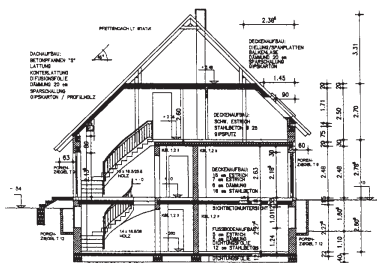


Landkreis Celle



Planen, Bauen, Wohnen



**2005/
2006**



Bau-Informationsbroschüre

2. Auflage



Grußwort des Landrats

Sehr geehrte Bauinteressenten,

ich beglückwünsche Sie zu Ihrer Entscheidung, ein Haus im schönen Landkreis Celle errichten zu wollen. Ganz besonders willkommen heiße ich diejenigen, die von Ferne in den Landkreis kommen.

Ein Haus zu bauen gehört für die meisten von uns zu den sprichwörtlich „einmaligen“ Dingen des Lebens. Vielfältig sind die persönlichen und rechtlichen Aspekte, die von dem Entschluss zum Hausbau bis zum Einzug zu berücksichtigen sind. Die Neuauflage der Bau-Informationsbroschüre soll Ihnen eine anschauliche Starthilfe sein, um Ihren Traum vom Eigenheim ohne Hindernisse und zügig Wirklichkeit werden zu lassen.

Im modernen Design finden Sie in dieser Broschüre zur besseren Orientierung neben den neuen Ansprechpartnern der Bauverwaltung für die fachspezifischen Beratungen auch die notwendigen Angaben über alle kreisangehörigen (Samt-) Gemeinden, die Stadt Bergen, den Gemeindefreien Bezirk Lohheide sowie die wesentlichen Fachbehörden.

Integriert wurden außerdem die aktuellen Gesetzesfassungen insbesondere aus der Anfang 2003 geänderten Niedersächsischen Bauordnung. Berücksichtigt haben wir bei der Neuerstellung aber auch die Anregungen der

Leser hinsichtlich der schnell vergriffenen ersten Ausgabe.

Im Rahmen dieses Ratgebers sind naturgemäß nicht alle Fragen beantwortbar. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und anderer Fachämter der Kreisverwaltung stehen Ihnen daher jederzeit gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Herzlich bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei allen, die an der Erstellung der Informationsbroschüre mitgewirkt haben, insbesondere auch bei den Anzeigenkunden, ohne die solch ein Projekt nicht finanzierbar wäre.

Ihr

Klaus Wiswe
Landrat

Zukunft gestalten
Bewährtes erhalten



„Lachendorfer Rustikal“ gerumpelt®



Celler Straße 20
29331 Lachendorf
Telefon (0 51 45) 98 99-0
Telefax (0 51 45) 98 99-77
www.betonsteinwerk.de

BWV
Betonwaren- und Verbundsteinwerke
Lehnen GmbH & Co. KG

HEINRICH DEHNING BAUGESCHÄFT

Inh. Reiner Klaus, Maurermeister

Erd-, Maurer-, Abdichtungs-,
Beton-, Stahlbeton-, Putz- u. Fliesenarbeiten

29320 HERMANSBURG

Heidberg 25 · Tel.: 0 50 52/22 06 · Fax 85 39

Wir
bauen
Ihr
Haus!

MB Zimmerei GbR Meier + Brosig



- Dachstühle • Fachwerk
- Fassaden • Carports
- Innenausbau • Zäune

Jarnser Straße 1 · 29331 Lachendorf
Tel.: 0 51 45/93 90 77 · Fax: 0 51 45/93 90 78
J. Meier: 0173-7 33 48 57 · T. Brosig: 0174-9 16 77 84

Gründken & Tegtmeyer Heizung & Sanitär & Solar

Planung · Bearbeitung · Montage · Service

Im Bulloh 33 · 29331 Lachendorf · Telefon 0 51 45/15 46
www.Heizung-Sanitär-Lachendorf.de



Adolph-Bau Cella

Karl-Schiller-Straße 6 · 29225 Cella
Telefax (0 51 41) 48 28 75
Homepage: www.Adolph-Bau-Cella.de
Telefon (0 51 41) 48 28 73

G
m
b
H

- Beratung
- Planung
- Bauleitung
- Instandsetzungen
- An- und Umbauten
- Schlüsselfertige Bauten



	Seite		Seite
Grußwort des Landrats	1	7. Wesentliche baurechtliche Themen	25
Branchenverzeichnis	4	Nachbarschutz	
Der Landkreis Celle	5	Denkmalschutz und -pflege	
Karte	6	Baulast	
1. Das Baugrundstück	7	Grundstücksteilung	
Auswahl		8. Änderungen Wohngebäude / Neubau	25
Erschließung		Nebengebäude	
Baurechtliche Vorüberlegungen		Wohngebäude: Nutzungsänderung,	
Erwerb / Grundstückswert		An- und Umbau	
Nebenkosten		Garagegebäude und Nebenanlagen	
2. Das öffentliche Baurecht	11	9. Staatliche Förderung	32
– Bauplanungsrecht –		Wohnungsbauförderung	
Bauleitpläne		Eigenheimzulage	
Vorhaben im Bebauungsplangebiet		Förderungen der Kreditanstalt für	
Ausnahmen und Befreiungen		Wiederaufbau	
Vorhaben im Innenbereich / Außenbereich		10. Die Bauausführung	37
Einvernehmen der Gemeinde		Gesundes Bauen	
3. Das öffentliche Baurecht	16	Energiesparen	
– Bauordnungsrecht –		Bodenschutz	
Allgemeines		Bauschlichtung	
Grenzabstand		11. Einbruchssicherung	43
Genehmigungsfreie Baumaßnahmen		12. Ihre Ansprechpartner	44
Werbeanlagen		Die Bauabteilung des Landkreises Celle	
Baurechtswidrige Handlungen		Die Gemeinden	
4. Die Bauvoranfrage	19	Wichtige in- und externe Stellen	
5. Die Baugenehmigung	20	13. Beteiligte Fachbehörden	49
Bauantrag / Entwurfsverfasser		Fachbereich Vorbeugender Brandschutz	
Baugenehmigungsverfahren		Amt für Umwelt und ländlichen Raum	
Vereinfachtes Verfahren		Landwirtschaftskammer	
Teilbaugenehmigung /		Gewerbeaufsichtsamt	
Geltungsdauer / Gebühren		Schlusswort	52
6. Das Anzeigeverfahren	23		
Schaubild: Die verschiedenen Verfahren	24		



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architekten	10, 12, 28, 38	Betonwaren	2	Holzhandlung	43	Sachverständiger	28
Ausbauhaus	31	Brandschutz	30	Holzhäuser	38	Sägewerk	43
Bäder	40	Dachdecker	4, 31, 47	Immobilien	35, U 4	Sanierung	30
Bau	2	Elektroinstallation	40	Ingenieur für Bauwesen	12	Sanitär	2, 36, 43
Bauausführung	12, 40	Energie	U 4	Ingenieurbüros	12	Schlüsselfertiges	
Bauelemente	30	Energieeinsparung	6	Innenausbau	36, 41	Bauen	4, 10, 36, 38
Baufinanzierung	U 4	Energie-Sparhäuser	30	IT-Technik	40	Solar	2, 43
Bauholz	43	Erd- und Baggararbeiten	40	Klima	40	Statik	2
Bauklempnerei	31	Erdbau	30	Lüftung	36	Tiefbau	30
Bauleitung	10, 28	Fachwerk	2	Malerbetrieb	41	Tischlerei	40
Baumarkt	40	Fenster	41	Massivhäuser	38	Transportbeton	18
Bauplanung	2, 10, 38, 40	Finanzdienst	35, U 4	Massivholzbau	36	Treppenbau	30, 36
Bausatzhaus	31	Flachdach	4	Massiv-Systemhaus	36	Vollwärmeschutz	41
Baustatik	12	Garten- und Landschaftsbau	40	NLG	U 3	Wasser	U 4
Baustoffhandel	38	Haustechnik	12	Notare	U 2, 10	Zimmerei	2, 30, 36, 41
Bauunternehmen	4, 10, 30, 38	Haustüren	41	Pflastersteine	2		
Beton	18, 30	Heizung	2, 36, 40, 43	Rechtsanwälte	U 2, 10		

U = Umschlagseite

Der Dachdecker für die Dachwerkstadt Celle und Umgebung.

www.heine-bedachungen.de

HEINE

BEDACHUNGEN
INHABER EKHARD WILKENS



Schauen sie doch mal nach oben!

IM BULLOH 24 · 29331 LACHENDORF · FON 051 45-93636 · FAX 051 45-93637



Demski

Im Bulloh 3 • 29331 Lachendorf • Telefon: (0 51 45) 9 37 38

Baugesellschaft mbH

www.hausbauunternehmen-demski.de

Schlüsselfertige Häuser mit



Zertifikat



Aus den ehemaligen Ämtern Celle und Bergen sowie acht Ortschaften des Amtes Meinersen entstand am 1. April 1885 der Landkreis Celle. Er umfasst heute die Städte Celle und Bergen, die Gemeinden Faßberg, Hambühren, Hermannsburg, Unterlüß, Wietze und Winsen sowie die Samtgemeinden Eschede, Flotwedel, Lachendorf, Wathlingen und den gemeindefreien Bezirk Lohheide. Auf insgesamt 1545 Quadratkilometern leben heute rund 182.000 Menschen, womit der Landkreis Celle zu den größeren im Lande Niedersachsen zählt.

Geografisch liegt Celle im Herzen Niedersachsens und ist von den Landkreisen Uelzen, Soltau-Fallingb., Gifhorn und der Region Hannover umgeben. Hauptverkehrsadern sind die Bundesstraßen 3 und 214, die unmittelbar an die Bundesautobahnen 2 (im Süden) und 7 (im Westen) angebunden sind, die Bundesstraße 191 sowie die ICE-Hauptstrecke Hannover-Hamburg.

Das Gesicht des Landkreises Celle ist abwechslungsreich. Der südliche Teil des Kreisgebietes ist geprägt durch die Flussniederung der Aller mit parkähnlichem Charakter und liegt in nachbarlicher Nähe zur niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Der nördliche Bereich besteht überwiegend aus den typischen Wald- und Heideflächen und gehört zur südlichen Lüneburger Heide.

Die Südheide wurde vor vielen Jahren für den Fremdenverkehr erschlossen und erfreut sich nicht nur zur Heideblüte großer Beliebtheit. Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Rad-, Wander- und Reitwege tragen hierzu bei. Eine überwiegend intakte Natur und etliche Sehenswürdigkeiten machen den Landkreis Celle unverwechselbar.



Sehenswert ist die Kreisstadt Celle. Der geschlossene Altstadtkern mit seinen farbenprächtigen Fachwerkhäusern lädt nicht nur zum Rundgang durch 700 Jahre Stadtgeschichte ein, sondern auch zum Einkaufen und Bummeln. Schloss und Bomann-Museum lassen darüber hinaus die frühere Bedeutung Celles als herzogliche Residenz und die Kulturgeschichte lebendig werden.

Nicht umsonst wächst die Bevölkerung dank vieler Zuzüge konstant an. Im Landkreis Celle wohnen die Menschen gerne, weil sie die kurzen Wege zu Arbeit und Bildungsstätten schätzen. Die günstigen Preise machen großzügig geschnittene Wohngrundstücke in reizvollen Lagen für jeden erschwinglich.

Bauen im Landkreis Celle bedeutet daher auch, dort zu wohnen, wo andere Urlaub machen.



Auswahl

Ein geeignetes Grundstück können Sie in der Regel auf dem „freien“ Markt, über die Gemeindeverwaltungen, über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler finden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Gemeindeverwaltung.

Sie haben bei der Auswahl individuelle persönliche Aspekte und zusätzlich baurechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. So muss z. B. unabhängig von den städtebaulichen Voraussetzungen ein Baugrundstück erschlossen sein.



Prüfen Sie immer die Bebaubarkeit Ihres Wunschgrundstücks

Checkliste für den Standort des Grundstücks (persönlich)

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
- Garten
- Grundstücksgröße
- Zentrale Lage
- Freizeitangebote
- ...

Baurechtliche Vorüberlegungen

Vor dem Grundstückserwerb sollten Sie sich zunächst einmal bei der zuständigen Gemeinde oder bei uns erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Dabei ist für Ihre Bauabsichten von entscheidender Bedeutung, ob das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im sogenannten Außenbereich liegt. Detaillierte Ausführungen entnehmen Sie bitte Kapitel 2.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass ein Wochenendhaus bzw. ein Grundstück im Wochenendhausgebiet nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist.

Fragen Sie nach, um weitere Probleme, die sich z. B. aus vorhandenen Altlasten, dem Denkmal- oder Naturschutz, Baulasten oder auch einer fehlenden Zufahrt bzw. Erschließung ergeben, rechtzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen. Unsere Bauabteilung gibt Ihnen gerne Auskünfte über Bebauungsmöglichkeiten (z. B. zu den Themen Geschoszahl, Dachausbau, Standort Garage, Baugrenzen).

Rechtsverbindliche Klarheit hingegen über die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück verschafft Ihnen nur eine Bauvoranfrage (Kapitel 4).



