

Baubroschüre Eckernförde 2007



OSTSEEBAD

Eckernförde

Lebensfreude wie Sand am Meer!

N 54°28'
E 9°50'

Stadt Wasser Energie



Kundencenter

Unser Beratungscener der kurzen Wege:
Tarifberatung, Umzug, Rechnungsfragen...
Bornbrook 1 Tel. 04351 - 905 230 oder 905 231
Öffnungszeiten: Mo bis Mi: 8 bis 16:30 Uhr
Do: 8 bis 17:30 Uhr; Fr: 8 bis 13 Uhr

Energie beratung

Mit ständig steigenden Energiekosten wird es immer notwendiger, Energie zu sparen. Machen Sie sich die Tipps von Energieberater Günther Siegmon zu eigen. Energieberatung ist für Stadtwerke-Kunden kostenlos. Tel. 905 300

Anschluss beratung

Sie benötigen bei Neu- oder Umbau Anschlüsse für Gas, Wasser oder Strom.
Ihr Ansprechpartner: Netzmeister Werner Karsch
Tel. 905 320

Erdgas Tankstelle

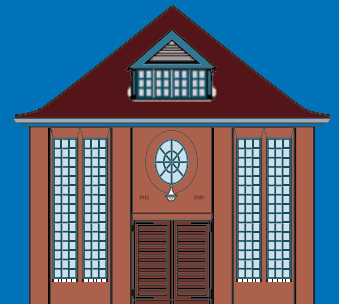
In der Flensburger Straße bei ARAL finden Sie eine Erdgastankstelle. Die SWE fördern ihre Kunden beim Kauf eines Erdgas-Neufahrzeugs mit 700kg Erdgas. Stand Mai 2006

Ostsee WellenBad

Das **OstseeWellenBad** lädt das ganze Jahr über zum Baden im Ostseewasser ein. Allwetter-Badespaß bei 29°+ . 75m Rutsche, Pool-Party für Kid`s, Mondscheinnächte und Aqua-Jogging sind nur eine kleine Auswahl der Badefreuden direkt am Strand.
www.meerwasser-wellenbad.de / Tel. 905 400

Störungs dienst

Für Kunden: 24 Stunden
Bereitschaftsdienst
Gas • Wasser • Strom
Tel. 905 0





Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Sie haben Großes vor! Der Bau eines Hauses oder eines Betriebsgebäudes gehört zu den wichtigsten Entscheidungen und bedarf gründlicher Vorbereitung. Gleiches gilt für die Sanierung, den Um- und Ausbau vorhandener Gebäude.

Um Ihnen eine Hilfestellung bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens zu bieten, hat die Stadt Eckernförde diese Broschüre aufgelegt.

Denn wer sich aufmacht, ein neues Gebäude zu errichten, ein altes Haus zu sanieren oder seinen Wohnraum durch einen Anbau zu vergrößern, dem mag das hierfür erforderliche Genehmigungsverfahren als unüberwindbare Hürde erscheinen.

Die Broschüre ist Ihnen behilflich, diese Hürde zu überwinden. Sie vermittelt Ihnen eine gute Übersicht und kann als Leitfaden für die Antragstellung und das Genehmigungsverfahren weiterhelfen. Neben den bau- und planungsrechtlichen Hinweisen finden Sie auch Informationen über Ver- und Entsorgung sowie Natur- und Umweltschutz.

Die Stadt Eckernförde ist ein wirtschaftlich arbeitendes, bürgerorientiertes Dienstleistungsunter-



nehmen – getreu diesem Leitbild werden die Bauanträge und Anzeigen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung zügig und kompetent bearbeitet. Voraussetzung hierfür ist die Vollständigkeit des Antrages. Auch hierfür können Sie der Broschüre die notwendigen Informationen entnehmen.

Mit Ihrem Bauvorhaben können Sie dazu beitragen, unsere Umgebung, unsere Stadt attraktiv sowie liebens- und lebenswert zu gestalten und zu erhalten.

Ich wünsche Ihnen hierzu viel Erfolg.

Jörg Sibbel
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1		
Inhaltsverzeichnis	2		
Branchenverzeichnis	4		
1. Einleitung	5		
Wie will ich wohnen?	5	3.10.3	Genehmigungsverfahren nach § 73 LBO 17
Miete oder Eigentum	5	3.10.4	Baufreistellung nach § 74 LBO 17
Baugrundstücke	5	3.10.5	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 75 LBO 17
Grundstückserwerb	5	3.10.6	Vorbescheidsantrag nach § 72 LBO 18
Versorgung	7	3.10.7	Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach § 69 LBO 18
2. Zukunftsorientiertes Bauen	8	3.10.8	Ordnungswidrigkeiten 18
2.1 Lärmschutz	8	3.10.9	Baulasten 18
2.2 Energiesparen	8	3.10.10	Nachbarrecht 18
2.3 Baumaterialien	10		
2.4 Flächensparendes Bauen	11	4. Natur und Landschaft	21
2.5 Multifunktionales Bauen	11	4.1	Baumschutzsatzung 21
2.6 Natürliches Licht	12	4.2	Baumschutz bei Bauvorhaben 21
2.7 Elektrosmog	12	4.3	Durch Bebauungsplan geschützte Bäume 21
2.8 Wasserverbrauch	12	5. Gartengestaltung	22
2.9 Ebenerdiger Fahrrad-Abstellplatz	12	5.1	Haus und Garten gleichzeitig bauen 22
3. Baurecht	13	5.2	Heimische Pflanzen und Tiere 22
3.1 Der Bebauungsplan	13	5.3	Natur am und im Haus 22
3.1.1 Das Bebauungsplanverfahren	13	5.4	Lebendige Zäune und eingegrünte Abfalltonnen 22
3.1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	14	5.5	Mein Garten blüht ohne Chemie 23
3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	15	5.6	Kompostieren im eigenen Garten 23
3.3 Der Flächennutzungsplan	15	5.7	Nachhaltige Baumpflege 23
3.4 Städtebauliche Rahmenplanung	15	5.8	Tipps beim Baumkauf 23
3.5 Landschaftsplanung	15	6. Baufinanzierung	24
3.6 Sonstige Satzungen	16	6.1	Der Weg zum eigenen Haus 24
3.6.1 Die Erhaltungssatzung	16	6.2	Begutachtung beim Immobilienkauf 24
3.6.2 Örtliche Gestaltungssatzungen	16	6.3	Qualitätssicherung bei Neubau und Sanierung 24
3.6.3 Satzungen über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil § 34 BauGB	16	6.4	Grundregeln der Baufinanzierung 24
3.6.4 Außenbereichssatzung § 35 BauGB	16	7. Das Bauvertragsrecht	26
3.7 Grundstücksteilung gemäß § 19 BauGB	16	7.1	Wichtige Regelungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 26
3.8 Denkmalschutz	16	7.2	Wichtige Regelungen aus dem AGB-Gesetz 26
3.9 Brandschutz	16	7.3	Die VOB 26
3.10 Das Bauordnungsrecht	16	Impressum	24
3.10.1 Bauberatung	16	Kleines Stadtportrait	27
3.10.2 Bauantrag und Baugenehmigung	17	Ansprechpartner bei der Stadt Eckernförde	U4



Bedachungs- und Fassadentechnik

Karsten Poppner
Dachdeckermeister

Bernard-Liening-Straße 3 · 24376 Kappeln
Telefon: 0 46 42/8 22 28 · Telefax: 0 46 42 / 8 22 29
eMail: karsten.poppner@t-online.de

- Ziegel- und Schieferdächer
- Reetbedachungen
- Steil- und Flachdächer
- Bauwerkabdichtungen
- Bauklempnerei
- Metalldacheindeckungen
- Fassadenverkleidungen
- Wohnraumfenster mit Sonnenschutz
- Solaranlagen
- Dachbegrünungen
- Asbestsanierung
- Blitzschutzanlagen
- Kranverleih mit Arbeitsbühne mit einer Arbeitshöhe von 34 m
- Dachbezogene Zimmererarbeiten

Stadtwerke Eckernförde:

Kompetenzzentrum in Sachen Energie



Wenn Bauherren was aufs Dach brauchen oder besser versorgt werden wollen, führt einer der ersten Wege zu den Stadtwerken. Hier gibt es die kompetenten Antworten zu allen Fragen der Energieversorgung. Ob Neubau oder Umbau, - es geht immer auch um energetische Überlegungen in der Bauplanung. Manchem Bauherrn ist beim Energieberater der Stadtwerke ein Licht aufgegangen. Wo Pläne bereits auf dem Tisch liegen, sind die Stadtwerke eine der ersten Adressen auf dem Weg zum neuen Haus.



Energieberater Günther Siegmon berät Bauherrn in allen Fragen der Energieversorgung und der energetischen Sanierung. Mit der EU-weiten Einführung des Energiepasses für Gebäude werden die Wärmeschutzigenschaften der Gebäudehülle, die Anlagentechnik der Heizung und der Warmwasserbereitung eine entscheidende Rolle bei Bewertung einer Immobilie spielen. Die Stadtwerke beraten ihre Kunden kostenlos.

(sas) Die SWE haben in Eckernförde ein dichtmaschiges Versorgungsnetz aufgebaut. In nahezu jeder Straße ist z.B. ein Erdgasanschluß möglich. Für Anschlüsse wird umgehend ein Angebot erstellt. Auch Versorgungsvarianten kommen nicht zu kurz. Die Stadtwerke beraten und fördern Bauherren bei der Nutzung von Sonnenenergie und bei der Umstellung auf energiesparende Gasgeräte. Das Kundencenter im Bornbrook führt Beratungsgespräche zur Tarifwahl, der Rechnungsstellung und bietet zwei Termine im Lastschriftverfahren an. Bei technischen Fragen stehen die Netzmeister für Strom, Wasser und Gas im Haus zur Verfügung. Die Stadtwerke punkten mit ihrem "Haus der kurzen Wege" in Sachen Service und Kundenfreundlichkeit. Sie verstehen sich als "echter Partner" bei der Vertrags- und Tarifberatung. Die Verbrauchermesse E² wird jedes Jahr im März von den SWE veranstaltet und hat weit über die Grenzen Eckernfördes hinaus die Stadt als ein Kompetenzzentrum für Energiefragen ausgewiesen. Kunden und Verbraucher wissen die Stadtwerke als "ein gutes Stück Eckernförde" zu schätzen.



Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse optimal abstimmen: Netzmeister und Techniker beraten vor Ort und machen Kostenvoranschläge.



Seit mehr als 10 Jahren veranstalten die Stadtwerke eine der größten norddeutschen Messen zur energetischen Optimierung von Gebäuden. Immer im März zeigt E² dem Verbraucher den Weg zu neuen Techniken des Energiesparens.



Wärmedämmung ist das A und O beim Bauen. Eine zukunftsfähige Energieversorgung ist die Grundlage bei Planung und Kalkulation.



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.

	Seite
Energieversorgung	U2, 3
Dachdeckerei	2, 12
Heizung	4, 7, 11
Sanitär	4, 7, 11
Malerei	7, 21, 25
Baugeschäfte	11, 14, 21, 25, U3
Zimmerei	11, 12, 21
Tischlerei	11, 25
Feng Shui – Beratung	12
Hochbau	12
Rechtsanwalt	17, 19

	Seite
Notar	17, 19
Steuerberater	17
Vermessungen	18, 20
Ingenieurbüro	18, U3
Baugrundgutachter	19
Versicherungen	19, 23
Architekten	20, 25
Holzhäuser	21
Tiefbau	12, 14, 21
Entsorgung	23, U3
Immobilien	23
Baubetreuung	25
Fliesenleger	25
Innenausbau	25

U= Umschlagseite



Zentrale

Marienthaler Straße 14 · 24340 Eckernförde
Tel. 0 43 51 / 425 00 · Fax 0 43 51 / 435 05
www.kluendergmbh.de

Heizungstechnik und Bäder Solaranlagen Trocknungstechnik

*Tradition und Fortschritt
zugleich*

Klünder GmbH



1. Einleitung

Wie will ich wohnen?

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

„Ja das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichsstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit ...“
(Auszug aus „DAS IDEAL“ von Kurt Tucholsky, 1927)

Randbedingungen

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

Auch die Qualität der Wohnlage spielt eine wichtige Rolle. Dabei sind heutzutage kaum alle Ansprüche zugleich erfüllbar. Sie müssen folglich Prioritäten setzen. Eine gute Verkehrsanbindung an die wichtigsten Ziele zählt sicherlich dazu. Können Sie möglichst viele Ihrer alltäglichen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen? Wie weit ist es zum Bäcker oder Wochenmarkt, zu Ärzten, Büchereien, der Verwaltung und was sonst noch für Sie wichtig ist? Können Sie mit Ihren Kindern mal schnell zum Spielplatz gehen und liegen Kindergarten und Schule um die Ecke?

Was bieten die öffentlichen Verkehrsmittel für Angebote und wie gut sind die jeweiligen Verbindungen? Kurze Wege sparen viel Zeit. Und wenn Sie dadurch auf ein Auto verzichten können, schonen Sie die Umwelt und sparen auch noch dabei. Ganz ähnliche Überlegungen gelten natürlich auch für die Nähe zum Arbeitsplatz. Wie gut und kostengünstig sie ihn jetzt erreichen können, lässt sich relativ einfach erkennen. In Zeiten, wo eine hohe Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt erwartet wird, kann daneben auch die Vielfalt von potentiellen weiteren Arbeitsmöglichkeiten in der Umgebung eine Betrachtung wert sein.

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

Die Stadt der kurzen Wege muss keine Utopie sein.

Wie möchten Sie am liebsten wohnen?

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

Wo möchten Sie am liebsten wohnen?

Mir sind wichtig:

- ruhige Lage
- fußläufige Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele
- günstige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)
- komfortable Anbindung an das (überörtliche) Straßennetz
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z. B. Bäcker, Wochenmarkt, Ärzte, Büchereien, Verwaltung)
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für Kinder (Kinderspielplätze, Kindergarten, Schulen etc.)
- gute und kostengünstige Erreichbarkeit der Arbeitsstätten

- gute Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen (Kino, Theater, Kneipen, musikalischen Angeboten, Volkshochschule, Weiterbildungseinrichtungen, Jugendfreizeitheimen, Kirchengemeinden etc.)
- zentrale Lage
- Stadtrandlage
- Wohnen im Grünen, in Parknähe, in Gewässernähe etc.

Miete oder Eigentum?

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

Denken Sie hingegen an Eigentum, haben Sie größere Gestaltungsmöglichkeiten. Was bevorzugen Sie: eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder das freistehende Einfamilienhaus? Das ist nicht nur eine Preisfrage.

Hieran kann sich auch entscheiden, ob Sie für Ihren Traum Kompromisse beim idealen Standort eingehen müssen. Überlegen Sie sich diese Entscheidung gut – sie hat weit reichende Auswirkungen auf Ihr Privatleben und auf unsere Umwelt.

Was hat die meisten Vorteile?

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

Diese Broschüre will Ihnen allgemeine Informationen rund ums Bauen vermitteln und Sie zu vertiefenden Fragen anregen.

An dieser Stelle soll daher bereits angeraten werden, frühzeitig die beratende Tätigkeit von Architekten und Ingenieuren in Erwägung zu ziehen.

Gerade in Fragen der wirtschaftlichen, Kosten sparenden Planung lassen sich im Vorfeld einer Baumaßnahme durch fachkundige Hinweise erhebliche Einsparungen vornehmen.

Hier und bei allen weiteren Phasen der Planung und Ausführung stehen Ihnen berufene Planer treuhänderisch zur Verfügung.

Die Beauftragung erfolgt als „Werkvertrag“; die Verträge richten sich nach den Bestimmungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Auskünfte hierzu und zu den in den Kammerlisten aufgeführten Planern erhalten Sie bei der:

Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 71, 24105 Kiel

Telefon 04 31 / 57 06 50

Telefax 04 31 / 5 70 65 25

Internet www.aik-sh.de

Baugrundstücke

Die Bezeichnung „Baugrundstück“ gibt dem Käufer noch keine Sicherheit über die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstückes. Diese ergibt sich erst aus den Vorschriften des öffentlichen Baurechts. Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung eines Bauvorhabens, mit der zumeist eine lange Bindung an einen Standort eingegangen wird. Bei der Auswahl kann man nicht sorgfältig genug vorgehen.

Folgenden Fragen sollten Sie besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und wie sind die Verkehrsanbindungen?
- Wie hoch sind die Fahrkosten und wie groß der Zeitaufwand?
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen? Gibt es Beschränkungen? Existiert ein Bebauungsplan?



