



metropolregion hamburg

Stadt Land Fluss



Bauratgeber Landkreis und Stadt Uelzen

Behn
GLASER + MALER

Ideen für die Raumgestaltung

Wohnen Sie mit Farben, Tapeten,
Gardinen, Sonnenschutz und
Fußböden von **Behn**

Bauen Sie mit Glas, Fenster,
Haustüren, Vordächer und
Wintergärten von **Behn**

Wir bauen Möbel, Treppen,
Fenster und Türen
nach Ihren Ideen **wöhling**
Bau- und Möbelscherei

**Kompetente Beratung,
Planung und Ausführung**

Ludwig-Ehlers-Straße 1 + 5 · D-29549 Bevensen
Fon (0 58 21) 98 70 0 · www.behn-wohndeeen.de

**raab
karcher**

Alles aus einer Hand:

Modernisierung, Renovierung oder Neubau:
Raab Karcher bietet Ihnen das volle Programm mit
besten Baustoffen, attraktiven Fliesen und hochwer-
tigem Sanitär. Plus schönen Türen und Fenstern – auf
Wunsch inklusive Aufmaß und Montage. Sie sehen:
Bei den Profis am Bau sind Sie bestens aufgehoben.

Raab Karcher
Baustoffe GmbH
Seebohmstraße 23
29525 Uelzen
Tel.: 0581 / 850
www.raabkarcher.de

**Energiebewusste
Bausysteme**

ISOROST
Energiebewußte Bausysteme

Wir machen Selbstbauen möglich

schnell • preiswert • massiv • solide • top gedämmt



**Andere sprechen
viel und lange...**



... von
**Umweltschutz
und Energiesparen!**



**Wir reden nicht!
Wir tun etwas dafür!**



**Mit dem Passivhaus
in die Zukunft bauen!**



Handwerkstradition aus Winsen macht es möglich!

Planung, Baubetreuung und Beratung
durch Maurermeister:

HELMANN
varioform-haus

Lönsweg 13 · 29308 Winsen (Aller)
Tel. (0 51 43) 65 61 · Fax 91 28 92
www.das-passivhaus.de



NTS
Tischlerei Linden

- Fenster und Türen
- Möbelbau
- Objekteinrichtungen
- Raumkonzepte

29593 Linden
☎ 05822 9417-0
www.nts-tischlerei.de

**Unser Team erstellt
optimale Lösungen nach Maß!**

VB Immobilien GmbH, Uelzen
Die Immobiliengesellschaft der Volksbank Uelzen-Salzwedel eG

Sie wollen eine Immobilie kaufen oder verkaufen?
Dann sind wir der richtige Partner für Sie!



Informieren Sie sich über unsere
erstklassigen Angebote:

www.vbi-uelzen.de

Ihr Ansprechpartner: Maik Bäcker
Telefon (05 81) 950 150

Vorwort des Landrates und des Bürgermeisters

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressenten/innen,

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände“ in unserem schönen Landkreis Uelzen errichten zu wollen, beglückwünschen wir Sie.

Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit dem Bauratgeber wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die

dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

Der Ratgeber soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein schonender Umgang mit diesen Ressourcen ist dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr und müssen wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und die jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauordnungsbehörden und unserer Fachämter bzw. Fachdienststellen stehen Ihnen jederzeit mit Rat zur Seite.

Wir hoffen mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können, und wünschen Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr



Landrat



Dr. Theodor Elster



Bürgermeister



Otto Lukat

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| Vorwort | 1 |
| Branchenverzeichnis | 5 |
| 1. Herzlich willkommen im Landkreis Uelzen | 8 |
| Kreiskarte | 9 |
| 2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner | 10 |
| 3. Einsicht in alte Baugenehmigungen | 17 |
| 4. Das Baugrundstück | 18 |
| 5. Das öffentliche Baurecht | 21 |
| 5.1 Das Bauplanungsrecht | 21 |
| 5.2 Das Bauordnungsrecht | 23 |
| 6. Baurechtliche Spezialthemen | 30 |
| 6.1 Nachbarrecht | 30 |
| 6.2 Naturschutz | 30 |
| 6.3 Wasserschutz | 30 |
| 6.4 Immissionsschutz | 31 |
| 6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege | 31 |
| 6.6 Brandschutz | 32 |
| 7. Erfolgreich Sanieren | 33 |
| Impressum | 38 |
| 8. Ver- und Entsorgung | 40 |



Hinweise

- Rechtsgrundlagen sind einem stetigen Wandel unterlegen. Die hier dargestellten Rechtsvorschriften sind die bei der Erstellung der Broschüre aktuellen Gesetze.

Fragen Sie im Einzelfall nach, ob eine Rechtsänderung eingetreten ist.

- Für Anregungen, Verbesserungsvorschläge und sonstige Hinweise sind wir jederzeit dankbar.

Wenden Sie sich hierfür an Herrn Partzsch, Tel.: 0581 82-239 oder Herrn Tietje, Tel.: 0581 800-338.

- Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.uelzen.de



Ihr kompetenter Partner rund ums Vermieten, Verwalten, Modernisieren und Bauen in Uelzen und Umgebung



Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH

➔ **gwk - gibt Uelzen ein Zuhause**

gwk Uelzen, Veerßer Str. 66, 29525 Uelzen, Tel.: 05 81/ 90 44 - 0 oder mail@gwk-uelzen.de



BAUCKE Tischlerei GmbH

- Fenster/Türen Herstellung in Holz und Kunststoff
- Verglasungsarbeiten aller Art
- Wintergärten aus Holz und Aluminium
- Vordächer und Terrassenüberdachungen
- Rollläden, Markisen und Beschaffungen
- Innenausbau
- Treppen Aufmaß und Montage
- Möbelbau
- Gaststätten und Ladeneinrichtungen
- Reparaturschnelldienst

Im Böh 5
29525 Uelzen
E-Mail: info@baucke-tischlerei.de

Telefon:
05 81 / 97 08 70
Fax: 05 81 / 7 55 42



LESKE

Tiefbaubetrieb, Containerdienst ... und alles, was dazugehört!

- Erdarbeiten
- Containerdienst
- Pflaster- und Wegebau
- Annahme von Bauschutt
- Abbrucharbeiten
- Kanal- und Rohrreinigung
- Kies, Sand, Mutterboden, Splitt, Recycling-Brechkorngemisch

Im Gewerbepark 2
29556 Suderburg

Telefon (0 58 26) 99 90
Telefax (0 58 26) 99 92



H.-J. Hallmann GmbH
Schlosserei / Metallbau

An der Sandkuhle 5 · 29594 Soltendieck / Bockholt
Tel. (0 58 74) 98 78-0 · Fax 98 78-25

E-Mail: hallmann-metallbau@t-online.de · Internet: www.hallmann-metallbau.de



horst möller
SEIT 1930
MALER- UND LACKIERERMEISTER

Malerarbeiten – Lackierungen – Wand- und Bodenbeläge
Wärmedämm-Verbundsysteme – Trockenbau

Golster Straße 50
29587 Natendorf

Telefon 0 58 06/2 87
Telefax 0 58 06/6 72



**Holzbau
Bedachungen
Innenausbau**
Meisterbetrieb Gbr

**Alles aus
einer Hand.**

Die Leute vom Fach auf Ihrem Dach

- Holzbau jeder Art
- Sanierungen
- Innenausbau
- Vordächer
- Terrassenüberdachungen
- Balkonbau

Mobil: 01 70/3 22 04 90 · Telefax: 0 58 22/94 65 91
E-Mail: AlexanderWitzke@aol.com




BETONSTEINWERK
RETTMER

Betontreppen, Hauseingangstreppen, Natursteintreppen, Pflastersteine und Platten.
Fertigteile, Pflanzkästen, Marmor-Granit-Fensterbänke, Waschtische, Küchenarbeitsplatten

Sonderanfertigungen auf Anfrage!

www.betonsteinwerk-rettmer.de – info@betonsteinwerk-rettmer.de
Lüneburger Straße 24 · 21335 Lüneburg-Rettmer
Tel. 0 41 31 / 4 18 62 · Fax 0 41 31 / 40 42 43

**Ihre kompetenten
Partner**

**Wir sind
immer
für Sie da**

Werner Käbein, Uelzen
Inh. Burghard Käbein

Gas · Wasser · Heizung

Friedrich-Seeßelberg-Str. 5
29525 Uelzen (Veerßen)
Telefon (05 81) 28 76 · Fax 7 38 07
E-Mail: BKaebein@t-online.de



Parkettwelt
Adendorf

Kommen Sie gleich zum Profi!