Erschließung

Zum Zweck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Grundstück vollständig erschlossen, wenn

- eine verkehrsmäßige Anbindung (Zufahrt),
- eine Versorgungsleitung für Elektrizität,
- eine Versorgungsleitung für Wasser und
- eine Entsorgungsleitung für Abwasser vorhanden sind.

Die Erschließung muss die Benutzung ermöglichen, eine Fertigstellung zum Zeitpunkt der Grundstückswahl / einer evtl. Bauantragstellung ist nicht notwendig.

Die Gemeinden erklären mit ihren Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren, ob die Erschließung gesichert ist. Befreiungen von der Notwendigkeit einer gesicherten Erschließung sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Selbst wenn das Grundstück baureif (erschlossen) ist, wissen Sie noch nicht, was / wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Prüfliste für den Erwerb (baurechtlich)

- Erschließung
- Allgemeine Bebaubarkeit – ggf. über Bauvoranfrage –
- ggf. Bebauungs- und Flächennutzungsplan einsehen
- Grund- und Geschossfläche
- Baulastenverzeichnis einsehen
- Private Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Dritter
- Grundstücks- und Nebenkosten
- Bei vorhandenen Gebäuden: Baugenehmigung einsehen

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

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

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt.

Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Celle. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen.

Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.



Nebenkosten

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

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

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten – wie aufgeführt – berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

Straßen, Kanal- und Wassergebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute

Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenkosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe / dem Wert des Grundstückes und dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

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



RECHTSANWALTSKANZLEI

Oldenburger-Miltz und Opitz

Marko Oldenburger-Miltz
Rechtsanwalt

Familienrecht • Mietrecht • Verbraucherinsolvenzrecht
allg. Wirtschaftsrecht • Erbrecht

Ulrich Opitz

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht
Baurecht • Kündigungsschutzrecht • Schadensersatzrecht
Vertragsrecht • Verkehrsrecht

zugelassen am Oberlandesgericht Celle, vertretungsberechtigt an
allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

Wehlstr. 35 · 29221 Celle · Tel. (0 51 41) 55 09 51/52 · Fax (0 51 41) 55 09 53
e-mail: RAe@Oldenburger-Miltz-Opitz.de · www.Oldenburger-Miltz-Opitz.de

DR. WELGE + PARTNER GbR

RECHTSANWÄLTE UND NOTARIAT

IHR ERFAHRENER PARTNER IM GRUNDSTÜCKS-
UND PRIVATEN BAURECHT

DR. MANFRED WELGE, NOTAR

DR. MARKUS KLEMMER

DR. VOLKER WITTE, DIPL.-KFM.

Mühlenstraße 2, 29221 Celle, Tel.: 05141-27071; Fax: 27073
e-mail: Dr.WelgePartner@gmx.de

Harald Niebuhr

CAD-Planungsservice
Maurermeister
Entwurf & Bauleitung

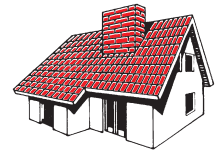


Wilh.-Kastern-Straße 3A in 29345 Unterlüß
Telefon 05827-970 200 · Telefax 05827-970 201
Mobil: 0171-7961736 · e-mail: niebuhr_cad@t-online.de

BAUGESCHÄFT Eckhard Breetzke GbR

G. Wendt

Wir bauen
Gutes günstig



Lüssweg 21a · 29348 Eschede/Dalle
Telefon: 0 51 42/21 89 · Mobil: 01 71/9 52 07 31

Vertrieb: (0 51 43) 66 97 97
Büro: (0 51 43) 91 22 80
Fax: (0 51 43) 91 22 82

Verbund Celler Baubetriebe

Der sichere
Weg zum Traumhaus

Besichtigen
Sie unser
Musterhaus
in Winsen,
Eichenring 10
Sa./So. von 13 bis 18 Uhr oder
nach telefonischer Vereinbarung.



Raunfeldhöhe 7 · 29308 Winsen (Aller) · www.dashausgmbh.de



Planung · Betreuung
Ausführung – Qualität nach Maß

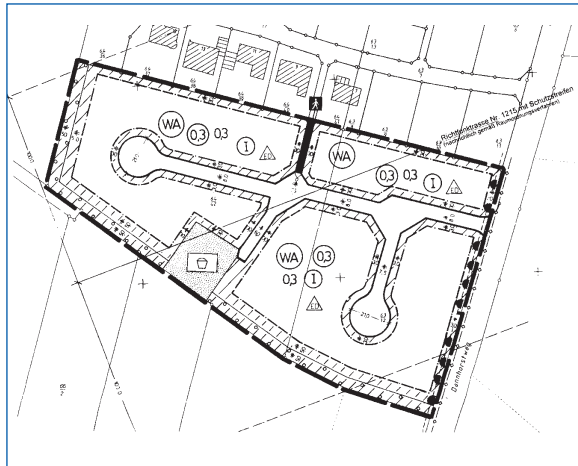
Wilhelm Kohlmeier

Bautechniker

Planung
Bauantrag
Bauleitung
Baubetreuung
Wertgutachten

Gärtenstraße 2
29308 Winsen (Aller)

Tel.: 0 50 56-12 84
Fax: 0 50 56-94 18 09



Auszug eines
Bebauungsplanes

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr 1 des Baugesetzbuches - BauGB
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,3

Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

1

zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB-§§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg

Ein- bzw Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 4 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)



Grünflächen



Spielplatz öffentlich

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit aller Rechtsvorschriften, die die Nutzung des Bodens regeln und die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen.

Das Baurecht lässt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht (Kapitel 3) unterteilen.

Das Bauplanungsrecht ist als Bundesgesetz bundesweit einheitlich im Baugesetzbuch (BauGB), das sich vor allem mit der Bauleitplanung befasst sowie in der Bauordnungsverordnung (BauNVO), die die bauliche Nutzung von Grundstücken vorgibt, geregelt.

Im Vordergrund stehen Ausführungen, welche baulichen Anlagen („Was?“) an welchem Standort („Wo?“) zulässig sind.

Jedes Grundstück innerhalb eines Gemeindebereiches kann in die folgenden im Baugesetzbuch näher definierten Planungskategorien eingeordnet werden:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= unbeplanter Innenbereich)
- Außenbereich

Bauleitpläne

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (rechtsverbindlicher Bauleitplan). Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sollen die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung haben die Bau-

Ingenieure – Architekten

JÖRG OSTERLOH

Dipl.-Ing. für
Bauwesen und Tragwerksplanung

Wernerusstraße 39 a
29227 Celle

Telefon: 0 51 41 / 88 18 94

Telefax: 0 51 41 / 88 23 19

Kühl^{Uve}

Ingenieurbüro für Baustatik
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Statik im Hochbau

Dipl. Ing. Beratender Ingenieur BDB

Sachsenweg 19
29227 Celle-Westercelle
☎ 0 51 41/8 24 84
Fax 0 51 41/88 16 73
Auto 01 72/5 10 24 84

Internet: www.uve-kuehl.de · E-Mail: uve@uve-kuehl.de



Dipl.-Ing. Detlef Jeßnitz

Beratender Ingenieur BDB

Dipl.-Ing. (FH) Jan Jeßnitz

Ingenieure für Bauwesen & Tragwerksplanung
Fachkraft für Arbeitssicherheit

29308 Winsen/Aller – OT Walle, Ziegeleiweg 36
Telefon: 05143 – 66 85 11, Fax: 66 85 12
E-Mail: info@ib-jessnitz.de · www.ib-jessnitz.de



Ingenieurbüro Gerhard Exner

- Industriearchitektur
- Individuelle Wohnhäuser
- Planung
- Ausschreibung
- Bauüberwachung
- Statische Berechnungen



Riemannstraße 33
29225 Celle
www.exner-celle.de

Tel.: 05141/94603-0
Fax: 05141/94603-33
info@exner-celle.de

PLANUNGSBÜRO

ökologische Bauweise

Architektur + Haustechnik

Dipl.-Ing. BDB U + G Binder
Immenhoop 7 · 29320 Hermannsburg
Tel. 05052 1822 Fax 05052 1850



JGI

Jürgen Gründel
Ingenieuresellschaft für
Bauplanung mbH

Planung von Wohn- und Gewerbebauten Bauanträge • Entwässerungsanträge

Bahnhofstraße 35 A Tel. 0 51 41 - 88 05 00
29221 Celle Fax 0 51 41 - 88 05 01
www.jgi-gmbh.de e-mail: jgi-gmbh@t-online.de

KONSTANT INGENIEURBÜRO

Konstruktion + Statik im Bauwesen

Baustatik
Bauphysik
Beratung

Diplomingenieur (FH)
Wolfgang Ezer

An der Poggenkühle 14 · 29358 Eicklingen
Fernruf: 05149 / 186238 · Telefax: 05149 / 186239
E-mail: KONSTANT-INGENIEURBUERO@t-online.de



leitpläne zum Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten oder zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

Der Flächennutzungsplan gibt für das gesamte Gemeindegebiet entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde eine grobe Übersicht über die vorhandenen oder geplanten Bodennutzungen (z. B. Fläche für die Landwirtschaft, Wohnfläche, Gewerbefläche). Eine konkrete und detaillierte Angabe über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens enthält der Bebauungsplan, der in aller Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Der Bebauungsplan gibt der Gemeinde ein Instrument zur Regelung der städtebaulichen Planungen. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen und hat einen festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Aus städtebaulichen



Häuser im
Bebauungsplangebiet
mit Gestaltungs-
satzung

Gründen können verschiedene Festsetzungen getroffen werden wie z. B.:

- die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet)
- das Maß der baulichen Nutzung (max. Höchstmaße der Bebauung)
- die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen)
- die freizuhaltenden Pflanzstreifen, die Versorgungs- und die Grünflächen
- der Haustyp (z. B. Einzelhaus), die Dachneigung oder die Farbgebung einzelner Bauteile.

Darüber hinaus können Ortssatzungen spezielle Gestaltungsvorgaben festlegen.

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

Wenn das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine **Ausnahme** ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Eine Ausnahme brauchen Sie nicht gesondert beantragen.



Zum anderen können Sie einen **Befreiungsantrag** stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen ist und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere, a-typische (Grundstück-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen.

Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar.

Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bei einer Versagung des Einvernehmens sind wir als Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, befinden sich entweder im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich einer Gemeinde. Im Einzelfall hat die Baugenehmigungsbehörde eine schwierige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorzunehmen.

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= Unbeplanter Innenbereich) ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach

- der Art seiner Nutzung
- dem Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise (mit oder ohne seitlichen Grenzabstand) und
- den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen)

an die vorhandene nähere Umgebung anpasst, sich also einfügt.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit ist die vorhandene Bebauung, die den maßgeblichen Ortsteil prägt, zumeist anhand von Ortsbesichtigungen zu untersuchen. Wenn z. B. die Grundstücke der näheren Umgebung zu 20 % überbaut sind, haben Sie sich grundsätzlich an diesen Rahmen zu halten und können nicht mit der Genehmigung einer Überbauung von 30 % rechnen.



In diesem Bereich kommt es naturgemäß zu unterschiedlichen Standpunkten zwischen Antragsteller und Gemeinde bzw. Bauaufsichtsbehörde. Ein klärendes Gespräch hilft oftmals bereits im Vorfeld Ihrer Planung.

Vorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich ist grundsätzlich von wesensfremder Bebauung freizuhalten.

Ausnahmen bilden hier privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer betrieblichen Wohngebäude und sonstige privilegierte Nutzungen, deren Errichtung aufgrund ihrer besonderen Art / Zweckbestimmung nicht an anderen Gemeindestellen möglich sind (z. B. Großställe, Windkraftanlagen, Kraftwerke, Kläranlagen, Ziegeleien).

Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange (wie z. B. der Naturschutz, der Immissions- oder Nachbarschutz, die



Außenbereichslage

Wasserversorgung, ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan oder eine städtebaulich ungeordnete Bebauung) von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Eine relativ geringe Beeinträchtigung genügt, um eine Baugenehmigung auszuschließen.

Um dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, gibt es zudem weitergehende Regelungen, privilegierte Betriebe einer Nutzungsänderung zuzuführen. Diese Nutzungsänderungen sollen ohne wesentliche bauliche Änderungen vollzogen werden.

Die vorhandene bauliche Anlage muss nach Konstruktion und Substanz für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet sein. Beispielhaft sind hier landwirtschaftlich-gewerbliche Nebengebäude anzusprechen.

Weitere Begünstigungen ermöglicht der Gesetzgeber im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes. Zulässigkeitskriterien können dabei sein:

- Ersatzbauten zulässigerweise errichteter Gebäude
- Erweiterungen zulässigerweise errichteter Wohngebäude oder gewerblicher Anlagen
- Kulturlandschaft prägende Gebäude (Baudenkmale).

Eine Wohnbebauung, die nicht im Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung steht, ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Bei Unklarheiten oder komplexen Entscheidungen über die Zulässigkeit im Innen- und Außenbereich wäre es für Sie sinnvoll, eine Bauvoranfrage (nächstes Kapitel) zu stellen.



Allgemeines

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem **Landesrecht** geregelt. In Niedersachsen ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) das zentrale Gesetz zur Regelung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Bauwerk.