1. Einleitung

- Wie sieht es mit der Erschließung des Grundstückes aus?
- Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden?
- Können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden?
- Was lässt sich zu den Grundwasserverhältnissen feststellen?
- Tangieren unterirdische Versorgungsleitungen oder Freileitungen das Grundstück?
- Ist die Bebaubarkeit dadurch eingeschränkt?
- Welche Störungen sind vorhanden bzw. zu erwarten?
- Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, stark befahrene Straßen und Bahnlinien in der Nähe können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen in der weiteren Umgebung, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet?
- Sind für das Grundstück Baulasten eingetragen?
- Liegen alle Baugenehmigungen vor, wenn ein bebautes Grundstück erworben wird?
- Wozu braucht man eine Baugrunderkundung? (siehe Seite 21)

Grundstückserwerb

Grundstückseigentümer oder Interessenten für einen Erwerb sollten sich zunächst im Bauamt der Stadt Eckernförde (Untere Bauaufsichtsbehörde) erkundigen, ob das Grundstück nach den bauplanungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist in der Regel bebaubar, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Ein Grundstück ist auch bebaubar in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Baulücken). Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich dann nach der Art der Bebauung in der Umgebung eines Baugrundstücks. Auch hier muss die Erschließung des Grundstücks gewährleistet und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein.

Die Städte und Gemeinden stellen rechtsverbindliche Bebauungspläne in eigener Verantwortung auf. Im Bauamt der Stadt Eckernförde (Stadtplanung) können Sie erfahren, wo Bebauungspläne aufgestellt sind, welche Baugebiete bereits erschlossen sind und welche Grundstücke für einen Verkauf in Frage kommen.

Ist die Verkäuferin die Stadt Eckernförde, wird die Kämmerei der Stadt den Kaufvertrag so weit vorbereiten, dass die Käuferin/der Käufer nur noch den beurkundenden Notar für den Vertrag bestimmen muss. Dieser liest dann beim Beurkundungstermin (Personalausweis nicht vergessen!) den ganzen Vertrag vor.

Der Notar wickelt dann den Vertrag grundbuchlich ab, d. h., er reicht die Unterlagen beim Amtsgericht – Grundbuchamt – ein, und dieses nimmt dann die Eintragung der neuen Eigentümer in das Grundbuch vor. Die Angemessenheit des Kaufpreises kann und darf der Notar nicht beurteilen. Er prüft auch nicht, ob der Käufer sich das Objekt leisten kann; die Finanzierung sollte vor der Beurkundung feststehen. Manchmal muss das Grundstück vorher noch vermessen werden. Diese Aufgabe wird durch das Katasteramt Kiel bzw. durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Telefonbuch) wahrgenommen.

Auf die Käufer kommen neben den Kosten für den Notar, die Vermessung und das Grundbuchamt, die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % des Grundstückswertes zu. Diese Kosten sollten Sie mit ca. 5 % des Kaufpreises kalkulieren.

Vertragsinhalt

Neben der genauen Bezeichnung und der Angabe des Kaufpreises enthält die Urkunde Regelungen über:

- die Haftung bei Sachmängeln
- die Haftung bei Rechtsmängeln (falls Rechte Dritter – etwa die eines Mieters – den Erwerb beeinträchtigen)
- den Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten
- die Aufteilung der Erschließungskosten
- die Aufbringung und die Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch – oft viele Wochen nach Verbriefung beim Notar. Solange bleibt der Verkäufer Verfügungsberechtigter Eigentümer der Immobilie, das bedeutet, er könnte sie noch einmal verkaufen oder zusätzlich belasten. Ist er hoch verschuldet, kann die verkaufte Immobilie noch mit Zwangshypotheken belastet und sogar versteigert werden. Hat der Käufer in solchen Fällen ohne Sicherheit den Kaufpreis gezahlt, muss er zusehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie selbst ist für ihn ohnehin verloren.

Daher: Keine Zahlung ohne Sicherheit!

Der Notar wird über die verschiedenen Möglichkeiten beraten. Vielfach wird er empfehlen und im Vertrag vorsehen, dass der Kaufpreis nur und erst dann gezahlt wird,

- wenn für den Käufer ein Eigentumsübertragungsanspruch im Grundbuch vermerkt ist (Auflassungsvormerkung); die Immobilie wird damit quasi „aus dem Verkehr gezogen“,
- alle Genehmigungen vorliegen, die für den Kauf von Grundstücken bzw. für deren Rechtswirksamkeit erforderlich sein können, z. B. bei Eigentumswohnungen, landwirtschaftlichen Grundstücken, Beteiligungen von Minderjährigen pp.
- im Grundbuch eingetragene Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger ihr Einverständnis mit der Löschung ihrer Rechte erklärt haben (Löschungsbewilligung), damit die lastenfreie Übereignung gesichert ist,
- die Gemeinde oder andere erklärt haben, dass sie von einem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen.

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

Vielfach erfolgt die Kaufpreiszahlung auch auf ein sog. Notaranderkonto (Treuhandkonto), über das der Notar die Kaufpreisabwicklung und ggf. die Ablösung von Hypotheken- oder Grundschulden des Verkäufers vornimmt, um daraufhin die erforderlichen Löschungsbewilligungen zu erhalten. Wem die Zinsen aus dem hinterlegten Geld zustehen und wer die Kosten der Hinterlegung trägt, ist im Vertrag klarzustellen.

Verkäufererschutz

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

Erbbaurecht

Grund und Boden werden immer teurer. Doch der Traum vom eigenen Haus muss deshalb nicht scheitern. Die Alternative zum teuren Kauf eines Grundstücks ist das Erbbaurecht.



1. Einleitung

Dies ist ein zeitlich begrenztes Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten und es zu nutzen. Eigentümer des Grundstücks bleibt der Erbbaubegeber. Der sog. Erbbauberechtigte ist hingegen Eigentümer des Gebäudes. Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks aber eine eigentümergehnliche Stellung mit Rechten und Pflichten. Der Erbbauberechtigte kann das Haus umbauen, vermieten, vererben und verkaufen. Zustande kommt ein Erbbaurecht durch einen notariell beurkundeten Vertrag.

Altlasten

Die Vornutzung eines Grundstücks kann zum Problem werden. Vor allem dann, wenn dabei der Boden verunreinigt wurde. Deshalb sollten Sie sich insbesondere vor dem Kauf eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks gründlich über die Vornutzung informieren.

Wichtige Hinweise können Sie zunächst bei den bisherigen Eigentümerinnen oder Eigentümern erhalten.

Wer ein Grundstück verkauft, hat eine Offenbarungspflicht hinsichtlich solcher Umstände, die für die Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Unter diese Verpflichtung fallen allerdings keine Mängel, die offensichtlich sind. Weitere Informationen können bei Nachbarn vorliegen, gerade wenn diese dort schon lange wohnen. Mit Einverständnis des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin können Sie bei der Stadt auch Einblick in die Bauakte nehmen und beim Kreis Rendsburg-Eckernförde Auskünfte darüber erhalten, ob das Grundstück als Altdeponie oder Altstandortverdachtsfläche erfasst ist. Falls Sie sich trotz offensichtlicher Risiken zum Kauf entschließen, dann sollten Sie sich rechtlich absichern. Bestehen Sie darauf, den Boden noch vor einem Vertragsabschluss auf Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen und vereinbaren Sie im Kaufvertrag, dass der Verkäufer/die Verkäuferin die Haftung übernimmt, falls doch Altlasten im Boden auftauchen.

Erschließung

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

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

zu verstehen. Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Bus- und Bahnverbindungen etc.) gehören nicht zu diesem Erschließungsbegriff. Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder liegt es in einem Neubaugebiet, in dem Erschließungsanlagen – wie Straßen, Kanäle, Grünanlagen, Spielplätze, Lärmschutzanlagen – noch herzustellen sind, müssen Sie Erschließungskosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen. Die Stadt erhebt diese Kosten als sog. Anschluss- und Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Anschlussbeitrages richtet sich nach der Größe und der Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes (Nutzungsart und Anzahl der Vollgeschosse). Für die Höhe des Erschließungsbeitrages sind neben den Herstellungskosten der Erschließungsanlagen die Größe, Anzahl und die Ausnutzbarkeit der erschlossenen Grundstücke maßgebend. Von Ihnen – als beitragspflichtigem Eigentümer/Erbbauberechtigten eines zu erschließenden Grundstückes – können auch Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden. Die Erschließung von Baugebieten wird seitens der Stadt häufig privaten Erschließungsträgern übertragen. Diese stellen dann verantwortlich die

Erschließungsanlagen her und nehmen auch grundsätzlich die Abrechnung der Erschließungskosten mit den Eigentümern/Erbbauberechtigten vor.

Die Bauverwaltung informiert Sie darüber, ob für Ihr Grundstück Erschließungskosten anfallen und stellt hierüber eine sog. Anliegerbescheinigung aus. Oft wird eine solche Anliegerbescheinigung auch von den Kreditinstituten verlangt. Neben den zuvor genannten Kosten fallen noch weitere Aufwendungen an, die der Erschließung Ihres Baugrundstückes dienen. So müssen Sie in der Regel die Anschlussleitung von Ihrem Grundstück zum Abwasserkanal in der Straße auf eigene Kosten herstellen lassen. Darüber hinaus können Ihnen auch Ausgaben für den Bau von gemeinschaftlichen Garagenhöfen bzw. Stellplatzanlagen, von privaten Wohnwegen, an denen Sie in der Regel ein Teileigentum erwerben, entstehen.

Wenn Pkw oder Lkw auf das Grundstück fahren sollen, weil sich dort z. B. Garagen oder Stellplätze befinden, muss eine Gehwegüberfahrt hergestellt werden. Dazu wird in der Regel der Bordstein abgesenkt und die Gehwegfläche entsprechend befestigt. Die Gehwegüberfahrt ist vom Bauherrn bei der Stadt Eckernförde zu beantragen und durch eine zugelassene Fachfirma nach den Vorgaben des Bauamtes (Sachgebiet Tiefbau) herzustellen.

Des Weiteren entstehen Ihnen ggf. Kosten für Regenwasserversickerungsanlagen, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist. Die Stadt Eckernförde hat im gesamten Stadtbereich getrennte Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Das Regenwasser von Auffahrten ist an der Grundstücksgrenze zum Gehweg bzw. Straßbereich durch Setzen von Rinnen über die Grundstücksentwässerungsanlage abzuleiten. Grundsätzlich besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang auch für die Regen(Niederschlags-)wasserbeseitigung. Soweit die Baugrundverhältnisse es zulassen, kann im Wege einer Befreiung eine Versickerung genehmigt werden.

Gegen **Rückstau** aus den Abwasseranlagen in die angeschlossenen Grundstücke hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen (z. B. durch Einbau eines Rückstauventils). Rückstauenebene ist die Straßenoberfläche.

Bei Betriebsstörungen in den Abwasseranlagen und bei Auftreten von Schäden, die durch Rückstau infolge höherer Gewalt wie z. B. Hochwasser, Wolkenbruch u. ä. hervorgerufen werden, bestehen grundsätzlich keine Ansprüche auf Schadensersatz.

Versorgung

Für die Versorgung mit Energie sorgen in der Regel die Stadtwerke Eckernförde GmbH (siehe Ansprechstationen Seite 4). Neben Strom und Wasser bekommen Sie hier auch die Möglichkeit, Ihr Haus mit Energien wie Erdgas und Fernwärme zu versorgen.

Pauschalpreise für Ihren Haushalt erfahren Sie bei Ihren Stadtwerken, Telefon 0 43 51 / 9 05-0.

- Renovieren kann nett sein ...
- wenn's sauber geht
- wenn's schnell klappt
- wenn's Ihnen keine Arbeit macht
- wenn der Preis stimmt
- und
- wenn's am Ende klasse aussieht

Also, worauf warten??

0 43 51 - 4 48 91

Ihr Malermeister für jede „Tonart“

KLAUS JAICH
MALERMEISTER



Rendsburger Str. 83
24340 Eckernförde

Fax 0 43 51 - 88 32 88
Mobil 01 72 - 4 12 82 15
E-Mail: info@malermeister-jaich.de
Web: www.malermeister-jaich.de



Lars
Waldinger

Heizung & Sanitär Service

• Notdienst 24 Std. •

Goldammerweg 1
24340 Eckernförde
Tel. 0 43 51 / 8 76 91
Fax 0 43 51 / 8 38 92

- Brennwerttechnik
- Solarenergie
- Holzheizungen
- Badmodernisierung
- Heizungstechnik
- Sanitäranlagen
- Schornsteinsanierung
- Öl- und Gas-Kundendienst
- Rohrkamera
- Verkauf von Sanitär- und Heizungsanlagen an Selbstbauer



2. Zukunftsorientiertes Bauen

2. Zukunftsorientiertes Bauen

Heutzutage muss alles schnell gehen. Moden wechseln immer häufiger. Vielfältige Veränderungen bestimmen unser Leben. Häuser hingegen sind Immobilien. Sie sollen für lange Zeit Bestand haben. Deshalb ist es wichtig, bereits beim Bau auf langfristige Entwicklungen zu achten und diese möglichst schon in der Planung aufzunehmen.

Nachfolgend sind einige Hinweise zusammen gestellt, die eine Orientierung geben sollen, welche gesellschaftlichen und persönlichen Veränderungen beim Kauf oder Bau eines Hauses klugerweise zu berücksichtigen sind.

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten:

dass es am rechten Fleck stehe,
dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei“

(Johann Wolfgang von Goethe, dt. Dichter)

2.1 Lärmschutz

Hin und wieder wollen wir alle unsere Ruhe haben. Wenigstens zu Hause. Deshalb lohnt es sich, beizeiten darauf zu achten, ob ein Grundstück erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist – etwa durch Verkehr, gewerbliche Nutzungen oder Sport- und Freizeitanlagen. Von Interesse kann auch sein, ob demnächst in der Nachbarschaft Bauvorhaben zu erwarten sind, von denen auf Dauer Lärm ausgehen können. Gerade beim Thema Lärm sind nicht nur die objektiv messbaren Belastungen wichtig, sondern subjektive Empfindlichkeiten. Deshalb empfiehlt sich eine rechtzeitige persönliche Prüfung. Lässt sich der Lärm nicht vermeiden, gibt es immer noch verschiedene Möglichkeiten, die persönlichen Lärmbelastungen zu vermindern. Auch das sollte so früh wie möglich – am besten bereits bei der Planung von Gebäude und Außenanlagen – berücksichtigt werden.

Lärmempfindliche Nutzungen sollten einen möglichst großen Abstand zur Lärmquelle aufweisen; denn die Lautstärke nimmt mit der Entfernung ab. Geschlossene Bebauungen können ruhige Innenhöfe schaffen, die auch in Innenstadtlagen ruhige Inseln entstehen lassen. Durch die Anordnung von Kettenhäusern, die sich z. B. aus Carports, Garagen und Wohnhäusern zusammensetzen, kann derselbe Effekt erreicht werden.

Eine wohlüberlegte Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung ermöglicht die Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zur Lärm abgewandten Seite. Dort sollten möglichst auch die Außenanlagen angelegt werden, auf denen Sie sich länger aufhalten wollen, ebenfalls die Terrassen und Balkone.

Die Auswahl geeigneter Baumaterialien bietet weitere Möglichkeiten, sich vor Lärm zu schützen. Hierfür gibt es spezielle Angebote, z. B. für Türen, Fenster und Lüftungsanlagen, die den Schall dämmen.



TÖZ – Innenansicht

2.2 Energiesparen

Durch unseren hohen Energieverbrauch belasten wir das Klima und gefährden damit unsere eigenen Lebensgrundlagen. Deshalb ist es so wichtig, Energie zu sparen.

Bei der Sanierung eines Hauses lässt sich hier viel erreichen, bei Neubauten können die vorgeschriebenen Energiestandards deutlich überschritten werden. Das lohnt sich doppelt, denn neben einem besseren Klima winken auch finanzielle Gewinne. Vorausschauende Investitionen in Maßnahmen zum Energiesparen werden auf Dauer mit geringeren Energiekosten belohnt. Wie leicht das Energiesparen in vielen Fällen ist, zeigen die folgenden Anregungen.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Die EnEV ist seit dem 01.02.2002 in Kraft. Sie ist Teil eines Maßnahmenpaketes aus Gesetzen, Verordnungen und Förderungen, das im Gebäudebereich zu Energieeinsparungen führen soll. Die EnEV gibt Mindeststandards für den Wärmeschutz und die Anlagentechnik vor. Bei Neubauten ist sie immer anzuwenden, bei Altbauten wird die Verpflichtung zur energiesparenden Renovierung allerdings erst beim Verkauf der Immobilie, bei größeren Umbaumaßnahmen oder nach Übergangsfristen ausgelöst. Für Neubauten ist der Energiepass Pflicht (Energiebedarfsausweis). Bei Nutzerwechsel (Verkauf, Vermietung, Verpachtung) haben die neuen Nutzer ein Anrecht darauf, die systematisierten Informationen über den Energiebedarf des Gebäudes einzusehen. Nähere Informationen über die Service Hotline der Deutschen Energieagentur, kostenlos, Telefon 08 00 / 73 67 34.

