Umwelt Planen Bauen

Informationen für Bauwillige

Georg Gorrissen
Landrat

Grußwort des Landrats

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Regeln zu beachten – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Genehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften. Diese gliedern sich in das Bauplanungs-, das Bauordnungs- und das Baunebenrecht.

Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wie viel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), welches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau – vom 24.06.2004 mit Inkrafttreten zum 20.07.2004 geändert wurde und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht findet sich wieder in Gestalt der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000, in Kraft getreten am 01.03.2000. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen. Zusätzlich regelt die Europäische Union durch neue Rahmengesetze das Planungs- und Baugeschehen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind wegen der Komplexität schwer durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit Hinweisen zum Thema "Planen und Bauen im Kreis Segeberg" in dieser Broschüre gern entgegenkommen.
Bauen bedeutet in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind nicht vermehrbar und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar.
Hierbei ist schon heute absehbar, dass wir in Zukunft mehr Wohnraum und weniger Bewohnerinnen und Bewohner haben werden, und dass älteren Menschen im Durchschnitt prozentual deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung steht. Auf diese gesellschaftliche und auch finanzielle Herausforderung muss durch planerische Weitsicht und Aufklärung reagiert werden.
Dabei soll die Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes Einzelnen in Einklang zu bringen. Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre hilft, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen, Ihr
Georg Gorrissen
(Landrat)

01 Traditionen gelten etwas in Holstein – wie links oben auf dem Landgestüt Traventhal.
02 Die nordbahn von Bad Oldesloe nach Neumünster ist das Rückgrat der Region.

In Holsteins Herz ziehen alle an einem Strang

Holstein hat viel zu bieten: freundliche Menschen, eine moderne Infrastruktur, liebenswerte Traditionen und eine bezaubernde Naturlandschaft. Die Region Segeberg-Stormarn ist mittendrin – im Herzen Holsteins, wenn man so will.

03 Links und rechts der Bahn locken vielfältige Naturerlebnisse: Warum nicht mal aufs Wasser gehen?

Holsteins Herz eV nennt sich deshalb eine Projektgemeinschaft mit 17 Einzelprojekten und vielen Akteuren. Angesiedelt ist die Initiative rund um die nordbahn – die Eisenbahnverbindung von Bad Oldesloe nach Neumünster. Am 15. Dezember 2002 fuhr nach langen Jahren der Stilllegung wieder ein Zug über diese Strecke. Die Neueröffnung der Bahnlinie war nicht nur ein entscheidender Schritt zur Verbesserung der Mobilität in der Region, sondern auch der Anstoß für Holsteins Herz. Die Kreise Segeberg und Stormarn, Gemeinden, Unternehmen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Einzelpersonen links und rechts der Bahnlinie arbeiten

seitdem zusammen. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, die Lebensqualität zu erhöhen und die Wirtschaftskraft der Region zu stärken. Die Europäische Union unterstützt das Vorhaben.

Holsteins Herz eV ist so vielfältig wie die Landschaft der Region. Mobilität, Kultur und Bildung sind die Schwerpunkte der Arbeit. So soll ein Mobilitätsnetzwerk die Alltags- und Freizeitmobilität der Einwohner und der Touristen erhöhen. Mehrere Projekte haben es sich zur Aufgabe gesetzt, die Bildungschancen und Mitwirkungsmöglichkeiten von Jugendlichen weiter zu verbessern. Andere

Region Segeberg–Stormarn
Holsteins Herz
Jetzt am Zug

01/02/03
Die Projektgemeinschaft Holsteins Herz hat sich Schwerpunkte gesetzt: Mobilität erhöhen, Bildungschancen verbessern und die regionale Kultur stärken.

B01

B02

B03

Initiativen beleben alte Traditionen und schaffen vielfältige Natur- und Kulturerlebnisse. Für diese Aktivitäten stehen in den nächsten Jahren erhebliche Mittel aus dem Leader+-Programm der EU zur Verfügung. Das ist Hilfe zur Selbsthilfe – tragendes Element sind die lokalen Akteure, die die Region und ihre Bewohner genau kennen. Gesteuert werden diese Aktivitäten von einem professionellen Team in der Holsteins-Herz-Geschäftsstelle in Bad Segeberg.

Alle ziehen an einem Strang – zum Wohle der Region.

Holsteins Herz eV
Geschäftsstelle
Hamburger Straße 109
23795 Bad Segeberg
Telefon 045 51 - 96 62 50
www.holsteinsherz.de

Holsteins Herz ist eine Gemeinschaft mit starken Einzelprojekten.

Um nur einige zu nennen …

- räderwerk network – immer und überall mobil. Die Verknüpfung von privatem und öffentlichem Verkehr schafft gute Voraussetzungen für Arbeitsplätze, Tourismus und noch mehr Lebensqualität.
- Lern- und Experimentierwerkstatt – miteinander und voneinander lernen. Mit diesem Projekt ist geplant, Jugendliche an IT-Medien heranzuführen. Zielgruppen sind Schülerinnen der allgemeinbildenden Schulen und Berufsschulen, Auszubildende, Studenten, Mädchen, junge Arbeitslose und Arbeitnehmerinnen.
- Regionales Multifunktionales Informationssystem – wo ist was los und wie komme ich dahin? Das Projekt sammelt und vernetzt Informationen in einer Multifunktionskarte. Das Angebot steht über Internet Touristen und Bewohnern der Region offen.

Branchenverzeichnis

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

Branche	Seite
Abfall	21
Architekten	13
Architektenbüros	13
Bank	23
Baugeschäft	17
Baumarkt	36
Bauschlosserei	17
Baustoffe	36
Bauzentrum	36
Beton	36
Betonfertigteile	36
Dachdeckerei	U 2
Dachsanierungen	U 2
Einrichtungshaus	U 4
Eisenwaren	U 2
Energieversorger	U 3
Entsorgung	21
Fenster – Türen	17
Feuerschutz	17
Gemeinden	33, 34, U 3
Gerüstbau	17
Gewerbeflächenverwaltung	11
Ingenieurbüros	13
Ingenieurbüro für Haustechnik	13
Möbelhaus	U 4
Mörtel	17
Notar	13
Rechtsanwalt	13
Sanierungen	U 2, 17
Sanitär- und Heizungsbedarf	U 2
Städte und Gemeinden	U 3
Stadtwerke	U 3
Stahlbau	17
Steuerberater	13
Tischlerei	17
Transportbeton	36
Um- und Ausbau	32
Vermessungsbüro	13
Vollwärmeschutz	17
Wintergärten	17
Wirtschaftsförderung	11
Zimmerei	17, 32

U = Umschlagseite

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.
23795062 / 2. Auflage / 2004

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

WEKA INFO
Kompetenz aus einer Hand

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

Der Landrat als Baugenehmigungsbehörde

Zuständig für die Bearbeitung von Bauvorhaben der Bewohner und Bewohnerinnen aus den Gemeinden und Städten im Kreis Segeberg (außer Norderstedt) ist der Landrat als Untere Bauaufsichtsbehörde mit der Bauaufsicht im Produktbereich "Planen und Bauen" der Kreisverwaltung.

Hausanschrift:
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Postanschrift:
Postfach 1322
23792 Bad Segeberg

E-Mail: info@kreis-segeberg.de

Der Landrat

Chef der Kreisverwaltung und als solcher Dienstvorgesetzter sämtlicher Bediensteter ist der Landrat, Herr Gorrissen.

Sie erreichen den Landrat über sein Vorzimmer mit der Rufnummer 04551/ 951-201 oder per E-Mail:
mailto:georg.gorrissen@kreis-segeberg.de

Der Produktbereich "Planen und Bauen"

Dem Produktbereich "Planen und Bauen" sind zugeordnet:

- die Bauaufsicht mit vorbeugendem Brandschutz
- die Bauverwaltung mit Wohnungsbauförderung und der zentralen Submissionsstelle
- die Planung mit Denkmalschutz und Dorfentwicklung
- die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Leiter des Produktbereiches "Planen und Bauen" ist
Herr Kreisbaudirektor Hartwig Knoche.
Er steht den Antragstellern in besonderen Fällen und bei sonstigen Anliegen und Beschwerden mit Auskunft und Rat zur Verfügung.
Sie erreichen den Produktgruppenverantwortlichen über sein Vorzimmer mit der Rufnummer 04551/ 951-539 oder per E-Mail:
mailto:Hartwig.Knoche@kreis-segeberg.de

Die Bauaufsicht

Hier werden Ihre Bauanträge bearbeitet und Baugenehmigungen erteilt.
Außerdem finden hier Bauüberwachungen, Brandverhütungsschauen und regelmäßige Überprüfungen von Geschäftshäusern, Versammlungsstätten, fliegenden Bauten u. ä. statt.

Die Bauverwaltung

Hier erfolgt die Bearbeitung von Bebauungsvoranfragen, Nachbarwidersprüchen, Anträgen auf Tätigwerden gem. § 74 Landesbauordnung, sowie von Widersprüchen gegen Untersagungen des Baubeginns gem. § 74 LBO durch die Städte, Ämter und Gemeinden des Kreises Segeberg.
Nicht genehmigungsfähige Bauanträge werden hier versagt und die entsprechenden Rechtsmittelverfahren durchgeführt.
Außerdem werden in der Bauverwaltung bauordnungsrechtliche Maßnahmen umgesetzt und die jeweiligen Ordnungswidrigkeiten geahndet.
Hier werden auch Aufgaben zur Förderung und Sicherung des Sozialen Wohnungsbaus/ der Wohnungsbauförderung wahrgenommen.
Die Bauverwaltung ist zudem die zentrale Submissionsstelle für die Kreisverwaltung Segeberg.

Das Planungsamt

Hier erhalten Sie Auskünfte über bestehende Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen sowie über die im Verfahren befindlichen Planungen. Des weiteren können sich Interessierte hier über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben informieren.
Innerhalb des Planungsamtes wird im Bereich Regionalmanagement das Kreisentwicklungskonzept gesundheitsorientiert, ökologisch, sozial und ökonomisch ausgerichtet fortgeführt. Weiterhin erhalten Sie hier Auskünfte über europäische Finanzierungsprogramme wie Interreg III b und III c. Zudem ist hier die Aufgabenträgerschaft für

Der Landrat als Baugenehmigungsbehörde

den Öffentlichen Personennahverkehr angesiedelt und es erfolgt in diesem Bereich die Koordinierung der Gesundheitsregion Segeberg sowie der Agenda 21 auf Kreisebene.

Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter innerhalb der Öffnungszeiten Montag bis Freitag in der Zeit von 8.30 – 12.00 Uhr sowie Dienstags und Donnerstags in der Zeit von 14.00 bis 16.00 Uhr.

Selbstverständlich haben Sie auch die Möglichkeit, nach entsprechender Vereinbarung außerhalb dieser Öffnungszeiten einen Termin zu vereinbaren.

Grundsätzlich wird eine telefonische Absprache im Vorwege empfohlen, da einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgrund von Terminen (Gerichtsterminen, Ortsbesichtigungen etc., Besprechungen) zeitweise außer Haus tätig sind.

B01
Blick von vorne auf die Kreisverwaltung in Bad Segeberg.
Haus B nach Fertigstellung der umfangreichen Fassadensanierung.

Das Baugrundstück

Die Bauvoranfrage

Bei Zweifeln über die Bebaubarkeit eines Grundstücks sollte vor Einreichen eines Bauantrages eine schriftliche Voranfrage zur Klärung einzelner Fragen gestellt werden.
So können unnötige und aufwendige Planungsarbeiten vermieden werden.
Die Bauvoranfrage ist formlos bei der Gemeinde einzureichen. Beizufügen sind eine Flurkarte im Maßstab 1:2000 (nicht älter als ein Jahr) und ein Lageplan im Maßstab 1:500 mit der Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der Nachbarbebauung, des geplanten Gebäudes mit allen Maßen und den Abständen zu den Grundstücksgrenzen und vorhandenen Gebäuden sowie der Darstellung der geplanten Zufahrt.
Die Gemeinde leitet die Voranfrage unverzüglich nach Eingang an die untere Bauaufsichtsbehörde zur Entscheidung weiter. Außerdem gibt sie ihre erforderliche Stellungnahme (planungsrechtliches Einvernehmen) zu dem Vorhaben ab.
Die Bearbeitungsdauer hängt im wesentlichen davon ab, ob die Unterlagen vollständig sind und die Einschaltung zusätzlicher Fachbehörden oder Dienststellen u. ä. erforderlich wird.

Ein positiver Vorbescheid ist zu erteilen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Auf diese verbindliche Auskunft hin kann der Bauherr die weitere Planung und Genehmigungsphase durchführen.
Vor Erteilung der schriftlichen Baugenehmigung darf jedoch keinesfalls mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Ein Verstoß zieht ein ordnungsrechtliches Verfahren nach sich und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Die Grundstücksteilung

Im Zusammenhang mit manchen Bauvorhaben wird beabsichtigt, ein Grundstück zu teilen.
Die Grundstücksteilung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt

Definition: Die Grundstücksteilung ist die dem Grundbuch gegenüber abgegebene oder auf andere Weise erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Die landesrechtliche Teilungsgenehmigung, die bis vor einigen Jahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde - Im Kreis Segeberg ist dies der Landrat des Kreises Segeberg- beantragt werden musste, ist nicht mehr erforderlich.