Bunsenstraße 8 · 21365 Adendorf
Tel.: 0 41 31-24 90 10 · Fax: 24 90 11
info@parkettwelt-adendorf.de
www.parkettwelt-adendorf.de

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

| Branche | Seite | Branche | Seite | Branche | Seite |
|-----------------------------|-----------|------------------------------|----------|-------------------------|----------------|
| Abbruch- und Asbestarbeiten | 17 | Dämmservice | 13 | Gebäudereinigung | 13 |
| Anwaltskanzlei | 5 | Einbauküchen | 7 | Glaserei | U 2 |
| Arbeitssicherheit | 5 | Elektro-Fachmarkt | 7 | Hausbau | U 2 |
| Architekten | 5 | Elektrotechnik | 13 | Heizungstechnik | 3, 7 |
| Baufinanzierung | U 2 | Energieberatung | 5 | Holzbau | 3 |
| Baugrundstücke | 7 | Energiespar-Bausysteme | U 2 | Immobilien | U 2 |
| Baustatik-Bauanträge | 5 | Energieversorgung | 6 | Ingenieurbüros | 4, 5 |
| Baustellenkoordination | 5 | Fassadendämmung | 7 | Innenausbau | U 2, 3, 13, 32 |
| Baustoffe | U 2 | Fassadentechnik | 7 | Iso-Flock-Dämmung | 13 |
| Bautrocknungen | 6 | Fenster – Türen | 2, 7, 13 | Kamine | 7, 17 |
| Bauunternehmen | 7, 13 | Fensterbänke | 7 | Kies- und Baggerbetrieb | 17 |
| Bauwesen | 5 | Finanzierung | U 4 | Kies und Sand | 13 |
| Bedachungen | 7 | Fliesen | U 2 | Küchen | 7 |
| Betonerzeugnisse | 3 | Fliesenfachgeschäft | 7 | Luftdichtheitsmessung | 5 |
| Bodenbeläge | 3, 13 | Garagentore und -reparaturen | 6 | Malerei | 7, 13 |
| Brandschutz | 6, 32 | Garten- und Landschaftsbau | 13 | Malermeister | 3 |
| Containerdienst | 3, 13, 17 | Gartenhäuser und -pavillons | 13 | | |
| Dachdeckerei | 7, 13 | Gebäude-Diagnostik | 13 | | |

Fortsetzung auf Seite 7

Architekten und Ingenieure



IBM **Karl Möller
Lars Möller**
Beratende Ingenieure

Ing.-Büro Möller

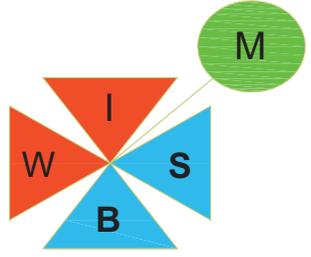
- Baustatik • Konstruktion
- Thermische Bauphysik
- Schallschutz
- Überwachungen und Abnahmen

Celler Straße 52 · 29525 Uelzen · Telefon (05 81) 7 70 68
Telefax (05 81) 7 66 36 · ing.buero.moeller@freenet.de

**IBWS – Ingenieurbüro
WILHELM SCHMITT**

Beratender Ingenieur

Heizung * Lüftung * Sanitär * Anlagentechnik
Beratung * Planung * Bauleitung * Betreuung
Rationeller und Umweltbewusster Einsatz
von Energieträgern



Kasernenstr. 24 a 29525 Uelzen
Tel.: 05 81 / 97 36 92 62 Fax: 05 81 / 7 53 25

E-Mail: info@ingenieurbuero-schmitt.de Internet: <http://www.ingenieurbuero-schmitt.de>

**DIE PLANER
IM KOMMUNALEN
HOCH- UND TIEFBAU**



**ERSCHLIESSUNGEN,
KANAL- UND STRASSENBAU,
DORFERNEUERUNG**



ROBBENANLAGE ST. PETER-ORDING



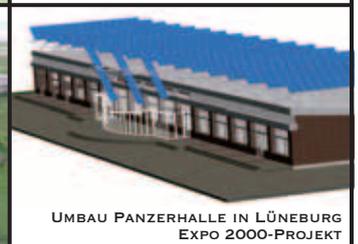
**KÜSTENSCHUTZ
HIER: ERNEUERUNG DER KURPROMENADE
IN ST. PETER-ORDING**

**KRÖGER & PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH**

HERR DIPL.-ING. JÖRG GUTZKE

**FUCHSBERG 2
29587 NATENDORF**

TEL.: 05822 9 41 97 59
FAX: 05822 9 41 97 60
E-MAIL: ING.GMBH@KROEGER-UND-PARTNER.DE
WWW.KROEGER-UND-PARTNER.DE



**UMBAU PANZERHALLE IN LÜNEBURG
EXPO 2000-Projekt**

Architekten und Ingenieure und Rechtsberatung

Architekturbüro **FISCHER + MARTENS**

**Hans-Peter Fischer
Heinz J. Martens**

Dipl.-Ing. Architekten

St.-Viti-Straße 3
29525 Uelzen

Telefon 0581 / 97993-0
Telefax 0581 / 97993-28
fischer-martens@t-online.de

Architekturbüro **Dipl.-Ing. Axel Braun**

- Sämtliche Architektenleistungen in den Bereichen
Wohnungsbau, Gewerbe/Industriebau, Kommunales Bauen
- Bauen von Sonderkonstruktionen (Türme, Brücken etc.)
- Geprüfter Sicherheits- und Gesundheitskoordinator auf Baustellen
- Bausachverständiger für Bauschäden – auch Versicherungsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Meyerstraße 2 · 29556 Suderburg · Tel. 05826 7020 · Fax 05826 357
E-Mail: archi-braun@t-online.de

architekturbüro **KAMLADE**



Georgstraße 8 · 29439 Lüchow
fon: 05841-5174 · fax: 05841-70413
Internet: www.kamlade.de · E-Mail: info@kamlade.de

Entwurf Statik Bauleitung Energieberatung

Vermessungsbüro Jürgen Höfner

Hinter der Kirche 6, 21407 Deutsch Evern
Tel. 04131 / 220300, Fax 04131 / 220301
Mobil 0170 / 7524202, h-vermessung@web.de

Bau- und Katastervermessung

Gebäude- und Trassenabsteckung, Grenzpunkte
aufsuchen, Bestandspläne, Nivellements,
Längs- und Querprofile, Erdmassenberechn.,
Leitungsdokumentation, Windparkvermessung

Anwaltskanzlei Poetsch & Schwartzkopff



Günther Schwartzkopff

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Bunsenstraße 8b · 21365 Adendorf

Tel. (0 41 31) 22 04 13 · Fax (0 41 31) 22 31 75
www.rechtsanwalt-poetsch.de

BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING. DÖPKENS

SASENDORFER STRASSE 14, 29549 BAD BEVENSEN
TELEFON: 05821/9815-0, FAX: 05821/9815-21
E-MAIL: info@ing-buero-doepkens.de

**STRASSENBAU · KANALISATION
INGENIEURVERMESSUNG · WASSERWIRTSCHAFT**

Wir sind immer für Sie da

JUNGE IDEEN BEIM BAUEN

PLANUNG ENERGIEBERATUNG MODERNISIERUNG

ARCHITEKTURBÜRO STEPHAN KORN

FON 05821 542886
FAX 05821 542889

CLAUDIUSWEG 2
29549 BAD BEVENSEN

Ingenieurbüro Meyer

Dipl.-Ing. **BEATE KLASSEN**

- Umweltechnik
- Arbeitssicherheit
- Baustellenkoordination

Altes Dorf 2 · 29568 Emern
Fon: 05825/831050 · Fax 831010
Mobil: 0170/7717667
E-Mail: ing-buero-meyer@web.de

Dipl.-Ing. Björn Radtke

Tischler & Architekt
Drögennotorf Nr.3
29591 Römstedt
Tel. 05821 / 2743
architekt-radtke@gmx.de



Dipl. Ing. f. Bauwesen
Knut Kastens
Baustatik-Bauanträge Tragwerksplanung
Medinger Feld 37
29549 Bad Bevensen
Tel.: 05821/967912
Fax: 0582/967913
E-Mail: K.Kastens@t-online.de