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

Optimale Gebäudeausrichtung

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

Kompakte Gebäudeform

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

Vereinfacht lässt sich sagen, dass der spezifische Heizenergiebedarf eines Mehrfamilienhauses deutlich unter dem eines freistehenden Einfamilienhauses liegt. Zudem gilt, dass der Heizenergiebedarf mit einer geringeren Gebäudeoberfläche ebenfalls abnimmt. Erker, vor- oder zurückspringende Gebäudeteile und Auskragungen, wie z. B. Balkone, erhöhen Ihre Heizkosten, dabei sollte aber der Anspruch an eine hochwertige Architektur keineswegs zurückstehen.

Sonnenenergienutzung

Die weltweiten Reserven an Erdöl, Erdgas und Kohle nehmen ab. Damit werden die Kosten für eine Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen künftig (weiter) steigen. Die Nutzung von Solarenergie macht Sie von den Preisentwicklungen an den Energiemärkten unabhängiger. Sie lohnt sich schon heute und stellt daneben einen sichtbaren Beitrag zum Klimaschutz dar.

Auf dem Markt sind thermische Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und zur Unterstützung der Raumheizung sowie photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung. Für beide Formen der Sonnenenergienutzung können Sie unter vielfältigen Angeboten wählen.

Auch wenn Sie sich heute noch nicht zu einer Solaranlage durchringen können, sollten Sie entsprechende technische Anschlüsse und Leitungen beim Neubau mit vorsehen; dadurch haben Sie es später leichter, sich kostengünstig mit Solarenergie versorgen zu können. Unser Tipp: Achten Sie von Anfang an auf die richtige Dachneigung und vor allem die Dachausrichtung in Richtung Süden.

Zur Solarenergienutzung gibt es verschiedene Förderprogramme. Diese sind so oft Änderungen unterworfen, dass Sie die jeweils aktuellen Möglichkeiten am besten dann erfragen, wenn Ihre Baupläne konkreter werden. Allen Programmen gemeinsam ist hingegen:

Wichtig: Vor Maßnahmenbeginn die Fördermittel beantragen!



2. Zukunftsorientiertes Bauen

Sinnvolle Wärmedämmung

Ein höherer Standard bei der Wärmedämmung zahlt sich durch geringeren Energieverbrauch aus. Mit der Energieeinsparverordnung wird der Niedrigenergiehausstandard bei einem Neubau zum Regelfall. Ob und wie weit Sie darüber hinaus gehen wollen, bleibt Ihnen überlassen – 3-Liter-Haus, Passivhaus oder sogar ein Plusenergiehaus – alles ist heute schon möglich. Steigende Energiepreise sind für Sie so kein Problem mehr – und billiger als zum Zeitpunkt des Baus werden Sie eine verbesserte Wärmedämmung nie mehr bekommen. Erfahrungen zeigen, dass einem höheren Wärmeschutzstandard der Bauausführung eine immer größere Bedeutung zukommt. Bauwillige können sich dabei an dem RAL-Gütezeichen Niedrigenergie-Bauweise (RAL-GZ 965) orientieren. Wichtig ist, dass kontinuierlich alle baulichen Maßnahmen einer fachkundigen und unabhängigen Qualitätskontrolle unterzogen werden. So können Sie sicher sein, dass Ihr Haus den Niedrigenergiestandard nicht nur auf dem Papier erfüllt. Dies gilt auch für Altbauanierungen, bei denen die Energieverbräuche gezielt gemindert werden sollen. Als Erfolgskontrollen bieten Ingenieurbüros spezielle Untersuchungen (Blower Door Tests, Thermografie) an, mit denen die für den Wärmeverlust wichtige Luftdichtigkeit eines Gebäudes oder Wärmebrücken nachgewiesen werden können. So lassen sich evtl. vorhandene Schwachstellen schnell erkennen und bauliche Mängel umgehend beheben. Wichtig in diesem Zusammenhang ist die Dichtigkeit!

Passivhaus

Das Passivhaus ist der Spitzenstandard beim energiesparenden Bauen: Die in der Praxis nachgewiesene Energieeinsparung bei der Heizwärme beträgt über 80 %. Der noch verbleibende Verbrauch und die dazugehörigen Heizkosten sind vernachlässigbar gering:

- Der Heizwärmebedarf beträgt unter 15 kWh/(m²a), die Heizkosten 10-20 Euro pro Monat.

Passivhäuser setzen auf besonders energieeffiziente Bauteile und Komponenten: An Komfort wird nicht gespart; ganz im Gegenteil.

Passivhaus – das bedeutet Spitzenstellung in Bezug auf:

- Wärmedämmung
- Luftdichtigkeit
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Warmfenster
- innovative Haustechnik

Sanierung von Altbauten

Viele Gebäude in Eckernförde sind bereits vor 1982 gebaut worden. Hier lässt sich viel Energie einsparen, sofern die Häuser nicht schon einer Wärmeschutzsanierung unterzogen wurden. Oft reichen bereits einfache Maßnahmen, um die Energiekosten spürbar zu senken, mehr Behaglichkeit zu erzielen und dabei auch noch einen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Eine Halbierung des Energieverbrauchs ist bei Altbauten durch die Sanierung der Heizanlage und einen verbesserten Wärmeschutz von Dach, Wänden und Fenstern durchaus möglich. Werden mehr als 20 % der Bauteilflächen (Dach, Wand, Fenster) erneuert, dann ist die Verbesserung der Wärmedämmung nach EnEV ohnehin vorgeschrieben. Eine fachkundige Beratung durch die Stadtwerke Eckernförde, Günther Siegmund, Telefon 0 43 51 / 90 5-3 30, www.stadtwerke.eckernfoerde.de, empfiehlt sich in jedem Fall, um einen optimalen Einspareffekt zu erzielen und Bauschäden vorzubeugen und wird überdies staatlich bezuschusst. Wirtschaftlich lohnend kann auch eine Sanierung von Heizanlagen sein, wenn diese älter als 20 Jahre sind. Die Ersparnis im Vergleich zu einer Anfang der 80er-Jahre aufgestellten Heizung beträgt rund 30 %. Für umfassende Sanierungen gibt es Unterstützung in Form besonders zinsgünstiger Kredite durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Wichtige Adressen für Fördermittel und Beratung

Deutsche Energieagentur, Beratungs-Hotline

Energie und Klimaschutz
www.deutsche-energie-agentur.de
 ■ kostenlos – rund um die Uhr erreichbar Telefon 0 80 00 / 73 67 34

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Informationszentrum Telefon 0 18 01 / 33 55 77
www.kfw.de
 ■ zinsgünstige Darlehen für Gebäude- und Heizanlagenanierung
 ■ Einspeisevergütungen für Strom aus Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft sowie
 ■ Biomasse

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Telefon 0 61 96 / 9 08 – 6 25
www.bafa.de
 ■ Fördermittel für thermische Solaranlagen und Biomassenutzung
 ■ Energieberatung vor Ort

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Telefon 04 31 / 99 05-0
www.ib-sh.de

Wohnungsbauförderung bei Kauf, Kauf oder Modernisierung

Verbraucherzentrale
www.verbraucherzentrale-sh.de
 ■ Energieberatung nach Vereinbarung

Fragen zum Klimaschutz

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
 Telefon 04 31 / 6 63 69 – 0
www.arge-sh.de
 ■ Beratende Begleitung des Wohnungsbaus für Architekten, Ingenieure, Unternehmen
 ■ Qualitätskontrollen, Zertifizierung
 ■ technische Beratung für interessierte Laien und Fachleute

Die Stadt Eckernförde profitiert selbst von energetischen Sanierungen der öffentlichen Einrichtungen und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz. So erhielt das Schulzentrum Süd eine Solarfassade. Auf dem Dach des Rathauses ist seit 2005 eine PV-Anlage installiert.

Heizung und Warmwasser

Die Bereitstellung von Heizenergie und Warmwasser macht den Löwenanteil des Energiebedarfs im Haushalt aus. Schon deshalb kommt diesem Thema eine wichtige Bedeutung zu. Welche Lösung am besten zu Ihrem Haus passt, hängt wesentlich davon ab, wie gut Ihr Haus gedämmt ist. Während Niedrigenergiehäuser noch auf ein konventionelles Heizsystem angewiesen sind, brauchen Passivhäuser keine herkömmliche Heizung mehr – der verbleibende Energiebedarf ist einfach zu gering.

Auch technisch gibt es mehrere empfehlenswerte Alternativen. Mit Fern- oder Nahwärme können Sie auf eine besonders klimafreundliche und komfortable Weise Heizenergie und Warmwasser beheizen. Das gilt vor allem dann, wenn dabei in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) gleichzeitig Strom erzeugt wird.



Altbauten am Taterberg



2. Zukunftsorientiertes Bauen

Bewährt, sparsam und klimaschonend ist auch der Gas-Brennwertkessel, der die im Abgas enthaltene Wärme nutzt und so den Gasverbrauch um 10-15 % gegenüber dem Niedertemperaturkessel senkt.

Achten Sie beim Kauf darauf, dass Ihr Heizkessel die Wärme bedarfsgerecht zur Verfügung stellt (modulierende Kesselleistung). Nahezu CO₂-neutral heizen Sie mit Holz. Automatisch beschickte Holzpellet-Heizungen sind heutzutage ähnlich komfortabel im Betrieb wie Ölheizungen. In Süddeutschland sind sie schon weit verbreitet. Pellets aus heimischer Produktion sind mittlerweile auch bei uns im Norden erhältlich. Für den Einbau geeigneter Heizanlagen erhalten Sie überdies staatliche Förderungen. Damit bieten sie auch wirtschaftlich eine interessante Alternative zu einer veralteten Ölheizung.

Bei der Heizung an den Stromverbrauch denken. Der Einbau einer Hocheffizienz-Umwälzpumpe spart bis zu 80 % Strom im Vergleich zu einer Standardpumpe.

Erfolgsbeispiel: Umweltfreundlich Heizen

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

Bei modernen Heizsystemen ist die zentrale Warmwasserbereitung mit Abstand am wirtschaftlichsten. Auf jeden Fall sollten Sie kurze Wege zu den Entnahmestellen in Küche und Bad schon bei der Planung berücksichtigen. Dadurch sind elektrisch betriebene **Zirkulationsleitungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern unnötig. Wenn Sie die staatliche Förderung nutzen können, lassen sich 50 – 60 % Ihres gesamten Warmwasserbedarfs bereits wirtschaftlich durch Sonnenkollektoren auf dem Dach erzeugen.

Zirkulation steuern! „Wasserhahn als Steuerung“ (siehe Internet: www.energieverbraucher.de)

Keller als Vorratsräume

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

2.3 Baumaterialien

Umweltgerechte Materialien

Schöner wohnen wollen alle. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist auf jeden Fall eine gesunde Atmosphäre in den eigenen vier Wänden. Dazu tragen natürliche

Baumaterialien – wie Holz, Wolle, Lehm, Ton, Naturstein und ähnliches – mindestens ebenso bei wie die schadstofffreie Inneneinrichtung eines Gebäudes. Für viele Materialien gibt es Produktvergleiche, die auch Umweltauswirkungen berücksichtigen und bei der Auswahl helfen können. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, ob in den eingesetzten Materialien selbst Schadstoffe enthalten sind. Denn diese werden häufig irgendwann freigesetzt und führen dann zu Problemen. Zu einer fundierten Beurteilung gehört aber auch, welche gesundheitlichen oder ökologischen Probleme während des gesamten „Lebensweges“ des entsprechenden Materials/Produktes entstehen können. Dazu zählen Aspekte wie der (vermeidbare) Energieaufwand beim Transport oder der Energie- und Wasserverbrauch bei der Herstellung sowie die bereits dort entstehenden Schadstoffe und Abfallmengen.

Am einfachsten ist es, die Umweltqualität von Materialien anhand von Qualitätssiegeln oder Testzertifikaten zu erkennen – sofern diese eine ernsthafte Prüfung der Umweltauswirkungen einschließen. Das in Deutschland bekannteste Beispiel dürfte das Umweltzeichen sein, bekannter unter dem Namen „**Der blaue Engel**“. Es wird z. B. für Baustoffe aus Altglas oder Altpapier oder für Produkte aus Recyclinggips und Holz vergeben. Dazu zählen aber auch das TÜV-Umweltsiegel, das FSC-Siegel für Hölzer aus naturnaher Forstwirtschaft oder das Siegel vom Institut für Baubiologie (IBR). Eine Orientierung über ökologisch aussagekräftige Kennzeichnungen erhalten Sie beispielsweise bei der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (www.verbraucherzentrale-sh.de).

Neben der Wahl der geeigneten Baumaterialien spielt auch deren Einsatzort eine entscheidende Rolle. Das kann am Beispiel des wieder beliebter werdenden Baustoffes Holz verdeutlicht werden. Holz zählt zu den nachwachsenden Rohstoffen und ist daher aus ökologischen Gründen begrüßenswert – vorausgesetzt, es stammt aus einer nachhaltig betriebenen Forstwirtschaft (erkennbar beispielsweise am FSC-Siegel) und wird nicht unnötig weit transportiert. Wird Holz im Außenbereich verbaut – bei Blockhütten, Holzständerhäusern oder Außenverkleidungen – ist normalerweise ein Schutz vor Schädlingsbefall und Witterungseinflüssen ratsam. In vielen Bereichen geht das völlig ohne chemische Holzschutzmittel. Der beste Holzschutz ist der konstruktive Holzschutz, mit dem z. B. Niederschläge vom Holz ferngehalten oder schnell von ihm abgeleitet werden. So kann einem Pilz- und Insektenbefall wirksam vorgebeugt werden, der Ursache für die schnelle Verrottung ist. Im Außenbereich kann dieser konstruktive Holzschutz durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- ausreichend große Dachüberstände
- eine zuverlässig funktionierende Dachentwässerung
- die Ausbildung von Tropfkanten, Wasserschenkeln, Regenschienen und dergleichen

Informationen im Internet

Internet-Adresse	Rubrik	Inhalt und Themen
www.stadtwerke-eckernfoerde.de	Stadtwerke Eckernförde GmbH	Energiespartipps, Tarife in Eckernförde, Förderprogramme
www.ASEW.de	Startseite + Rubriken / Energiespartipps	Energiespartipps
www.ASUE.de	sparsame Haushaltsgeräte / Broschüre neue Energieeinsparverordnung EnEV	besonders sparsame Haushaltsgeräte
www.energielabel.de	GED Gemeinschaft Energielabel Deutschland	Auszeichnungssystem für energieeffiziente Informations- und Unterhaltungselektronik, prämierte Geräte
www.efficient-appliances.org	GEEA Group for Energy Efficient Appliances	Auszeichnungssystem für energieeffiziente Informations- und Unterhaltungselektronik, prämierte Geräte
www.initiative-energieeffizienz.de	Energietipps	Energietipps, Lampen-Vergleichsrechner, Stand by
http://emsolar.ee.tu-berlin.de/allgemein/enamort.html		Energetische Amortisation und
www.energielinks.de		Erntefaktoren von Solaranlagen und Windkraftanlagen
www.erneuerbare-energien.de		Sehr viele Internet-Adressen zu sehr vielen Energiethemen
www.passivhaus-institut.de		Passivhausinstitut in Darmstadt, alles rund um das Passivhaus, Literatur, Software
www.deutsche-energie-agentur.de	Service / Verordnungen und Gesetze	EnEV Energieeinsparverordnung, KWK-Gesetz, EEG Erneuerbare Energien-Gesetz
www.dena.de		
www.kfw-foerderbank.de		KfW-Förderprogramme, Kreditprogramme Neubau und Gebäudesanierung
www.bafa.de		Bundes-Förderprogramm für erneuerbare Energien
www.umweltbundesamt.de		UBA Bundesumweltamt, Broschüren zu Klima, Waschmittel, Stand by
www.ieu.de	IEU Initiativkreis Erdgas und Umwelt	Lexikon Ratgeber Heizung multimedial, Förderung, Energierechner, Heizenergie



2. Zukunftsorientiertes Bauen

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

Verwendung von Recyclingprodukten

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

- Zellulosedämmstoff besteht zu 100 % aus Altpapier
- Zum Schutz vor einem Befall durch Schimmelpilze und Insekten werden Borsalz und Borsäure zugefügt, die als vergleichsweise unbedenklich gelten und überdies dem Brandschutz dienen. In Skandinavien, Kanada, den USA, aber auch hier in Deutschland wird Altpapier schon seit Jahrzehnten als Dämmstoff eingesetzt. Zellulosedämmstoffe gibt es als Dämmplatten, die sich gut zur Eigenverarbeitung eignen, und als Zelluloseflocken, die mit einer Spezialmaschine vom Fachbetrieb in die vorbereiteten Hohlräume geblasen werden.