Dennoch müssen bei einer Grundstücksteilung die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen, die sich im wesentlichen aus der LBO ergeben, erfüllt sein, damit es nicht zu bauordnungswidrigen Zuständen kommt.
Beispiele für solche bauordnungswidrigen Zustände:

- Erschließung nicht öffentlich-rechtlich durch die Eintragung von Baulasten gesichert (§ 4 LBO)
- Nichteinhaltung erforderlicher Grenzabstände (§ 6 LBO)
- Nichterfüllung von Brandschutzanforderungen (§§ 19, 34,35 LBO)
- Nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Stellplätze (§ 55 LBO, Stellplatzerlass)
- u. v. m.

In derartigen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde die Herstellung baurechtmäßiger Zustände verlangen, z. B. durch Nutzungsuntersagungen oder Beseitigungsanordnungen.
Um solch ein behördliches Einschreiten zu vermeiden, wird empfohlen, vor einer beabsichtigten Grundstücksteilung den Rat einer fachkundigen Person z. B. eines Notars oder eines Architekten, einzuholen.
Wer sicher gehen möchte, dass das geteilte Grundstück auch nach den eigenen Vorstellungen bebaubar ist, sollte zusätzlich eine Bauvoranfrage stellen.

Die Baulast

Eine Baulast im Sinne der Landesbauordnung ist eine auf einem dienenden Grundstück ruhende öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem dieses

Das Baugrundstück

Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen zugunsten eines anderen (begünstigten) Grundstücks.
Die Baulast dient ganz überwiegend dazu, öffentlich-rechtliche Hindernisse (Abstandsfläche, Zuwegung, Wasserversorgung), die sonst einem Bauvorhaben entgegenstünden, aus dem Wege zu räumen und die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung auf Dauer zu sichern.
Private Rechte, insbesondere Eigentumsrechte, werden durch eine Baulast nicht berührt.
Die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist kostenpflichtig.
Bei einer Baulast sollte bedacht werden, das ein hiermit belastetes Grundstück in seiner baulichen Nutzung dauerhaft eingeschränkt wird.

Das Nachbarrecht

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie als Bauherr und Ihr(e) Nachbar(n) sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Ärger mit dem Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem dann der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.
Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben entfaltet keine aufschiebende Wirkung, d. h. Sie als Bauherr können in diesem Fall die erteilte Baugenehmigung - auf Ihr eigenes Risiko - in Anspruch nehmen. Beachten Sie jedoch bitte, dass der Nachbar die Möglichkeit hat, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen, und somit die Bauausführung “auf Eis zu legen”. Damit es aber erst gar nicht so weit kommt, sollten Sie als Bauherr Ihren Nachbarn rechtzeitig über Ihre Baupläne informieren.
Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – z. B. zur Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen – erforderlich, sollten Sie vor Einreichung des Bauantrags den Lageplan und die Bauzeichnung Ihrem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegen. Unterschreibt Ihr Nachbar, so können Sie in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigen Sie durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.
Ist Ihr Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das trotzdem noch nicht, dass aus diesem Grunde keine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt wird.
Denn für die Erteilung einer Baugenehmigung ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Der Kaufpreis

SCHNÄPPCHEN oder WUCHER?
Was ist das Grundstück wirklich wert?

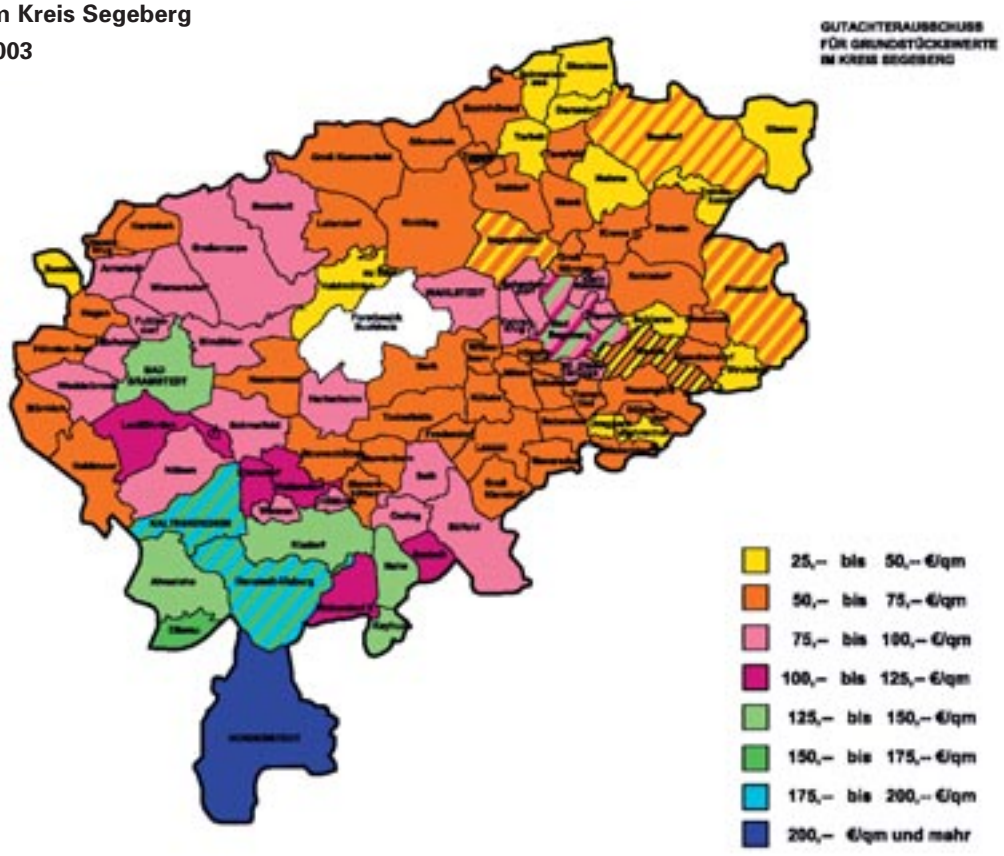
Zur Beurteilung der Angemessenheit eines Kaufpreises für ein Grundstück erteilt die bei der Kreisverwaltung Segeberg eingerichtete

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg
Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg

Auskünfte über Bodenrichtwerte für baureifes Land (durchschnittliche Lagewerte aufgrund der Kaufpreissammlung).
Die Auskunft kann entweder telefonisch (Tel.: 04551/ 951526) oder schriftlich (gebührenpflichtig) erfolgen.

Soll der individuelle Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstückes, also der Verkehrswert (Verkehrswert ist der Wert, der zum Wertermittlungsstichtag allgemein am Markt erzielbar ist (§ 194 BauGB) festgestellt werden, besteht die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen ein gebührenpflichtiges Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Segeberg zu beantragen.
Diese Gutachten sind unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Wert zu erwerben oder zu verkaufen. Sie können jedoch eine wesentliche Orientierungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

Bodenpreise im Kreis Segeberg
Stand: 31.12.2003



Das Bauplanungsrecht

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst bei der Baugenehmigungsbehörde (Kreis) 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 qualifizierten Bebauungsplanes liegt und das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist

oder

– es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, insbesondere das Ortsbild nicht beeinträchtigt und den Festsetzungen etwaiger einfacher Bebauungspläne nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) sind in der Regel nur solche Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Weitere Ausnahmetatbestände sieht das Gesetz für bestandsgeschützte Wohngebäude und Gewerbebetriebe vor. In solchen Fällen empfiehlt sich ein frühzeitiges Beratungsgespräch im Planungsamt.

Bauleitplanung

In vielen Fällen müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Grundstückes erst durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Dieses sogenannte Bauleitplanverfahren kennt zwei Stufen: den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan.

Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden. Sie sind somit zuständig für die Durchführung der Bauleitplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Der Flächennutzungsplan hat keinen Rechtsnormcharakter, d. h. aus ihm kann noch kein Anspruch auf eine Baugenehmigung hergeleitet werden.

Der Bebauungsplan

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. In ihnen werden die für die künftige Bebauung verbindlichen Festsetzungen getroffen. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde erforderlich ist. Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Beteiligung der Bürger bei einem solchen Bauleitplanverfahren.
Die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind von der Gemeindevertretung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird abschließend bekanntgemacht und somit in Kraft gesetzt. Er kann dann von jedermann eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

WEP ... damit Sie Ihre Ziele schneller erreichen !

Unser Dienstleistungsangebot

... für Unternehmen

- Gewerbeflächen zum Selbstkostenpreis
- Professionelle Begleitung von Bau- und Genehmigungsverfahren
- Kontaktvermittlung zu Finanzierungs- und Fördermittelberatungsstellen
- Hilfe bei Existenzgründungen, Unternehmensnachfolge und Personalakquisition

... für Kommunen

- Stadtentwicklung
- Gewerbeflächenentwicklung
- Grunderwerb, Planung und Erschließung, Vermarktung
- Struktur-/Gewerbe-/Branchenanalysen
- Wirtschaftsförderungsberatung
- Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen zur Verbesserung der Wirtschaft vor Ort

Wir helfen Ihnen Zeit, Geld und Nerven zu sparen !

WEP

Wirtschaftsförderungs-, Entwicklungs- und Planungsgesellschaft mbH der Kreise Pinneberg und Segeberg

Lise-Meitner-Allee 18
25436 Tornesch

Telefon: 0 41 20 / 70 77-0
Fax: 0 41 20 / 70 77-70
E-Mail: info@wep.de
Internet: www.wep.de

RÜCKENWIND FÜR DIE REGION

Entwickeln, planen und verwirklichen

Die WEP bündelt die Kraft im Norden der Metropolregion Hamburg

Ob Schlagerwettbewerb, Fußballweltmeisterschaft oder Bambi-Verleihung – wer in der Gunst des Publikums am besten abschneidet, sorgt bei vielen Menschen für Spannung. Klar, dass auch in der Wirtschaft verglichen wird. Und bei diesem „Ranking“ landet die Metropolregion Hamburg im deutschen Vergleich hinter München und Frankfurt in der oberen Hälfte, europaweit macht das einen Mittelfeldplatz aus. „Wir wollen mehr, wir wollen höher aufsteigen“, sagt Doris Harms, Geschäftsführerin der Wirtschaftsförderungs-, Entwicklungs- und Planungsgesellschaft der Kreise Pinneberg und Segeberg, kurz WEP. Sie vertritt die Interessen des Umlandes in der Projektgruppe für die „Metropolregion“. Und sie weiß: „Der Stadtstaat Hamburg kann im internationalen Wettbewerb um Unternehmen allein nicht mehr bestehen.“ Deshalb wird das Zusammenspiel mit dem Umland immer wichtiger. Mitarbeiter finden außerhalb der City Wohnraum. Fachkräfte werden auf der einen Seite geschult und auf der anderen benötigt. Mittelständische Unternehmen können sich als Zulieferer für große Betriebe etablieren.

Die Mitarbeiter der WEP haben sich zum Ziel gesetzt, die Fähigkeiten der Region, die sie von anderen Wirtschaftsräumen abhebt, herauszuarbeiten und zu stärken. Segeberg gilt zum Beispiel als besonderer Gesundheits-Standort, zu dem ein Herz- und ein Neurologisches Zentrum, eine Klinik für psychosomatische Medizin und Psychotherapie gehören. Die direkten Kontakte zeichnen die WEP aus: Die fachkundigen Mitarbeiter sind ganz nah dran an den Unternehmen und den Entscheidungsträgern des öffentlichen Lebens. Das ermöglicht kurze Wege bis hin zu Finanzierungs- und Fördermittelberatungsstellen. Bau- und Genehmigungsverfahren werden selbstverständlich professionell begleitet. Das Markenzeichen der WEP ist unbürokratisches und flexibles Arbeiten in Hinblick auf Zeit, Problemstellungen und -lösungen für Unternehmen und Kommunen an 365 Tagen im Jahr! Erreichbar ist die WEP unter der Telefonnummer 0 41 20/70 77-0 oder per E-Mail über info@wep.de

Das Bauordnungsrecht

Neben dem Bauplanungsrecht spielt das Bauordnungsrecht eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Das Bauordnungsrecht ist – im Gegensatz zum Bauplanungsrecht – Landesrecht und ist in der Landesbauordnung (LBO) Schleswig – Holstein festgelegt. Sie gilt für bauliche Anlagen, aber auch z. B. für Verkaufsstände, Stellplätze, Sport- und Spielplätze.

Bauberatung

Um abzuklären, ob ein geplantes Bauvorhaben genehmigungspflichtig und zulässig ist, empfiehlt sich ein Beratungsgespräch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Sie als Bauherrin oder Bauherr sollten Unterlagen wie z. B. einen Auszug aus der Flurkarte, einen Lageplan oder Zeichnungen von vorhandenen und evtl. geplanten Gebäuden mitbringen. In einem Beratungsgespräch wird Ihnen mitgeteilt, ob das beabsichtigte Vorhaben zulässig ist und nach welchem bauaufsichtlichen Verfahren es beantragt werden kann. Ist unter Umständen die Zulässigkeit nicht im Beratungsgespräch zu klären, können Sie einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides stellen s. Bauvoranfrage.

Auskünfte und Beratungen sind unverbindlich und generell kostenfrei.

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 beigefügt werden müssen. Welche Unterlagen dies sind und welchen Anforderungen die Unterlagen genügen müssen, ist in der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) festgelegt. Bauantragsvordrucke können Sie in der Kreisverwaltung Segeberg in der Registratur der Bauaufsicht (Raum 508, 5. Etage), im Internet unter www.kreis-segeberg.de oder im Schreibwarenhandel erwerben.