Ingenieurbüro Meyer-Obersleben Ihr Haus-Doktor



- ✓ Luftdichtheitsmessung*1 (Blower-Door)
- ✓ Thermografie (Wärmebrücken)
- ✓ Schimmelpilz-Untersuchung
- ✓ Innenraumschadstoff-Beratung

Dipl.-Ing. Michael Meyer-Obersleben
An der Schule 41, 21335 Lüneburg
04131 - 407997 - info@haus-doktor.com
www.haus-doktor.com

* z.Z. einziges TÜV-zertifiziertes Messteam im Landkreis Lüneburg

Architektengruppe **Volker Hille**

Volker Hille, dipl.ing. Architekt
Yajana Hille-Zamora, dipl.ing. Architekt
Mathias Hille, dipl.ing. Architekt

Kl. Hesebeckerstr. 16 29549 Bad Bevensen
Tel. 05821 74 36 Fax. 05821 4 30 58

Branchenverzeichnis

| Branche | Seite | Branche | Seite | Branche | Seite |
|---------------------------|--------|------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------------------|
| Maurer- und Betonarbeiten | 7 | Sanierungen | 3 | Tischlerei | U 2, 3, 7, 13 |
| Maurerarbeiten | 13 | Sanitärhandel | 7 | Tischlerei-Innenausbau | U 2, 3, 13 |
| Metallbau | 3 | Sanitärinstallation | 3, 7 | Toranlagen Industrie und Brandschutz | 6 |
| Möbeltischlerei | U 2, 7 | Schimmel- und Innenraumschadstoffe | 5 | Tragwerksplanung | 4, 5 |
| Natursteinarbeiten | 3 | Schlosserei | 3 | Vermessungsbüro | 5 |
| Natursteine | 7 | Stadtwerke | 6 | Versicherung | U 4 |
| Öfen | 7, 17 | Stromversorgung | 8 | Wasserschädenbeseitigung | 6 |
| Parkett | 3, 7 | Tiefbau und Erdarbeiten | 13 | Wohnungsunternehmen | 2 |
| Raumgestaltung | U 2 | Tiefbaubetrieb | 3, 13 | | |
| Rechtsanwälte | 5 | | | | U = Umschlagseite |

Torsysteme, Industrie- und Reinigungsservice

Afken GmbH

Afken GmbH Niederlassung
 Torsysteme, Industrie- und Reinigungsservice
 Mühlenstraße 11-17, 29525 Uelzen
 Telefon: 05 81/9 09 26 14, Telefax: 05 81/9 09 26 19
 E-Mail: h.tutschke@afken-gmbh.de, www.afken-gmbh.de

Lieferung, Montage, Demontage und Abnahme von

- Rolltoren
- Sektionaltoren
- Falttoren
- Schiebetoren

Ihr Fachbetrieb für Toranlagen

DT Jörn Dreher dreher-trocknungen

- ⇨ Leckortung
- ⇨ Wasserschäden
- ⇨ Estrichdämmschicht
- ⇨ Wand- und Deckentrocknung
- ⇨ Absaugen von stehendem Wasser
- ⇨ Thermographie
- ⇨ 24-Stunden-Service

Jörn Dreher
 Ostermarsch 12
 29525 Uelzen OT Kirchweyhe
 Telefon: 0581 - 9 71 29 36
 Fax: 0581 - 9 71 29 37
 Mobil: 0160 - 8 07 19 25

www.dreher-trocknungen.de



Energieeinsparberatung ohne



plus mycity® und mit plus card

Der herkömmliche Weg zur Energieeinsparberatung: Online mühselig selbst informieren, Energieberater aufsuchen oder selbst Energiekostenmessgeräte ausleihen. Der mycity-Weg: Ein erfahrener Architekt nimmt alle Schwachstellen auf und ermittelt Ihre Energieeinsparmöglichkeiten. Machen Sie noch heute einen Termin. Ihr persönliches Energieeinsparpotenzial erhalten Sie für nur 250,- Euro.

Das mycity Energie-Einspar-Paket

- Einmalige, individuelle Vor-Ort-Aufnahme des Ist-Zustandes durch einen unabhängigen Architekten
- Darstellung aller energietechnischen Schwachstellen
- Energieeinsparvorschläge zu Gebäudehülle und Heizung
- **Für mycity plus card Inhaber kostenlos**

Energieberatung für 250,- Euro gratis
 Jetzt die kostenlose mycity plus card beantragen

Alle Infos unter:
www.mycity.de/pluscard

Wir beraten Sie gerne

Tobias Birkenbach

Maurer- und Betonbaumeister

Halligdorf 1 A
29525 Uelzen
Tel. 0581 / 9716771
Mobil 0171 / 7751678

Neubau
Sanierung
Beratung
Organisation

www.der-maurermeister-wars.de
info@der-maurermeister-wars.de

Fensterbänke • Fliesen
Alles aus Naturstein ...

Grabmale  **Carl Anacker KG** **Tischplatten**

Ihr Steinmetz in Uelzen
Scharnhorststraße 11
Telefon: 05 81 / 26 43
Fax: 7 12 75
Einfassungen • Findlinge

 •Steildach •Bauklempnerei
•Flachdach •Altbausanierung
•Fassade •Dachflächenfenster
•Neubau •Schornsteinverkleidung

DACHDECKEREI

JÖRG SCHÖNKE

Dachdeckermeister

Addenstorfer Weg 14 · 29549 Bad Bevensen
Telefon 05821 - 76 90 · Fax 05821 - 96 78 05

Ihr **Elektro-**
In Uelzen Fachmarkt!

 **MEGA COMPANY**

 **SAEVECKE GmbH**
BAUUNTERNEHMEN

- Rohbauarbeiten • Baugrundstücke
- schlüsselfertiges Bauen

Salzwedeler Straße 47 · 29525 Uelzen · Gr. Liedern
Telefon (05 81) 4 20 07 · Telefax (05 81) 4 22 63
E-Mail: info@saevecke-bau.de · www.saevecke-bau.de

Frank & Jens Wiescholek

Bau- und Möbeltischlerei

Fenster und Türen aus Holz und Kunststoff
Treppenbau – Fensterverglasungen aller Art
Fensterrollladen – moderner Innenausbau
Fliegenrahmen und Mückengitter



<http://www.wiescholek-gbr.de>

29588 Oetzen · Klingelhoern 2
Telefon: 05805 / 3 79

Marc  **ZIEGLER**
H O L Z B A U

Innenausbau
Parkett
Fassadentechnik
Carports

Schwarzer Kamp 14 · 21409 Embsen
Tel.: 04134/90 00 38 · Fax: 90 00 56 · Mobil: 0170/770 16 94
E-Mail: info@mzholzbau.de · Internet: www.mzholzbau.de

 **PIWODA**
HEIZ- UND SANITÄRTECHNIK

Hohenbünstorf 33 · 29587 Natendorf
Tel.: 0 58 06-98 99 01 · Fax: 0 58 06-98 99 02
E-Mail: piwoda@t-online.de

 **Malerteam Suderburg**

Hauptstr. 41
29556 Suderburg
Tel. 0 58 26/2 81
Fax 0 58 26/85 88
www.malerteam-suderburg.de

Malerarbeiten
Fassadendämmung

Die schönen Öfen – die große Auswahl!

morsø
Kaminöfen G. Jagow

Ofenspeicher Lüchow u. Melbeck
Hälleforsvägen 2 Am Voßberg 2b
29439 Lüchow 21406 Melbeck
Tel. (0 58 41) 44 66 Tel. (0 41 34) 90 06 91



www.jagow-kaminofen.de

FLIESEN- UND BÄDER-STUDIO
Jörg Walks

Am Fuhrenkamp 20
Böke Dahlenburger Straße
29549 Bad Bevensen
www.fliesen-von-walks.de
05821-477447

Einbauküchen
Morena Peters

Bahnhofstr. 18 29574 Ebstorf
Tel: 05822 34 78 Fax: 05822 36 84

1. Herzlich willkommen im Landkreis Uelzen!

Der Landkreis Uelzen wurde im Jahre 1885 als preußischer Landkreis aus den alten Ämtern Oldenstadt und Medingen gebildet. In seiner jetzigen Größe von 1.453 qkm besteht er seit der Gebietsreform im Jahre 1972. Im Landkreis leben zur Zeit etwa 97.000 Einwohner.