Die NBauO behandelt vorrangig die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage. Im Vordergrund stehen die konkrete Ausführung eines Bauvorhabens und die formellen Voraussetzungen.

Neben der Gefahrenabwehr bestehen wesentliche Leitgedanken darin, dass bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit nicht gefährden und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Verbindliche Vorgaben beinhaltet die NBauO u. a. auch zu folgenden Themenkomplexen:

- Verschiedene Baugenehmigungsverfahren (Kapitel 5)
- Für den Bau verantwortliche Personen
- Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen (z. B. Standsicherheit, Brandschutz)
- Ausgestaltung einzelner Bauteile (z. B. Wände, Decken, Treppen oder Fenster)
- Das Grundstück und seine Bebauung (Grenzabstand, Einfriedungen, Zugänglichkeit)
- Behandlung baurechtswidriger Zustände
- Nachbarteiligung
- Vorgaben für eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Bebauung

Ergänzend zur NBauO wurden **Verordnungen** zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen. Am Wichtigsten sind die

- Bauvorlagenverordnung (Welche Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen?)
- Durchführungsverordnung zur NBauO (Vorgabe für einzelne Bauteile eines Bauwerks)
- Garagenverordnung (Spezielle Verordnung für die Errichtung von Garagen)
- Camping- und Wochenendplatzverordnung (Anforderungen für vorgenannte Plätze)

Wegen der Komplexität wird Ihnen als Bauinteressent im Folgenden nur ein kleiner Überblick über häufig nachgefragte Vorschriften gegeben.

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes zu halten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf max. 2 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d. h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist.



Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser (Kapitel 5) mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Abstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die Nds. Bauordnung für alle Garagen- und Abstellgebäude eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

Sie dürfen diese Gebäudearten ohne oder mit einem bis auf genau 1 m verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsreich, d.h. im 3 m breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 m nicht überschreitet und die bauliche Anlage eine Höhe von 3 m nicht übersteigt.
- ein Abstellgebäude max. 15 m² bzw. ein Garagengebäude max. 36 m² Grundfläche hat.

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

Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 m erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 m beabsichtigen, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe erteilen.

Zudem ist die Frage nach der Genehmigungspflicht immer zu klären.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind vom Grundsatz her baugenehmigungspflichtig. Für diverse Einzelvorhaben verzichtet der Gesetzgeber jedoch auf eine Genehmigungspflicht.

Die wichtigsten genehmigungsfreien Baumaßnahmen sind:

- Zusätzliche Garagen / Carports sowie Gebäude / Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis max. 40 m² umbauten Raum, im Außenbereich bis 20 m²
- Einfriedungen (Zaun, Mauer) – auch undurchsichtige – bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Werbeanlagen bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 1 m²
- Öffnungen für Fenster und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden
- Skulpturen bis 3 m Höhe
- Verklinkerungen
- Abbruch eines Gebäudes (ausgenommen Hochhäuser)
- Schornsteine in und an einem vorhandenen Gebäude
- Private Teiche bis zu 3 m Tiefe

Bitte beachten Sie, dass auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht, z. B. hinsichtlich der Grenzabstände oder der Festsetzungen eines Bebauungsplanes, entsprechen müssen.



Genehmigungsfreie
Bauvorhaben müssen
dem öffentlichen
Baurecht entsprechen



Werbeanlagen

Möchten Sie für eine – evtl. mit dem Wohnen kombinierte – gewerbliche Tätigkeit werben? Werbung ist oftmals unerlässlich, am falschen Standort oder im rücksichtslosen Übermaß kann sie jedoch die schutzwürdigen Interessen anderer unzumutbar beeinträchtigen. Daher sind Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche baugenehmigungspflichtig. Sie dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Im Außenbereich sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, Ausnahmen sind nur an der Stätte der Leistung und für weitere spezielle Einzelfälle vorgesehen.



... auch wir mischen mit ...

Transportbeton - Werkfrischmörtel - Betonpumpen - Sand - Kies
Mineralgemisch - Betonwaren - Betonrohre

Werk I und Verwaltung

Gewerbering 20 · 29352 Adelheidsdorf (Celle)

Tel.: 0 51 41 / 8 40 34 · Fax.: 0 51 41/8 40 36

Werk III

Berkhopstraße 3 · 30938 Burgwedel

Tel.: 0 51 39/27 87 51 · Fax.: 0 51 41/8 40 36

Werk II

Kreisstraße 31 · 30629 Misburg (Hannover)

Tel.: 05 11/95 94 60 · Fax.: 05 11/9 059 46 36

Werk IV

Söhren 59 · 24232 Schönkirchen (Kiel)

Tel.: 0 43 48/91 98 75 · Fax.: 0 43 48/91 98 76

Baurechtswidrige Handlungen

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Anzeigeverfahren vor Erhalt der Bestätigung durch die Gemeinde (Kapitel 5) dürfen Sie mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht beginnen. Die Baumaßnahme darf auch nur so ausgeführt werden, wie sie genehmigt / angezeigt wurde. Bei Verstößen wird das Bauvorhaben grundsätzlich still gelegt, d. h. der Weiterbau wird mit kostenpflichtiger Verfügung untersagt.

Sofern eine nachträgliche Legalisierung baurechtlich nicht möglich ist, kommt eine Nutzungsuntersagung und sogar eine Beseitigung der ungenehmigten Bauteile in Betracht.

Darüber hinaus würden Sie als Bauherr und ggf. weitere am Bau Beteiligte, wie z. B. der Bauunternehmer, eine **Ordnungswidrigkeit** begehen, die unabhängig von den baurechtlichen Folgen mit einer Geldbuße von bis zu **500.000,- Euro** geahndet werden kann.

Auch abseits des Genehmigungsverfahrens können wir als Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen zur Herstellung baurechtmäßiger Zustände anordnen, soweit Gebäude oder andere bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht widersprechen. Die Schwere der Beeinträchtigung – von einer Gefährdung bis zu einer konkreten Gefahrensituation – ist maßgeblich für die Entscheidung, ob und wie bauaufsichtlich eingeschritten wird.

Für Nachfragen stehen wir Ihnen in allen Bereichen des umfassenden Bauordnungsrechtes gern beratend zur Seite.



Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig erkennbar. Der geeignetste Weg, rechtliche Sicherheit schon vor dem Grundstückskauf oder einem aufwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erhalten, stellt die nicht formgebundene Bauvoranfrage dar. Einzelne planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen können Sie ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung zur Prüfung stellen.

Zumeist ist die **grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit** einer Baumaßnahme Gegenstand einer Bauvoranfrage, die in der Frage „Kann überhaupt auf dem Grundstück oder an dem Standort ein Wohngebäude / Stall / Gewerbebetrieb errichtet werden?“ mündet. Eine Bauvoranfrage, mit der die Zulässigkeit eines Bauvorhabens umfassend wie im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung gestellt wird, ist unzulässig.



Eine Bauvoranfrage klärt die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Verfahren:

Sie selbst können die Bauvoranfrage formlos bei der Gemeinde oder bei uns einreichen. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides haben Sie die Unterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind, zumindest

- einen Lageplan im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000
- einen Übersichtsplan im Maßstab 1:5000
- ggf. Ausführungszeichnungen

Die Bauaufsicht entscheidet über die gestellten Fragen verbindlich durch einen Bauvorbescheid. Die Gebühren sind wesentlich geringer als für die Bearbeitung eines Bauantrages und können im späteren Baugenehmigungsverfahren auf Antrag bis zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet werden.

Rechtsfolgen:

Ein positiver Bauvorbescheid

- berechtigt Sie nicht zur Ausführung des Bauvorhabens.
- stellt fest, dass die Baumaßnahme in dem zur Prüfung gestellten Teilbereich, z. B. der grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit, dem öffentlichen Baurecht entspricht.
- hat 3 Jahre Gültigkeit. Die Bindungswirkung entfällt, wenn Sie nicht innerhalb von 3 Jahren einen Bauantrag stellen.
- macht ein erneutes Prüferfordernis der geprüften Einzelfragen überflüssig, so dass Sie zusätzlich zur Planungssicherheit auch eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens erreichen.



Die Nds. Bauordnung unterscheidet zwischen baugenehmigungspflichtigen, anzeigepflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben. Die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Ein abschließend festgelegter Teil der genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird in einem sogenannten „Vereinfachten Genehmigungsverfahren“ geprüft. Unter bestimmten Voraussetzungen kommt ein Anzeigeverfahren (Kapitel 6) in Betracht. Im Anschluss an das nächste Kapitel verdeutlicht Ihnen ein Schaubild die wesentlichen Unterschiede der jeweiligen Verfahren.

Soweit Sie zweifeln, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig bzw. -fähig ist, fragen Sie uns oder stellen Sie für komplexere Vorhaben vorab eine Bauvoranfrage (Kapitel 4).

Entwurfsverfasser

Mit der Erstellung der Bauvorlagen (Entwurf) und der Unterzeichnung des Bauantrages dürfen nur bauvorlageberechtigte Personen (= Entwurfsverfasser) beauftragt werden.

Bauvorlageberechtigt sind insbesondere Architekten und Bauingenieure, für bestimmte Bauvorhaben auch ausgewählte Handwerksmeister (Maurer, Betonbauer, Zimmerer).

Die Berechtigung als Entwurfsverfasser tätig zu sein, ergibt sich aus dem jeweiligen Kammergesetz oder der Nds. Bauordnung. Lassen Sie sich im Einzelfall die Bauvorlageberechtigung Ihres gewählten Entwurfsverfassers nachweisen.

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Der Gesetzgeber hat mit der aktuellen Fassung der NBauO die Verantwortung der Entwurfsverfasser für die Vereinbarkeit der

Baumaßnahme mit dem öffentlichen Baurecht insbesondere im Vereinfachten Genehmigungsverfahren erweitert.

Bauantrag

Bauantragsformulare liegen ebenso wie die Vordrucke der anderen Verfahren im Bürgerbüro unseres Amtes aus. Sie können diese Vordrucke auch aus dem Internet (www.landkreis-celle.de) herunterladen.

Der von Ihnen als Bauherr und dem Entwurfsverfasser unterzeichnete Bauantrag ist in dreifacher Ausfertigung bei der Bauabteilung der zuständigen Gemeindeverwaltung abzugeben. Diese hat den Bauantrag innerhalb einer Woche an uns weiterzuleiten.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
 - a) der bebauten Fläche
 - b) der Geschossflächenzahl
 - c) der Grundflächenzahl
 - d) des umbauten Raumes
 - e) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung



- Erklärungen nach § 75 a NBauO (nur beim Vereinfachten Verfahren)
- statistischer Erhebungsbogen

Ablauf des regulären Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Der zuständige Bezirksingenieur überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden über 90 % aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Zudem ist die Behandlung von Bauanträgen abzulehnen, wenn die Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen.

Mit vollständigen
Bauvorlagen kommen
Sie schneller ans Ziel



Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und -abteilungen um Stellungnahme gebeten, z. B. das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle, das Straßenbauamt, die Fachabteilungen Natur- und Wasserschutz, die Landwirtschaftskammer, die Brandschutzprüfer oder der Denkmalschutz.

Den Stand des Verfahrens können Sie während der Öffnungszeiten bei den Mitarbeiterinnen des Bürgerbüros telefonisch erfahren.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Auswertung der fachlichen Stellungnahmen erteilt.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der **Baugenehmigungsbescheid** ergeht ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Zur zeitlichen Verkürzung von Baugenehmigungsverfahren, vor allem im Wohnungsbau, wird gemäß des § 75 a NBauO der bauordnungsrechtliche Prüfumfang für nachfolgende Gebäude reduziert:



- Wohngebäude ausgenommen Hochhäuser < 22 m; auch mit Räumen für freie Berufe, wenn das Wohnen überwiegt
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und nicht mehr als drei Geschossen bis 100 m² Grundfläche.

Diese Vorhaben müssen daraufhin überprüft werden, ob sie an dem vorgesehenen Standort überhaupt errichtet werden dürfen und ob andere Gesetze (z. B. das Naturschutzgesetz) beachtet werden.

Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Bauordnungsrechtes haben wir jedoch nicht zu prüfen, bis auf die Prüfung der Grenzabstände und der notwendigen Einstellplätze.

Weder die weiteren Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, die Einhaltung einer Örtlichen Bauvorschrift noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Das Vereinfachte Verfahren setzt eine Erklärung des Entwurfsverfassers voraus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung vorliegen und die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung dürfen Sie mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs nicht beginnen. Liegt uns ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ist die Standsicherheit nachgewiesen, können Sie unter

bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich bei uns beantragen. Damit können Ihnen Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die gebührenpflichtige Teilbaugenehmigung berechtigt Sie ausdrücklich nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von **3 Jahren** nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung nachhaltig unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer kann die Frist wiederum um bis zu drei Jahre verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall hätten Sie einen neuen Bauantrag zu stellen.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Gemeinden sowie Auslagen werden nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Die „reinen“ Baugenehmigungsgebühren richten sich nach der Höhe des Rohbauwertes, der nach dem Indexwert einer Landesverordnung errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Mit der Baugenehmigung erhalten Sie einen eigenständigen Gebührenbescheid. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung, die Ablehnung der Behandlung und die Rücknahme eines Bauantrages.