Bauvorlagen müssen von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder 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 (m^2 oder m^3) des Objektes und 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.

Genehmigungsverfahren nach § 73 LBO

Das klassische Baugenehmigungsverfahren findet seine Anwendung nur noch bei Sonderbauten, bei denen auf eine umfangreiche bauordnungsrechtliche Prüfung nicht verzichtet werden kann, und bei Baumaßnahmen, bei denen die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die Voraussetzungen für die beiden nachfolgenden Verfahren nicht erfüllen, z. B. Meisterinnen und Meister des Maurer- und Zimmererhandwerkes sowie Werbefirmen.

Baufreistellung nach § 74 LBO:

Im Rahmen der Baufreistellung benötigen Wohngebäude geringer Höhe – ohne Tiefgaragen- und die dazugehörigen notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen keine Baugenehmigung, wenn die Bauvorhaben sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes befinden, nicht innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegen und keine Veränderungssperre besteht. Allerdings stehen Baumaßnahmen in diesem

Ingenieurbüro für Vermessung

DIPL. ING.
WOLFGANG TÖBERMANN

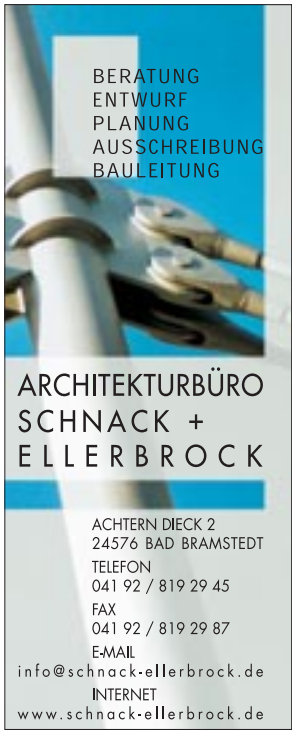
Beratender Ingenieur für Vermessung

Mitglied der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

Schulstraße 6 · 24568 Kaltenkirchen
fon (04191) 85 02 60
fax (04191) 85 02 61
e-mail oebvi@oebvi-toebermann.de

- **Vermessungsarbeiten**
- **Bestandsdokumentation**
- **Wertermittlung**
- **Machbarkeits-Analysen im Immobilienbereich**
- **Beweissicherung**
- **unabhängige Beratung in Grundstücksfragen**

Architekten und Bauingenieure



A. KÖLBEL
DIPL.ING. ARCHITEKT

BAUBETREUUNG VON ENTWURF BIS BAULEITUNG BEI NEUBAU · UMBAU · SANIERUNG

HAMBURGER STR. 29 - 23795 BAD SEGEBERG
0 45 51 / 15 19 - j.a.koelbel@t-online.de

Vermessungsbüro

Dipl.-Ing.
Gerhard Krause
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

Carl-Stämmler-Weg 8
23795 Bad Segeberg
Tel. 04551/87846
Fax 04551/87847
e-mail:
Verm_Krause_Segeberg@t-online.de

Ingenieurbüro
Hans Löffka
Dipl. Ing. Hans Löffka
Beratender Ingenieur
24568 Oersdorf – Schulweg 4
Tel.: (0 41 91) 25 86 – Fax (0 41 91) 8 90 60

Beratung – Planung und Projektierung – Bauüberwachung
Wärmeversorgungstechnik – Klima- und Lüftungstechnik
Sanitärtechnik – Großküchentechnik – Labortechnik – Umwelttechnik

Rechtsanwälte – Notare – Steuerberater

KANZLEI AM BLEECK
Rechtsanwälte und Notare

DR. JENS-OLAF BUHR
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Arbeits-, Verkehrszivil-, Verkehrstraf- und Owi-Recht
Interessenschwerpunkt: Erbrecht

STEPHANIE COLLATZ
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Familienrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Familienrecht, Grundstücksrecht
Interessenschwerpunkte: Erbrecht und Mietrecht

THOMAS UELLENDAHL
Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkte:
Baurecht, Strafrecht und Verwaltungsrecht

Bleeck 8
Postfach 1159
24576 Bad Bramstedt

info@kanzlei-am-bleeck.de

Tel. 0 41 92 / 30 85
Fax 0 41 92 / 66 55

Mitglied von **EUROJURIS** DEUTSCHLAND, ein Verband deutscher Rechtsanwaltskanzleien

Hannelore Klasen
Steuerberaterin

Diplom-Kaufmann
Rainer Klasen
Steuerberater
angestellt gem. § 58 StBerG

Rhener Kehre 13
24558 Henstedt-Ulzburg
Telefon: 0 41 93/7 76 29
Telefax: 0 41 93/7 73 23

e-Mail: Hannelore.Klasen@t-online.de
Internet: www.StB-Klasen.de

Das Bauordnungsrecht

Verfahren nicht unter dem Schutz einer "öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung", so dass Sie sich als Bauherrin oder Bauherr gegen eventuelle Widersprüche von Nachbarinnen und Nachbarn zivilrechtlich wehren müssen. Auch die "Konzentrationswirkung" entfällt. Sie als Bauherrin oder Bauherr müssen sich selbsttätig um andere Genehmigungen, wie z. B. die Entwässerungsgenehmigung kümmern.
Baufreistellungsverfahren werden im Kreis Segeberg von den Städten, Ämtern und Gemeinden durchgeführt. Dort ist eine "Bauanzeige" mit vollständigen Bauvorlagen einzureichen.

Die Aufstellerinnen und Aufsteller der bautechnischen Nachweise müssen in einer entsprechenden Liste der Architekten- und Ingenieurkammer des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sein. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine Prüfung durch die Behörde findet nicht statt.
Mit den Bauarbeiten kann einen Monat nach Vorlage der Bauanzeige bzw. nach Erteilung evtl. erforderlicher Ausnahmen oder Befreiungen begonnen werden, es sei denn, der Baubeginn wird von der Behörde untersagt (z. B. wenn die Unterlagen nicht vollständig vorliegen).

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 75 LBO

Nach diesem Verfahren können in allen Baugebieten bauliche Anlagen mit Ausnahme von Sonderbauten genehmigt werden.
Voraussetzung ist auch hier der Einsatz einer(s) anerkannten Aufstellerin bzw. Aufsteller(s) für die bautechnischen Nachweise.
Es findet nur eine stark reduzierte Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde statt. Dementsprechend schnell kann auch die Baugenehmigung erteilt werden; auf jeden Fall gilt in der Regel die Baugenehmigung drei Monate nach Eingang des Antrages und der vollständigen Bauvorlagen als erteilt. Werden Ausnahmen und Befreiungen beantragt, verlängert sich die Frist auf 4 Monate.

Genehmigungs- und Anzeigefreie Vorhaben nach § 69 LBO

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, z. B. die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, die Standsicherheit nachweisen, die Vorgaben des Planungsrechtes einhalten. Auch ist es ratsam, die Nachbarin oder den Nachbarn über seine Bauabsichten zu informieren.
In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, z. B. Genehmigungen nach dem Landesnaturschutzgesetz oder Landeswaldgesetz.

Es bedürfen z. B. keiner Baugenehmigung:
- Einfriedungen bis 1,50 m Höhe,
- Sichtschutzwände bis zu 2,0 m Höhe und bis zu 5,0 m Länge,
- notwendige Stellplätze bis zu 50 m^2 Nutzfläche je Grundstück, sowie deren Zufahrt und Fahrgassen,
- Veränderungen des Schornsteinquerschnittes,
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden, soweit es keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan gibt,
- Abstell- und Geräteräume ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerstätten bis zu 30 m^3 – im Außenbereich bis zu 10 m^3 – umbauten Raumes
- notwendige Carports und Garagen.

Carports und Garagen sowie Abstell- und Geräteräume dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten:
- an der Nachbargrenze darf die Länge von 9,00 m und die mittlere Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden,
- wird nicht an die Grenze gebaut, muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Das Bauordnungsrecht

Sind Ausnahmen und Befreiungen erforderlich, sind diese schriftlich zu beantragen.

Bauordnungswidrigkeiten

Halten Sie als Bauherrin oder Bauherr, Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser oder auch Ihre Bauleiterin oder Ihr Bauleiter sich nicht an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und hier insbesondere nicht an die Regelungen der Landesbauordnung, so begehen Sie unter bestimmten Voraussetzungen, die in § 90 der Landesbauordnung zu finden sind, eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße mit bis zu 51.129,19 € geahndet werden kann.
Diese sogenannten Bußgeldverfahren können neben den ordnungsrechtlichen Verfahren eingeleitet werden.

Mit der Zahlung eines Bußgeldes ist der Rechtsverstoß gegen die Vorschriften der Landesbauordnung, dass z. B. mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ohne die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung begonnen wurde, oder aber bereits vor Erteilung der beantragten Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde, nicht geheilt. Auch entbindet es Sie als Bauherrin und Bauherrn z. B. nicht davon, das Bauvorhaben entsprechend durch die Vorlage von gefertigten Bauantragsunterlagen genehmigen zu lassen, oder aber auch wegen möglicher Verletzungen der erforderlichen Abstandsflächen zurückzubauen.

B01
Sauerstoff- und Temperaturmessung in Sievershütten, durchgeführt durch Mitarbeiter des Produktes Abfall- und Abwasserüberwachung des Kreises

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalschutz beinhaltet die Erhaltung von Kulturdenkmalen durch administrative Maßnahmen aufgrund der Regelungen im Denkmalschutzgesetz. Durchsetzung durch Genehmigungen, Stellungnahmen, Überprüfungen und Erfassung von baulichen Kulturdenkmalen, Gartendenkmalen, Kulturlandschaften, Denkmalbereichen und Umgebungsbereichen. Denkmalpflege beinhaltet die beratende, direkte und indirekte Unterstützung der Eigentümer bei der baulichen Pflege, Instandsetzung, Umnutzung oder Erweiterung von Kulturdenkmalen.

Behörden und Zuständigkeiten

Bei Fragen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege ist es sinnvoll, zunächst die Untere Denkmalschutzbehörde Ihres Kreises oder Ihrer kreisfreien Stadt anzusprechen. Die im Kreis Segeberg für Sie zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist der Produktgruppe “Umwelt Planen Bauen” zugeordnet.

B01
Ein Hauptbeispiel der niederländisch geprägten Spätrenaissance ist das Torhaus Seedorf, erbaut 1583, jetzt Sitz der Gemeinde

Hier erhalten Sie alle grundlegenden Informationen über denkmalrechtliche, baurechtliche, fachliche und finanzielle Fragen. Sie erfahren, ob Ihr Gebäude überhaupt ein Kulturdenkmal oder als solches in das Denkmalbuch eingetragen ist und was Sie in diesem Fall für Ihr Bauvorhaben oder Ihre Planung zu berücksichtigen haben.
Der fachliche Rat beinhaltet alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines Bauvorhabens von der denkmalpflegerisch einwandfreien Herstellung eines Fensters bis zur denkmalgerechten Umplanung eines historischen Gebäudes für zeitgemäße Nutzung.

Grundlage jeden Bauvorhabens sollte eine gesicherte Finanzierung sein. Die vertreitete Meinung, ein günstig erworbenes altes Gebäude aus eigener Kraft wiederherzustellen und als eine Art Hobby aus dem laufenden Gehalt finanzieren zu können, führt oft zu finanziellen Schwierigkeiten.

Wie bei jedem Neubauvorhaben sollte auch bei einer Altbausanierung vor Planung und Baubeginn eine solide Kostenberechnung erstellt werden.
Die Denkmalbehörde berät Sie hierbei und gibt Auskunft über Möglichkeiten der finanziellen Förderung durch den Kreis und der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand.

Weitere Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten gibt es auch bei der Investitionsbank Schl.-Holstein – Städtebau und Kommunalförderung – Dammstraße 32, 24103 Kiel, Tel. 0431/9905-3234.