Unser Landkreis weist nahezu eine ideale Kreisform mit einem Durchmesser von ca. 49 km auf. Er liegt im norddeutschen Tiefland und ist Teil der Lüneburger Heide. Seine Landschaft ist stark durch die Eiszeiten geprägt, die eine leicht hügelige Altmoränenlandschaft hinterlassen haben. So liegt das Zentrum des Kreises auf einer Höhe von etwa 50 – 60 m über NN, die nach allen Seiten auf 90 – 100 m ansteigt. Die höchsten Erhebungen erreichen über 130 m.

Etwa ein Drittel unserer Kreisfläche wird von Wald eingenommen. Die weiten Wälder und die hügelige Landschaft, gegliedert durch die Flussauen der Ilmenau und ihrer zahlreichen Nebenbä-

che, führen zu einem sehr vielfältigen Landschaftsbild. Ein gutes Rad-, Wander- und Reitwegenetz ermöglicht unseren Gästen und Bürgern, diese Vielfalt zu genießen.

Im Mittelpunkt des Kreises liegt die Kreisstadt Uelzen mit etwa 37.000 Einwohnern. Uelzen ist nicht nur das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum unseres Kreises, es ist auch attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort und wird von vielen auswärtigen Gästen besucht. Die andere Stadt im Landkreis ist Bad Bevensen, ein staatlich anerkanntes Heilbad mit Jod-Sole-Therme und mehreren Kliniken. Bad Bevensen hat für den Landkreis überragende Bedeutung nicht nur im Gesundheitswesen, sondern auch als Reiseziel vieler Tages- und Übernachtungsgäste. Weitere für den Tourismus wichtige Orte sind Bad Bodenteich, Hösseringen und Ebstorf.

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Uelzen immer noch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor.

Sie hat sich vor allem auf den Anbau von Zuckerrüben und Kartoffeln spezialisiert. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Produkte kann direkt im Landkreis verarbeitet werden, denn die Lebensmittelindustrie ist bei uns stark ausgeprägt.

Der Landkreis Uelzen befindet sich in einer günstigen geographischen Lage zwischen der Metropole Hamburg, der Landeshauptstadt Hannover und den Städten Braunschweig und Wolfsburg. Er ist über das Eisenbahnnetz, das in Uelzen Bahnstrecken aus fünf Richtungen miteinander verknüpft, mehrere Bundesstraßen und den Elbe-Seitenkanal mit seinem Umland verbunden. Der Landkreis ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Unser Landkreis bietet zahlreiche Wohnstandorte mit hohem Wohnwert zu erschwinglichen Preisen. Informationen über verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen bieten Ihnen die Stadt Uelzen und alle anderen Gemeinden des Landkreises Uelzen.



Kunden der SVO: gut beraten in die Zukunft.

Wir versorgen Sie nicht nur mit Energie. Bei uns erfahren Sie auch, wie und wo Sie Energie einsparen können. Nicht nur online – Ihre persönlichen Ansprechpartner Peter Willenbockel und Ernst-August Otte stehen Ihnen kompetent zur Seite.

CO₂ reduzieren und dabei Energie und Geld sparen.

Informationen unter www.svo.de

SVO Energie GmbH
Telefon: 05 81/805-13 52 oder 53
ernst-august.otte@svo.de
peter.willenbockel@svo.de

SVO
Energie GmbH

2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

2. IHRE
ANSPRECHPARTNER

Wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre Ihre Ansprechpartner in den Bauaufsichtsbehörden von Landkreis und Stadt Uelzen vorstellen. Da Landkreis und Stadt andere räumliche Zuständigkeiten haben und unter-

schiedlich organisiert sind, stellen wir Ihnen die jeweiligen Dienststellen gesondert vor. Die räumliche Zuständigkeit ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich, hier ist der Zuständigkeitsbereich des Landkreises hell-

blau, der der Stadt hellgrün markiert. Die selben Farben finden Sie auch bei der für Sie zuständigen Bauaufsichtsbehörde, wenn Sie nach Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern suchen.

2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

2.1 Landkreis Uelzen – Amt für Bauordnung und Kreisplanung

Der Landkreis Uelzen ist als Baugenehmigungsbehörde für alle Gemeinden des Landkreises mit Ausnahme der Stadt Uelzen zuständig. Das Amt für Bauordnung und Kreisplanung nimmt u.a. die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde wahr. Es hat darüber zu wachen, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Das Amt für Bauordnung und Kreisplanung ist Teil des Bau- und Umweltdezernates, das von Herrn Frank Peters geleitet wird.

In grundsätzlichen Fragen, bei besonderen Problemen oder bei Beschwerden steht Ihnen der Leiter des Amtes zur Verfügung.

| | | |
|--------------------|-----------------------|--|
| Amtsleiter: | Herr Joachim Partzsch | Tel.: 0581 82-239, Zi. 170 E-Mail: j.partzsch@landkreis-uelzen.de |
|--------------------|-----------------------|--|

Ihre erste Anlaufstelle in unserem Amt ist die Bauinfo, die Sie informiert, wer Sie umfassend beraten kann und die Ihre Anträge entgegennimmt.

| | | |
|-----------------|------------------------|--|
| Bauinfo: | Frau Marion Schinkel | Tel.: 0581 82-245, Zi. 146 E-Mail: m.schinkel@landkreis-uelzen.de |
| | Frau Heike Koch | Tel.: 0581 82-244, Zi. 146 E-Mail: h.koch@landkreis-uelzen.de |
| | Frau Heike Drieselmann | Tel.: 0581 82-244, Zi. 146 E-Mail: h.drieselmann@landkreis-uelzen.de |
| | Frau Marlies Beckmann | Tel.: 0581 82-301, Zi. 142 E-Mail: m.beckmann@landkreis-uelzen.de |



2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

2. IHRE ANSPRECHPARTNER

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren – vor allem für Wohngebäude und Garagen – haben Sie zwei Ansprechpartner für Ihre Anträge. Frau Walenzyk bearbeitet darüber hinaus für den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Teilungsgenehmigungen.

Vereinfachte

Baugenehmigungsverfahren:

| | |
|------------------------|--|
| Herr Dirk Kanwischer | Tel.: 0581 82-257, Zi. 144 E-Mail: d.kanwischer@landkreis-uelzen.de |
| Frau Stefanie Walenzyk | Tel.: 0581 82-241, Zi. 144 E-Mail s.walenzyk@landkreis-uelzen.de |

Baugenehmigungsverfahren, die nicht vereinfacht zu prüfen sind, werden planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich von verschiedenen Sachbearbeitern geprüft. Die planungsrechtliche Prüfung wird einheitlich für den gesamten Zuständigkeitsbereich durchgeführt. Für die bauaufsichtliche Prüfung von Bauanträgen und die übrigen technischen Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde haben wir den Landkreis in drei Bauaufsichtsbezirke aufgeteilt.

| | | |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Planungsrechtliche Prüfung: | Herr Christof Seeck | Tel.: 0581 82-242, Zi. 143 E-Mail: c.seeck@landkreis-uelzen.de |
|------------------------------------|---------------------|---|

Bauaufsichtliche Prüfung:

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Samtgemeinden Bodenteich, Rosche Suderburg, Wrestedt: | Frau Angela Lenz | Tel.: 0581 82-259, Zi. 167 E-Mail: a.lenz@landkreis-uelzen.de |
| Samtgemeinde Bevensen, Gemeinde Bienenbüttel: | Frau Gabriela Verclas | Tel.: 0581 82-255, Zi. 167 E-Mail: g.verclas@landkreis-uelzen.de |
| Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf: | Frau Claudia Liebig | Tel.: 0581 82-382, Zi. 168 E-Mail: c.liebig@landkreis-uelzen.de |

Ein Teil der Verwaltungsaufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wird einheitlich für den gesamten Zuständigkeitsbereich bearbeitet.

| | | |
|---|----------------------|--|
| Verwaltungsgerichtsverfahren, Baulasten: | Herr Bernd Hayduk | Tel.: 0581 82-247, Zi. 171 E-Mail: b.hayduk@landkreis-uelzen.de |
| Wohnungsbauförderung | Frau Marion Schinkel | Tel.: 0581 82-245, Zi. 146 E-Mail: m.schinkel@landkreis-uelzen.de |

Die Bearbeitung von Anträgen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigungen), Beschwerden, Widerspruchsverfahren und bauaufsichtlichen Verfügungen ist nach Bauaufsichtsbezirken aufgeteilt.

| | | |
|--|--|--|
| Samtgemeinden Bodenteich, Rosche, Suderburg, Altes Amt Ebstorf: | Frau Katja Krüger | Tel.: 0581 82-258, Zi. 145 E-Mail: k.krueger@landkreis-uelzen.de |
| Samtgemeinde Bevensen, Wrestedt, Gemeinde Bienenbüttel: | Frau Manuela Nohns Frau Brigitte Rajeski-Scholz | Tel.: 0581 82-243, Zi. 147 E-Mail : m.nohns@landkreis-uelzen.de Tel.: 0581 82-243, Zi. 147 E-Mail: b.rajeski-scholz@landkreis-uelzen.de |

2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

Anschriften:

Landkreis Uelzen
Veerßer Straße 53
29525 Uelzen
Fax: 0581 82435

oder

Landkreis Uelzen
Postfach 1761
29507 Uelzen
Fax: 0581 800399

Die Räume des Amtes für Bauordnung und Kreisplanung befinden sich bis auf das Büro der Brandschutzprüferin im 1. Stock des Kreishauses. Vereinbaren Sie bitte für alle Gespräche einen Termin!