- Altglas eignet sich ebenfalls für Dämmzwecke, wenn es in geeigneter Weise (z. B. Schaumglas) aufbereitet wird.

Alle mit dem Umweltzeichen ausgezeichneten Altglasdämmprodukte müssen diversen Kriterien hinsichtlich der umweltgerechten Verwertung und der gesundheitlichen Unbedenklichkeit standhalten.

- Recycling-Korken bilden eine weitere Alternative. Sie werden zerkleinert und meist als Schüttgut zur Wärme- und Schalldämmung eingesetzt.

Bauabfälle und deren Entsorgung

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

Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der AWR Rendsburg, Ansprechpartner: AWR Callcenter, Telefon 0 18 03 / 34 51 23.

2.4 Flächensparendes Bauen

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

Das wird niemand wollen. Deshalb kommt es darauf an, rechtzeitig gegenzusteuern. Jede und jeder von uns hat darauf Einfluss. Das fängt schon bei der Größe des von uns beanspruchten Wohnraums an. Eine Faustformel besagt, dass in Deutschland von jeder Person jährlich $\frac{1}{2}$ m² Wohnraum zusätzlich in Anspruch genommen wird. Das führt automatisch zu immer mehr Flächenverbrauch. Brauchen wir wirklich so viel Platz? Auch die Entscheidung über die Wohnform spielt hier mit hinein: Eine eigene Wohnung (in einem Mehrfamilienhaus) beansprucht deutlich weniger Boden als ein Reihenhaus oder gar die Erfüllung des Traums vom freistehenden Einfamilienhaus. Spielt das bei Ihren gegenwärtigen Überlegungen eine Rolle?

Aus städtischer Sicht soll dieser Entwicklung durch eine verstärkte Nachverdichtung im Innenstadtbereich Rechnung getragen werden. Die Stadt Eckernförde ist bemüht, für Grundstücke in sog. Innenlagen Baurecht zu schaffen.

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

2.5 Multifunktionales Bauen

Ein Haus soll 99 Jahre stehen. Mindestens. Für die darin wohnenden Menschen ändern sich in diesem Zeitraum die Lebensumstände gleich mehrfach. Für viele Menschen stellt sich die Frage nach Wohneigentum, wenn sie eine Familie gegründet haben.

Dann kommen vielleicht Kinder hinzu, diese werden größer und brauchen mehr Platz, irgendwann verlassen sie das Haus – und der Kreislauf beginnt womöglich von vorne. Wer sich als Single für den Kauf oder Bau eines Hauses entscheidet, kann seine Lebensumstände und Ansprüche in den kommenden Jahren genauso verändern wie beispielsweise Menschen, die im Laufe ihres Lebens pflegebedürftig werden.

Es ist daher klug, sich über solche Veränderungen schon rechtzeitig Gedanken zu machen. Sicherlich wäre es eine Überforderung, alle Eventualitäten vorhersehen und berücksichtigen zu wollen. Aber auf die wahrscheinlichsten Entwicklungen können Sie durchaus vorausschauend Rücksicht nehmen.

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause flexibel, dann kann es bei Bedarf mitwachsen und lässt sich später auch problemlos wieder teilen – so wie es Ihren jeweiligen Bedürfnissen gerade entspricht.

Meisterbetrieb für
Heizanlagen,
Solaranlagen,
Wärmepumpen
Schöne Bäder
und mehr.

MÜLLER
WASSER WÄRME
WELLNESS

Börentwedt 5 · 24351 Thumbj
Tel.: 0 43 52-95 67 90

TISCHLEREI Frank Marquardt

Marienthaler Straße 22
24340 Eckernförde

☎ 04351 - 73 91 42
Fax 0 43 51 - 73 91 51

Holz- und Montagebau

Michael Hering
Zimmerermeister - Möbeltischler

24369 Waabs · Hohlweg 11
Telefon/Fax: 0 43 52 - 31 74 · Handy: 01 72 - 318 927 0
Mail: michael-hering@gmx.de

Baugeschäft Ralf Leckband

Neubau / Umbau / Ausbau
Individuelle Planung

Hümkork 8 · 24351 Thumbj
Tel. (0 43 52) 91 29 60 · Fax 91 29 61



2. Zukunftsorientiertes Bauen

2.6 Natürliches Licht

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

Sie können dem natürlichen Licht nachhelfen, auch in die dunkleren Bereiche des Hauses einzustrahlen und diese zu erhellen.

Wir leben in einer Welt, in der wir uns mehr und mehr in einer künstlich geschaffenen Umgebung aufhalten. Damit sind wir auch immer weniger dem Einfluss des natürlichen Lichts ausgesetzt. Großzügige Fensterflächen ermöglichen es, das Sonnenlicht auch innerhalb der Gebäude zur Geltung kommen zu lassen.

Mittlerweile gibt es Glühlampen, deren Lichttemperatur der des Sonnenlichts nachempfunden ist. Und über moderne Systeme zur Tageslichtlenkung lässt sich das natürliche Licht auch an bislang unzugängliche Stellen im Haus leiten. Womöglich können Sie sich auf ganz einfache Weise hiermit etwas Gutes tun.

2.7 Elektrosmog

Künstliche elektrische und magnetische Felder – häufig kurz als Elektrosmog bezeichnet – rücken seit einiger Zeit verstärkt in das öffentliche Interesse. Aktueller Anlass dafür ist die starke Zunahme von Mobiltelefonen (Handys) und den dafür benötigten Sendestationen. Übersehen wird dabei oftmals, dass auch die schnurlosen Telefone mit ihren Basisstationen in den Wohnungen ähnlich hohe Sendeleistungen erzeugen, um die teilweise hohen Reichweiten zu ermöglichen. Zu der gesamten Problematik kursieren derzeit nicht nur seriöse Informationen, weshalb es schwierig ist, den richtigen Mittelweg zwischen Verharmlosung und diffusen Ängsten zu finden. Da diesem Thema erst seit relativ kurzer Zeit mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird, besteht hier noch erheblicher Forschungsbedarf. Vielfach kann derzeit weder die Schädlichkeit noch die Unschädlichkeit einer bestimmten Strahlenbelastung als wissenschaftlich erwiesen gelten.

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

Mit Quellen für solche künstlichen Felder sind wir reichlich umgeben. In der Landschaft zählen zu den Quellen u. a. die Stromfreileitungen oder die schon erwähnten Mobilfunkanlagen. Im Haus gehören sämtliche Stromleitungen ebenso dazu wie der Betrieb von stromverbrauchenden Geräten aller Art – Fernseher, HIFI-Anlage, Computer, Mikrowelle, Kühlschrank, Waschmaschine, Telefon, Fön und viele andere Gerätschaften mehr. Erst wenn diese Geräte völlig ausgeschaltet sind (Achtung: Stand-by-Betrieb ist „an“!), geht von solchen Geräten kein Elektrosmog mehr aus. Für die im Haus verlegten Stromleitungen lässt sich dieser Zustand durch eine Netzfreischaltung erreichen.

Vorsorge lässt sich u. a. durch eine geschickte Verlegung von Stromleitungen im Haus treffen, womöglich kombiniert mit einer automatischen Netzfreischaltung. Ein seriöser Baubiologe kann Ihnen zu diesem Thema bei Bedarf weiterhelfen.

2.8 Wasserverbrauch

Der sparsame Umgang mit dem lebensnotwendigen Gut Wasser wird voraussichtlich das wichtigste Umweltthema des 21. Jahrhunderts werden. Die Bereitschaft zum Wassersparen ist in Deutschland erkennbar vorhanden. Deshalb gibt es hier einige Hinweise für alle, die ihren Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten wollen.

Mit jedem Gebäude und jeder asphaltierten/betonierten Fläche wird Boden versiegelt, so dass (an dieser Stelle) u. a. kein Regenwasser mehr in den Boden gelangen kann. Dadurch steht es beispielsweise nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Vermeiden Sie daher so gut es geht voll versiegelte Flächen und versickern Sie das von den Dachflächen und andere versiegelten Grundstücksteilen abfließende Regenwasser auf Ihrem Grundstück, soweit das örtlich möglich und zulässig ist. Eine einfache Alternative stellt die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, z. B. von Rasengittersteinen, Schotterrasen oder grobfugigem Pflaster dar.

Daneben lohnt es sich, eine naturnah gestaltete Mulde anzulegen, die das Regenwasser aufnehmen kann. Achten Sie auf einen ausreichend großen Abstand zum Gebäude (rund 6 m), um mögliche Schäden an den Außenwänden des Gebäudes sicher zu vermeiden. So schaffen Sie mit dem Regenwasser einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, der sich gut in die Gartengestaltung integrieren lässt.

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

Für Küche und Bad bietet die moderne Sanitärtechnik eine Reihe technischer Helfer an, mit denen eine Menge wertvolles Trinkwasser eingespart werden kann. Das schont die Umwelt und entlastet den Geldbeutel in doppelter Hinsicht, da die Abwassergebühren auf der Grundlage Ihres Wasserverbrauchs berechnet werden. Unter den vielfältigen Möglichkeiten Wasser zu sparen, sollen hier nur 3 stellvertretend genannt werden: der einfache Durchflussbegrenzer, den man auch nachträglich noch in fast jeden Wasserhahn und Duschkopf schrauben kann, der „Ein-Hebel-Mischer“ mit eingebautem Thermostat, mit dem der Wasserverbrauch beim Einregeln der gewünschten Wassertemperatur reduziert werden kann und die Toilettenspülung mit der Wasserspartaste. Eine Orientierungshilfe bietet das Umweltzeichen „Blauer Engel – weil Wasser sparend“, das vom Umweltbundesamt vergeben wird. Schließlich lässt sich auch mit vielen Hausgeräten Energie und Wasser sparen. Achten Sie beim Kauf von Waschmaschine, Geschirrspüler und Co. einfach auf den angegebenen Wasser- und Energieverbrauch. Auskunft hierüber gibt das EURO-Label mit einer Einteilung in die Klassen A (sparsamste Produkte) bis G. Bedenken Sie schon bei der Raumaufteilung, dass es wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist, Spül- und Waschmaschine mit kurzer Leitung an die Warmwasserbereitung anzuschließen. Damit wird das Strom fressende Aufheizen ggf. durch klimaschonende Energieträger ersetzt. Bei langer Leitung ist leider der herkömmliche Anschluss an die Kaltwasserleitung erforderlich, damit bis zum Eintreffen heißen Wassers nicht unnötig Ihre Heißwasserrechnung strapaziert wird.

2.9 Ebenerdiger Fahrrad-Abstellplatz

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

wohlfühlRÄUME
nach Feng Shui
Petra Jaich
Martina Verborg

Rendsburger Straße 83
24340 Eckernförde

Tel. 04351 - 44891
Tel. 04357 - 996939
petra@maler-jaich.de
mhverborg@tele2.de

**Wir sind für
Sie da –
Fragen Sie
uns!**



3. Das Baurecht

3. Baurecht

3.1 Der Bebauungsplan

Sie haben Ihr „Traumgrundstück“ gefunden und möchten nun Ihr „Traumhaus“ darauf verwirklichen? In vielen Gebieten in Eckernförde ist die zukünftige Nutzung der Grundstücke durch einen Bebauungsplan festgeschrieben. In ihm werden die für die künftige Bebauung verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Höhe der Gebäude / die Zahl der Vollgeschosse
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die öffentlichen Verkehrsflächen
- und häufig auch über die Gestaltung der Gebäude getroffen.

Informieren Sie sich also vor dem Kauf eines Grundstückes oder einer geplanten Erweiterung eines Gebäudes nach diesen städtebaulichen Festsetzungen bei der Bauaufsicht der Stadt Eckernförde.

3.1.1 Das Bebauungsplanverfahren

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

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

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

Im Rahmen seiner Festsetzungen werden

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

Das Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch geregelt.

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

Sobald ein qualifizierter Bebauungsplanentwurf mit allen planungsrelevanten Festsetzungen ausgearbeitet worden ist, werden auch die Behörden und sog. Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ggf. wird der Plan mit Begründung und Umweltbericht dann aufgrund der Stellungnahmen der Behörde überarbeitet. Schließlich wird der Plan öffentlich ausgelegt, so dass alle interessierten Bürger sich über die Planung informieren und Hinweise und Anregungen äußern können.

Die manchmal gegensätzlichen öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan, der i. d. R. aus einer Planzeichnung, einem Textteil und einer Begründung einschließlich Umweltbericht besteht, wird abschließend bekannt gemacht und somit in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan ist als Satzung eine Rechtsnorm, die vom Oberverwaltungsgericht in Schleswig überprüft und ggf. aufgehoben werden kann. Den Antrag kann jeder, der sich in seinen Rechten verletzt sieht, durch einen Rechtsanwalt innerhalb von 1 Jahr nach Rechtskraft stellen.

Die o. a. Beschlüsse werden im öffentlichen Teil der Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses gefasst. Die Sitzungen sind grundsätzlich öffentlich. Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss werden von der Ratsversammlung auf Empfehlung des Ausschusses für Bau und Umwelt gefasst. Die Tagesordnung der Sitzungen wird mindestens eine Woche vor Sitzungstermin per Aushang im Rathaus öffentlich bekannt gemacht. Die o. a. Beschlüsse werden nach Beschlussfassung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen durch Aushang der Bauleitplanentwürfe und werden mindestens eine Woche vor Beginn im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Stadtverwaltung führt zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung durch. Dann wird über die Planung informiert.

Bauleitplanentwürfe hängen während der Auslegungsphase von einem Monat im Rathaus, in der Regel im 2. OG, aus und werden auf Wunsch von den zuständigen Planerinnen/Planern erläutert.

Sofern bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes Eingriffe ermöglicht werden, die Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigen können, ist gemäß Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein ein Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen. Der GOP wird aus dem für das gesamte Stadtgebiet erstellten Landschaftsplan entwickelt und stellt somit eine Konkretisierung von dessen Aussagen dar.



GREVE

BAUUNTERNEHMEN

Ihr kompetenter Partner
in Sachen Bau...




Tiefbau • Hochbau • Zimmerei • MGS

24894 Twedt • Kappeller Str. 15 • Tel. 04622/1854-0 • Fax 185444
www.greve-bauunternehmen.com • info@greve-bauunternehmen.com



HANS HASS

GmbH & Co.KG

DÄCHER • FASSADEN • ABDICHTUNGEN • SCHORNSTEINSANIERUNG
ZIMMEREI • BAUKLEMPNEREI • KRANDIENST • DACHBAUSTOFFE

Ihr Partner fürs Dach
seit 1945

Rosseer Weg 40-42 • 24340 Eckernförde
Tel. 04351 - 8 27 68 • Fax 04351 - 8 19 36
www.hans-hass-eckernfoerde.de



3. Das Baurecht

Mit dem GOP soll die landschaftliche Einbindung der Bauvorhaben gewährleistet und die Funktionsfähigkeit der erhalten gebliebenen und neu anzulegenden Landschaftselemente gesichert und gefördert werden. Er arbeitet die gesetzliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe gemäß § 1 a Baugesetzbuch und Eingriffsregelungserlass des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 ab.

Für die Bürger sind v. a. die Anpflanzgebote, Begrenzung auf einheimische und standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste, Festsetzung von Einzelbäumen oder Knicks sowie die getroffenen Aussagen zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen, Fassaden- und Dachbegrünungen bzw. Einfriedigungen von Bedeutung. Der Grünordnungsplan liefert die landschaftsplanerischen Vorgaben für den Bebauungsplan und wird im Weiteren parallel mit diesem erarbeitet. Wie auch im Bebauungsplanverfahren ist es im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes möglich, Anregungen vorzubringen.

Nach Abwägung aller Belange sind die Darstellung des GOP als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen und erlangen damit Rechtskraft.

Nach der Änderung durch das EAG Bau ist für jedes Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, die sog. Plan-UP. Sie wird als unselbständiger Teil des verwaltungsbehördlichen Verfahrens im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durchgeführt. Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass bei allen städtebaulichen Planungen und in bestimmten Einzelfällen privater Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
 2. das Ergebnis der Umweltprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulassung berücksichtigt wird.
- Das Verfahren geht in seiner Tiefe über die grundsätzlich in jedem Bebauungsplanverfahren vorgeschriebene Abwägung umweltrelevanter Sachverhalte hinaus.

Je nach Planungsinhalt und Umfang des Bebauungsplanes bestimmt sich der Rahmen der Anforderungen an die Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind als „Umweltbericht“ möglichst frühzeitig in die Begründung zum Bebauungsplan einzustellen.

Der Umweltbericht ist einschl. der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, also z. B. Lärmgutachten oder Gutachten zur Untersuchung altlastenverdächtiger Flächen, mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Das Ergebnis des Umweltberichtes wird im laufenden Verfahren mit den anderen Belangen abgewogen. Die Abwägungsentscheidung trifft zum Abschluss des Verfahrens die Ratsversammlung.