Darüber hinaus finden Sie ausführliche Informationen zur Denkmalpflege in Schleswig-Holstein auch in Broschüren beim Landesamt für Denkmalpflege, Sartori & Berger-Speicher Wall 47/51, 24103 Kiel (dort direkt zu beziehen) oder im Internet unter
www.denkmal.schleswig-holstein.de

Wir bauen für Sie

STARK FEUERSCHUTZ
STARK
Inh. Kirsten Stark
23845 Wakendorf I
E-Mail:
stark-feuerschutz@t-online.de

GLORIA
Verkauf von
GLORIA-Feuerlöschern
Prüf- und Fülldienst
aller Fabrikate
(0 45 50) 2 33

JAN BROERS
TISCHLERMEISTER
ZIMMERMEISTER
HAUPTSTR. 31 · 23845 WAKENDORF I
TEL. 04550/327 · FAX 04550/1066
e-mail: Jan.Broers@t-online.de

Fenster & Türen Zentrale
Bauelemente für's Leben
SCHÜCO INTERNATIONAL
• Rolläden
• Vordächer
• Innentüren
• Treppen
• Wintergärten
KOSTENLOSE Vor-Ort Beratung
☎ 04327 - 14 00 41
M. Keilich • Petersilienweg 6 • 24623 Brokenlande

Ausführung
sämtlicher
Maurerarbeiten wie
Einfamilienhäuser,
Altbausanierung,
Um- und Anbauten,
Reparaturarbeiten,
Fliesenarbeiten und
Erdarbeiten
Baugeschäft
Fritz-Peter Roblick
Maurermeister
24576 Bimöhlen
Tel. 0 41 92/54 99 und 01 72/4 10 30 81

LOBATHERM FASSADENDÄMMUNG:
quick-mix
Wärmeschutz
fürs Leben
Energieeinsparung bis zu 70 % und
dauerhaft schöner Schutz für Ihr
Haus. Das lässt keinen kalt:
Heizkosten senken · Wohnwert erhöhen · Umwelt schonen
quick-mix Trockenbaustoffe Hamburg/Kaltenkirchen GmbH & Co. KG
Tel. 04191/ 80 89 - 21, 22, 40 · Fax. 0800/ 8 08 90 00
e-mail: info@quick-mix.de · www.quick-mix.de

Historikfenster
Manufakturtischlerei
EHMKE
...Ihr Tischler
Tel. (0 45 54) 90 59 5-0
www.manufakturtischlerei-ehmke.de
info@manufakturtischlerei-ehmke.de
Willy-Pelz-Straße 6 · 23812 Wahlstedt · Telefax (0 45 54) 44 96

KNUTH
ZIMMEREI · TISCHLEREI
Holzrahmenbau
Altbausanierung
Innenausbau
Fenster & Türen aus Kunststoff/Holz
Treppen & Fußböden
Inh. Ekhard + Knuth Ladwig & Co. KG
Dorfstraße 28 · 23795 Weede/Bad Segeberg
Telefon 0 45 51-27 55 · Telefax 0 45 51-9 18 99
E-Mail: Knuth_Ladwig@t-online.de

OF
GERÜSTVERLEIH
Aufbau und Verleih von
Fassaden- und Rollgerüsten
Ottomar Fricke
Lentföhrdener Str. 6, 24576 Weddelbrook
Telefon: 0 41 92 / 8 50 90
www.of-geruestverleih.de

J & S
Metallbau GmbH
Industrieinstandhaltung
Stahlbau_Schlosserei_Schweissfachbetrieb
Industriestraße 33
24610 Trappenkamp
info@js-metallbau.de
www.js-metallbau.de
Mobil: 01 72 - 9 83 55 95
01 73 - 8 82 16 76
Fon: 0 43 23 - 80 30 95
Fax: 0 43 23 - 80 30 97

Natur- und Landschaftsschutz

Untere Naturschutzbehörde

In der Unteren Naturschutzbehörde werden die Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege wahrgenommen. Durch die Mitwirkung der Naturschutzbehörde soll gewährleistet sein, dass der Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung in Natur und Landschaft auch für künftige Generationen erhalten und entwickelt wird.
Gemeinsames Ziel ist es, die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Vorbereitung aller Planungen und Maßnahmen durch einzelne Bauwillige, Unternehmen oder auch andere Behörden eingehend zu berücksichtigen.
Hier geht es insbesondere um die Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Knicks, Bäumen und gesetzlich geschützten Biotopen, soweit dies mit den baurechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

Hinzu kommt die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Naturschutzes, um die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Biotopgestaltende Maßnahmen, Entwicklung von Biotopverbundsystemen und Ausweisung und Pflege von Schutzgebieten sind darüber hinaus wesentliche Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde, die auf der Grundlage der kommunalen Landschaftspläne sowie des Landschaftsrahmenplanes basieren und somit indirekt Einfluss auf das Baugeschehen haben können.

Der Landschaftsplan

Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes sollen durch die Gemeinden auf örtlicher Ebene in Landschaftsplänen und für Teilbereiche der Gemeinde in Grünordnungsplänen dargestellt werden. Neben einer naturräumlichen Bestandserfassung, Aufnahme der gesetzlich geschützten Biotope und einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sollen im Landschaftsplan vor allem Ziele und Maßnahmen dargestellt werden, um Biotopverbundsysteme zu entwickeln, den Arten- und Biotopschutz sicherzustellen und die Vielfalt und Eigenart der Natur in einem naturraumtypischen Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen Wohn- und Gewerbegebiete sowie andere größere Planungen, wie auch die landwirtschaftliche Nutzung, möglichst naturverträglich in die gemeindliche Entwicklung eingebunden sein.

In den Grünordnungsplänen werden die Fragen des Naturschutzes, d. h. vor allem Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für geplante Bauvorhaben (Eingriffe in Natur und Landschaft), als Beitrag zum Bebauungsplan dargestellt und zugeordnet.

Knickschutz

In Schleswig-Holstein gehören die Knicks zu den gesetzlich geschützten Biotopen, das heißt, dass ihre Erhaltung und Pflege grundsätzlich geboten ist. Knicks gehören zum natürlichen Erscheinungsbild unserer Schleswig-Holsteinischen Kulturlandschaft und sollen auch dort, wo gebaut wird, so weit wie möglich erhalten werden. Wenn trotzdem einmal Teilbereiche eines Knicks entfernt oder verschoben werden müssen, muss dies so geschehen, dass für einen ausreichenden und dauerhaften Ersatz nach Maßgabe des Knickerlasses gesorgt wird. In den Knicks leben eine Vielzahl von Brutvögeln, Nahrungsgästen, Kleinsäugetieren und letztlich auch Amphibien und Insekten. Wenn wir den Knicks die Chance geben, sich natürlich entfalten zu können, leisten wir damit einen aktiven Beitrag für mehr Naturschutz in unserer Gemeinde. Vor einer Knickverschiebung oder -rodung ist es aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um dafür eine Genehmigung zu erwirken.

Gewässerschutz

Untere Wasserbehörde

Gewässer und Rohrleitungen

Liegen auf oder an Ihrem Baugrundstück ein offenes Gewässer, eine Rohrleitung oder ein Kleingewässer, können sich daraus Einschränkungen für die Bebaubarkeit und die Nutzung ergeben. Dieses ist keine Baulast und bedarf auch keiner Eintragung in das Grundbuch, da das Gewässer als natürliche Gegebenheit und ggf. als gesetzlich geschützter Biotop auf dem Grundstück liegt. Handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung (die Einstufung ergibt sich aus dem Landeswassergesetz), wird die Pflicht der Gewässerunterhaltung als öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit von einem Gewässerpflegeverband oder der Gemeinde durchgeführt.
Diese haben in ihren Satzungen festgelegt, in welchem Umfang Grundstücke durch den Verband/ die Gemeinde benutzt werden dürfen und welche Beschränkungen zwingend zu beachten sind. Die wichtigsten Beschränkungen für die Bebaubarkeit und die Bepflanzung ergeben sich aus den Mindestabständen von den Gewässern. Bei offenen Gewässern beträgt der Mindestabstand 5,0 m von der oberen Böschungskante, bei Rohrleitungen 3,0 m beidseitig der Rohrachse.
Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Gewässerpflegeverband.
Adressen und Ansprechpartner der Gewässer pflegeverbände finden Sie bei Ihrer Amtsverwaltung oder bei der Kreisverwaltung – Gewässer und Landschaft –
(Telefon: 04551/ 951 - 404).

Ver- und Entsorgung von Grundstücken

Beim Bau eines Hauses ist auch die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser ein wesentlicher Punkt.

Wasserversorgung

Auf Nachfrage bei der örtlichen Verwaltung kann herausgefunden werden, ob eine zentrale Wasserversorgung besteht, an die das Grundstück angeschlossen werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist folgendes zu beachten:

Als erstes ist zu prüfen, ob ein Anschluss an einen bestehenden Brunnen des Nachbarn möglich ist. Eine eigene Brunnenbohrung birgt immer ein gewisses Risiko in sich.
Zum einen kann es möglich sein, dass kein Wasser gefunden wird, und zum anderen muß die Wasserqualität nicht immer gut sein.
Ist dennoch ein eigener Brunnen notwendig, ist zu beachten, daß der Abstand vom Brunnen zur Abwasserversickerung mind. 50 m beträgt.
Der Bau eines Brunnens ist grundsätzlich anzeigepflichtig und von einer Brunnenbaufirma herzustellen.
Diese Fachfirma hat alle erforderlichen Vordrucke für die Beantragung eines Brunnens vorliegen und stellt die erforderlichen Unterlagen zusammen.
Die Anträge sind zusammen mit dem Bauantrag beim Kreis Segeberg einzureichen.
Das Gesundheitsamt erhält von jeder Zulassung eines Brunnens durch die Untere Wasserbehörde Kenntnis. Das Gesundheitsamt überprüft daraufhin die Trinkwasserqualität nach der Trinkwasserverordnung und verhindert somit gesundheitliche Schäden, die durch eine schlechte Trinkwasserqualität auftreten können.

Abwasserentsorgung

Hier wird unterschieden zwischen “zentraler Abwasserbeseitigung” und “dezentraler Abwasserbeseitigung”.

Zentrale Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über eine Kanalisation gesammelt und in einer zentralen Kläranlage gereinigt. Hierbei wird unterschieden zwischen Mischwasserkanalisation und Trennkanalisation.
Bei der Mischwasserkanalisation wird das Schmutzwasser zusammen mit dem Niederschlagswasser in einer Kläranlage behandelt (meistens in einer Klärteichanlage).
Bei der Trennkanalisation werden das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser in zwei verschiedene Rohrleitungen abgeleitet und gesondert gereinigt.

Gewässerschutz

Der Anschluss an die Kanalisation kann meistens direkt an der Grundstücksgrenze erfolgen. Die Anschlusshöhe der Rohrleitungen sollte man selbst durch Aufgraben feststellen, um Pumpanlagen zu vermeiden.
Der entsprechende Antrag zum Anschluß ist zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Amts-, Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung zu stellen.

Dezentrale Abwasserbeseitigung

Hierbei ist die Behandlung des anfallenden Abwassers auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.
Das gereinigte Abwasser kann einem Gewässer zugeleitet oder – unter Einschränkungen – im Untergrund versickert werden.
Es ist auch möglich, sich mit mehreren Nachbarn zusammenzuschließen und eine größere Abwasserbeseitigungsanlage zu bauen und somit Kosten zu sparen.
Entsprechende Anlagenplanungen kann man einem Info-Heft entnehmen.
Dieses ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg oder bei der zuständigen Amts- bzw. Gemeindeverwaltung erhältlich.
Die Planung der Hauskläranlage übernimmt ein Planungsbüro bzw. eine Fachfirma. Der Planer prüft, welche Grundstückskläranlage für das Grundstück in Frage kommen kann.
Bei besonderen örtlichen Gegebenheiten kann auch ein klärender Ortstermin mit der Unteren Wasserbehörde und dem Planungsbüro durchgeführt werden.
Die Fachfirma erstellt die vollständigen Planunterlagen und reicht diese zusammen mit dem Bauantrag über das zuständige Gemeindebüro beim Kreis ein.
Unvollständig eingereichte Planunterlagen verzögern leider immer wieder das Bearbeiten der Anträge.
Die Fachfirmen vor Ort haben die entsprechenden Vordrucke vorliegen und sind über den Sachstand informiert.

Risiko Altlasten:

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden- oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden ? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt ? Fanden hier Bodenbewegungen statt?
Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern.
Bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises bzw. bei den Stadt- und Amtsverwaltungen kann nachgefragt werden, ob über dieses Grundstück bereits Informationen vorliegen.
Bei der unteren Bodenschutzbehörde wird das Boden – und Altlastenkataster sowie ein Prüfverzeichnis geführt. Letzteres enthält Standorte, die aufgrund altlastenrelevanter Gewerbemeldungen registriert wurden, die Verdachtsmomente jedoch noch nicht durch Recherchen verdichtet werden konnten. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.
Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlasten-Vorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Umweltschutz Umweltgerechte Bauabfallentsorgung

Auf Baustellen fallen die unterschiedlichsten Abfälle zur Verwertung und zur Beseitigung an. Die Abfallbehörde des Kreises Segeberg empfiehlt, vor Ort eine Trennung wie folgt vorzunehmen:

– mineralischer Bauschutt
– Baustellenabfälle
– Abfälle zur Verwertung, wie z. B. Transportverpackungen
– schadstoffbelastete Bauabfälle und sonstige Schadstoffe

In allen weiteren Fragen der Abfallentsorgung am Bau, z. B. über Möglichkeiten der Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen, berät Sie der Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg, Am Wasserwerk 4, 23795 Bad Segeberg, 04551/9090, Fax 04551/909140.

B01
Solche Abfälle finden die MitarbeiterInnen des Produktes "Grundwasser und Bodenschutz" manchmal auf verlassenen Betriebsgrundstücken

Bauabfälle richtig entsorgen

Ob Neubau, Umbau oder Abriss, wer mit einer Baumaßnahme beschäftigt ist weiß, wie viel Arbeit zu bewältigen ist. Handwerker müssen ausgesucht und Baumaterial bestellt werden.
Es gilt zu planen und zu koordinieren, damit alles termingerecht und wie gewünscht fertig wird. Gedanken an die Abfallentsorgung geraten dabei leicht ins Hintertreffen.
Damit die Entsorgung nicht zusätzliche Probleme bringt, sollte jeder Bauherr einige Grundregeln kennen. Denn, auch wenn im Baualltag die Abwicklung der Entsorgungsmaßnahmen von Baufirmen oder Bauunternehmen übernommen wird, bleibt der Bauherr in den meisten Fällen für die ordnungsgemäße Entsorgung verantwortlich.
Der WZV hält für die Bauabfallentsorgung Container, Absetzmulden und BigBags vor. Als anerkannter Entsorgungsfachbetrieb bietet der WZV darüber hinaus eine unbürokratische Abwicklung auch bei umfangreichen und komplizierteren Entsorgungsaufträgen.
An die Ver-wertung von Bauabfällen stellt der Gesetzgeber mittlerweile sehr hohe Anforderungen. In vielen Fällen ist aber auch eine gemischte Erfassung der Abfälle auf der Baustelle möglich, so dass eine aufwendige Trennung der einzelnen Abfälle vor Ort entfallen kann.
Die Abfallexperten des WZV beraten sie gern. Rufen Sie uns an 04551-9090.
Für private Bauherren ist die Bauabfallentsorgung über den WZV einfach und unkompliziert:
– Sie rufen beim Containerdienst an
– Sie nennen die Art der Abfälle oder Abfallgemische und die geschätzte Menge
– Sie erhalten vom WZV die benötigten Sammelbehälter oder Container
– Sie informieren den WZV, wann die Behälter abgeholt werden sollen.