Ihre Ansprechpartner in den Gemeinden

Wir weisen darauf hin, dass Bauanträge und Bauvoranfragen nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung bei der Gemeinde einzureichen sind. Anträge, für die der Landkreis zuständig ist und die uns direkt vorgelegt werden, müssen von uns wieder an die Gemeinden zur Stellungnahme abgegeben werden; hiermit sind in aller Regel vermeidbare Verzögerungen verbunden. Die Gemeinden im Landkreis sind unter folgenden Anschriften erreichbar:

| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bevensen | Ansprechpartner: | Telefon: |
|---|---|-----------------|
| Gemeinde Altenmedingen Eddelstorfer Straße 1, 29575 Altenmedingen | Bürgermeister Werner Marquard | 05807 240 |
| Stadt Bad Bevensen Lindenstraße 1, 29549 Bad Bevensen | Roland Klewwe | 05821 89350 |
| Gemeinde Barum Zum Dorfteich, 29576 Barum | Bürgermeister Jürgen Freiherr von Hodenberg | 05806 295 |
| Gemeinde Emmendorf Bevenser Straße 7, 29579 Emmendorf | Bürgermeister Uwe Silbermann | 05875 560 |
| Gemeinde Himbergen Bahnhofstraße 1, 29584 Himbergen | Bürgermeister Günter Täck | 05828 543 |
| Gemeinde Jelmstorf Bruchtorfer Straße 30, 29585 Jelmstorf | Bürgermeister Norbert Brandl | 05821 1339 |
| Gemeinde Römstedt Göhrdestraße 11, 29591 Römstedt | Bürgermeister Bernd Lüders | 05821 9675401 |
| Gemeinde Weste Haus Nr. 8, 29599 Weste | Bürgermeister Achim Ritzer | 05828 1310 |
| Gemeinde Bienenbüttel Marktplatz 1 29553 Bienenbüttel | Uwe Gundlach | 05823 980030 |
| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Bodenteich Flecken Bad Bodenteich, Gemeinde Lüder, Gemeinde Soltendieck Hauptstraße 23, 29389 Bad Bodenteich | Heinz Foth | 05824 95161 |

Von A-Z Ihr Partner am Bau

Kewitz

29525 Uelzen · Neu Ripdorf 21b

Erdarbeiten:

- Mutterboden abschieben
- Sandauffüllung für Bodenplatten
- Baugrubenaushub
- Schmutz- und Regenwasseranschlüsse
- Kleinkläranlagen

Kies- und Sandlieferungen:

- Mauersand 0-2
- Estrichkies 0-8
- Betonkies 0-16
- Füllsand und Mineralgemisch für Pflasterarbeiten

Kranarbeiten

- Verlegen von Fertigdecken
 - Richtarbeiten u.s.w.
- Containerdienst (1-40 cbm):**
- für Bauschutt, Baustellenabfälle
 - Bau- und Abbruchholz
 - Schrott/Altmetallhandel

Informieren Sie sich in unserem Service-Center. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

05 81/9019-0



Tel. (0 58 07) 2 55 • Fax (0 58 07) 5 22
Hauptstraße 32 • 29575 Altenmedingen
www.theiding-dach.de

Dacheindeckung ist unser Beruf

Zuverlässige, handwerksgerechte Ausführung aller Arbeiten mit geschulten und erfahrenen Mitarbeitern

- Bedachungen aller Art mit traditionellen, modernen und umweltfreundlichen Materialien
- Klempnerarbeiten an Dach und Wand
- Regenrinnen in Kupfer und Zink
- Flachdachsaniierungen
- Fassadenverkleidungen mit Wärmeschutz
- Wärmeschutz bei Althausanierungen
- Einbau von Dachwohnraumfenstern
- Reparaturen • Instandsetzungen
- Kranarbeiten • Gerüstbau

HOHENSEE OHG - EBSTORF

GÜTERKRAFTVERKEHR – CONTAINERDIENST

Tiefbau · Erdarbeiten · Kies · Sand · Abbrüche

Brüggerfeld 12 · 29574 EBSTORF

Telefon (0 58 22) 95 62-0

Telefax (0 58 22) 95 62-20

E-Mail: Hohensee-OHG@t-online.de

Homepage: www.hohensee-ebstorf.de



Zur Hasenheide 1
29559 Wrestedt-Niendorf
Telefon (05 81) 976 15-0
Telefax (05 81) 976 15-20

MIT VERTRAUEN BAUEN !

e-Mail: info@bode-bau.com
www.bode-bau.com

BODE

Bau + Beton GmbH

Baugeschäft

Erd-, Maurer- u. Betonarbeiten

HeinrichGRÖFKE GmbH

Objekte & Sanierungen

Malerarbeiten Technische Austrocknung
Gerüstbau Gebäude-Diagnostik

Beratung – Planung – Ausführung

Marktplatz 6
29562 Suhlendorf
www.groefke.com

Tel. (0 58 20) 17 71
Fax (0 58 20) 3 21
heinrich@groefke.com



TISCHLERMEISTER
THORSTEN *Koopmann*

Holz- und Kunststoff-Fenster Türen · Innenausbau
Rollläden · Wintergärten

Hauptstraße 38 · 29590 RÄTZLINGEN
Telefon 0 58 04 / 3 75 · Telefax 0 58 04 / 13 39

HARALD SILVESTER
GEBÄUDEREINIGUNGSMEISTER



UELZENER

GEBÄUDEREINIGUNG

Glas • Gebäude • Neo • Polster • Teppiche • Markisen • Büro • Gehsteige

OLDENSTÄDTER STRASSE 33 • 29525 UELZEN

TEL: (05 81) 61 15 • FAX 3 89 11 68

E-MAIL: info@silvester-uelzen.de • INTERNET: www.silvester-uelzen.de

Garten- u. Landschaftsbau
LADANUM

- Kreative Gärten -

Planung und Ausführung
Naturgärten
Wege und Terrassen
Holz- und Pflanzarbeiten
Erdarbeiten
Teichbau
Gartenhäuser und -pavillons

Gunther O. Böke
Gärtnermeister

Am Walde 18
21379 Boltersen

Tel.: 0 41 36 - 911 446
Mobil: 01 71 - 705 82 82

mail@ladanum.de
www.ladanum.de
www.bambus-pavillon.de

isofloc

Die Iso-Flocken Dämmservice

- Beratung
- Verkauf
- Ausführung

Claus & Co

Jeebel 12
29416 Riebau/OT Jeebel

Tel. 039037-95 656
Fax: 039037-95 657

E-mail: info@die-Iso-Flocker.de
www.die-Iso-Flocker.de

hartmut u. markus timm

Malermeister und Farb- und Lacktechniker

Kreative Wandtechniken – Fassadengestaltung
Wärmedämmung – Fußbodenverlegung
Teppichreinigung

29525 Klein Süstedt
Tel. 05 81 / 63 70 · Fax 05 81 / 64 51
E-Mail: markus-timm@t-online.de

Peter Feller

Elektro-Installationen

Tel. 0581/ 3892136 Fax: 0581/ 97355018
www.peter-feller.de

Karlsr. 18A · 29525 Uelzen

Hausinstallation, Satelliten-, Antennen-, Alarm- und Telefonanlagen, Netzwerkverkabelung, Steuerungen
24 Stunden Notdienst