3.1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann zwischen den 11 Baugebietstypen der BauNVO gewählt werden. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen kann im Textteil zum Bebauungsplan näher erläutert werden. Die BauNVO ist in der derzeit gültigen Fassung von 1990 anzuwenden. Bei älteren Bebauungsplänen ist immer die Baunutzungsverordnung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültig war.

- § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete
- § 2 Kleinsiedlungsgebiete
- § 3 Reine Wohngebiete
- § 4 Allgemeine Wohngebiete
- § 4 a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)
- § 5 Dorfgebiete
- § 6 Mischgebiete
- § 7 Kerngebiete
- § 8 Gewerbegebiete
- § 9 Industriegebiete
- § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen
- § 11 Sonstige Sondergebiete, z. B. Hafengebiet, Klinikgebiet, Hochschulgebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Bauweise

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe usw.). Die Bauweise kann als offene

WENDT-BAU

24357 Fleckeby

Johannes-Hinrich Wendt
Baugeschäft

Maurer-, Beton-, Stahlbeton- und Putzarbeiten, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten, Altbausanierung, schlüsselfertiges Bauen

Hauptstraße 8 · 24357 Fleckeby · Tel. 0 43 54 / 2 06
Fax 0 43 54 / 84 98 · johannes.wendt@t-online.de

Planung
Beratung
Ausführung

Eckernförder Straßen- und Tiefbau GbR

- ◆ Baugrubenaushub
- ◆ Pflasterarbeiten
- ◆ Kanalbau
- ◆ Behindertengerechte Zuwegungen

Inh. Dipl.-Ing. M. Kuhberg
K. Wiese

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 14
24340 Eckernförde
Tel. 0 43 51 - 88 34 100
Fax 0 43 51 - 88 34 168
www.EST-bau.de



3. Das Baurecht

Bauweise, d. h. mit seitlichem Grenzabstand, geschlossene, d. h. ohne seitlichen Grenzabstand, oder abweichende Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise kann festgesetzt werden, dass nur Einzelhäuser (nicht zu verwechseln mit Einfamilienhäusern), nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Einzelhäuser

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich und bauordnungsrechtlich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute, im Übrigen aber freistehende Häuser. Auch hier darf die Länge maximal 50 m betragen.

Hausgruppen

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren Kopfhäuser einen einseitigen, seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

In der **geschlossenen Bauweise** müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden.

Bei der **abweichenden Bauweise** handelt es sich weder um eine eindeutige offene noch um eine geschlossene Bauweise. Die abweichende Bauweise kann zum Beispiel bei Atriumhäusern oder sog. Gartenhofhäusern festgesetzt werden. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die für die **Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als:**

Baufläche	Baugebiete	Charakteristik
W Wohnbaufläche	WS Kleinsiedlungsgebiete	vorwiegend Kleinsiedlungen einschließlich Wohnen
	WR Reines Wohngebiet	ausschließlich Wohnen
	WA Allgemeines Wohngebiet	vorwiegend Wohnen
	WB Besonderes Wohngebiet	vorwiegend Wohnen; auch damit vereinbares Gewerbe
M Gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet	Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe
	MI Mischgebiet	Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe

	MK Kerngebiet	vorwiegend Handel, zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur; Wohnen in der Regel ab 1. Obergeschoss
G Gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet	vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe
	GI Industriegebiet	ausschließlich Gewerbe; davon vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe
SO Sonderbaufläche	SO Sondergebiete für Erholung	Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Campingplätze
	Sonstige Sondergebiete	Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Eine Sonderform des Bauleitplanverfahrens ist der **vorhabenbezogene Bebauungsplan**.

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

3.3 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung in Grundzügen dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ergibt. Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und hat keinen Rechtscharakter, d. h., aus ihm kann noch kein Anspruch auf eine Baugenehmigung hergeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde ist der Flächennutzungsplan Neufassung 1982 und 1. Änderung und 1. Ergänzung der Neufassung aus dem Jahre 1993. Er wurde zwischenzeitlich in Teilbereichen geändert.

3.4 Städtebauliche Rahmenplanung

Als Bindeglied zwischen der relativ groben Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes (nicht parzellenscharf, Maßstab in der Regel 1 : 10.000 oder 1 : 5.000) und dem katastergenaue Bebauungsplan (Maßstab 1 : 1.000, in Einzelfällen auch Maßstab 1 : 500) besteht mit dem städtebaulichen Rahmenplan ein Planungsinstrument mit dem für den Bereich der Innenstadt die städtebaulichen Zusammenhänge aufgezeigt werden und planerische Zielsetzungen entwickelt werden. Der städtebauliche Rahmenplan ist keiner gesetzlichen Verfahrensvorschrift unterworfen (sog. „informelles Planungsinstrument“). Aus ihm können mit relativ geringem Aufwand Bebauungspläne entwickelt werden. Die informellen Pläne schaffen noch kein Baurecht. Für die Stadt Eckernförde wurde 1986 ein Rahmenplan für die Innenstadt aufgestellt, der jetzt überarbeitet wird.

3.5 Landschaftsplanung

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



3. Das Baurecht

- Landesebene
 - Landschaftsprogramm ► Landesraumordnungsplan
- Regionale Ebene
 - Landschaftsrahmenplan ► Regionalplan
- Kommunale Ebene (Gesamtbereich)
 - Landschaftsplan ► Flächennutzungsplan
- Kommunale Ebene (Teilbereich)
 - Grünordnungsplan ► Bebauungsplan

Die Stadt Eckernförde hat erstmalig im Jahre 1992 einen Landschaftsplan aufgestellt. Seine Planinhalte waren die Grundlage für die F-Planänderung von 1993 und sind seitdem Richtschnur für die Berücksichtigung ökologischer Belange der Stadt, was international Anerkennung erfährt.

3.6 Sonstige Satzungen

3.6.1 Die Erhaltungssatzung § 172 BauGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung Gebiete mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Solche Gebiete liegen vor, wenn einzelne oder mehrere bauliche Anlagen in besonderer Weise das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Denkbar ist auch, dass solche baulichen Anlagen in anderer Weise von städtebaulicher, z. B. geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Als Beispiel ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „nördliche Altstadt“ zu nennen. Die Erhaltungssatzung kann als selbständige kommunale Satzung erlassen werden oder in die Bauleitplanung integriert werden.

3.6.2 Örtliche Gestaltungssatzungen

Neben den zahlreichen Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Eckernförde gibt es noch folgende Ortsgestaltungssatzungen:

- Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt
- Satzung für die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen und der privaten Freiflächen im Gebiet Broosbyer Koppel
- Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen

Bei der Werbeanlagensatzung ist zu beachten, dass diese sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, ausgenommen sind lediglich die Gebiete, die mit Bebauungsplänen überplant sind, die ebenfalls Festsetzungen zu Werbeanlagen einhalten.

3.6.3 Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil § 34 BauGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung nach § 34 BauGB

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. Dies dient im planungsrechtlichen Beurteilungsverfahren einer rechtsklaren Zuordnung eines Bauvorhabens zum Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB).
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan.
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, ermöglicht dieses Satzungsverfahren in der Regel mit relativ geringem Verwaltungsaufwand die Schaffung zusätzlicher Baurechte in eng begrenztem Umfang.

3.6.4 Außenbereichssatzung § 35 BauGB

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

3.7 Grundstücksteilung gemäß § 19 BauGB

Aufgrund geänderter Vorschriften des BauGB ist eine Teilungsgenehmigung bzw. ein Negativzeugnis nicht mehr erforderlich.

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).

Vor der Realisierung einer Teilung sollte also jeder klären, ob Behinderungen tatsächlicher oder planungsrechtlicher Art dem neu zu bildenden Grundstück und seiner geplanten Nutzung entgegenstehen könnten. Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird ausschließlich auf Antrag in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren entschieden. Werden durch die Teilung eines bebauten Grundstückes Verhältnisse geschaffen, die der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) oder Vorschriften aufgrund der LBO zuwiderlaufen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand der Gebäude oder Gebäudeteile hergestellt wird (§ 8 Satz 1 LBO). Fragen zu bauordnungsrechtlichen Belangen beantworten Ihnen gerne die Mitarbeiter/innen der Bauaufsichtsbehörde.

3.8 Denkmalschutz

Zahlreiche Gebäude im Stadtgebiet von Eckernförde sind Kulturdenkmale, wobei einige dieser Gebäude in das Denkmalsbuch untergeordnete Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung sind. Auskünfte zu den Denkmälern erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Frau Nissen, Telefon 0 43 31 / 20 24 72).

3.9 Brandschutz

In den Landesbauordnungen (LBO) und in den dazugehörigen Durchführungsverordnungen sind die Bestimmungen über den vorbeugenden Brandschutz festgelegt.

In den Landesbauordnungen ist festgelegt, welche Bauteile – nach Gebäudetypen sortiert (z. B. freistehende Wohngebäude mit geringer Höhe) – welchen Feuerwiderstandsklassen entsprechen müssen. In der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ ist dann nachzuschlagen, wie die Feuerwiderstandsklassen definiert sind und welche Wand-, Decken- oder Dachkonstruktionen diesen F-Klassen entsprechen.

Eine Einstufung von Baustoffen gibt es natürlich auch für Dämmstoffe, Fußbodenbeläge oder Wandbekleidungen, die beim Wohnungsbrand eine wichtige Rolle spielen.

Für Menschen gehen bei einem Brand die größten Gefahren immer von den entstehenden Gasen aus, die durch das Brennen von Ausstattungsgegenständen und -materialien verursacht werden.

Das Feuer kann sich mit unglaublicher Geschwindigkeit ausbreiten. Im ungünstigsten Fall bleiben nur wenige Minuten, um sich in Sicherheit zu bringen, deshalb ist es besonders wichtig, Brandgefahren richtig zu erkennen und zu beurteilen. Zu den geeigneten Brandschutzmaßnahmen gehören bauliche Maßnahmen, wie Rauchabzüge, rauchdichte Türen oder schwer entflammbare Einrichtungsgegenstände. Lebensrettend können Frühwarnsysteme (Rauchmelder) und schnelle Selbsthilfe wie Feuerlöscher oder Feuerlöschdecken sein.

Mehr Informationen erhalten Sie bei der Eckernförder Feuerwehr oder im Ratgeber aus der Reihe „Heim und Sicherheit“ – Brandschutz, Hus Verlag Uwe Karl, 1997.

3.10 Das Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung regelt das Bauordnungsrecht. Sie gilt für bauliche Anlagen, aber auch z. B. für Verkaufsstände, Lagerplätze, Stellplätze, Sport- und Spielplätze.

3.10.1 Bauberatung

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

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



3. Das Baurecht

3.10.2 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.

Der Bauantragsvordruck ist in der Stadt Eckernförde – Bauaufsicht – oder im Internet unter www.eckernfoerde.de erhältlich.

Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser verfasst sein.

Erst wenn alle Bauvorlagen vollständig und prüffähig vorliegen, kann mit der Prüfung begonnen werden. Deshalb kann ein vollständiger Bauantrag wesentlich schneller bearbeitet werden.

Für Bauanzeige oder Bauantrag werden Gebühren erhoben. Diese richten sich nach der Größe (m² oder m³) des Objektes und 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.

3.10.3 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 Entwurfsverfasser/innen die Voraussetzungen für die beiden nachfolgenden Verfahren (§§ 74 und 75 LBO) nicht erfüllen, z. B. Meisterinnen und Meister des Maurer- und Zimmererhandwerkes.

3.10.4 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. Die Bauvorlagen müssen von einer oder einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin bzw. Entwurfsverfasser verfasst werden. Allerdings stehen Baumaßnahmen in diesem Verfahren nicht unter dem Schutz einer „öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung“, so dass sich die Bauherrin oder der Bauherr gegen evtl. Widersprüche von Nachbarinnen und Nachbarn zivilrecht-

lich wehren muss. Auch die „Konzentrationswirkung“ des Bauantrages entfällt. Die Bauherrin oder der Bauherr muss sich selbsttätig um andere Genehmigungen wie z. B. Entwässerungsgenehmigung oder Baumfällgenehmigung kümmern.

Im Freistellungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde eine „Bauanzeige“ mit vollständigen Bauvorlagen einzureichen. Die Aufstellerin oder der Aufsteller der bautechnischen Nachweise müssen in einer entsprechenden Liste der Architekten- oder 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 umfangreiche Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde findet in der Regel 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 unteren Bauaufsichtsbehörde z. B. wegen unvollständiger Unterlagen oder wegen Verstoßes gegen das geltende Baurecht untersagt.

3.10.5 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 oder eines „vorlageberechtigten“ Entwurfsverfasserin bzw. Entwurfsverfassers sowie einer oder eines anerkannten Aufstellerin bzw. Aufstellers für die bautechnischen Nachweise. Es findet nur eine stark reduzierte Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde statt. Dementsprechend schnell kann auch die



Helge Lehmann
Rechtsanwalt und Notar

Baurecht – Mietrecht – Erbrecht

St.-Nicolai-Str. 5 · 24340 Eckernförde · Tel.: 0 43 51 - 73 13 77
rechtsanwalt.h.lehmann@t-online.de
www.rechtsanwalt-lehmann.de

**Wir beraten
Sie gerne!**

S

**Hartwig
Zimmermann**
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte
Bau- und
Wirtschaftsrecht
Architektenrecht

Rathausmarkt 11
24340 Eckernförde
Fon 04351–72 60 07
Fax 04351–72 60 04



Wiese & Partner
Steuerberatungsgesellschaft

Rolf Wiese · Steuerberater
Dipl. Betriebswirt · Reimer Wiese · Steuerberater

Mühlenstraße 15-17 · 24214 Gettorf · Telefon 0 43 46 · 41 47-0
Telefax 0 43 46 · 90 31 · steuerberater.wiese@t-online.de · www.stb-wiese.de

- Finanz- und Lohnabrechnung
- Jahresabschlüsse
- Steuererklärungen
- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Existenzgründungsberatung
- Steuergestaltung



3. Das Baurecht

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.

3.10.6 Vorbescheidsantrag nach § 72 LBO

Ist die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht im Beratungsgespräch zu klären, empfiehlt sich ein schriftlicher Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides. Hier können Einzelfragen oder die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens geklärt werden. Als Unterlage sollte in zweifacher Ausfertigung mindestens ein Lageplan gemäß Bauvorlagenverordnung eingereicht werden. Ein Vorbescheid ist 3 Jahre lang gültig. Vor Ablauf seiner Geltungsdauer kann der Vorbescheid auf schriftlichen Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb seiner Geltungsdauer ändert. Ein Vorbescheid berechtigt aber noch nicht zur Durchführung von Bauarbeiten; hierfür ist vielmehr ein entsprechender Bauantrag zu stellen.

Auch Vorbescheide sind gebührenpflichtig. Die Gebühr des Vorbescheides wird zur Hälfte angerechnet, wenn ein Bauantrag oder eine Bauanzeige gestellt wird.

3.10.7 Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach § 69 LBO

Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, z. B. hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen, der Standsicherheit und der Vorgaben des Planungsrechts. Auch ist es ratsam, die Nachbarin oder den Nachbarn über seine Bauabsichten zu informieren.

Es bedürfen z. B. keiner Baugenehmigung:

- Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe
- Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu 5,00 m Länge
- notwendige Stellplätze bis zu 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten 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 m³ – im Außenbereich bis zu 10 m³ – umbauten Raumes
- notwendige Carports und Garagen

Carports und Garagen sowie Abstell- und Geräteräume dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten:

- An der Nachbargrenze dürfen die Gesamtlänge von 9,00 m und die mittlere Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden.
- Wird nicht direkt an der Grenze gebaut, muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

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

3.10.8 Ordnungswidrigkeiten

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

3.10.9 Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung an einem Grundstück. Im Gegensatz dazu ist eine Grunddienstbarkeit oder eine Grundbucheintragung eine privat-rechtliche Verpflichtung.

Müsste ein Bauantrag versagt werden, z. B. wegen fehlender Grenzabstände, fehlender Erschließung oder fehlender Stellplätze, können benachbarte Grundstücke dem Baugrundstück durch die Eintragung von Baulasten „dienstbar“ gemacht werden.

Durch die Übernahme einer Baulast verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer unwiderruflich, Einschränkungen ihres Grundstückes zu dulden.

3.10.10 Nachbarrecht

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat keine aufschiebende Wirkung.