Starke Leistungen - Profis in Orange!

- Abfallentsorgung
- Containerdienste
- Recyclinghöfe

Tel.: (0 45 51) 90 90

WZV Profis in Orange.

Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg • Am Wasserwerk 4 • 23795 Bad Segeberg • Fax: (0 45 51) 90 9-1 40 • Email: info@wzv.de • www.wzv.de

Baufinanzierung

Ist die Entscheidung für den Bau oder Erwerb eines Eigenheimes gefallen, besteht u.a. die schwierige Aufgabe einen Kosten- und Finanzierungsplan zu erstellen.

Auf dem Weg zum Wohneigentum müssen Sie als Bauherrin/Bauherr eine Vielzahl von Informationen möglichst lückenlos erfassen, ordnen und bei Bedarf auch fortschreiben.
In einem Kostenplan können alle Kosten innerhalb und außerhalb der Baufinanzierung möglichst genau und vollständig erfasst werden.

Einem Nachfinanzierungsbedarf, kann dadurch ggf. entgegengewirkt werden.

Darauf aufbauend besteht der nächste wichtige Schritt in der Erarbeitung eines individuellen Finanzierungsplanes.
Die Prüfung, ob die Kosten der Baufinanzierung tragbar sind, ist erforderlich, um zu erkennen, ob künftig im neuen Haus noch genug Geld übrig bleiben wird, um die Lebenshaltungskosten sicher und dauerhaft bestreiten zu können.

Bevor überhaupt mit dem Bau begonnen werden kann, muss natürlich ein Baugrundstück vorhanden sein.
Durch Anfrage bei der betreffenden Amts- oder Gemeindeverwaltung können Sie erfahren, wo noch Grundstücke frei und eventuell von wem – wenn nicht von der Gemeinde selbst – diese zu erwerben sind. Ansonsten können Nachfragen im Bekannten- und Freundeskreis vielleicht etwas ergeben bzw. die lokalen Anzeigen von Tageszeitungen sollten genau durchgesehen werden.
Der Erwerb eines Baugrundstückes ist neben den Baukosten selbst der größte Kostenfaktor.

Eigenheimzulage

Zum 01.01.2004 wurde die steuerliche Förderung von Eigenheimen im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes neu geregelt und gilt für Bauherren und Erwerber, die nach dem 31.12.2003 mit ihrem Vorhaben beginnen bzw. nach diesem Stichtag den notariellen Kaufvertrag für ihr Objekt abschließen.

Wichtig in diesem Zusammenhang:
Als Beginn der Herstellung gilt
- bei baugenehmigungspflichtigen Objekten der Zeitpunkt der Bauantragstellung,
- bei baugenehmigungsfreien Objekten im Rahmen einer Bauanzeige (gem. § 74 LBO SH) das Eingangsdatum der Bauunterlagen,
- bzw. bei genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben der Beginn der Bauarbeiten.

Im Rahmen dieser Neuregelung werden nun Neubauten und Gebrauchtimmobilien einheitlich mit einem Förderbetrag in Höhe von 1250,00 € jährlich gefördert, während Ausbau und Erweiterung nun nicht mehr gefördert werden.
Die Kinderzulage, die als Bestandteil neben dem Fördergrundbetrag weiterhin erhalten bleibt, beträgt 800,00 €.
Als weitere Änderung wurden neue Einkommensgrenzen eingeführt.
Die Auszahlung der Förderung erfolgt weiterhin über einen Zeitraum von 8 Jahren, ab dem Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung des selbstgenutzten Objektes. Die weiteren sieben Raten erfolgen jeweils zum 15. März des Jahres, in dem die Wohnung tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Verbindliche Ansprechpartner in allen Fragen sind die Finanzämter, in deren Bereich Sie Ihren ständigen Wohnsitz haben oder nehmen.
Dort werden auch die entsprechenden Anträge, die die Gewährung der o. a. Zulage voraussetzen, für Bauherren bereitgehalten.

Nach neuesten Informationen ist nun jedoch erneut geplant, die Eigenheimzulage zum Ende dieses Jahres auslaufen zu lassen. Aber diese Entwicklung bleibt abzuwarten. Hierzu gibt es z. Zt. noch keine verbindlichen Regelungen.

Eine weitere Hilfe zur Realisierung eines Eigenheims kann die Inanspruchnahme von

Baufinanzierung

Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein sein. Diese zinsgünstigen Baudarlehen in Höhe von mind. 36.000,- € bzw. 56.000,- € können z. Zt. Haushalten (auch Alleinerziehenden) mit mind. einem Kind und/oder Schwerbehinderten i. S. d. Schwerbehindertengesetzes für den Neubau oder den Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung, die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum in bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden, wesentliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen für behindertengerechtes Wohnen bereitgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen – Einhaltung von Einkommens- und Gesamtkostengrenzen, Nachweis der Tragbarkeit der monatl. Belastung, Nachweis einer Mindesteigenbeteiligung - erfüllt sind.

Genauere Informationen können Sie bei der Investitionsbank Schl.-Holstein, Fleethörn 29-31, 24103 Kiel 0431/9905-0 sowie in den einzelnen Beratungszentren in Lübeck, Norderstedt, Kiel und Flensburg oder auch im Internet unter www.ib-sh.de erhalten.

Wichtig ist und bleibt die Unterstützung durch kompetente, sachkundige Berater aus den verschiedensten Bereichen und eine frühzeitige Informationsbündelung, insbesondere auch im Hinblick auf den Zeitpunkt zur Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel.

Weitere Tipps und Antworten auf Fragen rund um das Thema Bauen und Finanzieren erhalten Sie im Internet u. a. unter den nachstehenden Links. Für die Aktualität und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

- www.bmvbw.de
  => Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen
- www.bauen-sh.de
  => Informationssystem Bauen & Nutzen Schleswig-Holstein
- www.kompetenzzentrum-iemb.de
  => Initiative “kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – umweltgerecht, innovativ, bezahlbar”
- www.baufoerderer.de
  => Info-Portal zu Bauförderung, Baufinanzierung, Bauberatung
- www.solarfoerderung.de
  Fördermöglichkeiten bei der Nutzung von Sonnenenergie
- www.co2online.de
  => Informationen zur Modernisierung und Wärmetechnik
- www.bafa.de
  => Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
- www.warentest.de
  => Stiftung Warentest Online Bereich Bauen + Finanzieren
- www.energiefoerderung.info
  => BINE Informationsdienst der dena Deutschen Energie Agentur

Vier Wände zum Leben

Ob Neubau, Altbau oder Modernisierung:
Eine besonnene, wettbewerbsneutrale Finanzierungsberatung ist wichtig, damit aus Träumen Realität werden kann.
Wir entwickeln für Ihr Wohnprojekt die maßgeschneiderte Finanzierung.
Rufen Sie uns an.

Ziele erkennen... *Zukunft gestalten*

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Norderstedt
Rathausallee 31
22846 Norderstedt
Tel. (040) 52 68 300

Bad Segeberg -
Sprechtag jeden Di.
von 14 bis 17 Uhr
nach tel. Vereinbarung
Tel. (040) 52 68 300

IB

www.ib-sh.de

Baufinanzierung

- www.deutsche-energie-agentur.de
  => dena Deutsche Energie- Agentur GmbH
- www.kfw-foerderbank.de
  => Kreditanstalt für Wiederaufbau
- www.vzbv.de
  => Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
- www.verbraucherzentrale-sh.de
  => Verbraucherzentrale Land Schleswig-Holstein
- www.landesregierung.schleswig-holstein.de
  => Land Schleswig-Holstein
- www.bsb-ev.de
  => Bauherren-Schutzbund.e.V.
- www.energienetz.de
  => "Bund der Energieverbraucher e.V."
- www.energieagentur-sh.de
  =>Energieagentur Land Schleswig-Holstein
- www.gb21.de
  => Bauberufsgenossenschaft Hamburg

Versicherungspflicht am Bau

Mit der Baugenehmigung wird der Bauherrin/dem Bauherrn ein "Merkblatt für Bauherren über die gesetzliche Unfallversicherung der bei Bauarbeiten beschäftigten Personen" ausgehändigt.

Der private Bauherr als Unternehmer nicht gewerbsmäßiger Bauarbeiten hat alle Verpflichtungen eines Unternehmers gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft Hamburg zu erfüllen.

Es sind u. a. Auskünfte zu erteilen über die Ausführung gewerbs- und nicht gewerbsmäßiger Arbeiten, über die Eigenbauarbeiten und Angabe des Baugegenstandes, der Baustellenanschrift und des Beginns, darüber, wer arbeitet, über die Anzahl der jeweils geleisteten Arbeitsstunden, über die Art der Bauarbeiten, über das ggf. gezahlte Arbeitsentgelt.

B01
Das neue Bahnhofsgebäude in Fahrenkrug, i. R. d. Eröffnung der neuen Strecke der Nordbahn zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe am 15.12.2002 feierlich eröffnet

Baufinanzierung

Alle Helfer, die dauernd oder auch nur vorübergehend im Rahmen der Bauarbeiten beschäftigt werden, sind gesetzlich gegen die Folgen von Arbeitsunfällen über den Bauherrn als Unternehmer unfallversichert. Unerheblich ist es, ob ein Arbeitsentgelt gezahlt wird oder nicht.

Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, aus der Schäden von anderen durch den Hausbau erleidenden Personen übernommen werden, muss abgeschlossen werden. Diese Versicherung läuft mit dem Bauende automatisch aus.

B01
Bodensanierung nach Verunreinigung durch Verkehrsunfall

Weiterhin sollten Sie sich als Bauherr über eine Gebäudeversicherung, in der eine Feuerversicherung für den Rohbau enthalten ist, informieren.
Ausführliche Informationen finden Sie auch auf der Homepage der Bauberufsgenossenschaft Hamburg, Holstenwall 8-9, 20355 Hamburg unter www.bg21.de oder unter Tel. 040/ 35000-0.

Gebäudeeinmessung ja oder nein ?

U. a. freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von mind. 12 m² sowie jegliche Anbauten unterliegen der Einmessungspflicht, d. h Eigentümer oder andere Nutzungsberechtigte sind gesetzlich dazu verpflichtet, die Vermessung dieser Gebäude zu veranlassen.
Die Gebäudeeinmessungspflicht soll gewährleisten, dass möglichst alle Gebäude in den entsprechenden Flurkarten des Katasteramtes eingetragen werden.
Die Flurkarten, die Ihnen auch zum Nachweis Ihres errichteten Gebäudes an der entsprechenden Stelle dienen, sind wesentlicher Bestandteil des Liegenschaftskatasters, welches beim Katasteramt geführt wird.
Mit der Gebäudeeinmessung können Sie sowohl Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure als auch das Katasteramt Bad Segeberg beauftragen.
Weitere Informationen können Sie beim
Katasteramt Bad Segeberg,
Seminarweg 7
23795 Bad Segeberg
Tel: 04551/ 9961 -23
Fax: 04551/ 9961 -80
E-Mail: Poststelle@KA-Bad-Segeberg.landsh.de
erfragen.

Ökologisches, energiesparendes, kostensparendes Bauen

"Niedrigenergiehaus"/ "Passivhaus"

Heutzutage ist es, auch bei Realisierung von Bauvorhaben, wichtig, sich über die Möglichkeiten des ökologischen und ressourcensparenden Bauens zu informieren, um die Belastungen für Natur und Umwelt möglichst gering zu halten.
In diesem Zusammenhang fallen oft die Begriffe "Niedrigenergiehaus" oder auch "Passivhaus".

Ein Niedrigenergiehaus zeichnet sich grundsätzlich durch eine gute Wärmedämmung in Kombination mit einer verlustarmen Heizung und Lüftung aus. Es wird hier jedoch eine reine Abluftanlage eingesetzt.
Der Unterschied eines Passivhauses zu einem Niedrigenergiehaus liegt in der sehr guten und noch weiter entwickelten Gebäudehülle mit Dämmungsstärken von ca. 25 – 40 cm und dem Einsatz hocheffizienter Stromspargeräte als Haustechnik. Aufgrund der Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung kann bei einem Passivhaus sogar auf ein herkömmliches Heizsystem verzichtet werden.

Dabei lassen sich sowohl Niedrigenergie- als auch Passivhäuser mit fast allen üblichen Baustoffen wie Kalksandstein, Porenbeton o. ä. ob in massiver Bauweise oder aus Fertigteilen herstellen.
Als Dämmstoffe können ebenfalls herkömmliche Materialien wie z. B. die Mineralwolle oder auch zellulose Dämmung verwandt werden. Zudem kann die Bauweise sowohl im Bereich der Einzelhaus-, Doppelhaus- als auch Reihenhausbebauung und auch im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden, so dass grundsätzlich keine Grenzen bzgl. Formen oder Gestaltung gesetzt sind. Jedoch sind eine kompakte Bauweise mit wenig Außenfläche pro Volumen und ebenso der Gebäudestandort mit gezielter Südausrichtung nach der Sonne empfehlenswert.