2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde | Ansprechpartner: | Telefon: |
|---|--|-----------------|
| Altes Amt Ebstorf Flecken Ebstorf Hauptstraße 30, 29574 Ebstorf | Sabine Krause | 05822 42236 |
| Gemeinde Hanstedt Wriedeler Straße 12, 29582 Hanstedt | Bürgermeister Rainer Bockelmann | 05822 2481 |
| Gemeinde Natendorf Golster Straße 15, 29587 Natendorf | Bürgermeister Hans-Wilhelm Schröder | 05806 200 |
| Gemeinde Schwienau Stadorf Nr. 16, 29593 Schwienau | Bürgermeister Gustav Müller | 05822 3125 |
| Gemeinde Wriedel Kirchsteig 16, 29565 Wriedel | Bürgermeister Peter-Uwe Breyer | 05829 224 |
| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Rosche | | |
| Gemeinde Oetzen, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche | Thomas Schulz | 05803 9600 |
| Gemeinde Rosche Gemeinde Stoetze Lüchower Straße 15, 29571 Rosche | Rolf Musik | 05803 96029 |
| Gemeinde Suhlendorf Gemeinde Rätzlingen Lüchower Straße 15, 29571 Rosche | Herbert Rätzmann | 05803 96011 |
| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Suderburg | | |
| Gemeinde Eimke Apfelweg 7, 29578 Eimke | Bürgermeister Dirk-Walter Amtsfeld | 05826 98079 |
| Gemeinde Gerdau Uelzener Straße 12, 29581 Gerdau | Bürgermeister Otto Schröder | 05808 405 |
| Gemeinde Suderburg Bahnhofstraße 54, 29556 Suderburg | Rüdiger Lilje | 05826 98015 |
| Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Wrestedt | | |
| Gemeinde Stadensen, Gemeinde Wieren, Gemeinde Wrestedt Langdoren 4, 29559 Wrestedt | Alexander Kahlert | 05802 95529 |

2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

2. IHRE ANSPRECHPARTNER

2.2 Stadt Uelzen – Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften

Die Stadt Uelzen ist als Baugenehmigungsbehörde für die Stadt Uelzen und die zugehörigen Ortschaften zuständig. Die Abteilung Bauaufsicht des Fachbereichs Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften nimmt u.a. die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde wahr. Sie hat darüber zu wachen, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Der Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften ist Teil des Baudezernates, das von Herrn Gert Stöckicht geleitet wird.

In grundsätzlichen Fragen, bei besonderen Problemen oder bei Beschwerden steht Ihnen der Leiter des Fachbereiches bzw. der jeweiligen Abteilung zur Verfügung.

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|--|
| Fachbereichsleiter: | Herr Karsten Scheele-Krogull | Tel.: 0581 800-311, Zi. 352 E-Mail: karsten.scheele-krogull@stadt.uelzen.de |
|----------------------------|---------------------------------|--|

Der Fachbereich gliedert sich in drei Abteilungen. Die für Sie maßgeblichen Ansprechpartner möchten wir nachfolgend kurz vorstellen.

Abteilung Planung

| | | |
|-----------------------------|---------------------------------|--|
| Abteilungsleiterin: | Frau Silke Weidenhöfer | Tel.: 0581 800-317, Zi. 356 E-Mail: silke.weidenhoefer@stadt.uelzen.de |
| Planungsrechtliche Prüfung: | Frau Alexandra Schuckenbrock | Tel.: 0581 800-315, Zi. 354 E-Mail: alexandra.schuckenbrock@stadt.uelzen.de |

Abteilung Liegenschaften

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|--|
| Abteilungsleiter: | Herr Klaus Hackbarth | Tel.: 0581 800-430, Zi. 209 E-Mail: klaus.hackbarth@stadt.uelzen.de |
| Verkauf von Gewerbegrundstücken: | Herr Georg Duwe | Tel.: 0581 800-431, Zi. 227 E-Mail: georg.duwe@stadt.uelzen.de |
| Verkauf von Wohnbaugrundstücken: | Herr Günther Baranski | Tel.: 0581 800-434, Zi. 225 E-Mail: guenther.baranski@stadt.uelzen.de |



2. Bauen im Landkreis Uelzen und in der Stadt Uelzen – Ihre Ansprechpartner

Abteilung Bauaufsicht

Abteilungsleiter: Herr Wilfried Tietje
Tel.: 0581 800-338, Zi. 215
E-Mail: wilfried.tietje@stadt.uelzen.de

Wenn Sie einen Antrag abgeben möchten, ist Ihre erste Anlaufstelle in unserer Abteilung die Registratur, die Sie informiert, wer Sie umfassend beraten kann und die Ihre Anträge entgegennimmt.

Registratur: Herr Harald Bonik
Tel.: 0581 800-336, Zi. 214
E-Mail: harald.bonik@stadt.uelzen.de

Eine Unterscheidung zwischen den verschiedenen Arten der Baugenehmigungsverfahren wird bei der Stadt Uelzen nicht vorgenommen. Für die bauaufsichtliche Prüfung ihrer Anträge und die übrigen technischen Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde sind die Mitarbeiter der Zentralen Bauberatung zuständig:

Herr Norbert Titzmann
Tel.: 0581 800-333, Zi. 212
E-Mail: norbert.titzmann@stadt.uelzen.de
Herr Jan Lüder
Tel.: 0581 800-334, Zi. 211
E-Mail: jan.lueder@stadt.uelzen.de
Herr Udo Kraaz
Tel.: 0581 800-335, Zi. 213
E-Mail: udo.kraaz@stadt.uelzen.de

Baugenehmigungsverfahren, die nicht einer vereinfachten Prüfung unterliegen, werden planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich von verschiedenen Sachbearbeitern geprüft. Um diese Prüfung zu beschleunigen setzen wir eine Bauantragskonferenz ein. In dieser Konferenz erfolgt unter Beteiligung von Mitarbeitern der Abteilung Planung die planungsrechtliche Prüfung. Gegebenenfalls werden zu dieser Konferenz weitere Stellen bzw. Fachbehörden hinzugezogen.

Die **Verwaltungsaufgaben** der unteren Bauaufsichtsbehörde werden ebenfalls einheitlich bearbeitet.

Baulasten: Herr Harald Bonik
Tel.: 0581 800-336, Zi. 214
E-Mail: harald.bonik@stadt.uelzen.de
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Anträge nach dem Wohnungseigentumsgesetz),
Teilungsgenehmigungen
sowie Vorkaufsrechte: Frau Ulrike Schnürer
Tel.: 0581 800-337, Zi. 216
E-Mail: ulrike.schnuerer@stadt.uelzen.de
Beschwerden, bauaufsichtliche Verfügungen: Herr Wilfried Gade
Tel.: 0581 800-331, Zi. 217
E-Mail: wilfried.gade@stadt.uelzen.de
Widerspruchs- und Verwaltungsgerichtsverfahren: Herr Wilfried Tietje
Tel.: 0581 800-338, Zi. 215
E-Mail: wilfried.tietje@stadt.uelzen.de

Anschriften:

Stadt Uelzen
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

oder

Stadt Uelzen
Postfach 2061
29510 Uelzen

Die Räume des Fachbereichs Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften befinden sich im 2. und 3. Stock des Rathauses. Vereinbaren Sie bitte für alle Gespräche einen Termin!

3. Einsicht in alte Baugenehmigungen

3. EINSICHT IN ALTE BAUGENEHMIGUNGEN

In den Archiven der Bauaufsichtsbehörden werden die Baugenehmigungen einschließlich der dazugehörigen Bauunterlagen aufbewahrt. Wenn Sie in eine solche Akte Einsicht nehmen möchten, setzen Sie sich bitte zunächst telefonisch mit unserer Bauinfo (Landkreis Uelzen) bzw. Registratur (Stadt Uelzen) in Verbindung. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vereinbaren dann mit Ihnen einen Termin, an dem die Akten

für Sie zur Einsichtnahme bereit liegen. Eine Versendung der Akten auf dem Postwege an Ihre Anschrift ist rechtlich nicht zulässig und daher auch leider nicht möglich.

Beachten Sie bitte, dass die Einsichtnahme in eine alte Bauakte grundsätzlich nur dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes gestattet ist. Sind Sie nicht der Eigentümer des betreffenden Grundstückes, so müssen Sie vor der Einsichtnahme

eine auf Ihren Namen ausgestellte Vollmacht vorlegen.