Allerdings kann die Nachbarin oder der Nachbar bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches beantragen. Damit es gar nicht soweit kommt, sollten Sie die Nachbarn rechtzeitig über Ihre Baupläne informieren.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtsschützenden Vorschriften erforderlich, sollten Sie vor Einreichen des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung Ihrem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegen. Unterschreibt der Nachbar und gibt die untere Bauaufsichtsbehörde ihre Zustimmung, so kann in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens gerechnet werden. Weiterhin beschleunigt die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

INGENIEURLEISTUNGEN RUND UM DAS BAUEN

Diplom-Ingenieur

Ralph Westermann

Beratender Ingenieur BDB • Betoningenieur VDB



24340 Eckernförde / Borby

Fon 0 43 51 / 47 53 88 • Mobil 01 60 / 8 46 98 66

VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Tölg & Dipl.-Ing. Helfrich

- qualifizierte Lage- und Höhenpläne
- Ingenieur- und Bauvermessung
- Gebäudeabsteckungen und Aufmaße
- Vermessungen aller Art

24340 Eckernförde · Moränenweg 12
 Telefon: 0 43 51 / 71 25 25 · Telefax: 71 25 26
 E-Mail: jh.vermessung@t-online.de



Wozu braucht man eine Baugrunderkundung?

Grundstück

Die Entscheidung für ein Baugrundstück wird von einem Bauherrn anhand einer Vielzahl von Kriterien getroffen, wie z. B. Größe, Lage und Preis. Diese Dinge kann er vor Ort oder auf dem Papier feststellen. Über den Grund und Boden, den Baugrund, auf dem er sein Gebäude errichten möchte, weiß er aber in der Regel nichts.

Baugrund

Die Böden im Untergrund Norddeutschlands wurden während und nach der letzten Eiszeit gebildet. Aufgrund ihrer spezifischen Entstehung stehen an vielen Orten Böden an, die sehr schlechte Baugrundeigenschaften haben, wie Torfe und weiche Ton- und Schluffböden. Die Zusammensetzung des Bodens variiert z. T. auf kürzester Entfernung, und auch in auf den ersten Blick gleichmäßig erscheinenden Flächen können erhebliche Unterschiede auftreten. Der Aufbau und die Eigenschaften des Untergrundes sind von der Erdoberfläche aus auch für den Fachmann nicht zu erkennen. Je nach Gebäude und Baugrund beeinflusst ein Bauwerk den Boden bis in mehrere Meter Tiefe, und auch umgekehrt wirken sich Reaktionen im Untergrund auf das Bauwerk aus.

Baugrund – Gebäude

Jedes Gebäude belastet den Untergrund. Unter dem vom Bauwerk bzw. von den Fundamenten ausgehenden Druck wird jeder Boden zusammengepresst und reagiert bei sehr schlechten Baugrundverhältnissen sogar mit seitlichem Ausweichen. Die Folge sind Setzungen und Setzungsunterschiede, die bis zu einem gewissen Maße vom Gebäude aufgenommen werden können. Größere Setzungen bzw. Setzungsunterschiede führen zu dem Springen von Glasscheiben, dem Verziehen von Fenster- und Türrahmen, Rissen in den Wänden, Beschädigungen bis zum Reißen von Versorgungsleitungen und zu Schrägstellungen des ganzen Gebäudes oder von Gebäudeteilen. Durch Folgeschäden z. B. durch Frost oder Wasser, kann sich der Gesamtschaden noch erheblich steigern.

Altlasten

Aus ökologischen Gründen wird heute mit Flächen wesentlich sparsamer umgegangen als noch vor einigen Jahren. Daher werden verstärkt alte Industrie- und Kasernengelände, ehemalige Kasernengelände und ähnliche Flächen mit einer „Vorgeschichte“ z. T. auch zu Wohnzwecken umgenutzt. Auf diesen Flächen können Schadstoffe im Untergrund vorhanden sein. Nach geltender Rechtsprechung haften die Zustandsstörer und damit die Grundstückseigentümer für diese Altlasten.

Niederschlagswasser

Bei günstigem Bodenaufbau und Grundwasserstand kann Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern. Das ist ökologisch sinnvoll und entlastet den Bauherrn von den Anschlusskosten und Einleitgebühren für den Regenwasserkanal.

Baugrunderkundung

Wer ein Haus baut, muss planen. Und um planen zu können, sollte die Grundlage, sprich der Baugrund, bekannt sein. Der Baugrundgutachter erkundet den Baugrund mittels Sondierungen bis zur jeweils erforderlichen Tiefe. Auf der Basis der gewonnenen Daten werden:

- der Aufbau und die Eigenschaften des Untergrundes beschrieben,
- die optimale Gründungsart für das Gebäude vorgeschlagen,
- die zu erwartenden Setzungen und Setzungsunterschiede genannt,
- die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermittelt und die Versickerungsanlage dimensioniert,
- ggfs. vorhandene Altlasten beschrieben.

Anhand des Baugrundgutachtens kann die Gründung des Gebäudes an die vorhandenen Untergrundverhältnisse angepasst werden. Dadurch wird eine erhebliche Kostenersparnis erzielt. Der Bauherr kann sich auf die erforderlichen Arbeiten einstellen und in sein scharf kalkuliertes Budget einplanen. Setzungsschäden werden ausgeschlossen.

Ingenieurbüro für
Grundbaumeßtechnik
und Umweltschutztechnik



Dr. Ruck + Partner GmbH

- Baugrund
- Altlasten
- Hydrogeologie
- Wertermittlung

Erkundungen und Gutachten

Horn 11 · 24340 Eckernförde

Telefon 0 43 51 / 76 79 80 · Fax 0 43 51 / 7 67 98-13

THOMAS ARNDT

RECHTSANWALT UND NOTAR

RENDSBURGER STRASSE 18

24340 ECKERNFÖRDE

TELEFON 0 43 51 / 37 99 · TELEFAX 0 43 51 / 38 99

E-Mail: ra-arn-dav@t-online.de

AUCH FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

Bauen auch ohne Eigenheimzulage !

Das Eigenheim nimmt als Teil der Altersvorsorge einen immer größeren Stellenwert ein.

Auch mit wenig, oder keinem Eigenkapital können Sie sich mit der ADICON-Finanz KG den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Aus dem Angebot von über 60 Bank- und Versicherungspartnern finden wir für Sie das passende Produkt. Fragen Sie nach:

- Baufinanzierung
- Immobilienfinanzierung
- gewerbliche Finanzierung
- Anschaffungsdarlehen
- öffentliche Fördermittel

ADICON Finanz KG

Lollfuß 118 – 24837 Schleswig

Tel.: 04621-8529 13 – E-Mail: info@adicon-finanz.de

www.adicon-finanz.de



4. Natur und Landschaft

4. Natur und Landschaft

Schutz von Naturflächen, Knicks (Wallhecken) und Wäldern

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

Eine besondere Bedeutung haben Wälder. Sie haben eine Nutzfunktion, Schutzfunktion und Erholungsfunktion. Wald unterliegt eigenständig dem Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Sinne des Gesetzes als Wald gelten Flächen, auf denen sich Waldbaum- und Waldstraucharten flächenartig ausgebreitet haben; unabhängig ob diese gepflanzt oder sich natürlich ausgebreitet haben. Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.

4.1 Baumschutzsatzung

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen sind in der Stadt Eckernförde der Baumbestand sowie ortsbildend als auch landschaftsprägende Hecken nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung geschützt. Die Satzung gilt im Innenbereich wie im Außenbereich.

Geschützt sind Bäume,

1. die in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von mehr als 80 cm (bei Eiben und Stechpalmen von mehr als 50 cm) haben
2. die unterhalb der Höhe nach Nr. 1 mehrere Stämme ausbilden und die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe mehr als die in Nr. 1 aufgeführten Stärken aufweisen, wobei mindestens einer der Stämme 50 cm (bei Eiben und Stechpalmen 30 cm) aufweisen muss
3. deren Kronenansatz unterhalb der Höhe nach Nr. 1 liegt und der Stammdurchmesser der Bäume unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes mehr als die in Nr. 1 ausgewiesenen Stärken aufweist.

Nicht unter die städtische Baumschutzsatzung fallen:

- a) Fichten
- b) Obstbäume, die zum Zwecke der Ertragserhaltung durch neue Obstbäume ersetzt werden sollen (Walnuss und Esskastanie gelten nicht als Obstbäume)
- c) diejenigen Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, die dem Erwerbszweck der Betriebe dienen.

Die Beseitigung von geschützten Bäumen und Hecken sowie jede Handlung, die zu ihrer Zerstörung, Schädigung oder Veränderung führt, ist verboten.

Nur auf Antrag sind unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen.

Der Antrag ist beim Bauamt der Stadt Eckernförde schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu stellen.

Antragsberechtigt ist die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer oder die/der zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigte.

Wir bitten Sie, die städtische Baumschutzsatzung bei Stellung Ihres Bauantrages zu beachten und ggf. einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu stellen!

4.2 Baumschutz bei Bauvorhaben

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

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

AURAPLAN
bauen ist formsache

Hamburg - Eckernförde

fon/fax +49.40.6327018-1/0 · fon/fax +49.4351.7675-91/92
architekten@auraplan.de | www.auraplan.de

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Harry Haß



Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Gammelby / Eckernförde · Dorfstraße 9
Tel. (0 43 51) 76 91 98 · Fax 88 36 90
pinotepa@web.de

Ihre Stadt. Ihr Leben.
Ihre Seite.

www.alles-deutschland.de

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



4. Natur und Landschaft

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

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

4.3 Durch Bebauungsplan geschützte Bäume

Der Bebauungsplan ist als Satzung eine Rechtsnorm, in der auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) Grünfläche und Baumbestand als zu erhalten und zu schützen festgesetzt werden können. Mit diesen Festsetzungen sichert die Stadt Eckernförde über die Baumschutzsatzung hinaus Bäume, Knicks und Grünflächen von allgemeinem Wert für das Stadtbild und erfüllt die Auflagen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB. Städtebauliche Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind z. B. die Erhaltung einer Bepflanzung (z. B. Baumbestände), die den Charakter einer Wohnsiedlung prägt oder den Übergang in die Landschaft herstellt.

Ferner kann es die Erhaltung eines durch Bepflanzung geprägten Straßenbildes (entsprechende Vorgartengestaltung) und Sicherung von Teilen der Stadtlandschaft im Rahmen der Bebauung sein. Schließlich kann es aber auch die Abschirmung oder Trennung unterschiedlicher Baugebiete und sonstiger Nutzungen (z. B. von Gemeinbedarfsanlagen und Stellplätzen) innerhalb der Baugebiete oder in ihrer Nachbarschaft, insbesondere auch bei größeren Gemeinschaftsstellplätzen sein.

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

Es ist zweckmäßig, bei geplanten Eingriffen in Baumbestand und Grünflächen bei der Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung der Stadt Eckernförde Auskunft einzuholen. So können Rechtsverstöße mit unangenehmen Folgen vermieden werden.



Domsland Teich

Sie streichen Ihrer Frau
lieber Honig
um den Bart
als die Küche?

Da lässt sich doch was machen.

MALEREIBETRIEB
DAVID
GmbH

Malereibetrieb Davids GmbH • Selbarg 10 • 24360 Barkelsby • Tel.: 04351 - 81 612

holzhäuser

norbert matz
zimmermeister

mühlenweg 1, 24358 bistensee
tel 04356 1067, fax 04356 1269
noma48@aol.com
www.z-matz.de

Rolf Kühl
GmbH & Co. KG

**Tief- u. Kulturbau
Pflasterarbeiten**

Hümark • 2435 I Thumbj

Telefon 04352/1447 • Handy-Nr. 0171/2147425

GERHARD HAHN
Baugeschäft

Steinsiekener Weg 7 • 24811 Owschlag • Tel. 04336-3174
Fax 04336-258 • Mobil 0171-9948762



5. Gartengestaltung

5. Gartengestaltung

5.1 Haus und Garten gleichzeitig planen

Bereits zu Beginn jeder Gebäudeplanung, bei der Planung des Gebäudegrundrisses und der Erstellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sollten Lage und Gestaltung des Gartens mit eingeplant werden. Auf dem Grundstück vorhandene Biotope, wie z. B. ein Teich oder ein alter Baum, sollten als Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und Bestandteil eines naturnah angelegten Gartens mit einbezogen werden und müssen rechtzeitig während der Bauzeit durch einen Zaun weiträumig geschützt werden.

Viele Tier- und Pflanzenarten sind auf ganz bestimmte, in den städtischen Bereichen selten gewordene Lebensräume, angewiesen. Das gezielte Anlegen von Feuchtlebensräumen, Trockenzonen und anderen ökologisch wertvollen Bereichen ist ein aktiver Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Ein naturnah gestalteter Garten mit einer Wildblumenwiese, einer Trockenmauer oder einem Teichbiotop ist nicht nur ein Gewinn für Schmetterling & Co., sondern bietet den Menschen eine höhere Aufenthaltsqualität und wird von Kindern als „lebendiger“ Spielort und Attraktionspunkt dankbar angenommen.

5.2 Heimische Pflanzen und Tiere

Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische Gehölze und Pflanzen. Nur diese bieten den heimischen Insekten, Vögeln und Kleinsäufern ausreichend Nahrung, Schutz und Lebensraum. Heimisch sind z. B. Großbäume wie Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche oder die etwas kleiner bleibenden Baumarten wie Feldahorn, Weißdorn, Rottorn, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche und Mehrbeere, oder bei den Sträuchern beispielsweise Haselnuss, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Eibe, Faulbaum, Hundsrose oder Brombeere. Besonders wertvoll und pflegearm ist eine Unterpflanzung mit Wildstauden, die z. B. mit Frühjahrsblühern ergänzt werden kann. Die Stadt informiert Sie gerne über Pflanzen, die für heimische Tierarten unentbehrlich und oft auch in der Pflanzliste Ihres Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes zu finden sind. Legen Sie dort, wo Flächen kaum betreten werden, keinen Rasen, sondern eine Blumenwiese an (z. B. an Gehölzrändern).

Pflanzen Sie in Ihrem Garten alte heimische Obstsorten. Diese haben sich über Jahrzehnte bewährt, sie sind langlebig, vielseitig im Geschmack und z. T. lange lagerungsfähig.

Legen Sie in Ihrem Garten einen Teich an. Schaffen Sie für Igel Überwinterungsplätze, z. B. durch Anlage von Strauchhaufen. Überlassen Sie wenigstens einen Teil Ihres Gartens sich selbst, Wildkräuter (auch Brennnesseln) haben einen hohen Stellenwert im Naturkreislauf. Sie fördern damit die Natur im Siedlungsbereich. Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen. Im Garten wird sich dann eine natürliche Vielfalt an Pflanzen, Tieren, Vögeln, Schmetterlingen und Insekten ansiedeln und ihren notwendigen Lebensraum finden.



Dachbegrünung

Diese Aufzählung kann nicht umfassend sein; sie ist lediglich dazu gedacht, als Denkanstoß für eine andere Gartengestaltung zu dienen. Nebenbei bemerkt: Ein solcher Garten macht auch weniger Arbeit!

5.3 Natur am und im Haus

Verwenden Sie auf dem Dachboden keine Holzschutzmittel und Holzfarben, die Insektenbekämpfungsmittel enthalten, weil Fledermäuse davon geschädigt werden können. Die Mittel sind auch für Menschen nicht unbedenklich. Lassen Sie stattdessen die Balken Ihres Hauses von Fachfirmen z. B. mit Heißluft behandeln. Versehen Sie Regenfallrohre und Lüftungsrohre mit Drahteinsätzen, damit Vögel und Fledermäuse, die bei der „Wohnungssuche“ hineinkriechen, nicht darin umkommen. Bauen Sie Ihr Haus möglichst mit weit überragendem Dach und Simsen darunter, unter denen Vögel ihre Nester bauen können. Wird auf ein Sims verzichtet, bringen Sie dort Nisthilfen an. Wenn das Dach Ihres Hauses nicht ausgebaut wird, lassen Sie einige Spezialdachziegel ohne Maschendrahtverschluss verlegen, durch die Fledermäuse und Schmetterlinge, die überwintern wollen, gelangen können. Bauen Sie keine verglasten Fenster in Ihren unbewohnten Dachboden ein oder verdunkeln Sie Ihre Fenster, damit Vögel nicht dagegen fliegen, wenn sie durch einen Schlupfwinkel auf dem Dachboden angelegt sind. Bringen Sie an der Südwand Ihres Hauses Fledermausbretter an, lassen Sie in die Hauswand Niststeine einmauern oder sorgen Sie für andere Nistmöglichkeiten (für Vögel und Insekten). Legen Sie Vogeltränken an, da diese auch von Insekten gerne besucht werden.

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

Die gleichen ökologischen Vorteile bietet ebenso eine Dachbegrünung, die zudem einen gewissen Ausgleich zu den durch die Baumaßnahme verbauten Freiflächen darstellt. Ein weiterer Vorteil bautechnischer Art ist der Schutz der Dachhaut. Eine Dachbegrünung trägt im Sommer zu einem angenehmen Raumklima bzw. gebäudenahen Umgebungsklima bei und bietet im Winter eine zusätzliche Wärmedämmung. Sie hält einen erheblichen Teil des auf der Dachfläche auftreffenden Regenwassers in ihren saugfähigen Bodenschichten zurück und entlastet damit die Kanalisation. Vergleichsweise preiswert und oft im Bebauungsplan für Carports zwingend vorgeschrieben ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrig wachsenden Pflanzen und einem dünn-schichtigen Bodenaufbau. Aufwändiger ist eine intensive Dachbegrünung, die durch einen dickschichtigen, differenzierten Bodenaufbau auch Stauden und Gehölzen einen Lebensraum bietet. Auch hier sollte ein Fachmann hinzugezogen werden.