Im Winter sind Niedrigenergiehäuser gut und gleichmäßig temperiert, während sie im Sommer sogar kühler, jedoch stets ausreichend durchlüftet sind.

Wenn man bedenkt, dass die äußere Form nicht auf ein Niedrigenergie- oder auch Passivhaus schließen lässt, so ist doch der zusätzliche Wohnkomfort ein eindeutiger Gewinn, da Mehrkosten in Höhe von ca. 5-20 % sich durch die Energieeinsparung in Höhe von jährl. ca. 500 – 1000 € auf Dauer gesehen wieder erheblich reduzieren lassen. Zudem können, zumindest beim Bau eines Passivhauses, aufgrund des Verzichts einer herkömmlichen Heizungsanlage diese Kosten umgelegt werden.

Zum Vergleich: Ein konventioneller Neubau hat einen durchschnittlichen Verbrauch von ca. 10 – 18 Litern pro Jahr, während der Höchstverbrauch bei Altbauten sogar bei 27 Liter pro m^2 liegt.
Bei einem Niedrigenergiehaus kann 2/3 bis 3/4 der Heizenergie eines "normalen" konventionellen Neubaus eingespart werden. Passivhäuser dagegen kommen sogar mit weniger als 1,5 l Heizöl/ m^2 aus.

Grundsätzlich sollten Sie als Bauherren den Bau eines Niedrigenergiehauses oder auch Passivhauses auch in einer Zeit erhöhter Verbrauchskosten in Erwägung ziehen.

Ein Anreiz dabei ist zudem, dass die Errichtung von Niedrigenergie- und auch Passivhäusern mit staatlichen Mitteln gefördert wird; zum einen durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KFW) (www.kfw-foerderbank.de) und zudem auch über die Vergabe von Landesfördermitteln durch die Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein.
Die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein wird empfohlen.
Dort können Sie schriftliche Informationen und Antragsunterlagen anfordern sowie Beratungsgespräche vor Ort führen.
Ansonsten steht auch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) in Kiel für Fragen aller Art und Beratungen zu einzelnen Objekten zur Verfügung. Die Mitglieder der

Ökologisches, energiesparendes, kostensparendes Bauen

Arbeitsgemeinschaft die u. a. aus Architekten, Ingenieuren, Bauberatern und -unternehmern besteht, stehen mit kompetentem Rat zur Seite.

Bauen mit der Natur

Bedenken Sie, dass jedes Bauen ein Stück Natur belastet, verändert und verbraucht.
Ökologisches Bauen heißt, das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe zu beachten. Gebäude und Siedlungen sollen möglichst schonend, die gegebenen natürlichen Verhältnisse nutzend, in die Landschaft oder vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dabei ist sinnvoll, sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden, dem Mutterboden und den natürlichen Materialien umzugehen und ggf. anfallende Bauabfälle sachgemäß zu entsorgen. Zudem sollten Sie sich erkundigen, wie Sie mit geeigneten Maßnahmen den Wasserverbrauch minimieren, die Luft nicht bzw. sowenig wie möglich belasten und Möglichkeiten zur Energieeinsparung nutzen.
Denken Sie z. B. auch daran, Sonnenwärme und Regenwasser sinnvoll zu verwenden.

Sie können mit wenig Aufwand, ja sogar mit teilweise geringeren Kosten im und am Haus sowie in Ihrem Garten Ihren Traum vom ökologischen Bauen verwirklichen.

Ein Gartenteich

Ggf. könnte auch die Anlage eines Gartenteiches mit einem kleinen Feuchtbiotop an einem sonnigen Platz in Erwägung gezogen werden. Dort können verschiedene Wasserpflanzen angesiedelt werden. Die Bedeutung solcher Kleingewässer ist sehr hoch. In ausreichender Dichte vorhanden, sind sie Anlaufstelle für verschiedene Vogelarten, Insekten, aber auch Frösche und Molche. Das natürliche Gleichgewicht muss sich nach Anlage eines solchen Teiches jedoch von selbst bilden.

Regenwassernutzung

Ein weiterer Beitrag zum Schutz der Umwelt und der Schonung wertvoller Ressourcen ist die Nutzung des Regenwassers. Regenwasser kann, von Dachflächen z. B. in Zisternen gesammelt, mittels Pumpentechnik zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder auch für die Waschmaschine genutzt werden. Der Regenwasserertrag in Deutschland, den man über die Dachfläche eines Standard-Einfamilienhauses erhält, reicht dabei für diese drei Bereiche aus. Als Beispiel: jede Person verbraucht am Tag etwa 138 Liter Wasser, 77 Liter sind durch Regenwasser ersetzbar. Somit kann die Verwendung von bis zu 50 % des teuren Trinkwassers gespart und damit auch die Abwassergebühren reduziert werden und gleichzeitig wird die Umwelt weniger belastet.

B01
Wassermühle Klein Rönnau (17. Jh.), denkmalgeschützt seit 1987, als Bestandteil des Mühlenhofes mit dem Müllerhaus (18. Jh.) und dem im 19. Jh. von Osten angebauten Speicher

Ökologisches, energiesparendes, kostensparendes Bauen

Beispiele für ökologisch sinnvolle Maßnahmen im Garten und bei den Außenanlagen

– keine Chemikalien anwenden
– sowenig Versiegelung durch Asphaltierung oder Betonierung wie möglich
– Anlage einer Trockenmauer aus z. B. Feldsteinen als Lebensraum für Kleintiere
– Verwendung einheimischer, landschaftsgerechter Gehölze und alter heimischer Obstsorten
– Lebende Hecken mit veränderlichem Aussehen statt Drahtzäune
– Anlage eines Strauch- und Komposthaufens für sämtliche organische Abfälle und zur Ansiedlung einer natürlichen Vielfalt an Pflanzen, Tieren, Vögeln, Schmetterlingen und Insekten
– begrünte Hausfassade aus Efeu oder wildem Wein zum Schutz gegen Schlagregen (dient sogar als "Wärmepelz") und zum Schutz von Kleintieren vor Witterung und Feinden

Wärmebrücken

Unter Wärmebrücken versteht man Stellen, an denen – örtlich begrenzt – erhöhte Wärmeverluste entstehen.
Kältebrücken sollten selbstverständlich beim gesamten Bauwerk vermieden werden.
Trotzdem können immer wieder solche Schwachstellen durch nachlässige Ausführung bei Fenster- und Türöff-nungen entstehen. Zwischen Fenstersturz und Verblender lohnt sich eine zusätzliche Dämmung immer. Eine andere Schwachstelle ist der Fensterbankbereich. Hier muss die innere und äußere Fensterbank durch Dämmmaterial in jedem Fall unterbrochen werden, um erhebliche Wärme-verluste zu vermeiden. Eine weitere zusätzliche Dämmung sollte im Bereich der Betondecken und des Ringbalkens zwischen Mauerwerk und Verblender angebracht werden, da anderenfalls die Kälte weit in den Raum strahlen kann.

GYMNASIUM
KALTENKIRCHEN 1970

WETTBEWERB 2. PREIS
MIT TURNHALLE 18/36
ERWEITERUNG 2002
SPORTHALLE 22/44 2004

BAUHERR
STADT KALTENKIRCHEN

ARCHITEKTEN
SCHÜLER ARCHITEKTEN BDA
RENDSBURG

TRAGWERKSPLANUNG
ING.-BÜRO TÖPPER + RICHTER
KALTENKIRCHEN

GEBÄUDETECHNIK
ING.-BÜRO MEYER-DELIUS
KALTENKIRCHEN

LANDSCHAFTSARCHITEKT
BLOCK, BAD BRAMSTEDT

Ökologisches, energiesparendes, kostensparendes Bauen

Konstruktiver Holzschutz

Holz sollte mit ausreichendem Abstand vom Boden verarbeitet werden (spritzwasserfrei).
Eine dem Regen ausgesetzte Verbretterung verarbeitet man senkrecht, nicht waagerecht. Das Wasser tropft besser ab. Ausreichende Dachüberstände schützen z. B. die Verbretterung im Giebel. Übergänge zwischen der Dachhaut, an der Traufe und am Giebel sollten so gestaltet sein, dass Holz nicht nass werden kann. Holz in Wohnräumen kann unbehandelt bleiben. Wenn eine Oberflächenveredelung gewünscht ist, stehen heute gute Materialien auf Wachs- oder Ölbasis zur Verfügung. Lösungsmittelhaltige Farben und Lasuren können Menschen, Haustiere und Zimmerpflanzen schädigen. Spanplatten müssen frei von Formaldehyd sein. Das völlig unbehandelte natürliche Holz in Wohnräumen bekommt durch die Lichteinwirkung eine natürliche Farbe und einen seidigen Glanz.
Fußböden können, statt Teppichböden, kostenneutral in massiven Nadelholzdielen (Fichte, Kiefer, Lärche) ausgeführt werden. Solche Böden – natürlich behandelt – sind gesund und angenehm fußwarm.
Latexfarben und Tapeten mit Kunststoffoberflächen verhindern das Atmen der Wände und Decken. Man sollte auch bedenken, dass alle chemischen Baustoffe und chemisch behandelten natürlichen Materialien einmal entsorgt werden müssen.
Es entsteht teurer, umweltschädigender Sondermüll. Dagegen können Sie ein ausgedientes, aber unbehandeltes Fußbodenbrett sogar noch als Bauteil verwenden oder letztlich in Ihrem Kaminofen verheizen.
Beim Innenausbau sind als Dämmstoffe unerlässliche Mineralfasern sicher einzuschließen, um eine Belastung der Raumluft mit Mineralfaserstaub dauerhaft zu vermeiden.
Bei der Verarbeitung derartiger Dämmstoffe ist ein einfacher Atemschutz (z. B. Halbmaske mit Wechselfilter) dringend zu empfehlen. Fragen Sie Ihren Architekten nach alternativen Dämmmethoden.

Fenster und Türen

Schlecht verarbeitete Fenster und Türen machen den besten Wärmeschutz eines Hauses wieder zunichte. In diesem Bereich ist daher besondere Sorgfalt angebracht. Verschiedene Hersteller bieten heute Fenster aus Tropenhölzern, nordischen Nadelhölzern, aus Kunststoff oder auch aus Aluminium in bester Qualität an. Als Umweltschützer werden Sie Fenster aus nordischen Nadelhölzern bevorzugen. Auch die Fensterverglasung hat immer weitere Fortschritte gemacht. So gibt es heute Mehrscheibenisolierglas als Wärmeschutzglas ausgeführt. Damit erreichen Sie gleichzeitig einen guten Schall- und Wärmeschutz. All diese Konstruktionen jedoch sind ziemlich teuer. Prüfen Sie doch einmal, ob nicht ein Tischlermeister in Ihrer Nähe ein gewöhnliches Doppelkastenfenster in Kiefernholz mit Einfachverglasung anbieten kann. Ein solches Doppelkastenfenster isoliert trotz der Einfachverglasung wegen der breiten Luftschicht zwischen den beiden Fenstern ganz hervorragend und bietet gleichzeitig einen guten Schallschutz. Die nun nur noch notwendige Einfachverglasung beider Fenster ist vergleichsweise preiswert, leicht zu putzen und, wenn sie nicht zu Bruch geht, dauer-haft. Dagegen müssen Mehrfachisolierscheiben, wenn sie undicht werden und im Zwischenraum beschlagen, im allgemeinen ausgewechselt werden. Ein solches Doppelkastenfenster, wie der Name schon sagt, ist mit einem kastenförmigen Fensterfutter miteinander verbunden. Dieses Gesamtelement lässt sich sehr gut und dicht, dabei kältebrückenfrei, in die gemauerte Fensteröffnung einfügen. In kalten Gegenden Europas sind solche Fenster noch heute gebräuchlich. Außer der Art des Fensters spielt natürlich auch ihre Größe und Lage eine wichtige Rolle. So sollten nach Süden, damit die Sonnenstrahlung eingefangen werden kann, die größeren Fenster ausgerichtet sein und nach Norden kleinere Fenster eingeplant werden.

Die Baudurchführung
Das Bauvertragsrecht

Das Bauvertragsrecht

Wenn jemand ein Bauvorhaben plant, sucht er sich zunächst einen "Planer" (Architekten oder Planverfasser) und einen Bauunternehmer. Bauherr und Bauunternehmer einigen sich unter bestimmten Bedingungen (Geschäftsbedingungen) und schließen einen BAUVERTRAG. Dieser regelt die rechtlichen Beziehungen zur Errichtung eines Gesamtvorhabens oder auch nur zur Herstellung eines Bauteiles, wie, z. B. Fenster, Fußboden, Rohbau usw.
Der Bauvertrag bedarf keiner besonderen Form, er kann sowohl mündlich als auch schriftlich abgeschlossen werden.
Es ist jedoch ratsam, den Abschluss schriftlich zu fixieren. Zudem sollte vorweg der Grundstückskaufvertrag geschlossen und notariell beurkundet sein, die Auflassungsvormerkung eingetragen und die Finanzierung gesichert sein.