In gewissen Fällen können Wohnbauvorhaben auch ohne Baugenehmigung realisiert werden. Sie haben als Bauherr lediglich vor Baubeginn einen kompletten Entwurf der beabsichtigten Baumaßnahme (2-fach) an die Gemeinde unter Beifügung festgelegter Unterlagen einzureichen.

Unter folgenden **Voraussetzungen** ist die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe inkl. der zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nur anzeige-, aber nicht genehmigungspflichtig:

- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Festsetzung als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet.
- Die Baumaßnahme widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Notwendige Ausnahmen oder Befreiungen wurden auf gesonderten Antrag bereits erteilt.
- Ein qualifizierter Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur) bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Genehmigungsvorbehalt vorliegen und sein Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht.



Anzeigeverfahren:
Eine gern gewählte
Alternative zur
Baugenehmigung

- Die zuständige Gemeinde bestätigt, dass die Erschließung (Kapitel 1) gesichert ist und sie einen Antrag auf vorläufige Untersagung nicht stellen wird (= Bestätigung)

Sie haben der Bauanzeige zwei vollständige Ausfertigungen der Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Lagepläne ohne Standsicherheitsnachweis und Wärmeschutzberechnung (Entwurf) mit den o. a. Erklärungen des Entwurfsverfassers und des Sachverständigen sowie einen statistischen Erhebungsbogen beizufügen.

Entsprechende Vordrucke können Ihnen von uns zur Verfügung gestellt werden.

Wir haben nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht zu prüfen. Daher wird Ihnen auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern eine Eingangsbestätigung gegen eine geringfügige Gebühr ausgestellt.

Nach Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde, erteilt diese Ihnen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, innerhalb eines Monats die vorgenannte Bestätigung.

Sobald Ihnen die Bestätigung vorliegt, sind Sie berechtigt, mit dem Bau zu beginnen.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- **Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.**
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften haben Sie vor Baubeginn einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.
- Während der Baumaßnahme hat der Entwurf ständig, auch zur Einsicht für Nachbarn, auf der Baustelle vorzuliegen.



Verfahren	Reguläres Baugenehmigungsverfahren	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Anzeigeverfahren	Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
Rechtsgrundlage	§§ 68, 75 NBauO	§ 75 a NBauO	§ 69 a NBauO	§ 69 NBauO
Geltungsbereich	alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben	Wohngebäude außer Hochhäusern, eingeschossige Gebäude bis 200 m ² Grundfläche, bestimmte landwirtschaftliche Betriebe	Wohngebäude geringer Höhe, Garagen und Nebenanlagen für diese Wohngebäude	Diverse im Anhang zur NBauO aufgeführte Einzelvorhaben, z. B. Nebengebäude bis 40 m ³ Einfriedungen bis 1,80 m Höhe und fast alle Abbrüche
Wichtigste Voraussetzungen	Vollständige Bauvorlagen sind vom Entwurfsverfasser über die Gemeinden einzureichen	Erklärung des Entwurfsverfassers, dass die Voraussetzungen vorliegen und die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen	Bebauungsplan mit Wohngebietsfestsetzung; Erklärung des Entwurfsverfassers	entfällt
Prüfumfang	Vollständige Prüfung aller Vorschriften des öffentlichen Baurechts	Nur Prüfung des Bauplanungsrechts, der Abstände und der notwendigen Einstellplätze, Fachprüfung im Einzelfall	Ausschließlich Prüfung der formellen Voraussetzungen, Gemeinde erteilt Bestätigung für Baubeginn	entfällt
Verantwortlichkeit	Landkreis Celle	Landkreis Celle gemäß Prüfumfang, darüber hinaus der Entwurfsverfasser	Entwurfsverfasser	Der Bauherr insoweit, dass die materiellen Baurechtsvorschriften einzuhalten sind
Erläuterung Seite	21	21	23	17



Zur Genehmigung Ihres Wohnbauvorhabens können im Einzelfall auch diese sehr speziellen Bereiche des öffentlichen Baurechts von großer Bedeutung sein:

Nachbarschutz

Baumaßnahmen berühren vielfach auch den Interessenkreis der Nachbarn. Die Nds. Bauordnung schützt die Belange der Nachbarn, d. h. grundsätzlich der von den Auswirkungen eines Bauvorhabens betroffenen Eigentümer angrenzender Grundstücke.

Eine baurechtliche Zulassung darf den Nachbarn nicht in seinen eigenen, ihn persönlich schützenden Rechten verletzen. Eine Verletzung dieser subjektiven Rechte eines Nachbarn ist bei einem Verstoß gegen nachbarschützende, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben.

Rechte der Nachbarn:

- Prüfung eines Bauantrages unter Berücksichtigung nachbarschützender Vorschriften
- Einsicht in die Teile eines Entwurfs, die die persönlichen Belange berühren könnten bei uns oder der jeweiligen Gemeinde
- Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren auf Antrag oder unmittelbar durch uns inkl. Zusendung der „nachbarlichen“ Baugenehmigung
- Widerspruch und Klage gegen eine nachbarliche Baugenehmigung.

Empfehlungen:

- Fügen Sie im Einzelfall zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens eine schriftliche Zustimmung des/r betroffenen Nachbarn bei.
- Nehmen Sie umfassend Rücksicht auf die berechtigten und geschützten Belange der

Nachbarn. Mit einer Verständigung schaffen Sie neben der sprichwörtlichen „guten Nachbarschaft“ auch die Grundlage für eine erhöhte Planungssicherheit.

Abgrenzung zum privaten Nachbarrecht:

Neben dem Nachbarschutz des öffentlichen Baurechts regelt das Niedersächsische Nachbarrecht die privaten Rechtsverhältnisse zwischen den Nachbarn.

Sie finden z. B. Regelungen zur Höhe und zum Abstand von Bäumen und Sträuchern, zur Hinausreichung von Zweigen über die Grundstücksgrenze sowie zur Errichtung und Unterhaltung von Einfriedungen zwischen zwei Grundstücken.

Für die Durchsetzung des Niedersächsischen Nachbarrechts sind die Rechtsanwälte und Zivilgerichte zuständig, nicht jedoch die öffentliche Verwaltung oder die Verwaltungsgerichte.

Auch in diesen Fällen gilt, dass Gesetze und Verordnungen erst dann herangezogen werden sollten, wenn eine Verständigung aussichtslos ist und „es gar nicht anders geht“.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die sogenannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Niedersachsen ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Landkreis Celle



wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei können wir Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal ist. Wir sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet – ausgenommen die Stadt Celle – zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist **genehmigungspflichtig**. Daher sollten Sie frühzeitig mit uns als untere Denkmalschutzbehörde beabsichtigte Baumaßnahmen – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen.

Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen.



Baudenkmal?
Zur Sicherheit bei uns
nachfragen

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmbungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit uns, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen –

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Einige rechtliche Hindernisse können durch eine sogenannte Baulast beseitigt werden. Darin können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Sie wird im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Die wesentlichsten **Baulastenarten** sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstückes nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück bis zu einer



gedachten Grenze zugerechnet werden. Der Nachbar gestattet somit, dass die fiktive bauliche Grenze in sein Grundstück verlegt wird. Gleichzeitig gewährleistet er aber auch, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück von dieser Grenze den vorgeschriebenen Grenzabstand einhalten. Die Baulastfläche wird in einem qualifizierten Lageplan zeichnerisch vermaßt dargestellt. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt.

Ebenso kann mittels einer Zuwegungsbaulast die Sicherung der verkehrlichen Erschließung über einen in einem qualifizierten Lageplan vermaßt dargestellten Teil eines Grundstückes ermöglicht werden.

Verfahren und Rechtsfolgen:

- Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.
- Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder in einer Vermessungsstelle nach § 1 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.
- Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.
- Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Grundstücksteilung

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstück oder ein Grundstücksteil 1.) beschrieben und 2.) als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll. Für jede Grundstücksteilung haben Sie zwei separate schriftliche Anträge auf Teilungsgenehmigung zu stellen, den einen bei der zuständigen Gemeinde und den anderen bei uns.

Teilungsgenehmigung nach dem Baugesetzbuch:

- Zuständig für die Genehmigung nach Bauplanungsrecht sind die Gemeinden. Ausschließlich bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte werden geprüft.
- Die Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung bedarf. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Teilung oder die mit ihr beabsichtigte Nutzung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist.
- Ist eine Teilung nicht erforderlich (kein Bebauungsplangebiet oder nicht beschlossene o. a. Satzung) ist auf Antrag ein entsprechendes Zeugnis (Negativattest) auszustellen.

Teilungsgenehmigung nach der Nds. Bauordnung:

- Zuständig für die bauordnungsrechtliche Genehmigung sind wir als Bauaufsichtsbehörde. Ausschließlich bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte werden geprüft.



- Diese Teilungsgenehmigung benötigen Sie lediglich für ein Grundstück, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist.
- Die Genehmigung ist zu versagen, wenn mit der Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die der Nds. Bauordnung bzw. weiterer definiert



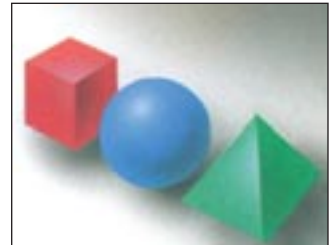
Größere Grundstücke werden häufig geteilt

nierter Spezialvorschriften zuwiderlaufen. Insbesondere haben wir zu prüfen, ob die Grenzabstandsvorschriften, die Brandschutzbestimmungen und die Regelungen über die Zuwegung eingehalten werden oder ob bereits eingetragene Baulasten der Teilung entgegenstehen.

- Den Antrag kann sowohl der Erwerber eines abgeteilten Grundstückes als auch der aktuelle Eigentümer stellen.

Eine Grundbucheintragung nimmt das Grundbuchamt erst nach Vorlage der Genehmigungsbescheide bzw. Negativatteste vor.

Architekt



**ARCHITEKTUR
& KONZEPTE**

GORDON FUGE
DIPL.-ING. ARCHITEKT

HEINS KAMP 16
29303 BERGEN
TEL. 05054 - 1522
FAX. 05054 - 8706

Sachverständiger



Von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Mieten und Pachten

Sachverständiger

Günther H. Wilmsen

Immobilienwirt
(Diplom VWA Freiburg)

Müden / Örtze
Richard-Linde-Weg 5
29328 Faßberg
Telefon: 0 50 53 / 98 98-0
Telefax: 0 50 53 / 98 98-2
E-Mail:
Sachverstaendiger.Wilmsen@gmx.de
www.sachverstaendiger-Wilmsen.de



Dieser Abschnitt der Broschüre befasst sich nicht mit der Errichtung eines Wohnhauses, sondern mit genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen an dem Haus und dem Neubau von Nebenanlagen zum Wohnhaus.

Wohngebäude: Nutzungsänderung, An- und Umbau

Die **Nutzungsänderung** des Wohngebäudes oder von Wohnräumen, z. B. zum Büro, zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird.

Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an Einstellplätzen oder zusätzliche sanitäre Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können „Spannungen“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein.

Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher von uns als Bauaufsichtsbehörde beraten lassen, ob die geplante Nutzungs-

änderung baugenehmigungspflichtig ist oder baurechtliche Hindernisse entgegen stehen.

Zum **Ausbau des Dachgeschosses** eines Einfamilienwohnhauses, um zusätzliche Aufenthaltsräume zu schaffen, z. B. Kinder- oder Gästezimmer, benötigen Sie keine Baugenehmigung. Auch die Umnutzung vorhandener Wohnräume zu einem weiteren Badezimmer oder einer zusätzlichen Toilette ist vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt. Sie dürfen jedoch keine zweite Wohneinheit schaffen.

Wenn Sie beabsichtigen, ein bestehendes **Wohngebäude um- oder auszubauen**, sollten Sie unsere Beratung oder die anderer Fachleute suchen.

So dürfen zwar Innenwände in fertiggestellten Wohngebäuden baugenehmigungsfrei abgebrochen und neu errichtet werden, für die Änderung von Außenwänden oder der Dachkonstruktion (z. B. Einbau einer Dachgaube) ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich.

Auch Wintergärten, überdachte Terrassen, separate Saunen oder Eingangsüberdachungen sind regelmäßig baugenehmigungspflichtig.

Garagengebäude und Nebenanlagen

Im Regelfall werden Sie als Bauherr beabsichtigen, gemeinsam mit oder kurzzeitig nach dem Neubau des Wohngebäudes untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. eine Garage, ein Carport (offene Kleingarage) oder ein Abstellgebäude, zu errichten.