Eine Versiegelung von Außenflächen sollte zu Gunsten von offenen Belägen vermieden werden.

5.4 Lebendige Zäune und eingegrünte Abfalltonnen

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

Die Lageplanung des ungeliebten, aber dennoch unverzichtbaren Stellplatzes für Abfalltonnen stellt sich oft als problematisch heraus. Einerseits sollen die Behälter möglichst nicht mehr wahrgenommen werden, andererseits soll der Müll auf möglichst kurzem Wege von der Wohnung in die Tonnen gelangen. Abhilfe schafft hier ein begrünter Stellplatz mit einer berankten Holzpergola oder Stahlmattenkonstruktion. Eine Beschattung vermindert gleichzeitig die Bildung von Fäulnisgerüchen. Sind für die Standplätze Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan vorgegeben, sind diese verbindlich einzuhalten.



5. Gartengestaltung

5.5 Mein Garten blüht ohne Chemie

Tiere und Pflanzen können sich um so besser entwickeln, je naturnaher ein Garten gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Einsatz von zum Teil hochgiftigen Pflanzenschutzmitteln im Garten schadet der Artenvielfalt, aber auch dem Menschen. Deshalb ist im gärtnerisch nicht genutzten Bereich, d. h. auf den Zufahrten zum Wohnhaus und zur Garage, auf dem Hof, auf allen Wegen und Freiflächen auch innerhalb des Gartens und an Gewässerrändern der Einsatz von „Unkrautvernichtungsmitteln“ seit 1990 bundesweit verboten.

5.6 Kompostieren im eigenen Garten

Auf jedem Grundstück sollte ein Platz für die Eigenkompostierung eingerichtet werden. Nur wer selbst kompostiert, darf auf die kostenpflichtige Biotonne verzichten und spart dadurch jährlich an Müllgebühren. Je nach Vorliebe kann in einer offenen Miete oder einem geschlossenen Kompostbehälter z. B. aus Recycling-Kunststoff kompostiert werden. Alle kompostierbaren Garten- und Küchenabfälle werden hier zum Nulltarif in nährstoffreichen Humus umgewandelt. Dieser Humus hat alle Nährstoffe, die der Garten braucht. Auf Handelsdünger kann weitgehend verzichtet werden und die Pflanzen sind widerstandsfähiger gegen Krankheiten und Schädlinge. Kompost ist eine preiswerte und ökologisch sinnvolle Alternative. Verwenden Sie keinen Torf. Den brauchen die im Moor lebenden Pflanzen und Tiere. Die Devise kann deshalb nur lauten „weniger ist mehr“.

Lagern Sie keine Gartenabfälle außerhalb Ihres Grundstückes ab! Sie belasten damit die Landschaft und riskieren ein Bußgeld! Haben Sie so viel Grünschnitt, dass Sie es nicht auf dem eigenen Grundstück kompostieren können, so haben Sie die Möglichkeit, diesen zur städtischen Kompostierungsanlage am Goldammerweg zu bringen, wo Sie auch fertigen Kompost erhalten können.

5.7 Nachhaltige Baumpflege

Pflegemaßnahmen an einem Baum sind immer Eingriffe in die Substanz des Baumes. Werden die Statik und die Biologie des Baumes, vor allem sein Abwehrsystem dabei nicht beachtet, kann er gravierend geschädigt werden. Ein gesunder Baum muss nicht beschnitten werden. Der häufigste Anlass Bäume zu beschneiden, ist der Zweck, die Wünsche des Menschen umzusetzen. Gründe sind z. B. Veränderung der Größe oder Form oder die Reduzierung von Blatt- und Fruchtfall. Die negativen Folgen für den Baum werden dabei kaum berücksichtigt. Es liegt im ureigensten Interesse des Menschen, den Baum pfleglich zu behandeln, denn die Zukunft des Menschen und die Zukunft des Baumes stehen in enger Beziehung zueinander. Die Stabilität dieser Beziehung bestimmt die Lebenserwartung von Mensch und Baum.

Das Kappen von Kronen bis in den Starkastbereich hat für jeden Baum dramatische Folgen und verringert dessen Lebenserwartung drastisch. Es entstehen dabei große Wunden, die auch mit einem darüber gestrichenen Schutzlack nicht verheilen, sondern bald einfaulen und von schädlichen Pilzen besiedelt werden. Meistens bilden sich an den Kappstellen viele junge Triebe. Die Baumkronen werden unnatürlich dicht. Der Baum wird an diesen Stellen sehr windanfällig. Dies führt dann zum Bruch der Krone und nicht selten auch zum Umsturz des Baumes. Bei gekappten Baumkronen erhöht sich in den darauf folgenden Jahren der Pflegeaufwand erheblich. Die dichter werdenden Kronen verursachen bereits nach wenigen Jahren eine starke Verschattung, wodurch erneute Schnittmaßnahmen erforderlich werden.

Die Baumschutzsatzung verbietet jeden Rückschnitt, der den Baum verunstalten oder gefährden kann. Nach gerichtlicher Definition ist lediglich ein fachgerechter Rückschnitt im Feinstbereich (Anwendungsbereich der Astschere) von max. 15 % des Kronenvolumens genehmigungsfrei möglich.

Baumpflege gehört in die Hände von Baumfachleuten, denn nur sie haben das nötige Wissen für eine baumgerechte Pflege!

5.8 Tipps beim Baumkauf

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

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



**Wirtschaftsberatung
Finanzmanagement
Immobilienberatungsmanagement
Hausverwaltungsmanagement**

Vogelsang 13 · 24340 Eckernförde
Telefon +49 (0)43 51 / 66 66-0
Fax +49 (0)43 51 / 66 66-29
Mobil +49 (0)1 73 / 8 56 38 95
kontakt@cem-management.de
www.cem-management.de



**Abfallwirtschaft
Rendsburg-Eckernförde**



**Seit Jahren
sind unsere Preise stabil!**



**Seit 2006 sind Großcontainer
sogar noch günstiger.**

Unter www.awr.de oder
Service-Telefon (0 18 03) 345-123 (9 ct/min)
erhalten Sie die aktuelle Preisliste.

... wer sonst!



6. Baufinanzierung

6. Baufinanzierung

6.1 Der Weg zum eigenen Haus

Die Voraussetzungen sind günstig wie nie. Wer also ein Haus bauen, erwerben oder modernisieren möchte, sollte es jetzt tun und sich dafür über die bestehenden Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes und des Landes informieren. Die Förderpalette ist breit gefächert und reicht von der besonders zinsgünstigen Finanzierung des Neubaues oder Erwerbs von Immobilien für einkommensschwächere Haushalte über die Wohneigentums- oder Modernisierungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bis hin zu zinsgünstigen Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die Investitionsbank unterstützt Bauinteressierte bei der Suche nach der jeweils passenden und auf die persönlichen Verhältnisse abgestimmten Finanzierung durch umfassende, wettbewerbsneutrale und kostenlose Beratungen. Dabei muss unbedingt berücksichtigt werden, dass Fördermittel in der Regel vor Baubeginn oder Kauf bewilligt werden müssen.

6.2 Begutachtung bei Immobilienkauf

Die Qualität einer Immobilie bestimmt ihren Preis. Empfehlenswert ist eine Analyse des Gebäudezustandes durch einen unabhängigen Gutachter oder technisches Prüfinstitut. Rechtzeitig vor Vertragsabschluss können so Fehlkäufe vermieden und bei kleineren Mängeln der Kaufpreis neu verhandelt werden. Auch für Verkäufer kann sich eine Baubegutachtung auszahlen. Ist eine Immobilie in einem einwandfreien Zustand, gilt z. B. ein TÜV-Zertifikat als Gütesiegel und steigert den Wert Ihres Objektes.

Ein Gutachten über den spezifischen Wärmeverbrauch des Gebäudes hilft, die künftigen Betriebskosten sowie erforderliche Investitionsvolumina abzuschätzen, die im Zuge von Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung entstehen.

6.3 Qualitätssicherung bei Neubau und Sanierung

Jährlich entstehen in Deutschland Bauschäden in Höhe von rd. 3 Mia. Euro. Häufigste Ursache sind Planungsfehler und Mängel in der Bauausführung. Die Kosten für ein unabhängiges Gutachten und externes Baucontrolling rechnen sich in der Regel durch Vermeidung von Kosten für die Nachbesserung. Eine Liste einschlägiger Gutachter liegt bei der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein und den Handwerkskammern Schleswig-Holsteins vor.

Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 71, 24105 Kiel
Telefon 04 31 / 57 06 50, Telefax 04 31 / 5 70 65 25
Internet www.aik-sh.de

Handwerkskammer Flensburg

Johanniskirchhof 1-7, 24937 Flensburg
Telefon 04 61 / 8 66-0, Telefax 04 61 / 8 66-1 10
Internet www.hwk-Flensburg.de

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Telefon 04 31 / 6 63 69-0
Internet www.arge-sh.de

6.4 Grundregeln der Baufinanzierung

1. Sammeln Sie Informationen z. B. über Hypothekenzinsen, Erwartung des zukünftigen Zinsverlaufs etc.
2. Überlegen Sie, über welche Kapital bildenden Sparverträge Sie verfügen (Bausparvertrag, Kapitallebensversicherung, sonstige Anlageformen), holen Sie den Rat eines unabhängigen Sachverständigen ein (z. B. Steuerberater)

und lassen Sie sich von diesem erklären, wie sich Ihre Baufinanzierung – unter Verwendung des einen oder anderen Vertrages – zusammensetzen könnte.

3. Bilanzieren Sie ehrlich und rechnen Sie nichts schön, nur um sich bei den Verhandlungen mit der Bank in besonders gutem Licht zu zeigen – das hilft Ihnen langfristig nicht weiter, sondern programmiert spätere Schwierigkeiten vor!
4. Vorsicht bei der Einrechnung Ihrer „Muskelhypothek“, wenn Sie nicht sicher sind, dass Sie die Arbeiten, die Sie selbst übernehmen wollen, fach- und termingerecht leisten können. Durch teure Nacharbeiten und Bauverzug zahlen Sie u. U. mehr darauf, als Sie eingespart haben.
5. Vergessen Sie in Ihrer Aufstellung auch nicht die Erwerbs- und Finanzierungsnebenkosten (Notar, Gericht etc.)
6. Wichtig ist es auch, die späten Betriebsnebenkosten im Auge zu behalten, damit nicht auf einmal Mittel abfließen, deren Höhe Sie überrascht und zu stärkerem Sparen zwingt.
7. Denken Sie auch an Ihre übrigen finanziellen Verpflichtungen (Versicherungen, Vorsorgeaufwendungen, Fahrkosten etc.), die Sie weiterhin bedienen müssen.
8. Bedenken Sie, dass Ihr neues Eigenheim sicherlich größer ausfallen wird als Ihre bisherige Mietwohnung – kalkulieren Sie deshalb Möbelkäufe ein. Für eine neue komfortable Küche und einen gut ausgestatteten Hobbyraum könnten sonst unerwartet hohe Beträge fällig werden.
9. Lassen Sie sich von Finanzierern nicht zum Vertragsabschluss drängen, schon gar nicht mit angeblich auslaufenden Vergünstigungen. Wer drängt, will nur verhindern, dass Sie Zeit zum Nachdenken gewinnen.
10. Versuchen Sie, wenn möglich, sog. Kombinationsfinanzierungen, die mit Anspargvorgängen gekoppelt sind, zu vermeiden. Lassen Sie besonders bei der Einrechnung von Fördermitteln größte Vorsicht walten.
11. Sie sind und bleiben, auch wenn Sie Berater konsultieren, der Architekt Ihrer Baufinanzierung – planen Sie deshalb das Haus aus Scheinen genauso sorgfältig wie das Haus aus Steinen.
12. Vergessen Sie bei all den Überlegungen eines nicht. Die rundum vollkommene Baufinanzierung gibt es nicht! Sie können nur versuchen, sich Ihrem persönlichen Optimum zu nähern.

Bauherren müssen sich gegen Unglücksfälle auf der Baustelle und daraus resultierende Schadensersatzansprüche schützen.

Bauherren-Haftpflichtversicherung

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

Haftpflichtansprüche entstehen z. B. dadurch, dass

- ein auf Ihrem Grundstück spielendes Kind in einen nicht ordnungsgemäß abgedeckten Kanalschacht stürzt!
- ein Passant sich nachts an den nicht ausreichend abgesicherten, auf dem Gehweg gelagerten Baumaterial verletzt,
- ein Besucher bei der Besichtigung des Rohbaus vom ungesicherten Balkon fällt. Ein Schild „Betreten verboten, Eltern haften für ihre Kinder“ befreit Sie als Bauherren nicht von Ihrer Sicherungspflicht des Bauvorhabens und vor möglichen Schadensersatzansprüchen!

Bauleistungsversicherung

Ein Gebäude lässt sich bis zu seiner Fertigstellung kaum ausreichend gegen alle Gefahren absichern. Die Bauleistungsversicherung schützt den Bauherrn vor

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.

214340062 / 1. Auflage / 2007

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA
I N F O

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



6. Baufinanzierung

finanziellen Verlusten durch unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen der versicherten Bauleistung während der Bauzeit. Bereits vom Baubeginn an hat der Bauherr für Schäden, z. B. durch folgende Ursachen, selbst aufzukommen: höhere Gewalt und unabwendbare Umstände, außergewöhnliche Witterungseinflüsse, deren Folgen mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln vom Bauunternehmer nicht zu verhindern sind, unvorhergesehene Eigenschaften des Baugrundes und Handlungen unbekannter Personen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Bauleistung führen können. Nach der Abnahme trägt der Bauherr uneingeschränkt das Risiko bis zur Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens. Hierzu gehört insbesondere das Diebstahlsrisiko fest mit dem Gebäude verbundener Bestandteile.

Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung

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

Gewässerschadenhaftpflicht

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

Privathaftpflicht

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

Hausratversicherung

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

Gesetzliche Unfallversicherung

Die Bau-Berufsgenossenschaften sind Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegen Arbeits- und Wegeunfälle sind alle an einem Eigenheimbau Beteiligte, auch Verwandte, Freunde und Nachbarn, die aus Gefälligkeit helfen, automatisch über die Bau-Berufsgenossenschaft (Bau-BG) unfallversichert. Die Bauherren können sich bei der Berufsgenossenschaft freiwillig versichern. In jedem Fall sind sie aber verpflichtet, das Bauvorhaben der örtlich zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden. Unter Umständen kann auch ein Bau durch die Helfer gefährdet sein. Der Bauherr ist deshalb verantwortlich für die Auswahl der Helfer und haftet für die Schäden, die diese am Bau verursachen. Weder die Privathaftpflicht noch die Bauherrenhaftpflicht kommen für Schäden auf, die nicht professionelle Helfer verursachen. Die Bauberufsgenossenschaft übernimmt jedoch gegen einen Beitrag im Falle eines Unfalles die Kosten für die Heilbehandlung, für berufsfördernde soziale Leistungen und Kosten, die bei Pflegebedürftigkeit anfallen. Sollte nach einem Unfall die Erwerbsfähigkeit gemindert sein, wird eine Verletztenrente gezahlt. Für den Anspruch dieser Leistungen ist eine genaue Angabe der von den Helfern geleisteten Arbeitsstunden bei der Berufsgenossenschaft vonnöten.

Wir unterstützen die Handwerker und Sie profitieren davon...

durch Kalkulation, Koordination und Controlling, entlasten wir die Handwerker und unterstützen Sie in allen technischen und kaufmännischen Fragen. Somit hat der Handwerker den Rücken frei für seine Arbeit auf Ihrer Baustelle. Das **B-Netz** koordiniert die Zusammenarbeit so, dass Kosten und Zeit im geplanten Rahmen bleiben. Fragen Sie uns, wir antworten gerne...

B-NETZ Holm 13 24340 Eckernförde fon 0177 7775878

Michael Stary

Bauunternehmen



Marienthaler Str. 17
24340 Eckernförde



☎ 0 43 51 - 735 173

Bestmann & Bestmann Malereibetrieb GmbH

Sie suchen einen
guten und günstigen
Malereibetrieb ?

