kaum ausreichend gegen alle Gefahren absichern. Die Bauleistungsversicherung schützt den Bauherrn vor finanziellen Verlusten durch unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen der versicherten Bauleistung während der Bauzeit. Bereits vor Baubeginn an hat der Bauherr für Schäden, z. B. durch folgende Ursachen, selbst aufzukommen: höhere Gewalt und unabwendbare Umstände, außergewöhnliche

Witterungseinflüsse, deren Folgen mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln vom Bauunternehmer nicht zu verhindern sind, unvorhergesehene Eigenschaften des Baugrundes und Handlungen unbekannter Personen, die zur Beschäftigung oder Zerstörung der Bauleistung führen können. Nach der Abnahme trägt der Bauherr uneingeschränkt das Risiko bis zur Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens. Hierzu gehört insbesondere das Diebstahlsrisiko fest mit dem Gebäude verbundener Bestandteile.

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung bezweckt die Abdeckung von Haftpflichtansprüchen, die sich aus dem Besitz eines Hauses oder Grundstückes ergeben, und wird nach Abschluss der Bauarbeiten – bis dahin schützt die Bauherren-Haftpflichtversicherung – erforderlich. Der Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist allerdings dann entbehrlich, wenn es sich um ein vom Besitzer allein bewohntes Einfamilienhaus oder auch eine Eigentumswohnung handelt und diese zu keinen anderen als Wohnzwecken verwendet wird. In diesen Fällen besteht

Versicherungsschutz bereits im Rahmen einer Privat-Haftpflichtversicherung.



Kabelanlagen



Rohrleitungsbau



Kombinetze



Freileitungsbau



Beleuchtungsanlagen



Windparks



Kommunikationsnetze



Horizontal-Bohrsysteme

IMID

**IMD Infrastrukturanlagen
Montagedienstleistung GmbH**

Kombi-Hausanschlüsse
Wir verlegen alle Anschlüsse für Strom,
Gas, Telekommunikation, Wasser und
Abwasser.

Alles aus einer Hand.

22851 Norderstedt
Am Böhmerwald 84
Tel. 040/52 98 30-47
Fax 040/52 98 30-49
e-mail: info@imd-gmbh.net www.imd-gmbh.net



Ihr Haus ist in Planung.
Ihre Finanzierung steht.

Wirtschaft | **Immobilien** | Kommunen

Mit der richtigen Immobilienfinanzierung gehen **Wünsche und Möglichkeiten** von nun an in die gleiche Richtung. Egal, ob Sie einen Neubau, Umbau oder die Modernisierung eines Altbaus planen. Egal, ob Sie selbst dort wohnen oder die Wohnung an andere vermieten wollen. Wir stehen Ihnen bei allen Fragen mit unserem **Fachwissen** zur Seite.

Rufen Sie uns an,
wir freuen uns auf Sie.

IB.Büro Norderstedt
Rathausallee 31
Tel. 040/52 68 30 0

www.ib-sh.de



IB
Investitionsbank
Schleswig-Holstein

Ziele erkennen... **Zukunft gestalten**

Auf dem Weg zum Wohneigentum oder bei Modernisierung: Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) hilft, Darlehen und Fördermittel richtig zu kombinieren.

Wer ein Haus bauen, erwerben oder modernisieren möchte, sollte sich vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss über die Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Landes und des Bundes informieren

Wer zum Beispiel als Selbstnutzer neu bauen oder eine gebrauchte Immobilie kaufen und diese modernisieren möchte, für den ist die aktuelle **soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein** interessant. In Schleswig-Holstein wird seit 2007 der Erwerb von Gebrauchtimmobiliën grundsätzlich genauso gefördert wie der Neubau. Der Zinssatz beträgt bei Neubauten 1,5 % (inkl. 0,5 % Verwaltungskosten). Bei Gebrauchtoobjekten liegt der Zinssatz inkl. Verwaltungskosten, abhängig vom baulichen und energetischen Zustand des Objekts, zwischen 1,5 % und 3 %. Abhängig von der Region, in der der Neubau oder das Erwerbsobjekt liegt, gibt es Förderdarlehen bis zu einer Höhe von 70.000 Euro. Zusatzdarlehen sind möglich, z. B. für Schwerbehinderte oder kinderreiche Familien. Das Land hat 2007 die einzuhaltenden Einkommens- und Gesamtkostengrenzen angehoben und die notwendige Eigenbeteiligung reduziert, um die Zugangsvoraussetzungen für eine Förderung zu erleichtern. Die notwendige Eigenbeteiligung beträgt z. B. nur noch 7,5 % der Gesamtkosten und kann sogar in voller Höhe durch eigene Arbeitsleistungen erbracht werden.

Darüber hinaus hält die IB aus ihren Mitteln weitere interessante Finanzierungslösungen für ihre Kunden bereit. Zum Beispiel:

IB.ImmoFlex. Dieses Darlehen ist eine optimale, nachrangige Ergänzung der Hausbankfinanzierungen und bietet zum Teil kostenlose Sondertilgungsmöglichkeiten.

Oder **IB.ImmoKonstant24**, das nach 24 Jahren vollständig zurückgezahlt ist und bis dahin eine immer gleich hohe Leistungsrate hat. Es besteht keinerlei Risiko, durch Zinsanpassung nach Ablauf einer kürzeren Zinsbindung für dieses Darlehen höhere Leistungsrate zahlen zu müssen.