Das erste Garagengebäude, unabhängig ob Garage oder Carport, unterliegt immer der Baugenehmigungspflicht. Weitere Garagengebäude, separate Schuppen oder Abstellgebäude sind



Ausbau und
Eingangsüberdachung
genehmigungsfrei?
Wir beraten Sie gerne



Zimmerei H. Röhrs • Holzbau

berät, plant und baut für Sie rund ums Holz



*Dachgeschossausbau
Fachwerksanierungen
Carports, Dachgauben
An- und Umbauten*

Inhaber: Stefan Niebuhr
Zimmermeister
Betriebswirt des Handwerks

Hermannsburger Straße 16
29303 Bergen

Tel. (0 50 51) 83 96

www.zimmereioehrs.de

- Fenster – Türen – Tore
- Fassadenelemente aus Aluminium und Kunststoff
- Beschläge
- Reparaturen

WEICHERT

Brandschutz Metallbau

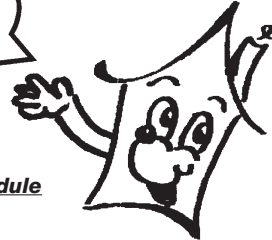
 **051 41/86261**

Grafftring 11 · 29227 Celle
e-Mail: info@WPCelle.de

**Passiv- und
Niedrigenergie
„mit Köpfchen“**

www.bauen-web.de

- Massivhäuser mit Öko-Stein T9
- Holzhäuser mit System
- Selbstbauen mit *Wolf Thermo Module*



Baubüro Achim Deucker GmbH

Theaterstraße 28 · 29352 Adelheidsdorf · Tel. 0 50 85/98 16 20



- Transportarbeiten
- Erdarbeiten
- Baggerarbeiten
- Planierarbeiten
- Abbrucharbeiten
- Kies und Sand aller Art

29339 Wathlingen ☎ (0 51 44) 13 39
www.emil-mann-erdbau.de

Beton
Es kommt darauf an, was man draus macht



Betonwaren
Betonfertigteile
Treppenbau



**BETONWERK
Groß-Hehlen GmbH**

- Betonwaren
 - Treppenbau
 - Granit
 - Marmor



Betonwerk Groß-Hehlen GmbH
Scheuener Straße 49
29229 Celle

Telefon: 0 51 41/5 15 43
Telefax: 0 51 41/5 49 18

www.betonwerk-grosshehlen.de



erst über einer Größenordnung von 40 m² umbauten Raumes baugenehmigungspflichtig.

Auch eine Anlage für die Kleintierhaltung, ein Hundezwinger oder ein „Spielhaus“ für Kinder sind entweder grundsätzlich oder ab einer festgelegten Größe genehmigungspflichtig. Im Einzelfall fragen Sie bitte bei dem zuständigen Bezirksingenieur des Landkreises nach.

Für die Bauvorhaben gelten die gleichen Genehmigungsvoraussetzungen und der gleiche Prüfungsmaßstab wie für die Errichtung eines Wohnhauses, z. B. hinsichtlich der Notwendigkeit eines Entwurfsverfassers oder der Einreichung eines Bauantrages. Bei diesen Bauvorhaben ist häufig die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften von wesentlicher Bedeutung.

Leistungsfähige Firmen im Landkreis Celle

Bausatzhaus – Ausbauhaus

Ihr Fachberater
Wilhelm Buchholz

29352 Adelheidsdorf
Hauptstraße 162 a
Telefon: 0 50 85/98 19 37
www.praktikhaus.de



**Selber Bauen.
Schöner Wohnen.**



BIERSCHWALE

DACHDECKERMEISTER

GmbH & Co. KG

Bedachungen · Fassadenbau · Dachklempnerei

Abdichtungen · Schornsteinverkleidungen

29223 Celle - ALTENHAGEN · Fasanenweg 50
Telefon: 0 51 41/3 26 95 · Telefax: 0 51 41/38 25 15



Wohnungsbauförderung

Das Land Niedersachsen fördert den Mietwohnungsbau sowie eigengenutztes Wohneigentum, wobei die Jahresprogramme unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen. Derzeit werden im **Mietwohnungsbau** Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand schwerpunktmäßig gefördert. Durch diese neue Förderung werden langfristige Sozialbindungen für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen begründet. Die Förderung von **Neubauvorhaben** wird auf das unumgänglich Notwendige beschränkt. Priorität haben dabei Altenwohnungen, Wohnungen in Sanierungsgebieten und Wohnungen für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.

Beim **eigengenutzten Wohneigentum** werden gegenwärtig kinderreiche Familien und Schwerbehinderte unterstützt. Für kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern (zwei Kinder dürfen das 15. Lebensjahr nicht vollendet haben) und für Schwerbehinderte (außergergewöhnlich Geh-behinderte, Rollstuhlfahrer, Multiple Sklerose-Kranke und Blinde gehören zu den Förder-berechtigten) ist es oft mit hohen finanziellen Belastungen verbunden, einen ausreichenden oder auch bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Das Land unterstützt daher diesen Personenkreis beim Neubau, Ausbau, Umbau sowie dem Erwerb vorhandenen Wohnraumes.

Für den **Neubau** wird zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage ein zinsloses Baudarlehen bewilligt (bei einer Familie mit 3 Kindern beträgt das Darlehen 40.900 Euro, bei Familien mit 4 Kindern 61.350 Euro und bei Familien mit mindestens 5 Kindern 71.600 Euro). Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass das Familieneinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung

bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen darf.

Beim **Aus- oder Umbau** werden ebenfalls zinslose Baudarlehen gewährt, wobei die Höhe des Darlehens von der neu zu schaffenden Wohnfläche abhängig ist. Gefördert werden in diesem Bereich Großfamilien (5 und mehr Kinder).

Auch für den **Kauf** eigengenutzten Wohneigentums werden zinslose Baudarlehen bewilligt. Die Höhe wird bestimmt von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder und/oder einer eventuellen Schwerbehinderung (z. B. Familien mit 3 Kindern 30.700 Euro, mit 4 Kindern 35.800 Euro sowie mit 5 und mehr Kindern 40.900 Euro).

Bei schwerbehindertenbedingten Umbaumaßnahmen können Sie ein zinsloses Darlehen von bis zu 12.800 Euro erhalten.

Sowohl beim Neubau als auch beim Erwerb sollen Eigenleistungen (Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) von mindestens 15 % der zu finanzierenden Gesamtkosten nachgewiesen werden.

Die Anträge sind bei uns (Wohnungsbauförderung des Landkreises Celle) zu stellen.

Eigenheimzulage

Im Bereich des Wohnungsbaus gibt es zahlreiche steuerrechtliche Förderungsmaßnahmen des Bundes. Am Wesentlichsten ist die Eigenheimzulage, die 1996 die bisher geltenden komplizierten Vorschriften des Einkommenssteuergesetzes (§ 10 c) abgelöst hat.

Das Finanzamt gewährt nunmehr als direkte Zahlung – auch an Nichteinkommensteuerpflichtige – die für alle Bürger gleich hohe Eigenheimzulage.



Haben Sie an Wohnungsbau-förderung/Eigenheim-zulage gedacht?

Die wichtigsten **Einzelheiten** sind:

- Die Zulage wird acht Jahre lang gezahlt, höchstens jährlich 5% bzw. maximal
 - 2.556 Euro für Neubauten,
 - 1.278 Euro für Altbauten (Wohnungen, die nicht bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres angeschafft werden),
 - 1.278 Euro für Ausbauten und Erweiterungen (dazu gehört z. B. der Ausbau des Dachgeschosses, nicht aber die nachträgliche Errichtung einer Garage).
- Hinzu kommt eine jährliche Kinderzulage von 767 Euro für jedes haushaltszugehörige Kind, für das Kindergeld bzw. der Kinderfreibetrag gewährt wird.
- Zusätzlich gibt es „Öko-Zulagen“ für den Einbau bestimmter energiesparender Heizungen (z. B. Wärmepumpen, Solaranlagen) vor Bezug sowie 205 Euro für Neubauten von Niedrigenergiehäusern.

Die **Förderung ist** wie bisher **einkommensabhängig**. Die Summe Ihrer Gesamteinkünfte aus dem Jahr, für das die Eigenheimzulage erstmals gewährt werden soll, und dem Vorjahr darf

81.807 Euro / 163.614 Euro (Alleinstehende / Verheiratete) nicht überschreiten.

Einkommensüberschreitungen im Verlauf des achtjährigen Förderzeitraums haben keine Auswirkungen.

Die Eigenheimzulage brauchen Sie nur einmal zu beantragen, sobald Sie Ihr Eigenheim bezogen haben.

Das Finanzamt zahlt sie im Erstjahr unverzüglich nach Bearbeitung in den folgenden sieben Jahren jeweils am 15. März automatisch aus.

Weitere Auskünfte erteilen Ihnen die zuständigen **Finanzämter**.

Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Hinsichtlich der Förderung erneuerbarer Energien sowie der Gebäudesanierung sind zahlreiche Förderprogramme aufgelegt. Vor allem ist auf die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufmerksam zu machen.

Das **Gebäudesanierungsprogramm** dient der Finanzierung besonders umfangreicher Investitionen in selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden des Altbaubestandes.

Der Zinssatz der Darlehen beträgt 3,5 %. Gefördert werden Maßnahmen von der Erneuerung der Heizung über Wärmedämmungsmaßnahmen bis zur Erneuerung der Fenster.

Dabei werden bis zu 100 % der Investitionskosten, maximal jedoch 250 Euro pro m² Wohnfläche gefördert.

Maßnahmen an bestehenden und neuen Wohngebäuden zur Nutzung **erneuerbarer Energien** werden ebenfalls mit zinsgünstigen Darlehen gefördert, insbesondere bei Nutzung von

Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

WEKA
INFO

Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

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

Sie bekommen Qualität!

Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout
und eine gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

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

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0
Telefax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103
E-Mail: info@weka-info.de
www.weka-info.de

Unsere Produktpalette:

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

Infos auch im Internet:

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





Wärmepumpenanlagen, solarthermischen Anlagen, Photovoltaik-Anlagen und Wärmerückgewinnungsanlagen. Das Bundesamt für Wirtschaft fördert insbesondere Solaranlagen mit Zuschüssen.

Die Antragstellung und weitere Informationen erfolgen über die jeweilige **Hausbank**.

**IHR HAUS.
IHRE FINANZIERUNG.
IHRE VERSICHERUNG.**

CIC

Celler ImmobilienCenter

Mehr Leistung für Ihre m².

www.Sparkasse-Celle.de
05141/913-227

Sparkasse Celle





atelier 2o
architektur

die wohl schönste und gesündeste Art zu heizen

MARMOR HEIZUNG

30% weniger

Energieverbrauchskosten

gegenüber Öl- Gas- Nachtspeicherheizung

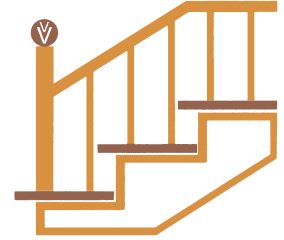
- Kostenfrei: Beratung u. Bedarfsberechnung •

☎ 0 51 41 - 27 82 56

celle

Volker Voges Treppen- und Massivholzbau Meisterbetrieb

Kurfürstendamm 1
29352 Großmoor
Telefon/Fax: 0 50 85/67 89
Internet: www.treppenidee.de
e-Mail: voges@treppenidee.de



Holzbau-Hilmer GmbH

Zimmerei und Innenausbau
Fertigfenster und Türen

29320 Hermannsburg
Telefon: 0 50 52/30 66 · Fax: 84 37

3 Monate Bauzeit
140 m² Wfl. Din



€ 79.800,-

Mit Fertigstellungs-
Garantie

BBS

BLÄHTON BAUSYSTEM

Das Massiv - Energiesparhaus

Planungsbüro
Rubenstr. 4 · 30177 Hannover

☎ 05 11 - 2 28 21 71 · Fax 05 11 - 2 28 21 73

www.massiv-energie-sparhaeuser.de · e-mail: infoblahton-bausystem.de



Die Natur schenkt Ihnen bis zu 75% Heizenergie

Mit einer modernen Wärmepumpenheizung von NIBE
nutzen Sie im Erdreich gespeicherte Solarwärme.

GEGENÜBER EINER ÖLHEIZUNG IST DER CO₂-AUSSTOSS
UM ÜBER 50% GERINGER. DIE NATUR DANKT ES
IHNEN, INDEM SIE NUR 25% ENERGIE ZUR BEHEIZUNG
IHRES GEBÄUDES AUFWENDEN UND BEZAHLEN MÜSSEN.
DEN REST ERHALTEN SIE KOSTENLOS VON IHR GESCHENKT.

*WärmeKomfort
aus Schweden*

NIBE
SYSTEMTECHNIK

NIBE Systemtechnik GmbH - Am Reherpfahl 3 - 29223 Celle - Tel. 05141/7546-0 - Fax. 7546-99 - info@nibe.de - www.nibe.de



Gesundes Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren vermehrt diskutiert worden. Es konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt vor allem für diese drei Gruppen von Baustoffen:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen oder Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken oder Klebern)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte

Gesundheitliche Beeinträchtigungen können sich vor allem aus zwei Gründen einstellen. Zum einen waren die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt und zum

anderen wurden vor allem im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung manche Regeln nicht beachtet, die dem Fachmann vertraut sind.

Beim baubiologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem sich wieder verstärkt den altbewährten Materialien, wie z. B. Ziegel, Holz, Naturstein oder Kalk, zugewendet wird.

Energiesparen

Sparmaßnahmen für den Energiebedarf eines Einfamilienhauses sind besonders effektiv, werden gefördert und erhöhen den Wert eines Gebäudes.