**Wir führen
alle Maler-, Tapezier-
und Lackierarbeiten aus !**



24367 Osterby
Bünshagen 4

☎ (0 43 51) 4 51 06 + 4 40 27

Mobil (01 72) 4 14 25 47

Fax (0 43 51) 4 57 18



Fliesen Mercuri GmbH & Co. KG

Ausstellung – Verkauf – Verlegung

Fliesen Mercuri GmbH & Co. KG
Holm 3 • 24340 Eckernförde

Telefon: 04351-4943

Internet: www.fliesen-mercuri.de

Fax: 04351-45749

e-mail: fliesen-mercuri@t-online.de



Vom Keller
bis zum Dach

- alles vom Fach!

Tischlerei Mayrhofer GmbH

Greensweg 22a · 24354 Rieseby

Telefon: 0 43 55 / 9 89 31 15 · Telefax: 0 43 55 / 9 89 31 14



- Trockenausbau - Dachausbau
- Fussbodenverlegung
- Fenster und Türen
- Zäune, Gartenhäuser und mehr
- Altbausanierungen

HARTMUT TIETZ An der Wiek 6 23730 Neustadt i. H.
fon +49 174 3062558 fax +49 4561 5282166



7. Das Bauvertragsrecht

7. Das Bauvertragsrecht

Ein Bauherr plant ein Bauvorhaben. Er sucht einen Planer (Architekt, Planverfasser) und einen Bauunternehmer. Bauherr und Bauunternehmer einigen sich unter bestimmten Bedingungen (Geschäftsbedingungen) und schließen einen **Bauvertrag**.

Der Bauvertrag benötigt eine rechtliche Grundlage. Hierfür kommen in Frage:

- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- AGBG – Gesetz zur Regelung des Rechts 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 unter dem Kapitel „Werkvertrag“ in den §§ 631 ff. 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 ersten Mal 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.

7.1 Wichtige Regelungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

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.

„Gewährleistung“: 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, Wandlung, Minderung“: Zur Beseitigung des Mangels kann der Besteller eine „angemessene Frist“ bestimmen. Nach erfolgreichem Ablauf dieser Frist kann der Besteller den Vertrag rückgängig machen – „Wandlung“ – oder eine Herabsetzung der Vergütung – „Minderung“ – vereinbaren.

„Schadensersatz“: Anstatt der Wandlung oder Minderung kann der Besteller auch „Schadensersatz wegen Nichterfüllung“ verlangen.

„Verjährung“: Für Mängelansprüche bei Bauwerken sieht das BGB eine grundsätzliche Verjährungsfrist von 5 Jahren vor. 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 Annahmeverzug des Bestellers eine „Entschädigung“ verlangen. Er kann eine angemessene Nachfrist für die Annahme bestimmen und für den Fall des erfolglosen 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.

7.2 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 den 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 Klausel“, mit denen der Kunde nicht zu rechnen braucht, sind ungültig. „Unklare Klauseln“ werden zu Gunsten des Kunden ausgelegt.

Beispiele für „unzulässige Klauseln“ nach dem AGBG:

- Unangemessen lange oder unbestimmte Fristen für die Abnahme oder Ablehnung eines Angebotes. **Beispiel:** Ein Bauherr behält sich vor, den Zuschlag 6 Wochen nach Angebotsabgabe zu erteilen.
- Unangemessen lange oder unbestimmte Nachfristen bei Ausführungs- oder Lieferungsverzug. **Beispiel:** Ein Unternehmer behält sich vor, die vereinbarten Bauleistungen im Verlauf eines Jahres zu erbringen.
- Vorbehalt eines willkürlichen Rücktrittsrechts. **Beispiel:** Der Bauherr behält sich vor, jederzeit und ohne rechtliche Konsequenzen vom Vertrag zurückzutreten.
- Vorbehalt einer unzumutbaren Leistungsänderung. **Beispiel:** Der Unternehmer behält sich vor, eine vereinbarte Leistung „je nach Marktlage“ mit beliebigen Fliesen auszuführen.
- Vorbehalt, die Vergütung der Leistungen, die innerhalb von 4 Monaten erbracht werden, zu erhöhen. **Beispiel:** Der Unternehmer behält sich vor, die angebotenen Preise jederzeit erhöhen zu können.
- Ausschluss der Haftung bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. **Beispiel:** Für Schäden, die vom Hersteller vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht werden, übernimmt der Unternehmer keine Gewährleistung.
- Ausschluss eines Rücktritts oder Schadenersatzes bei Verzug. **Beispiel:** Verzögern sich die (angegebenen) Ausführungsstermine, so besteht kein Anspruch auf Kündigung oder Schadenersatz.

7.3 Die VOB

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen (vgl. Teil B der VOB). Die Verjährungsfrist beträgt – wenn nichts anderes vereinbart wurde – nach der VOB für Bauwerke vier Jahre. Für Arbeiten an Grundstücken (Arbeiten, die lediglich die Bearbeitung von Grund und Boden zum Gegenstand haben) und zum Teil für Feuerungsanlagen gelten kürzere Fristen.

VOB Teil A

regelt das Verfahren für die Vergabe von Bauleistungen, Grundsatz und Arten der Vergabe, Angebotsverfahren, Leistungsbeschreibung, Vertragsbedingungen, Ausführungsfristen, Vertragsstrafen und Beschleunigungsvergütung, Gewährleistung, Sicherheitsleistung, Änderung der Vergütung, Grundsätze und Bekanntgabe der Ausschreibung, Angebots- und Zuschlagsfrist, Inhalt der Angebote, Eröffnungstermin, Prüfung der Angebote, Verhandlung mit den Bietern, Wertung der Angebote, Aufhebung der Ausschreibung, nicht berücksichtigte Angebote sowie Zuschlag und Vertragsurkunden. Teil A wird nicht Vertragsbestandteil, gibt dem Bieter kein klagbares Recht.

VOB Teil B

enthält allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen. Sie soll die einheitliche Grundlage aller Bauverträge sein. Teil B regelt Art und Umfang der Leistung, Vergütung, Ausführungsunterlagen, Ausführung, Fristen, Behinderung und Unterbrechung, Verteilung der Gefahr, Kündigung, Haftpflicht, Vertragsstrafen, Abnahme, Gewährleistung, Abrechnung, Zahlung, Sicherheitsleistung und Streitigkeiten.

VOB Teil C

enthält allgemeine technische Vertragsbedingungen, getrennt nach Bauleistungsgewerken, z. B. Mauerarbeiten, Beton-, Stahlbetonarbeiten usw., die genaue Auskunft geben über die Stoffe und Bauteile, Ausführung, Nebenleistung, Aufmaß und Abrechnung. Teil C gilt als Vertragsbestandteil.



Kleines Stadtportrait

Eckernfördes Einmaligkeit ergibt sich aus seiner einzigartigen reizvollen Lage. Der Stadtkern liegt auf einer Halbinsel zwischen Ostsee und dem Windebyer Noor. An die Stadt grenzen die schönen Landschaften Dänischer Wohld, Schwansen und die Hüttener Berge.

Die Altstadt bezaubert mit ihren kleinen Gassen und den historischen Fischerhäusern, die von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern liebevoll gepflegt werden.

So laden nicht nur die attraktiven Fußgängerzonen mit vielfältigem Angebot zum Bummeln ein. Man kann sich die Stadt vom Hafen über Rathausmarkt zum Strand erwandern und wird bei jedem Spaziergang wieder etwas Neues entdecken.

Dieser Rundgang durch die Altstadtstraßen und am Hafen entlang ist für die Eckernförde-Besucher ein Muss. Aber nicht nur Gäste fühlen sich von den Fischkuttern angezogen, auch Einheimische werfen gerne einen Blick auf den Fang der Fischer. Nach wie vor ist fangfrischer Kutterfisch Top-Favorit der einheimischen Küche. Der kürzeste Fußweg zum nördlichen Stadtteil Borby führt über das Wasser. Eine aufklappbare Holzbrücke, die bei Bedarf für durchfahrende Schiffe geöffnet wird, verbindet beide Seiten des Hafens.

Einen faszinierenden Ausblick hat sich verdient, wer nach Überqueren der Holzbrücke den Petersberg hinaufgestiegen ist und unterhalb der Borbyer Kirche auf das Ensemble des Außenhafens mit altem und neuem Leuchtturm hinunter schaut. Weniger anstrengend ist das Flanieren auf der Strandpromenade mit schönen Ausblicken auf die Förde. Über 2 km führt die modern gestaltete Promeniermeile von der Hafenspitze am Hauptstrand entlang. Die Blütenpracht des Kurparks bindet sie mit ein und bietet sich an, das Leben und Treiben am Strand aus geruhssamer Distanz zu genießen.

Natürlich gehört zur Darstellung von Eckernförde ein Blick in die Vergangenheit. Ein Rundgang durch das Museum im Alten Rathaus vermittelt sehr anschaulich Einblicke in das Eckernförde von gestern und vorgestern. Über die Anfänge archäologischer Stadtforschung bis nahezu in die Gegenwart spannt sich der Bogen an Informationen, dargestellt durch Modelle, Ansichten und Dokumente. Thematische Schwerpunkte sind für Eckernförde charakteristisch: die Fischerei, die Räucherei und das Badeleben.



Holzbrücke



Kleines Stadtportrait

Das Gründungsjahr der Stadt Eckernförde ist nicht exakt bekannt. Der Name ist aus den Jahren 1197, 1222 und 1288 im Zusammenhang mit dem Namen „Godecalcus und Nikolaus de Ekerenvorde“ überliefert.

Zum Schutze des Handelsweges, der in nordsüdlicher Richtung über den schmalen Durchlass zwischen Noor und offener Bucht verlief ließ der dänische König gegen Ende des 12. Jhd. eine Burg errichten. Sie wird 1231 im Liber Censu Danial Waldemars II. als „Ykaerneburgh“ erwähnt. Zweifelsfrei als Stadt darf sich Eckernförde dann seit 1302 fühlen, nachdem sie urkundlich entsprechend benannt worden ist. Das Eckernförde von heute hat über 23.000 Einwohner und eine Gesamtgröße von 1.796.91.72 ha Fläche. Als Mittelzentrum hat es damit auch Versorgungsfunktionen für den Umlandbereich zu erfüllen.

Neben dem Esprit einer lebendigen Stadt ist die Vielfalt der vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen ein Grund für die Attraktivität als Wirtschafts- und Arbeitsstandort und als bevorzugter Wohnort. Das städtische Wirtschaftsgefüge wird durch ein buntes Branchenspektrum geprägt. Eine Vielzahl kleinerer und mittelständischer Betriebe ergibt ein stabiles Gewerbemix.

In Eckernförde als Garnisonsort ist die Bundeswehr mit ihren militärischen und zivilen Einrichtungen nach wie vor ein Wirtschaftsfaktor. Sie bleibt auch nach dem schrittweise durchzuführenden Arbeitsplatzabbau der größte Arbeitgeber der

Stadt. Eckernförde hat den Status Typhafen für U-Boote. Die Wehrtechnische Dienststelle 71 ist mit der Erprobung von Waffentechniken im Unterwasserbereich befasst.

Zur Milderung der wirtschaftlichen Nachteile aus der Rüstungskonversion wurde im Süden der Stadt ein Gewerbegebiet erschlossen und ein Gründerzentrum, das Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) errichtet.

Die Ökologie findet in Eckernförde besondere Beachtung: Auf der Grundlage einer Umwelterhebung fallen seit Jahren politische Entscheidungen nach dem Grundsatz „Naturschutz vor Naturnutz“.

Mit dem Titel „Umweltfreundliche Gemeinde“ ist Eckernförde bisher vierfach ausgezeichnet worden, von der Deutschen Umwelthilfe wurde der Titel „Bundeshauptstadt für Natur- und Umweltschutz 1994/1995“ verliehen.

Interessantes Wissen zu diesem Thema vermitteln das UmweltInfoZentrum am Noorwanderweg und das OstseeInfoZentrum am Hafen.

Eckernförde versteht sich aber auch als Kulturstadt und belegt dies durch eine wohlsortierte Veranstaltungslandschaft mit einer über mittelstädtische Verhältnisse herausragenden Vielfalt an Kulturangeboten.



Stadtbummel



Professionelle Unterstützung . . .

Baubetriebliche Beratung
Bau- und Projektmanagement
Controlling
Nachtragsmanagement
Gutachten

Technik- und
Ökologiezentrum
Marienthaler Straße 17
24340 Eckernförde

Tel.: 0 43 51-735 105
Fax: 0 43 51-735 177

r.erb-ingenium@t-online.de
www.ingenium-bau.de

**Ingenium**

Baubetriebliche
Beratung & Gutachten

Dipl.-Ing. Rainer Erb
Beratende Ingenieure VBI

. . . in der Projektabwicklung



MOLZEN
Henning Molzen
BAUUNTERNEHMEN
GmbH & Co. KG

Schleswiger Str. 60 · 24986 Satrup
Tel. 0 46 33/95 24-0 · Fax 0 46 33/95 24-29

- **Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser schlüsselfertig**
- **Umbau- und Reparaturarbeiten**
- **Altbausanierungen**
- **Gewerbebauten**
(Produktionshallen, Autohäuser,
landwirtschaftliche Hallen, Kläranlagen)

HALLENBAU Molzen GmbH

SCHLESWIGER STR. 60 · 24986 SATRUP · TEL. 0 46 33/95 24-0

REMONDIS®

Sie bauen - wir entsorgen.
Für Bürger. Für Unternehmen.

TELEFON: 0 46 21 / 95 40-0



Mulden- und Containerdienst
für gemischte Gewerbeabfälle, Bauschutt, Bauabfälle,
Abbruchmaterial, Erdaushub, Straßenaufbruch, Gartenabfälle
Entsorgung von Abfällen aller Art.

Rufen Sie uns an!

REMONDIS GmbH & Co. KG
Niederlassung Schleswig · Heinrich-Hertz-Str. 8 · 24837 Schleswig
Telefon +49(0)4621/95 40-0 · Telefax +49(0)4621/95 40-49
Internet www.remondis.de · E-Mail: service.nord@remondis.de

Bauabfallentsorgung mit REMONDIS

Bauabfallentsorgung einfach, sicher und umweltbewusst – dies bietet REMONDIS ihren Kunden an den Standorten in Schleswig (Entsorgungszentrum), Eckernförde, Kappeln und Flensburg (jeweils Containerdienst). Das Entsorgungszentrum in Schleswig im Gewerbegebiet St. Jürgen, Heinrich-Hertz-Str. 8 bietet unseren Kunden als Selbstanlieferer alle Entsorgungsmöglichkeiten für Bauabfälle auf rd. 20.000 qm Annahmefläche getrennt nach Abfallarten. Wir leisten Ihnen mit geschultem Personal vor Ort Hilfe und beraten Sie auch vor der Anlieferung. Kosten sparen beginnt bereits bei der Planung der Baumaßnahme – welche Behälter brauche ich, offen oder geschlossen, Aufstellung auf meinem Grund oder auf der öffentlichen Straße, welche Abfälle trenne ich sinnvollerweise in verwertbare und zu beseitigende Abfälle oder welche Abfallstoffe muss ich getrennt halten oder etwa gesondert verpacken?

Der Bauherr oder der beauftragte Bauunternehmer als Abfallerzeuger hat umfassende gesetzliche Pflichten bei der Abfallentsorgung zu beachten – REMONDIS hilft Ihnen als zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb und belegt die ordnungsgemäße Entsorgung mit Nachweisen zu Ihrer Sicherheit. REMONDIS hat für ihre Kunden Abfallbehälter von 1 cbm bis 38 cbm zur Auswahl, ebenso Verpackungsmittel wie Kunststofffolien, -säcke und Big-bags in verschiedenen Größen. Die Aufstellung vor Ort geschieht in Absprache mit dem Kunden – auch als „Blitzaktion“, wenn erforderlich. Bodenaushub – sauberer Bauschutt – sortierfähige gemischte Bauabfälle – Abfälle zur Beseitigung – asbesthaltige Stoffe – Bitumenabfälle – Isolierfaserstoffe – Bauholz – Türen und Fenster – Glas – Kabel – Metalle – Kunststoffe und, und ...

Auch bei problematischen Abfällen (Teerabfälle, getränkte Hölzer, Brandabfälle, kontaminierte Böden etc.) ist REMONDIS Ihr Partner. Wir erstellen ein qualifiziertes Angebot und sichern die fachgerechte Entsorgung für Sie.

Ansprechpartner bei der Stadt Eckernförde

Zentrale

Telefon 0 43 51 / 7 10-0

Amtsleiter Bauamt

Herr Köppen

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 00

Bauverwaltung

Abteilungsleiter Herr Winkelmann

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 02

Sachgebiet Abwasser Herr Voß

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 05

Sachgebiet Hochbau

Sachgebietsleiter Herr Storch

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 10

Stadtplanung Frau Hofer

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 11

Untere Bauaufsichtsbehörde

Frau Pahlke

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 30

Sachgebiet Tiefbau

Sachgebietsleiter Herr Medler

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 61

Herr Diederich / Herr Petersen

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 60

Wasserbau

Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung

Herr Packschies

Telefon 0 43 51 / 7 10-6 70