Der Bauvertrag benötigt eine rechtliche Grundlage. Hierfür kommen in Frage:
– BGB – Bürgerliches Gesetzbuch –
– AGBG – Gesetz zur Regelung des Rechtes der Allgemeinen Geschäftsbedingungen –
– VOB – Verdingungsordnung für Bauleistungen –
Das BGB ist in der heutigen Form seit dem 01.01.1900 gültig. Es kennt keinen speziellen "Bauvertrag". Wir finden die entsprechenden Regelungen als Unterfall unter dem Kapitel "Werkvertrag" in den Paragraphen 631 und 651. Hier werden in allgemeiner Form die Regelungen für den Werkvertrag beschrieben, ohne auf die Besonderheiten der Baustelle Rücksicht zu nehmen.
Deshalb war es empfehlenswert, eine spezielle Rechtsgrundlage für das Bauwesen zu vereinbaren – die VOB. Sie wurde 1926 zum erstenmal verabschiedet.
Obwohl die VOB versucht, die Rechte und Pflichten der Vertragspartner gleichmäßig und gerecht zu verteilen, gibt es immer wieder Fälle, in denen mit Einzelverträgen einseitige Vertragsbedingungen durchgesetzt werden sollen. Dies sollte durch die Einführung des AGB-Gesetzes am 01.04.1977 unterbunden werden.

Die wichtigsten Regelungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch
Der Bauherr wird "Besteller" genannt, der Bauunternehmer ist der "Unternehmer".
– "Wesen des Werkvertrages":
Es geht um die "Herstellung" eines versprochenen Werkes und um die "Entrichtung" der vereinbarten Vergütung.
– "Mängelansprüche":
Das Werk muss die "zugesicherten Eigenschaften" haben und darf nicht mit "Fehlern" behaftet sein. Der Besteller kann die Beseitigung eines "Mangels" verlangen. Der Unternehmer kann die Beseitigung des Mangels bei "unverhältnismäßig hohem Aufwand" verweigern.
– "Fristen, Wandelung, Minderung":
Zur Beseitigung des Mangels kann der Besteller eine "angemessene Frist" bestimmen. Nach erfolglosem Ablauf dieser Frist kann der Besteller den Vertrag rückgängig machen – "Wandelung" – oder eine Herabsetzung der Vergütung – "Minderung" – vereinbaren.
– "Schadenersatz":
Anstatt der Wandlung oder Minderung kann der Besteller auch "Schadenersatz wegen Nichterfüllung" verlangen.
– "Verjährung":
Der Anspruch auf die Beseitigung eines Mangels verjährt nach
– 6 Monaten (Werke allgemein, Waren)
– 1 Jahr (Arbeiten an einem Grundstück)
– 5 Jahre (Bauwerke)
Die Frist beginnt mit der "Abnahme" der Leistung.
– "Abnahmepflicht":
Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsgemäß hergestellte Werk abzunehmen.
– "Vergütung":
Die Vergütung ist bei der Abnahme zu entrichten.
– "Annahmeverzug":
Der Unternehmer kann bei Abnahmeverzug des Bestellers eine "Entschädigung" verlangen. Er kann eine angemessene Nachfrist für die Annahme bestimmen und für den Fall des erfolg-

Die Baudurchführung
Das Bauvertragsrecht

losen Ablaufes seine "Kündigung" androhen.

– "Gefahr":
Der Unternehmer trägt die "Gefahr", d. h. die Haftung für Diebstahl und Beschädigung seiner Bauleistungen bis zur "Abnahme".

– "Haftung des Bestellers":
Der Besteller ist für die von ihm gelieferten Baustoffe sowie für die von ihm erteilten Anweisungen haftbar. Der Unternehmer hat Anspruch auf die Vergütung der geleisteten Arbeit.

– "Pfandrecht":
Für seine Forderungen hat der Unternehmer ein Pfandrecht an den BEWEGLICHEN SACHEN.

– "Kündigung":
Der Besteller kann den Vertrag jederzeit "kündigen". Der Unternehmer kann in diesem Fall die vereinbarte Vergütung verlangen abzüglich aller nicht entstandenen Kosten.

Vertragssicherheit
Um zu gewährleisten, dass Sie keinen Schiffbruch mit Ihrem Angebot und Vertrag erleiden, sollten Sie auf folgende Punkte achten:

– Kostentransparenz des Angebots: Darstellung der Leistungen, die im Preisangebot nicht enthalten sind bzw. vom Bauherrn übernommen werden.
– Verwendung der Musterbaubeschreibung der Verbraucher-Zentralen
– Verwendung des Musterbauvertrages der Verbraucher-Zentralen
– Abschluss einer Baufertigstellungsgarantie-Versicherung oder Erfüllungsbürgschaft.
– Vertragsstrafe bei Überziehung der Bauzeit in Höhe von 0,2 % der Nettobausumme pro Tag, begrenzt auf maximal 10% der Nettobausumme.
– Absicherung gegen Konkurs des Unternehmers in der Gewährleistungszeit durch Sicherheitseinbehalt oder Gewährleistungsbürgschaft.
– Gewährleistungsdauer für das gesamte Bauwerk mindestens 5 Jahre.
– Vermittlung bei Streitfällen, Einschaltung eines Schiedsgutachters und Verpflichtung der Anerkennung durch beide Parteien.
– Vorbehalt der Mängelrüge bis zwei Wochen nach Einzug im Vertrag und auch im Abnahmeprotokoll.

Wichtige Regelungen aus dem AGB-Gesetz

"Allgemeine Geschäftsbedingungen" – AGB – sind die vertragliche Grundlage eines Geschäftes, auch eines Vertrages über die Herstellung eines Bauwerkes. Sie sollten ausgewogen sein, d. h. die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sind gerecht zu verteilen. Die Praxis zeigt, dass es immer wieder Vertragspartner gibt, die einseitige Bedingungen zu ihren Gunsten durchsetzen wollen. Diese Tatsache machte die Schaffung eines Gesetzes notwendig, das den Umgang mit dem AGB regelt.

"Gültigkeit, Kenntnis, Einverständnis": Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur Vertragsbestandteil, wenn der andere Vertragspartner darauf hingewiesen wurde und in zumutbarer Weise "Kenntnis" davon nehmen konnte. Der Kunde muss einverstanden sein.

"Treu und Glauben": Bestimmungen, die den Kunden gegen "Treu und Glauben" benachteiligen, sind unwirksam (Generalklausel des AGBG). "Überraschende Klauseln", mit denen der Kunde nicht zu rechnen braucht, sind ungültig. "Unklare Klauseln" werden zugunsten des Kunden ausgelegt.

Beispiele für "unzulässige Klauseln" nach dem AGBG:

1) Unangemessen lange oder unbestimmte Fristen für die Abnahme oder Ablehnung eines Angebotes.
2) Unangemessen lange oder unbestimmte Nachfristen bei Ausführungs- oder Lieferungsverzug.
3) Vorbehalt eines willkürlichen Rücktrittsrechts.
4) Vorbehalt einer unzumutbaren Leistungsänderung.
5) Vorbehalt, die Vergütung der Leistungen, die innerhalb von 4 Monaten erbracht werden, zu erhöhen.
6) Ausschluss der Haftung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Die Baudurchführung
Das Bauvertragsrecht

7) Ausschluss eines Rücktritts oder Schadenersatzes bei Verzug.
8) Ausschluss der Mängelansprüche für gelieferte Baustoffe.
9) Einschränkung der Mängelansprüche.
10) Verzögerung oder ungenaue Angaben zur Abnahme der Bauleistungen.

Die VOB als allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Der Teil B der VOB – DIN 1961 – wird sinnvollerweise als AGB verwendet. Dieser Teil wird oft durch ZVB (zusätzliche Vertragsbedingungen) und BVB (Besondere Vertragsbedingungen) ergänzt. Die ZVB oder BVB dürfen den Regelungen der VOB und des AGBG jedoch nicht widersprechen. Allgemeine Geschäftsbedingungen müssen klar und verständlich abgefasst sein, da im Zweifelsfall für den Kunden entschieden wird.
Der Kunde muss von den zugrunde gelegten AGB in Kenntnis gesetzt sein. Der vollständige Wortlaut ist ihm zu übergeben.

B01
Reetgedeckte Fachhallenkate aus dem 18 Jh. in Sievershütten, seit 1002 denkmalgeschützt

Zimmerei Fritz Kardorf
Ausführung von An-, Aus- und Neubauten
Beeck 7 · 23795 Mözen
Tel.: 0 45 51/94 37 24 · Fax: 94 37 25

Ämterverzeichnis

Stadt Bad Bramstedt
Bleeck 17-19
24576 Bad Bramstedt
Tel: 04192/506-0, Fax: 04192/506-60
E-Mail: bauamt@bad-bramstedt.de
www.bad-bramstedt.de

Stadt Bad Segeberg
Lübecker Straße 9
23795 Bad Segeberg
Tel: 04551/964-0, Fax: 04551/964-111
E-Mail: Info@BadSegeberg.de
www.bad-segeberg.de

Stadt Kaltenkirchen
Holstenstraße 14
24568 Kaltenkirchen
Tel: 04191/939-0, Fax: 04191/939-100
E-Mail: info@kaltenkirchen.de
E-Mail: bauabteilung@kaltenkirchen.de
www.kaltenkirchen.de

Stadt Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt
Tel: 040/53595-0, Fax: 040/5264435
E-Mail: info@norderstedt.de
www.norderstedt.de

Stadt Wahlstedt
Markt 3
23812 Wahlstedt
Tel: 04554/701-0, Fax: 04554/701-108
E-Mail: Poststelle@wahlstedt.de
www.wahlstedt.de

Gemeinde Boostedt
Twiete 9
24598 Boostedt
Tel: 04393/9976-0 oder Durchwahl 16, Fax: 04393/9976-50
E-Mail: info@boostedt.landsh.de
E-Mail: bauamt@boostedt.landsh.de
www.boostedt.de

Gemeinde Ellerau
Berliner Damm 2
24579 Ellerau
Tel: 04106/7686-0, Fax: 04106/7686-76
E-Mail: gemeinde@ellerau.de
E-Mail: Bauamt@Ellerau.de
www.ellerau.de

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Rathausplatz 1
24558 Henstedt-Ulzburg
Tel: 04193/963-0, Fax: 04193/963-190
E-Mail: gemeinde@henstedt-ulzburg.de
E-Mail: ortsplanung@h-u.de
www.henstedt-ulzburg.de

Gemeinde Trappenkamp
Am Markt 3
24610 Trappenkamp
Tel: 04323/914-0, Fax: 04323/914-216
E-Mail: info@trappenkamp.de
www.trappenkamp.de

Amt Bad Bramstedt - Land
König- Christian-Straße 6
24576 Bad Bramstedt
Tel: 04192/2009-0, Fax: 04192/ 2009-919
E-Mail: info@amt-bad-bramstedt-land.de

2004 555 Jahre Ellerau 1449

Gemeinde Ellerau

Bürgermeister: Torsten Thormählen
Berliner Damm 2, 25479 Ellerau
Tel.: 0 41 06 / 76 86 0
Fax: 0 41 06 / 76 86 76
www.ellerau.de

Junges Wohnen in Ellerau:

- mehr als 200 Kindergartenplätze
- verlässliche Grundschule
- kulturelle Angebote: Freibad, Bücherei, VHS etc.

Expansion in Ellerau:

- 60.000 qm neue Gewerbefläche, Grundstücke schon für 47,– € pro qm
- mehr als 80 individuell gestaltbare Bauplätze für ca. 140,– € pro qm

Seniorengerechtes Wohnen

Ämterverzeichnis

Amt Bornhöved
Lindenstraße 5
24619 Bornhöved
Tel: 04323/9077-0, Fax: 04323/9077-27

Amt Itzstedt
Segeberger Straße 41
23845 Itzstedt
Tel: 04535/509- 0, Fax: 04535/509-33 oder -58
E-Mail: info@amt-itzstedt.de
www.itzstedt.de

Amt Kaltenkirchen – Land
Schmalfelder Straße 9
24568 Kaltenkirchen
Tel: 04191/5009-0, Fax: 04191/5009-32
E-Mail: amt@kaltenkirchen-land.landsh.de
www.kaltenkirchen-land.de

Amt Kisdorf
Winsener Straße 2
24568 Kattendorf
Tel: 04191/9506-0, Fax: 04191/9506-28
E-Mail: info@amt-kisdorf.de
www.kisdorf.de

Amt Leezen
Hamburger Straße 28
23816 Leezen
Tel: 04552/9977-0, Fax: 04552/9977-25
E-Mail: info@amt-leezen.de
www.amt-leezen.de

Amt Rickling
Dorfstraße 34
24635 Rickling
Tel: 04328/179-0, Fax: 04328/179-44
E-Mail: info@amt-rickling.de
www.rickling.de

Amt Segeberg – Land
Waldemar-v.-Mohl-Straße 10
23795 Bad Segeberg
Tel: 04551/9908-0, Fax: 04551/9908-13
E-Mail: info@amt-segeberg-land.de
www.amt-segeberg-land.de

Amt Wensin
Segeberger Straße 3
23827 Garbek
Tel: 04559/9972-0, Fax: 04559/9972- 27
E-Mail: info@amt-wensin.de
www.amt-wensin.de

Zweckverband Mittelzentrum
Bad Segeberg-Wahlstedt (ZVM)
Grundstücksentwässerung der Gemeinden
Bad Segeberg, Wahlstedt, Fahrenkrug, Schackendorf
Herr Michael Krohn
Tel: 04551/964-428, Fax: 04551/964-444
E-Mail: michael.krohn@badsegeberg.de