Ca. 80% des Gesamtenergiebedarfs werden im Einfamilienhaus für die Heizung benötigt. Bei Neubauten bietet sich daher an, dass Sie Baumaßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs ohne wesentlich höhere Baukosten einplanen z. B.:

- Erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an Dächern, Wänden und Fußböden
- Einbau von energiesparenden Fenstern
- Ausnutzung der „Sonnenseite“ als Energiefänger
- Installation von modernen wirtschaftlichen Heizungsanlagen, z. B. Brennwertgeräten (ohne massiven Schornstein möglich)
- Zusätzliche Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Einbau von Photovoltaikanlagen zur Einspeisung von „eigenem Strom“ in das allgemeine Netz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Bauanzeigeverfahrens ist der Wärmeschutznachweis gemäß der Wärmeschutzverordnung zu führen.

Die Nutzung von
Sonnenenergie spart
Heizkosten



Gerhard Osterloh

Bauunternehmen KG



- ◆ Planung und Ausführung
- ◆ Altbausanierung
- ◆ Schlüsselfertiges Bauen

Falkenweg 3, 29225 Celle
Fax: 05141/4 14 15

Telefon: 05141 / **4 22 51**
www.Osterloh-Bau-KG.de



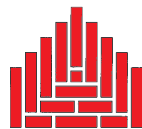
Karl-Schiller-Straße 6 · 29225 Celle

Telefax (0 51 41) 48 28 75

email: abc@AdolphBauCelle.de

Homepage: www.Adolph-Bau-Celle.de

Telefon (0 51 41) 48 28 73



**WILHELM
GÖTTING**

GmbH – Bauunternehmen

E-Mail: info@bauunternehmen-goetting.de

Kl. Redder 4
29227 Celler-Altencelle

Tel. 0 51 41 / 8 49 81
Fax 0 51 41 / 88 24 13

- Planung
- Neubauten
- Bauberatung
- Bauüberwachung
- Altbausanierung

CEWE-Häuser GmbH



**CEWE – Massivhäuser
Stein für Stein solide.**

29221 Celle · Hannoversche Str. 30 · Tel. 0 51 41/92 52 0

Ihr zuverlässiger Partner

Errichtung und Verkauf von
Einfamilien-, Mehrfamilien-
und Reihenhäusern,
Eigentumswohnungen und
Doppelhäusern sowie Wohn-
und Geschäftshäusern.

KEMI **HOLZHÄUSER**
Ein Stück Natur fürs Leben

- moderne Bautechnologie
- zukunftsorientiertes Bauen
- individuelle Planung
- behagliches, naturnahes Wohnen
- ökologisch unbedenkliche Baustoffe
- zufriedene Bauherren

www.kemi-wohnhaus.de • e-mail: kemi.wohnhaus@t-online.de

KEMI-Wohnhaus, Thomas Müller & Axel Wolk GbR
Baldernweg 11 • 29358 Eicklingen • Tel. 0 51 49 / 9 27 64 • Fax 9 27 66



Das **Niedrigenergiehaus** kann über den Wärmeschutznachweis errechnet werden.

Dazu müssen erhöhte Energiesparmaßnahmen so berücksichtigt werden, dass der Jahresheizwärmebedarf um mindestens 25 % unter dem zulässigen Bedarfswert liegt.

Niedrigenergiehäuser besitzen einen erhöhten Immobilienwert, sparen Heizkosten und werden vom Finanzamt direkt mit Zuschüssen gefördert. Ihr Entwurfsverfasser kann Sie beraten.

Bei bestehenden Gebäuden ist es ratsam, sich bei Verbraucherverbänden, Installateuren oder bei den energieberatenden Bezirksschornsteinfegermeistern zu informieren.

Im Rahmen der Erneuerung von Heizungen werden auch zusätzliche Dämmmaßnahmen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert (siehe Kapitel 8).

Bodenschutz

Der Boden erfüllt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Er ist nicht vermehr- oder wiederherstellbar. Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Sie Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermeiden.

Bauen bedeutet zwangsläufig eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bauwerke versiegeln den Boden, was zum vollständigen Verlust seiner Funktion im Naturhaushalt führt. Das Befahren mit schwerem Gerät hat Bodenverdichtung zur Folge.

Die Lagerung von Baustoffen und Abfällen bewirkt den Verlust der Lebensraumfunktion.

Maßnahmen zur **Minimierung der Beeinträchtigungen** sind:

- Inanspruchnahme von möglichst wenig Fläche für das Gebäude
- Minimierung der versiegelten Fläche
- Möglichst wasserdurchlässige Gestaltung der Befestigungen
- Beschränkung der Baunebenflächen, also Fahrwege und Lagerflächen, auf das absolute Mindestmaß
- Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Geräte vermeiden
- Wiederauflockerung verdichteter Bereiche nach Abschluss der Bauarbeiten
- Vermeidung des Eindringens umweltgefährdender Stoffe in den Boden
- Ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle, die beim Bau anfallen.

Beachten Sie auch den sorgsamsten Umgang mit dem Mutterboden, der abzuschleppen und seitlich in Mieten von nicht mehr als 2 m Höhe zu lagern ist.

Bauschlichtung

Sollte im Einzelfall Ihr mit Hilfe von Fremdfirmen errichtetes Eigenheim trotz sorgfältiger Auswahl qualifizierter Fachunternehmer mit Baumängeln behaftet sein, kann Ihnen ein Schlichtungsverfahren häufig schneller und preiswerter als ein Gerichtsverfahren helfen.

Die Schlichtungsstelle ist nur für Werkverträge, die die Erbringung von Bauleistungen zum Gegenstand haben und nicht für Streitigkeiten im Bereich des öffentlichen Baurechts zuständig. Sie hat zum Ziel, Differenzen aus privaten Bauverträgen einvernehmlich zu beenden.

Ein starkes Team im Norden

Beratung und Planung
Fachwerkhäuser
Neubau

Schlüsselfertige Häuser
Altbausanierung
Umbau



Höritz & Buhr Bau
Maurer- und Betonbaumeister

Hauptstr. 13 · 29328 Müden/Ö · Tel. 0 50 53 / 90 03 54 · Fax 4 54
Mobil 01 72 / 6 32 83 32 oder 01 71 / 9 94 17 04

Wir begrüßen Sie in unserer
neuen Werkstatt!

Thomas Lange



- Ihr Tischlermeister -

Werkstatt:

Brandenbusch

29320 Hermannsburg

Tel. 0 50 52/91 28 44

Mobil 01 73/4 31 41 85

Büro:

Trift 1

29320 Hermannsburg

Tel. 0 50 52/9 43 60

Fax 0 50 52/9 43 61

Fenster • Türen • Treppen • Parkett • Möbelbau

Uwe Bockelmann



- Landtechnisches Lohnunternehmen
- Landschafts-Gartenbau
- Landschafts-Gartenpflege
- Pflasterarbeiten
- Zaunbau
- Erdarbeiten
- Baggerarbeiten

OT Poitzen Nr. 28 • 29328 Faßberg
Tel. 0 50 53 / 3 16 • Fax 13 11

SIE wollen BAUEN – WIR machen es möglich

Bauzentrum Hermannsburg

Lotharstraße 61 • 29320 Hermannsburg

Telefon 0 50 52/98 98-0 • Fax 0 50 52/98 98 10

e-Mail: bauzentrum@centralheide.de



www.COMUNIKATOR.de

Kompetenz
in Strom
und Daten.



Die Nr. 1

Lotharstraße 35 B
29320 Hermannsburg
Telefon 0 50 52 / 9 41 17



Peter

Rodehorst GmbH

Heizungs- und Lüftungsbau • Installationen

- Öl- und Gas-Zentralheizungen
- Sanitär
- Solaranlagen
- Schornsteinverrohrung
- Kundendienst
- Klimatisierung

**Komplette Bäder
inklusive
Fliesenarbeiten**

An der Bahn 1 • 29328 Faßberg/Müden
Telefon 0 50 53 / 9 40 30 • Telefax 0 50 53 / 9 40 40

E-Mail: peter.rodehorst@t-online.de



Anfragen zu den Aufgaben, Voraussetzungen, Kosten oder zum Verfahren richten Sie bitte an die

Niedersächsische Bauschlichtungsstelle
Ferdinandstraße 3
30175 Hannover
Tel.: 0511/380870

TH.ZINK GmbH

Lösungen mit Verstand

Hagener Str. 15, 29303 Bergen
Telefon (0 50 51) 98 89-0
Telefax (0 50 51) 98 89 99



- Kunststoff - Haustüren
- Aluminium - Haustüren
- Kunststoff - Fenster
- Rollladensysteme

www.fenster-thzink.de

Energieeinsparung – Vollwärmeschutz

Vollwärmeschutz vom Fachmann !



Ronald Minne
Maler- und Lackierermeister

Am Wasserturm 35 g
29223 Celle
Tel.: 05141 - 33423
Fax.: 05141 - 36795

www.malerminne.com



**Zimmerei, Innenausbau
Treppenanierung**

Telefon: 0 51 41/37 03 01
Internet: www.holzbau-neelen.de
Weingarten 5 • 29223 Celle



Sie werden sicherlich viel Mühe, Zeit und auch Geld investieren, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Haben Sie dabei aber auch an Ihre persönliche Sicherheit in Ihrem zukünftigen Heim und an den Schutz Ihres Eigentums gedacht?

Der Schutz des eigenen Hauses oder der Wohnung vor Einbrechern wird oft erst ernst genommen, wenn ungebetener Besuch sich Zugang verschafft hat.

Dabei kann man schon mit relativ einfachen und kostengünstigen Maßnahmen wirksamen Schutz erreichen.

Die nachfolgenden Tipps hat die **Polizei Celle** für Ihre Sicherheit zusammengestellt, damit Sie besser einschätzen können, ob Ihr Haus gut gegen Einbruch geschützt bzw. eine wirksame Sicherung vorgesehen ist.

Für weitere Fragen steht Ihnen der Kriminalpolizeiliche Berater, Herr Berndt Hemme, gern zur Verfügung (Tel.: 05141/277-3005).



Einbruchsicherung ist bei älteren und neuen Wohnhäusern gleichermaßen wichtig

Beleuchtung statt Bepflanzung

Bepflanzungen verschönern zwar den Garten, bieten aber nicht nur den Bewohnern Sichtschutz, sondern auch unerwünschten Besuchern. An einbruchgefährdeten Stellen sollten deshalb unübersichtliche Bepflanzungen vermieden werden.

Für diese Bereiche sowie für Wege zum Haus und zur Garage empfiehlt sich eine durch Bewegungsmelder oder dämmerungsabhängig geschaltete Beleuchtung.

Sind Ihre Fenster sicher?

Einbrecher dringen in Einfamilienhäuser und in Erdgeschosswohnungen bevorzugt durch Fenster oder Balkontüren ein, weil diese Einstiege von Nachbarn oder von der Straße aus oft nicht einsehbar sind. Einbruchhemmende Fenster (z. B. gemäß DIN V 18 054) erfüllen die Sicherheitsanforderungen für von außen erreichbare Fenster und Terrassentüren. Angriffshemmende Verglasung (DIN 52 290) und geprüfte Fensterbeschläge bieten zusätzlichen Einbruchschutz.

Normale Rollläden sind kein Schutz vor Einbruch. Sie werden meist durch Hochschieben oder Herausreißen überwunden. Mit speziellen Sicherungen lässt sich dies verhindern.

Türen gegen Einbruch sichern

Kaum zu glauben, aber viele Einbrecher kommen durch die Haustür ans Ziel, weil diese oftmals nicht genügend gesichert sind. Türrahmen, Türblätter, Türbänder sowie Schlösser und Schließbleche müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen. Auch bei kurzer Abwesenheit sollten Türen abgeschlossen wer-



den. Das gilt für alle Außen- und Wohnungstüren, in die im übrigen schwer aufzubrechende Schlösser gehören. Für Schließzylinder und gegen Abschrauben gesicherte Beschläge gibt es Mindestanforderungen.

Planen Sie als Außentüren nur stabile Vollholz- oder Metalltüren mit Metallzargen ein und achten Sie beim Kauf eines einbruchhemmenden Türelements auf die DIN 18103.

Das Aufbrechen von Türen kann man mit einer fest im Mauerwerk verankerten Türzarge verhindern. Damit sich die Tür im Schlossbereich nicht so leicht aufbrechen lässt, ist ein massives, mit langen Schrauben fest im Mauerwerk verankertes Schließblech erforderlich. Auch Hintergreifhaken oder -zapfen verhindern ein allzu leichtes Aufhebeln.

Sperrbügel und Sperrketten dienen zwar nicht als Einbruchsicherung, sollten jedoch stets vorgelegt sein, um zu verhindern, dass ungebetener Besuch eine spaltbreit geöffnete Tür vollständig aufstößt.

Glück und Glas ...

Entgegen einer verbreiteten Meinung haben Verglasungen aus Mehrscheibenisoliervlas (Thermopane), Drahtglas oder Einscheiben-Sicherheitsglas (Sekurit) keinen erhöhten Sicherheitswert. Drahtglas verhindert nur verletzungsgefährliche Splitter. Isoliervlas knallt nicht wenn es eingeschlagen wird, es enthält nur trockene, staubfreie Luft unter normalem Luftdruck. Einscheiben-Sicherheitsglas zerfällt beim Einschlagen in millimetergroße Krümel und mindert ebenfalls die Verletzungsgefahr.