Nicht zuletzt **IB.TandemPlus**, das gemeinsame Darlehen von IB und KfW mit einer 15-jährigen Zinsbindung und ebenfalls nachrangiger Absicherung.

Eine Kombination mit den Fördermitteln des Landes und des Bundes ist möglich, denn auch der Bund bietet über die KfW zinsgünstige Darlehen für verschiedene Förderprogramme an, die auch über die IB durchgeführt werden.

Das Programm **IB.StadtInMode** richtet sich an private Eigentümer mit einem Wohnungsbestand von weniger als 50 Wohneinheiten. Der besondere Vorteil dieser Finanzierung ist jedoch, dass es nach Durchführung der geplanten Maßnahmen „quasi“ Geld geschenkt gibt, denn innerhalb eines Jahres nach Antragseingang gewährt das Land Schleswig-Holstein aus Mitteln des Schleswig-Holstein-Fonds einen Teilschulderlass in Höhe von 10 % des Nominaldarlehens.

Kontakt:
IB.Büro Norderstedt
Rathausallee 31
22846 Norderstedt
Tel. 0 40/5 26 83 00

www.ib-sh.de

Baufinanzierung

GEWÄSSERSCHADEN-HAFTPFLICHT

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung schützt gegen Haftansprüche aus Personen-, Sach- und Vermögensschäden durch Gewässerschäden.

PRIVAT-HAFTPFLICHT

Die Privat-Haftpflichtversicherung ist die wichtigste Versicherung nach der Bauphase und versichert gegen berechnete Ansprüche von Personen, die auf Ihrem Grund und Boden zu Schaden kommen. Bei vermietetem Eigentum wird eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht benötigt.

HAUSRATVERSICHERUNG

Diese Versicherung deckt den kompletten Hausrat wie Möbel, Gardinen, Fernseher, Werkzeug, Kleider gegen Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Die Glasversicherung deckt dabei die gesamte Verglasung Ihres Haushaltes.

GESETZLICHE UNFALLVERSICHERUNG

Die Bau-Berufsgenossenschaften sind Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegen Arbeits- und

Wegeunfälle sind alle an einem Eigenheimbau, auch Verwandte, Freunde und Nachbarn, die aus Gefälligkeit helfen, automatisch über die Bau-Berufsgenossenschaft (BauGB) unfallversichert.

Die Bauherren können sich bei der Berufsgenossenschaft freiwillig versichern. In jedem Fall sind sie aber verpflichtet, das Bauvorhaben der örtlich zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden. Unter Umständen kann auch ein Bau durch die Helfer gefährdet sein. Der Bauherr ist deshalb verantwortlich für die Auswahl der Helfer und haftet für die Schäden, die diese am Bau verursachen.

Weder die Privathaftpflicht noch die Bauherrenhaftpflicht kommen für Schäden auf, die nicht professionelle Helfer verursachen. Die Bauberufsgenossenschaft übernimmt jedoch gegen einen Beitrag im Falle eines Unfalles die Kosten für die Heilbehandlung, für berufsfördernde soziale Leistungen und Kosten, die bei Pflegebedürftigkeit anfallen.

Sollte nach einem Unfall die Erwerbsfähigkeit gemindert sein, wird eine Verletztenrente gezahlt. Für den Anspruch dieser Leistungen ist eine genaue Angabe der von den Helfern geleisteten Arbeitsstunden bei der Berufsgenossenschaft erforderlich.



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.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

Infos auch im Internet:

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

Papier: ENVIROTOP,
Recyclingpapier aus 100 %
Altpapier

22846037 / 3. Auflage / 2008



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

Wir fördern Norderstedts Zukunft.

Als beauftragter Entwicklungsträger der Stadt Norderstedt leisten wir umfassende Dienste in den Bereichen:

- **Stadtentwicklung**
- **Standortmarketing**
- **Immobilienportal**
- **Projektentwicklung**
- **Wirtschaftsförderung**
- **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**

Ob ansiedlungsinteressierte Unternehmen oder die hiesige Wirtschaft – unsere Experten sind die richtigen Ansprechpartner.

Sie suchen eine Gewerbeimmobilie in Norderstedt?

In unserem aktuellen Gewerbeimmobilienportal unter www.immo-egno.de werden Sie mit Sicherheit fündig.

Rufen Sie einfach an.

Wir freuen uns, wenn wir helfen können.



EGNO 
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Rathausallee 64–66
22846 Norderstedt
Telefon 040/53 54 06-0
Fax 040/53 54 06-40
www.egno.de
info@egno.de

nordport
Der neue Standort am Hamburger Flughafen www.nordport.de

Norderstedt
Eine Idee voraus ...

BAULAND ZUM LEBEN UND ARBEITEN

- Tel: 040 - 535 40 60
- Friedrichsgabe/Waldbühnenweg
- www.werkstatt-wohnen.de



- Baugrundstücke mit flexiblen Größen ab 500 qm
- A7 in 3km Entfernung (Anschluss Quickborn)
- ÖPNV-Anschluss in 350 m Entfernung
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vor der Tür

EGNO 
Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Norderstedt
Eine Idee voraus ...

werkstatt | wohnen
BAUGRUNDSTÜCKE IN NORDERSTEDT