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Rathausplatz 1,
24558 Henstedt-Ulzburg
Bürgermeister Volker Dornquast
Telefon 04193/9630, Telefax 04193/963190
www.henstedt-ulzburg.de,
gemeinde@h-u.de

wird allen Ansprüchen gerecht:
- an Entwicklungen – Bauen, Wohnen, Arbeiten, Bildung etc.
- an Landnutzungen – Erholen, Landwirtschaft etc.
- an Expansion – Metropolregion Hamburg

und trotzdem – oder gerade deshalb? – verfolgen wir eine klare Linie in unserem Handeln

+++ 26.000 Einwohner +++ alle Schularten +++ ca. 100 realisierte Hochbauprojekte im Jahr +++ 40.000 m² freie erschlossene Gewerbefläche +++ direkter Autobahnanschluss +++ 10-Min-Taktfrequenz der Schnellbahn nach Hamburg und Neumünster +++ 30 km HH-Zentrum +++ 18 km HH-Flughafen +++

Stichwortregister

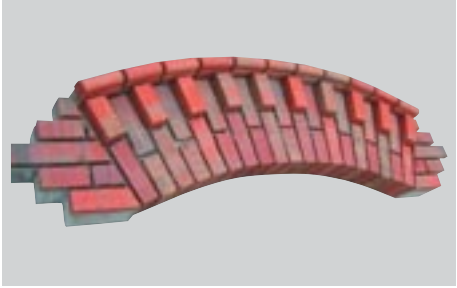
Architekten- und Ingenieurkammer
Außenbereich
Bauantrag
Bauanzeige
Bauaufsicht
Bauberatung
Baugenehmigung/Versagung
Baugesetzbuch
Baulast
Bauleitplanung
Bäume + Knicks
Baunutzungsverordnung
Bautechnische Nachweise
Bauvoranfrage
Bauvorlageberechtigt
Bebauungsplan
Bodenrichtwerte
Brandschutz
Brandverhütungsschau
Dächer
Denkmalpflege
Denkmalschutz
Dorfentwicklung
Finanzierung
Flächennutzungsplan
Gutachterausschuss
Hausanschlüsse - Alternativen
Innenbereich
Kaufpreissammlung
Kläranlage
Landesbauordnung
Landesnaturschutzgesetz
Landeswaldgesetz
Landschaftsplan
Nachbar
Nachbarrecht
Nachbarschutz
Naturschutzbehörde
Niedrigenergiehaus
Ökologisch verantwortlich bauen
ÖPNV
Passivhaus
Solare Energienutzung
Standort
Straßen- und Wegegesetz
Teilung von Grundstücken
Trinkwasserbrunnen
Unterhaltungsaufwand
Unterhaltungskosten
Verkehrswertgutachten
Vermessung
VOB – Verdingungsordnung für Bauleistungen
Vollständigkeit der Unterlagen
Wahlfreiheit
Zugelassene Statiker

Wir haben den richtigen Baustoff für Sie

CAMINO® GmbH

Fertigteile mit Ziegeln

- Stürze/Fensterbänke
- Treppenpodeste und Stufen
- Mauerwerksabdeckungen
- Sonderbauteile aller Art



Neue Ziegelei 1
23795 Klein Gladebrügge
Telefon 04551/9905-0
Telefax 04551/9905-29
www.camino-fertigteile.de

i&M Bauzentrum VOGT

Baustoffe · Baumarkt · Gartencenter

Gewerbegebiet Chausseebaum 1
23795 Bad Segeberg-Klein Rönnau
Telefon (0 45 51) 88 79-0 · Telefax (0 45 51) 8 26 31
www.bauzentrum-vogt.de · E-Mail: zentrale@bauzentrum-vogt.de

Heimwerken, Renovieren, Gartenarbeit

OttoMeyerBaumarkt

Ulzburger Straße 467
22846 Norderstedt
Telefon (0 40) 5 22 10 71
Telefax (0 40) 5 22 21 44
E-Mail: otto.meyer@plambeck-Baustoffe.de

Kaufen, wo die Profis einkaufen!

i&M Dehn&Hein
BAUSTOFFE · HOLZ · GARTEN · BAUMARKT

Dehn & Hein (GmbH & Co KG) · Achtern Dieck 2 · 24576 Bad Bramstedt
Telefon 04192 / 8119-0 · Fax 04192 / 8119 30 · info@dehn-hein.de

Es soll für immer sein? Dann rufen Sie uns an!

LBK LÜBECKER BETONKONTOR
G. M. B. H. & CO. KG.
www.luebecker-betonkontor.de

ihr Partner für Transportbeton und Betonpumpen

23569 Lübeck (Siems) · Luisenhof 13 · ☎ **04 51 / 39 30 11**
JETZT AUCH IN IHRER NÄHE: **23824 Tensfeld – Kiesstraße**

STADT KALTENKIRCHEN

Die Stadt Kaltenkirchen mit rund 20.000 Einwohnern liegt ca. 60 km südlich der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel und ca. 30 km nördlich der Freien und Hansestadt Hamburg im Kreis Segeberg.

Kaltenkirchen verfügt über eine optimale verkehrliche Anbindung:
Der Hamburger Flughafen ist lediglich 25 Fahrtminuten entfernt. Es gibt zwei Autobahnanschlüsse an die BAB 7, und zwar im Norden den Anschluss "Kaltenkirchen" und im Süden den Anschluss "Henstedt-Ulzburg". Des weiteren befindet ein neugestalteter Bahnhof der Eisenbahngesellschaft AKN in der Stadtmitte. Diese Regionalbahn führt zum einen nach Hamburg, zum anderen in Richtung Neumünster und Kiel. Zwei weitere Haltepunkte sind im Norden (Holstentherme) und im Süden (Industriegebiet) der Stadt Kaltenkirchen angelegt.

Kaltenkirchen bietet außerdem ein umfangreiches Angebot an Kindergärten, allgemeinbildenden Schulformen sowie medizinischen und sozialen Einrichtungen (Paracelsusklinik, Alten- u. Pflegeheime, Werkstatt für Behinderte etc.).
Über 50 Vereine bieten unterschiedlichste Freizeitangebote an. Für Veranstaltungen stehen diverse Sportplätze und -hallen, das Bürgerhaus und die Bürgerhalle zur Verfügung.
Die Holstentherme, ein Spaß- und Freizeitbad mit Sportschwimmhalle, Sauna, Fitnesscenter und angegliedertem Freibad, lädt nicht nur Kaltenkirchener Bürger zum Besuch ein.
Die Innenstadt Kaltenkirchens weist ein umfassendes Waren- und Dienstleistungsangebot auf, dass durch stetige Veränderung, insbesondere durch die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes, ständig erweitert wird.

Die Stadt Kaltenkirchen - eine aufstrebende Kleinstadt im Grünen, in der es sich gut leben, angenehm wohnen und erfolgreich arbeiten lässt.

Blick von Norden auf das Industrie- und Gewerbegebiet
Im Hintergrund: B-Plan 61 (während der Bauphase)

Die Gewerbe- und Industriegebiete Kaltenkirchens sowie das im Norden angesiedelte Einrichtungshaus "dodenhof" bieten den Bürgern der Stadt sowie des Umlandes zahlreiche Arbeitsplätze. Der Fortentwicklung der Gewerbe- und Industrieansiedlung durch Ausweisung kostengünstiger Flächen tragen die nachfolgend genannten Bebauungspläne (B-Pläne) Rechnung:

- *Bebauungsplan 58 "Über´m Heerweg Süd"*
  Das Industrie- und Gewerbegebiet "Über´m Heerweg-Süd" liegt am südlichen Stadtrand. Die erschlossenen Gewerbeflächen lassen Grundstückszuschnitte von ca. 0,1 bis 2,2 ha zu.

- *Bebauungsplan 61 "Westerwohld-Nord"*
  Der B-Plan 61 "Westerwohld-Nord" bildet den südlichen Abschluss des Stadtgebietes gegenüber der Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg und liegt direkt an der Zubringerstraße zum Autobahnanschluss Henstedt-Ulzburg. Hier können Gewerbegrundstücke mit Größen von ca. 0,2 bis 5 ha gebildet werden.

Informationen und Beratung:

Stadtverwaltung Kaltenkirchen • Holstenstraße 14 • 24568 Kaltenkirchen • Telefon: 0 41 91/9 39-0
und im Internet unter: www.kaltenkirchen.de

STADTWERKE KALTENKIRCHEN

Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH
Kamper Weg 38
24568 Kaltenkirchen
Telefon: 0 41 91/9 36-0
Fax: 0 41 91/9 36-2 70

Ihr Dienstleister in Kaltenkirchen für:

- **Erdgas**
- **Erdgastankstelle Kieler Straße 61**
- **Stadtverkehr**
- **Wasserversorgung**

Entstörungsdienst
Gas: 040/2366-2366
Wasser: 04191/9360

Internet: www.stadtwerke-kaltenkirchen.de / e-Mail: info@stadtwerke-kaltenkirchen.de

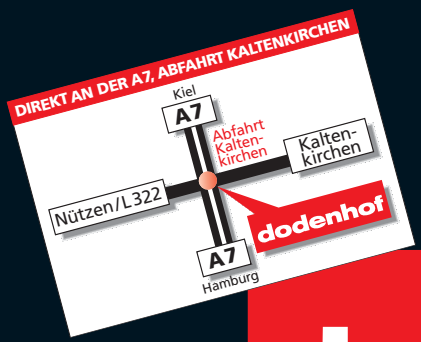
WILLKOMMEN IN NORDDEUTSCHLANDS GRÖSSTEM EINRICHTUNGSHAUS

Ein neues Zuhause...

... ist wie ein neues Leben. Und was das alles braucht: Tische, Stühle, Lampen, Gardinen, Schränke, Teppiche, Vasen und so viel mehr. Natürlich können Sie von einem Laden zum nächsten fahren, das mit einer kleinen Landpartie verbinden und die Umgebung erkunden.

Oder Sie kommen direkt zu uns nach Kaltenkirchen. Sie geniessen das komplette Angebot und den Fullservice in einem der größten und schönsten Einrichtungshäuser Deutschlands. Ihre Kinder erleben in der Kinderwelt den Megaspaß. Und alle essen danach entspannt im Dachgartenrestaurant. Sie müssen sich schließlich schon um genug Dinge Gedanken machen.

- ***Das Einrichtungshaus***
  Die größte Markenwelt im Norden!
- ***Die Kinderwelt***
  Der Indoor-Megaspaß für Kids – einmalig!
- ***Dachgartenrestaurant***
  Erlebnisgastronomie in tollem Ambiente



www.dodenhof.de

24568 Kaltenkirchen · Telefon 0 41 91-700-0
Öffnungszeiten: Montag–Samstag 9.00 – 19.00 Uhr

dodenhof

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 1

In Holsteins Herz – ziehen alle an einem Strang 2

Branchenverzeichnis 4

Der Landrat als Baugenehmigungsbehörde 5
Der Landrat
Der Produktbereich
Die Bauaufsicht
Die Bauverwaltung
Die Planung

Das Baugrundstück 7
Die Bauvoranfrage
Die Grundstücksteilung
Die Baulast
Das Nachbarrecht
Der Kaufpreis

Das Bauplanungsrecht 10
Voraussetzung für eine Bebaubarkeit
Bauleitplanung
Der Flächennutzungsplan
Der Bebauungsplan

Das Bauordnungsrecht 12
Bauberatung
Bauantrag und Baugenehmigung
Die einzelnen Verfahrensarten
Genehmigungsfreie bauliche Anlagen
Bauordnungswidrigkeiten

Denkmalschutz und Denkmalpflege 16
Behörden und Zuständigkeiten

Natur- und Landschaftsschutz 18
Untere Naturschutzbehörde
Der Landschaftsplan
Knickschutz

Gewässerschutz 19
Gewässer und Rohrleitungen
Wasserversorgung
Abwasserentsorgung
Altlasten

Umweltschutz 21
Bauabfallentsorgung

Baufinanzierung 22

Versicherungspflicht am Bau 24

Gebäudeeinmessung ja oder nein?

Ökologisches, energie-, kostensparendes Bauen 26

Niedrigenergiehaus/Passivhaus 27
Bauen mit der Natur

Beispiele für ökologisch sinnvolle Maßnahmen im Garten und bei Außenanlagen 28
Wärmebrücken
Konstruktiver Holzschutz
Fenster und Türen

Die Baudurchführung 30
Das Bauvertragsrecht
Die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches
Regelungen aus dem AGB-Gesetz
Die VOB als allgemeine Geschäftsbedingungen

Ämterverzeichnis 33

Stichwortregister 35

Meisterbetrieb GmbH
Andreas Hauk
Lehwisch 3 · 23795 Negernbötel
Telefon 0 45 51 / 88 25 55
Telefax 0 45 51 / 88 25 56

· Flachdachabdichtung
· Fassadenbekleidung
· Schieferdeckung
· Neueindeckung
· Dachsanierung
· Bauklempnerei

Eisenwaren - Sanitär- und Heizungsbedarf
www.eisenwarenhandlung-isaakson.de
Britta Isaakson
Bahnhofstraße 17 · 23824 Tensfeld
Tel.: 0 45 57/4 41· Fax: 0 45 57/3 94
e-Mail: eisenwaren@aol.com
Öffnungszeiten:
Mo.–Fr. 08:00 – 12:00 Uhr und 13:30 – 17:00 Uhr, Sa. 09:00 – 12:00 Uhr