Einbruchschutz bietet hingegen Verbundsicherheitsglas aus mehreren Scheiben, die durch Spezialfolien miteinander verbunden sind. Diese Verglasungen entsprechen DIN 52290. Auch Kunststoffglas (Polycarbonat) ist ab einer Stärke von sechs Millimetern aufwärts einbruchhemmend.

Dirk Engelke

Sanitär- und Heizungsinstallationen

Brennwerttechnik · Solaranlagen
Regenwassernutzung · Planung · Beratung



Sandkuhle 14
29320 Hermannsburg

Telefon: (0 50 52) 91 14 18

Fax: (0 50 52) 91 14 19



Ihr „Holzprofi“ für die Lüneburger Heide liefert:

- Montagefertige Dachstühle
- Gartenholz · Terrassenbeläge
- Hobelware · Konstruktionsholz
- Holztrocknung · Druckimprägnierung
- in Kiefer, Fichte, Lärche und Douglasie



Heinrich Harling GmbH
Sägewerk & Holzhandlung
29303 Bergen-Eversen

Telefon (05054) 98990
Telefax (05054) 989966
www.saegewerk-harling.de



Die Bauabteilung des Landkreises Celle

So erreichen Sie uns:

Persönlich

Montag bis Mittwoch	8.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 17.00 Uhr
Freitag	8.00 – 13.00 Uhr

Wir, die Mitarbeiter des Amtes für Wirtschaftsförderung, Bauen und Kreisentwicklung befinden uns fast ausschließlich in dem Gebäude, das auf dem Photo gelb umrandet ist.

Im Empfangs- und Auskunftsbereich des Gebäudes, dem sogenannten **Bürgerbüro**, werden wir Ihnen gerne weiter helfen.

Soweit Sie einen bestimmten Ansprechpartner auf jeden Fall persönlich antreffen möchten, empfehlen wir eine vorherige Terminabsprache.

Brief

Landkreis Celle
 Amt für Wirtschaftsförderung, Bauen und Kreisentwicklung
 Trift 27, 29221 Celle



Grundstück der
Kreisverwaltung

Fax

Im Bürgerbüro: 05141/916-190

E-Mail

Jeder Mitarbeiter hat eine eigene E-Mail-Adresse, die sich wie folgt zusammen setzt:
 Vorname.Nachname@lkcelle.de,
 Beispiel: Regina.Pfeifer@lkcelle.de

Telefon

Ihre Ansprechpartner erreichen Sie unter folgenden Telefonnummern (Vorwahl: 05141):

Dezernenten

Herr Gerald Höhl
 Herr Wolfgang Waldow

Vorzimmer: Frau Iris Henning 916-244

Amtsleiter

Herr Jochen Decker 916-368

Bürgerbüro

Frau Bärbel Becker 916-426
 Frau Sabine Wersch 916-501

Bauaufsicht Technik / Baugenehmigungen

für die Samtgemeinden Eschede und Lachendorf sowie die Gemeinde Hermannsburg
 Herr Olaf Baumann 916-280

für die Stadt Bergen, den Gemeindefreien Bezirk Lohheide sowie die Gemeinden Hambühren und Wietze
 Herr Sven Deidert 916-504

für die Samtgemeinden Flotwedel und Wathlingen
 Herr Rüdiger von Hörsten 916-348



für die Gemeinden Faßberg, Unterlüß und Winsen
Herr Dieter Winkelmann 916-288

Bauaufsicht Recht / Bauvoranfragen

für die Samtgemeinde Eschede sowie die Gemeinden Faßberg, Hambühren und Winsen
Frau Silke Heitmann 916-343

für die Stadt Bergen, den Gemeindefreien Bezirk Lohheide, die Gemeinden Hermannsburg und Unterlüß sowie die Samtgemeinde Lachendorf
Frau Regina Pfeifer 916-351

für die Samtgemeinden Flotwedel, Wathlingen und die Gemeinde Wietze
Frau Silke von der Kammer 916-534

Immissionsschutz
Herr Jochen Decker 916-368

Bau- und Bodendenkmalschutz
Herr Rüdiger von Hörsten 916-348

Baulasten
Frau Stefanie Rosentreter 916-323

Vorbeugender Brandschutz

für die Stadt Bergen, Samtgemeinden Eschede und Lachendorf sowie die Gemeinden Faßberg, Hermannsburg und Unterlüß
Herr Gerhard Siegmann 916-384

für die Gemeinden Hambühren und Wietze sowie die Samtgemeinden Flotwedel und Wathlingen
Herr Erhard Domrich 916-384

Kreisentwicklung / Regionalplanung

Frau Gabriele Jurk 916-268
Herr Gerald Mühl 916-316

Wohnungsbauförderung / Grundstücksteilungen

Herr Eckehardt Rajewski 916-296

Die Gemeinden

Nachfolgend aufgeführt sind für die Stadt Bergen, die (Samt-)Gemeinden und den Gemeindefreien Bezirk Lohheide die Anschrift, die Telefonnummer der Zentrale sowie der Name und die Durchwahl des Bauamtsleiters.

Stadt Bergen

Deichend 3-7, 29303 Bergen,
Tel.: 05051/479-0
Herr Baltzer: (- 40)

Samtgemeinde Eschede

(Gemeinden Eschede, Habighorst, Höfer und Scharnhorst)
Am Glockenkolk 1, 29348 Eschede,
Tel.: 05142/411-0
Herr Berg (-26)

Gemeinde Faßberg

Große Horststraße 40-44, 29328 Faßberg,
Tel.: 05055/597-0
Herr Hoff (-40)

Samtgemeinde Flotwedel

(Gemeinden Bröckel, Eicklingen, Langlingen und Wienhausen)
Mühlenstraße 5-7, 29342 Wienhausen
Tel.: 05149/181-0
Herr Erdt (-30)



Gemeinde Hambühren

Versonstraße 7, 29313 Hambühren,
Tel.: 05084/601-0
Herr Jürgensen (-20)

Gemeinde Hermannsburg

Am Markt 3, 29320 Hermannsburg
Tel.: 05052/65-0
Herr Frost (-29)

Samtgemeinde Lachendorf

(Gemeinden Ahsbeck, Beedenbostel, Eldingen,
Hohne und Lachendorf)
Oppershäuser Straße 1, 29331 Lachendorf
Tel.: 05145/970-0
Herr Tostmann (-144)

Gemeindefreier Bezirk Lohheide

Kirchweg 8, 29303 Lohheide
Tel.: 05051/9867-0
Herr Lemke (-15)

Gemeinde Unterlüß

Urwaldschneise 1, 29345 Unterlüß
Tel.: 05827/81-0
Frau Lütje (-40)

Samtgemeinde Wathlingen

(Gemeinden Adelheidsdorf, Nienhagen und
Wathlingen)
Am Schmiedeberg 1, 29339 Wathlingen
Tel.: 05144/491-0
Herr Engelke (-31)

Gemeinde Wietze

Steinförder Straße 4, 29323 Wietze
Tel.: 05146/507-0
Herr Lehrich (-35)

Gemeinde Winsen

Am Amtshof 5, 29308 Winsen/Aller
Tel.: 05143/9888-0
Herr Walter (-47)

Wichtige in- und externe Stellen

Die folgenden Institutionen könnten für Sie von Bedeutung sein:

Landkreis Celle:

– **Amt für Umwelt und ländlichen Raum** –
mit den Abteilungen
– Natur- und Landschaftsschutz (Trift 28)
– Wasserwirtschaft
– Kreisstraßenverwaltung
– Bodenschutz
Trift 27, 29221 Celle
Amtsleiter: Herr Haegele (-265)

Landkreis Celle:

– **Ordnungsamt** –
Trift 26 B, 29221 Celle
Amtsleiter: Herr Ferg (-211)

Abwasserverband Matheide

Urwaldschneise 1, 29345 Unterlüß
Tel.: 05827/81-0

Bau-Berufsgenossenschaft Hannover

Hildesheimer Straße 309, 30519 Hannover
Tel.: 0511/9870

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle

Braunschweiger Heerstraße 109, 29227 Celle
Tel.: 05141/750277

Finanzamt Celle

Sägemühlenstraße 1-5, 29221 Celle
Tel.: 05141/915-0



Katasteramt Celle

Mühlenstraße 4, 29221 Celle
Tel.: 05141/274701

Vermessungsbüro Riemann – Meyer – Koch

Öffentlich bestellte Vermess.-Ingenieure
Breite Straße 32, 29221 Celle
Tel.: 05141/9060-0

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle

Im Werder 9, 29221 Celle
Tel.: 05141/755-0

Straßenbauamt Verden (Aller)

Bürgermeister-Münchmeyer-Straße 10
27283 Verden (Aller)
Tel.: 04231/9239-0

SVO Energie GmbH

Sprengerstraße 2, 29223 Celle
Tel.: 05141/306-0

Avacon AG

Schöniger Straße 10, 38350 Helmstedt
Tel.: 05331/123-0

Hannover-Braunschweigische Stromversorgung AG (HASTRA)

Humboldtstraße 33, 30169 Hannover
Tel.: 0511/1666-1

Architektenkammer Niedersachsen

Friedrichswall 5, 30159 Hannover
Tel.: 0511/28096-0

Ingenieurkammer Niedersachsen

Hohenzollernstraße 52, 30161 Hannover
Tel.: 0511/397890

Kreishandwerkerschaft

Trift 23, 29221 Celle
Tel.: 05141/992880

Landwirtschaftskammer Hannover

– Bezirksstelle Uelzen –
Wilhelm-Seedorf-Straße 3, 29525 Uelzen
Tel.: 0581/8073-0

Polizeiinspektion Celle

– Beauftragter für Kriminalprävention –
Jägerstraße 1, 29221 Celle
Tel.: 05141/277-3005

Stadt Celle

Helmuth-Hörstmann-Weg 1, 29221 Celle
Tel.: 05141/12-0



Friedrich Stelter
Bedachungen GmbH
Meisterbetrieb seit 1934

Wir führen gerne für Sie aus:

- *Bedachungen – Dachentwässerung*
- *Dach- und Fassadenreinigung*
- *Schornsteinkopfsanierung*
- *Fassadenbau – Isolierungen*
- *Hubarbeitsbühnen- + Kranarbeiten bis 35 m Höhe*
- *Baumausschnitt – Baumfüllungen + Entsorgung*
- *Gerüstbau/-verleih*
- *Einbau von Solarkollektoren*

Am Gehäge 8 · 29328 Müden (Örtze)
Telefon 0 50 53 / 2 84 · Fax 0 50 53 / 15 55

www.stelter-bedachungen.de



Im Baugenehmigungsverfahren werden im Einzelfall unterschiedliche Fachbehörden (Fachbereiche, interne Ämter, externe Stellen) beteiligt. Einige der häufig zu beteiligenden Fachbehörden stellen sich im Folgenden kurz vor, um ihren Teil der Prüfung im Genehmigungsverfahren und darüber hinaus die wesentlichen weiterführenden Aufgaben darzustellen.

Fachbereich Vorbeugender Brandschutz

Wie die Standsicherheit, der Wärme- oder Schallschutz ist auch der Brandschutz, mithin die Sicherheit für Menschen und Tiere, erklärtes Ziel des Bauordnungsrechtes.

Die Stellungnahmen zu Bauanträgen und Bauvoranfragen hinsichtlich der Brandsicherheit übernehmen bei uns die **Brandschutzprüfer**.

Darüber hinaus nehmen sie regelmäßig die brandschutztechnischen Prüfungen für besondere Gebäude vor, wie z. B. Gewerbebetriebe, Krankenhäuser oder Öffentliche Einrichtungen.



Zu jedem beantragten Wohngebäude gibt unser Brandschutzprüfer eine Stellungnahme ab

Grundsätzlich sind **bauliche Anlagen** so anzuordnen und zu beschaffen, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt und ein wirksamer Löschangriff ermöglicht wird.

Da bei einem Brand regelmäßig mehr Personen durch nachfolgende Raucheinwirkungen als direkt durch den Brand Gesundheits- und Lebensgefahren ausgesetzt sind, stellt die Rauchfreihaltung bzw. -vorbeugung ein besonderes Grundprinzip des Brandschutzes dar.

Beim Bau eines **Ein- und Zweifamilienwohnhauses** werden im allgemeinen keine erhöhten Anforderungen gestellt. Zu beachten sind jedoch insbesondere die Abstände zu Nachbargebäuden und die Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge (Hinterbebauung).

Bei **Gebäuden besonderer Art**, wie z. B. Versammlungsstätten, Alten- und Pflegeheime oder Gewerbehallen ist hinsichtlich der Flucht- und Rettungsmöglichkeiten, der Brand- und Rauchabschnitte, der Feuerwiderstandsfähigkeit des Tragwerkes oder der Löschwasserversorgung mit besonderen Anforderungen zu rechnen.

Hier empfiehlt es sich, dass Sie sich vor Stellung eines Bauantrages ein Brandschutzkonzept erstellen lassen und mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Celle abstimmen.

Amt für Umwelt und ländlichen Raum

Das Amt für Umwelt und ländlichen Raum ist in die Abteilungen Natur- und Landschaftsschutz mit Waldbelangen, Wasserwirtschaft, Bodenschutz sowie Straßenverwaltung untergliedert.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Beteiligung einer oder mehrerer Abteilungen erforderlich, wenn



- Regenwasser von gewerblich genutzten Grundstücken oder anderen befestigten Flächen, die größer als 1.000 m² sind, abzuleiten oder zu versickern ist,
- das Grundstück an einem öffentlichen Gewässer oder in dessen Überschwemmungsgebiet liegt,
- in einem Wasserschutzgebiet gebaut wird,
- Heizöl gelagert wird,
- Gewerbebetriebe bestimmter Herkunftsgebiete Abwasser (z. B. von Fahrzeugwäschen, aus der Zahnbehandlung) in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einleiten,
- das Baugrundstück nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, sondern das Abwasser über eine Kleinkläranlage gereinigt werden muss,
- an einer Kreisstraße gebaut und / oder eine neue Zufahrt hierzu angelegt wird,
- Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, die ausgeglichen werden müssen,
- Wald in Anspruch genommen wird.

Hierzu benötigen Sie ggf. Erlaubnisse, Gestattungen, Ausnahmegenehmigungen oder Anzeigeverfahren nach den Vorschriften des Nds. Wassergesetzes, des Nds. Straßengesetzes, des Bodenschutzgesetzes, des Nds. Naturschutzgesetzes oder Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung.

Fachbereich Naturschutz:

Mit fast jeder Verwirklichung eines Bauvorhabens werden Boden, Natur und Landschaft beansprucht. Die Landschaft wird zersiedelt, Naturlandschaften eingeengt und zerteilt, Tier- und Pflanzenarten ziehen sich auf immer weniger Lebensräume zurück, die Funktionen des Bodens wie Fruchtbarkeit und Grundwasserneubildung werden reduziert.

Daher ist der Schutz von Natur und Landschaft für Sie auch beim Bauen gesetzliche Verpflichtung.

Bauen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Die im jeweiligen Bebauungsplan enthaltenen naturschützenden Festsetzungen haben Sie zu beachten. Diese Festsetzungen beschreiben die Maßnahmen, die notwendig sind, um die als Folge der Bautätigkeit zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden und auszugleichen.

Festsetzungen können beispielweise Anpflanzungen von Hecken und Bäumen und deren Erhalt verbindlich regeln.

Unabhängig davon haben Sie den gesetzlichen Schutz bestimmter wildlebender Pflanzen und Tiere zu beachten. Sollten solche besonders geschützten Arten auf Ihrem Baugrundstück angetroffen werden, sind Einzelregelungen mit der Naturschutzbehörde erforderlich.

Unter Naturschutz stehende Arten sind beispielsweise:

- nistende Vögel,
- in hohlen Bäumen lebenden Fledermäuse oder Hornissen,
- hügelbauende Waldameisen.

Bauen im Außenbereich

Bei Bauvorhaben im Außenbereich wird die Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren unabhängig von einer evtl. Privilegierung des Vorhabens regelmäßig beteiligt.

Sie prüft im Einzelfall, ob der geplante Eingriff naturschutzfachlich genehmigungsfähig ist.

Um die Prüfung der Bauvoranfrage oder des Bauantrages zu beschleunigen ist es zweckmäßig, dass Sie folgende Bauvorlagen textlich und / oder in einem Lageplan einreichen:



- Beschreibung der Baumaßnahme mit Angabe der befestigten Flächen und Einfriedungen,
- Darstellung der bisherigen Gebäudenutzungen sowie des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Gehölzen,
- Soweit erforderlich: Kennzeichnung von Lage und Art einer anzupflanzenden, freiwachsenden, dreireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen auf dem Baugrundstück.

Bauen in Schutzgebieten

Bauliche Anlagen auch geringen Umfanges wie kleine Tierunterstände, Schuppen und ähnliche, zum Teil baugenehmigungsfreie Einrichtungen, sind innerhalb geschützter Landschaftsbereiche wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten oftmals unzulässig.

Ob eine naturschutzbehördliche Ausnahmeregelung erteilt werden kann, sollten Sie frühzeitig beim Amt für Umwelt und ländlichen Raum erfragen.

Landwirtschaftskammer

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen, ist nach dem niedersächsischen Gesetz über Landwirtschaftskammern in allen fachlichen Fragen der Landwirtschaft direkter Ansprechpartner für Landwirte, landwirtschaftliche Arbeitnehmer, Behörden und Gerichte. Sie arbeitet in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts als landwirtschaftliche Selbstverwaltung.

Wichtigste Aufgaben der Landwirtschaftskammer sind die Beratung, die Aus- und Weiterbildung und die Abwicklung von hoheitlichen Aufgaben im Auftrag des Staates.

Bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben wird die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde – meist im Auftrag der Baugenehmigungsbehörde – tätig. Das geplante Vorhaben wird aus fachlicher und rechtlicher Sicht beurteilt:

Ist das Bauvorhaben am geplanten Standort bauplanungsrechtlich zulässig?

Diese Frage ist bei Bauvorhaben im Außenbereich von besonderer Bedeutung. Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des Baugesetzbuches dient.

Im Innenbereich stellt sich im Umfeld landwirtschaftlicher Betriebe zunehmend die Frage nach einer möglichen Änderung des Gebietscharakters durch zunehmende Wohnnutzungen.

Immissionsschutz

Von landwirtschaftlichen Betrieben (besonders von Betrieben mit Tierhaltung) gehen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Staub aus. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und im Interesse gesunder Wohnverhältnisse sind gewisse Mindestabstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen einzuhalten, die nach Richtlinien oder durch Gutachten bestimmt werden.

Flächennachweis und Lagerkapazität für Wirtschaftsdünger

Bei geplanten Viehställen ist zu prüfen, ob der anfallende Wirtschaftsdünger gemäß Düngeverordnung und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis verwertet werden kann. Außerdem muss eine ausreichende Lagerkapazität für Wirtschaftsdünger vorhanden sein.



Gewerbeaufsichtsamt

Bei gewerblichen Bauvorhaben wird das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Es beurteilt den Bauantrag insbesondere bzgl. Immissionen (z. B. Lärm), Gefahrstoffen, Abfall und Arbeitsschutz.

Keine Beteiligung erfolgt bei Anträgen zur Errichtung von:

- Verkaufsstätten
- Gaststätten
- Hotels

Weiterhin überwacht das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle die Einhaltung der Baustellenverordnung (Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen). Diese Verordnung ist auch vom privaten Bauherrn zu beachten und umzusetzen.

Nähere Auskünfte zu allen genannten Themenbereichen erteilt Ihnen das Gewerbeaufsichtsamt Celle.



Ziel

Wir hoffen, Sie erneut umfassend, verständlich und in ansprechender Gestaltung informiert zu haben.

Sprachstil

Sie haben sicher bemerkt, dass wir von der zusätzlichen Verwendung der weiblichen Wortendungen (z. B. nur Bauingenieur und nicht Bauingenieurin und Bauingenieur) abgesehen haben. Dieser Verzicht erfolgte ausschließlich zur besseren Lesbarkeit der Broschüre.

Haftung

Wir bitten um Verständnis, dass keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernommen werden kann, da die Rechtslage einem ständigen Wandel unterworfen ist. Bitte fragen Sie uns im Einzelfall, ob eine Rechtsänderung eingetreten ist.

Zuständigkeitsbereich

Bitte beachten Sie, dass die Bauabteilung des Landkreises Celle nicht für das Gebiet der Stadt Celle zuständig ist. Falls Sie im Bereich der Stadt Celle bauen möchten, wenden Sie sich bitte an das zuständige Bauamt der Stadt.

Feedback

Für Anregungen, Verbesserungsvorschläge, Themenwünsche sowie natürlich auch Lob und konstruktive Kritik können Sie sich an Herrn Jochen Decker, Tel.: 916-368 wenden.

Ausblick

Sollte diese zweite Auflage an den Erfolg der ersten anknüpfen, so folgt bestimmt eine dritte ...

IMPRESSUM

Redaktion/Herausgeber: Landkreis Celle
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.
29201062 / 2. Auflage /
Stand: September 2004

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

WEKA
I | M | 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



NLG

*aktiv für
land und
heute*



Für Ihr Traumhaus: Neue attraktive Bauplätze rund um Celle

*In unseren Baugebieten finden Sie preisgünstige Bauplätze für Ihr Traumhaus.
Sichern Sie sich den schönsten Platz*

- Wietze-Wieckenberg
- Gemeinde Eicklingen

Unsere Bauplatzangebote sind bauträger- und provisionsfrei! ► www.nlg.de

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT mbH

Geschäftsstelle Verden: Herr Krimmer, Lindhooper Straße 59, 27283 Verden,
Telefon 04231/92120, Telefax 04231/921240, e-mail: info@verden.nlg.de

Wie viele Häuser bauen Sie in Ihrem Leben?



Wer sich zum Hausbau entschließt, der möchte in seinem neuen Heim lange zufrieden leben. Da sollte bereits vor dem ersten Spatenstich alles geregelt sein. Wir begleiten Sie und helfen Ihnen, Ihr Traumhaus auch finanziell auf ein sicheres Fundament zu stellen.

Sprechen Sie mit den Fachleuten in Ihrer Volksbank - wir beraten Sie gerne.

Unsere individuelle Beratung ist der erste Schritt in Ihre eigenen vier Wände. Die Volksbanken im Landkreis Celle.



Volksbank Celler Land eG



Volksbank Burgdorf-Celle eG

SVO gibt alles für die Region!

Die SVO ist für Sie da: In Ihrer Nähe.

Und mit günstigem Strom, Erdgas, Wasser und Wärme für Ihr neues Heim.

Die SVO-Spezialisten beraten Sie zu allen Fragen rund um die Energie, damit Ihr Traumhaus auch auf sicherem Fundament steht. Sprechen Sie uns an!

SVO Energie GmbH
Sprengerstraße 2 29223 Celle
T 05141 - 16-0
Internet: www.svo.de

SVO
So nah, so gut.

Rechtsanwälte

Überörtliche Rechtsanwaltssozietät

Frisius & Partner GbR

Celle -- Wathlingen -- Burgdorf

Rechtsanwalt und Notar

Klaus Hellmann

Tätigkeitsschwerpunkt
Baurecht

Rechtsanwalt

Wolfgang von Burchard

Interessenschwerpunkt
Verwaltungsrecht

Bullenberg 1 · 29221 Celle
Tel.: 0 51 41 / 9 04 70 · Fax: 0 51 41 / 2 23 03
e-mail: celle@frisius-partner.de

Büro Wathlingen

Grenzstraße 1 · 29339 Wathlingen

Tel.: 0 51 44 / 9 36 66

Fax: 0 51 44 / 9 36 67

E-Mail: wathlingen@frisius-partner.de

Büro Burgdorf

Louisenstraße 2 · 31303 Burgdorf

Tel.: 0 51 36 / 60 55

Fax: 0 51 36 / 8 60 59

E-Mail: burgdorf@frisius-partner.de



HARDENBERG · RÜBSAM · JENSEN · RICHTER
Rechtsanwälte und Notar

Ihr Ansprechpartner für Grundstücks-, Bau- und
Architektenrecht

Rechtsanwalt
Andreas Rübsam

Fritzenwiese 42 · 29221 Celle
Telefon 0 51 41 - 90 50 160 · Fax 0 51 41 - 90 50 170
eMail: H.R.J.R@t-online.de

HOPP, PAPE & KOLLEGEN

Helmut Hopp

Rechtsbeistand

Mitglied der

Rechtsanwaltskammer Celle

Günter Pape

Rechtsanwalt und Notar

Gabriele Arndt

Rechtsanwältin auch
Fachanwältin für Familienrecht

Carsten Fasold

Rechtsanwalt

Sebastian Biermann

Rechtsanwalt

Kanzlei: Blumlage 63 B · 29221 Celle
Telefon (0 51 41) 9 10-90 · Fax (0 51 41) 91 09-10
Sozietat@hopp-pape.de · www.hopp-pape.de



**KNOKE SALLAWITZ V. BISMARCK
BRAUER V. BOCK WENDENBURG**

Dr. Joachim Brauer

Rechtsanwalt Notar
(Gesellschaftsrecht, Internationales
Privatrecht, Schiedsgerichtsverfahren)

Klaus Bock v. Wülfigen

Rechtsanwalt Notar
(Erbrecht, Transportrecht, Grundstücksrecht)

Albrecht Wendenburg

Rechtsanwalt Notar
(Versicherungsrecht, Bankrecht,
Grundstücksrecht)

Dr. Hermann Schünemann

Rechtsanwalt
(Versicherungsrecht, Medizinrecht,
Haftungsrecht)

Dr. Christian Bereska

Rechtsanwalt
(Baurecht, AGB-Recht,
Gesellschaftsrecht)

Thomas Stillahn

Fachanwalt für Arbeitsrecht
(Arbeitsrecht, Familienrecht)

Antje Pietrek

Fachanwältin für Familienrecht
(Familienrecht)

Dr. Jan-W. Vesting

Rechtsanwalt
(Gewerbliches Mietrecht, Baurecht,
Wettbewerbsrecht)

Hannoversche Straße 57 · 29221 Celle
Tel. 05141/28048 · Fax: 05141/29808 · e-mail: celle@ksb-intax.de · www.ksb-intax.de