Die Akteneinsicht ist kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Allgemeinen Gebührenordnung. Die Kosten sind von Ihnen vorab zu entrichten. Haben Sie bitte Verständnis dafür, dass Sie die Akten nicht mitnehmen dürfen. Wir fertigen Ihnen jedoch gerne Kopien der von Ihnen benötigten Unterlagen.



Wir beraten Sie gerne

SCHLADEMANN

Abbruchunternehmen
Kies- und Baggerbetrieb
Containerdienst
Asbestabbau



29571 ROSCHE bei Uelzen | 29413 CHEINE bei Salzwedel | ☎ 0 58 03/3 81

ORANIER

Komplettkamin mit Specksteinverkleidung!

- Kaminbestecke • Zubehör
- Keramik- und Geschenkartikel
- Service • Wartung • Reparatur

Fachgerechter Anschluss durch Meisterhand

PETER MÜLLER seit 1855
Kachelofen- u. Luftheizungsbaumeister

29549 Bad Bevensen · Im Hagen 1 · Tel. (0 58 21) 75 49

DAN FLAME · RUEGG · FABER · BRUNNER

WAMSLER · OLSBERG · WODTKE · ORANIER



4. Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

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

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Informationen hierzu erhalten Sie bei Ihrer zuständigen Gemeinde.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein. Hier können Sie die Ver- und Entsorgungsunternehmen beraten, deren Namen Sie der Anlage auf S. 35 entnehmen können.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich

zunächst bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt das Grundstück evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen?

Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, ist es empfehlenswert, sich von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde beraten zu lassen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informie-

4. Das Baugrundstück

4. DAS BAUGRUNDSTÜCK

ren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei 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.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie beim

Katasteramt Uelzen, Tel. 0581 8852-312. 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-, Entwässerungs- und Wasserversorgungsbaubeiträge
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Notarkosten

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

4. Das Baugrundstück

4. DAS BAUGRUNDSTÜCK

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt Uelzen erhoben. Es werden Ihnen z. Zt. 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.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

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. Die zuständigen Energie- und Wasserversorger (siehe Anlage) informieren Sie hierüber. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten 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 Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach

der Grundstücksgröße und nach dem zulässigen Maß der Bebauung (Geschossigkeit). Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie von dem zuständigen Träger der Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung (siehe Anlage).

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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

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



5. Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

5.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde u. a. mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2

BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Stadt Uelzen sowie die Einheits- und Samtgemeinden sind zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und die Stadt Uelzen sowie die Einheits- und Mitgliedsgemeinden für Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Land- und Forstwirtschaft sowie Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung (keine Baurechte), jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Flächennutzungspläne können bei der

5. Das öffentliche Baurecht

Stadt Uelzen, den Einheits- und Samtgemeinden und bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingesehen werden.

Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan, § 30 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art (z. B. Wohnen oder Gewerbe) und das Maß (z. B. Grundflächenzahl) der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, die Sie nicht überbauen dürfen bzw. Baulinien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich, wie z. B. die Lage des Kinderspielplatzes oder die Eingrünung des einzelnen Baugrundstückes bzw. des gesamten Baugebietes. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Hier kann z. B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer der Wohnhäuser geregelt werden.

Als Bauinteressent sollten Sie sich unbedingt vorher bei der Gemeinde oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um beurteilen zu können, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich i. d. R. einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung (§ 31 BauGB) doch noch ermöglicht werden. Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden und die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar ist. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde 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 ist die Bauaufsichtsbehörde 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 und nimmt zur Erschließung Stellung.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden, da es Bebauungspläne erst seit 1960 gibt.

Innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

5. Das öffentliche Baurecht

(Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Auch müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung ist an diese Bebauung zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich (§ 35 BauGB) soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Daher ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erforderlich, wenn Sie ein Vorhaben im Außenbereich planen.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere

Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die obenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen: (§ 30 BauGB – Vorhaben im Bebauungsplan; § 34 BauGB – Vorhaben im Innenbereich; § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich).

5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Niedersachsen ist dies die Niedersächsische Bauordnung – NBauO. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht

5. Das öffentliche Baurecht

stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen.

Eine Baugenehmigung ist immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach der NBauO ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Grenzabstand

Grundsätzlich muss jedes Gebäude mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einhalten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe.

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. Der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

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

Sie dürfen jeweils eine Garage und ein Nebengebäude auf Ihrem Grundstück ohne oder mit einem bis auf einen Meter verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsbereich, d. h. im 3 Meter breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage, einschließlich der seitlichen Dachüberstände das Maß von 9 Metern nicht überschreitet und
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern innerhalb des Abstandsbereichs nicht übersteigt.

Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern leicht die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe

von mehr als 3 Metern innerhalb des Abstandsbereiches beabsichtigen, so ist dieses nur mit einer schriftlichen Zustimmung des Nachbarn zur beabsichtigten Höhe möglich.

Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)

Bauherr

Die Niedersächsische Bauordnung legt fest, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Er hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser (z. B. Architekten, Bauingenieure, Maurer- oder Zimmermeister) zu bestellen. Wechselt der Bauherr die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser während eines laufenden Genehmigungsverfahrens, so muss er dieses der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitteilen.

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die vollständige Vorlage der notwendigen Bauvorlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Anzeigeverfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 NBauO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müssen über die Sachkenntnis verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich ist. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben dafür



5. Das öffentliche Baurecht

zu sorgen, dass die notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen vorgelegt werden und dass diese den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten, z. B. Berechnung der Standsicherheit oder des Schall- oder Wärmeschutzes, nicht über die erforderliche Sachkunde, so ist ein geeigneter Sachverständiger mit der Erstellung der entsprechenden Nachweise zu beauftragen.

Unternehmer

Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den Technischen Baubestimmungen und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids (§ 74 NBauO) dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des



Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung

- der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- der Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung.

Die Bauvoranfrage kann formlos und ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung gestellt werden. Sie ist für Baumaßnahmen im Gebiet der Stadt Uelzen direkt bei der Bauaufsicht der Stadt Uelzen und im verbleibenden Kreisgebiet über die jeweilige Gemeinde beim Amt für Bauordnung und Kreisplanung des Landkreises Uelzen einzureichen. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich einzelner, im Antrag gestellter Fragen. Er bietet somit dem Bau-

herrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung, d. h. die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt 3 Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte. Auf schriftlichen Antrag kann der Bauvorbescheid jeweils um höchstens drei Jahre verlängert werden. Wichtig ist, dass Sie den Verlängerungsantrag vor Ablauf der Gültigkeit des Bauvorbescheids stellen. Denn ist der Bescheid erst einmal abgelaufen, gibt es keine Möglichkeit mehr zu einer Verlängerung.

Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist für Baumaßnahmen im Gebiet der Stadt Uelzen in doppelter Ausfertigung direkt bei der Bauaufsicht der Stadt Uelzen einzureichen. Im übrigen Kreisgebiet ist der Bauantrag in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Diese hat ihn innerhalb von einer Woche an den Landkreis Uelzen weiterzuleiten.

5. Das öffentliche Baurecht

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

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

- Antragsvordruck
- Einfacher amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500 (erhältlich beim Katasteramt Uelzen oder beim öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur)
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt Uelzen oder beim öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
 - a) der bebauten Fläche
 - b) der Grund- und Geschossflächenzahl
 - c) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - d) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Schall- und Wärmeschutznachweis
- statistischer Erhebungsbogen

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Nach Eingang des Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde wird in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt

und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird eine Eingangbestätigung ausgestellt. Der zuständige Ingenieur überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Baurecht. 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. Eine abschließende Bearbeitung unvollständiger Anträge ist jedoch aus verständlichen Gründen nicht möglich. Sie sparen also Zeit und somit natürlich auch Geld, wenn Ihr Antrag vollständig eingereicht wird.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Im Einzelfall kann es notwendig sein, vorher weitere Fachbehörden und Stellen zu beteiligen.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen und Hinweisen). Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Eine weitere Ausfertigung der Genehmigung wird – wenn die Baumaßnahme außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Stadt Uelzen beabsichtigt ist – an Ihre Gemeinde gesandt.

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

Die Baugenehmigung ist ein wichtiges Dokument, bitte bewahren Sie diese vollständig auf.

Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer vom Einreichen der Antragsunterlagen bis zum Beginn der Bauarbeiten an Ihrem Vorhaben so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für genau definierte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in dem Bauanzeigeverfahren nach § 69 a NBauO sowie dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 75 a NBauO geregelt worden. Sollte für Sie ein Anzeigeverfahren nach § 69a NBauO möglich sein, so können Sie zwischen diesem Verfahren oder dem vereinfachten Verfahren nach § 75 a NBauO wählen. Ist kein Anzeigeverfahren möglich, so ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.

Genehmigungsfreie Wohngebäude – Bauanzeigeverfahren (§69a NBauO)

Die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe, Nebengebäuden und Nebenanlagen für diese Wohngebäude, ausgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche, bedürfen in Baugebieten, die ein qualifizierter Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet oder als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet festsetzt, keiner Baugenehmigung.

5. Das öffentliche Baurecht

Voraussetzung ist, dass

- das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen und Befreiungen bereits erteilt sind,
- die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt, dass
- die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist, und
- sie die vorläufige Untersagung nach § 15 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird,
- der Bauherr eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser bestellt hat, die oder der den Anforderungen der NBauO entspricht und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist,
- die Nachweise über die Standicherheit, den Wärmeschutz und ggf. den Schallschutz von einer Architektin oder einem Architekten oder einer Bauingenieurin oder einem Bauingenieur erstellt sind, die dafür die fachliche Eignung besitzen und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sind.

Folgende Unterlagen hat der Bauherr bei der Stadt Uelzen bzw. der Gemeinde einzureichen

- den vollständigen Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise
- eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Genehmigungsvorbehalt vorliegen und der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Gemeinde hat dem Bauherrn, wenn die Erschließung gesichert ist und die vorläufige Untersagung nicht beantragt wird, innerhalb eines Monats

nach Eingang der Unterlagen die oben genannten Bestätigungen auszustellen. Eine weitergehende Prüfpflicht besteht nicht.

Die Gemeinde legt dann die vom Bauherrn eingereichten Unterlagen mit einer Ausfertigung ihrer Bestätigung an den Bauherrn dem Amt für Bauordnung und Kreisplanung vor.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern, nach Überprüfung der Vollständigkeit des Entwurfs, eine Eingangsbestätigung gegen eine Gebühr ausgestellt.

Da die Stadt Uelzen selbst Baugenehmigungsbehörde ist, werden hier die im Kreisgebiet getrennten Vorgänge (Bestätigungen der Gemeinde, Überprüfung der Vollständigkeit des Entwurfs durch die Bauaufsichtsbehörde und Eingangsbestätigung) zusammengefasst.

Mit der Baumaßnahme darf begonnen werden, sobald die Bestätigung der Gemeinde bzw. der Stadt Uelzen (Erschließung gesichert, vorläufige Untersagung nicht beantragt) beim Bauherrn vorliegt.

Die Berechtigung zum Baubeginn erlischt nach drei Jahren. Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

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 hat der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§75a NBauO)

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

- Wohngebäude ausgenommen Hochhäuser
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als einem Geschoss bis 1000 m² Grundfläche und Dachkonstruktion bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und nicht mehr als drei Geschossen bis 100 m² Grundfläche

Diese Vorhaben werden daraufhin überprüft, ob sie an dem vorgesehenen Standort planungsrechtlich zulässig sind und ob andere Gesetze (z. B. das Naturschutzgesetz) eingehalten werden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entfällt bis auf die Prüfung der Grenzabstände und der notwendigen Einstellplätze. Weder die weiteren Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung noch die

5. Das öffentliche Baurecht

Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers vorzulegen, dass die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Zusätzlich ist eine entsprechende Erklärung des Aufstellers der bautechnischen Nachweise für die Statik, den Wärmeschutz und ggf. den Schallschutz einzureichen.

Diese bautechnischen Nachweise werden Ihnen von Ihrem Entwurfsverfasser ausgehändigt, bitte bewahren Sie sie mit Ihrer Baugenehmigung auf.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren §75 NBauO)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren noch dem Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung bedeutet, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in der Baugenehmigung enthalten sind.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Baus innerhalb dieser drei Jahre nicht begonnen wurde oder

wenn die Baumaßnahmen drei Jahre unterbrochen worden sind.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um drei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wichtigsten Baulasten dienen der Sicherung

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

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaualast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die

Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Bei der Anbaubaualast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast ist eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

5. Das öffentliche Baurecht

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde 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.

Teilung von Grundstücken (§ 94 NBauO)

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil 1.) beschrieben und 2.) als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll.

Die Teilung eines Grundstückes, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die dem öffentlichen Baurecht zuwiderlaufen.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbe-

hörden und Auslagen werden nach dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Beachten Sie bitte, dass die Bauaufsichtsbehörde gesetzlich dazu verpflichtet ist, für alle nachträglich zu genehmigenden baulichen Anlagen die dreifache Baugenehmigungsgebühr zu erheben. Wenn sich aber herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht sogar die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

In der Niedersächsischen Bauordnung sind die genehmigungsfreien Maßnahmen aufgeführt.

Eine kleine Auswahl:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten (also: z. B. Garagen!) mit nicht mehr als 40 m³ Bruttorauminhalt, im Außenbereich bis 20 m³.
- Gewächshäuser bis 30 m³, im Außenbereich bis 15 m³
- Gebäude bis 70 m² Grundfläche und 4 m Höhe, die einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernterzeugnissen bestimmt sind und keine Feuerstätten haben
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalt
- Werbeanlagen bis 1 m² Ansichtsfläche
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen.

Beachten Sie bitte bei der Bauausführung, dass auch genehmigungsfreie Maßnahmen alle Bestimmungen des Baurechts (z.B. planungsrechtliche Zulässigkeit, Grenzabstände, Standsicherheit usw.) einhalten müssen. Auskünfte hierüber sowie über weitere genehmigungsfreie Baumaßnahmen erteilen Ihnen gerne die Bauaufsichtsbehörden.

| | |
|---|---|
| WEKA Informationsbroschüren | WEKA info verlag gmbh |
| informativ praktisch aktuell kompetent kreativ | Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich. |
| | Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen. Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Seit über 25 Jahren. |
| | Lechstraße 2 • 86415 Mering Tel.: 08233 384-0 info@weka-info.de www.weka-info.de |
| |  |

6. Baurechtliche Spezialthemen

6.1 Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarn (§72 NBauO)

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

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

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung

des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

6.2 Naturschutz

Nahezu alle Bauvorhaben beanspruchen Boden, Natur und Landschaft. Die Landschaft wird zersiedelt, Tier- und Pflanzenarten müssen sich auf Restlebensräume zurückziehen und die Funktionen des Bodens im Hinblick auf Fruchtbarkeit und Grundwasserneubildung werden beeinträchtigt. Daher ist der Schutz von Natur und Landschaft auch für Sie beim Bauen eine gesetzliche Verpflichtung.

Soweit im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gebaut wird, sind diese Randbedingungen mit dem Bebauungsplan im Regelfall abgearbeitet worden. Gegebenfalls sind im jeweiligen Bebauungsplan naturschützende Festsetzungen enthalten, die Sie zu beachten haben. Diese Festsetzungen können beispielsweise Anpflanzungen von Hecken und Bäumen sowie deren dauerhaften Erhalt – auch auf Privatgrundstücken – verbindlich regeln. Insgesamt darf Ihr Bauvorhaben den im jeweiligen Bebauungsplan enthaltenen naturschützenden Festsetzungen nicht widersprechen. Unabhängig davon muss auf Bau-

grundstücken auch der Schutz bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten beachtet werden. Dies sind insbesondere:

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

Bei Bauten im Außenbereich bzw. in Schutzgebieten sind zusätzlich besondere Anforderungen und Regeln zu beachten. Diese Anforderungen sind teilweise so speziell, dass eine auf das besondere Vorhaben bezogene Beratung erfolgen muss.

Ansprechpartner im Umweltamt:
Frau Ilisabe Krüger
Tel.: 0581 82-240, Zi. 311
E-Mail: i.krueger@landkreis-uelzen.de
Frau Heike Engelhardt
Tel.: 0581 82-235, Zi. 309
E-Mail: h.engelhardt@landkreis-uelzen.de
Frau Christiane Voß-Führer
Tel.: 0581 82-412, Zi. 310
E-Mail: c.voss-fuehrer@landkreis-uelzen.de

6.3 Wasserschutz

Mit vielen Bauvorhaben sind auch Handlungen verbunden, die Auswirkungen auf Gewässer und das Grundwasser haben können.

Der Schutz des Wassers ist bei verschiedenen Bauvorhaben besonders zu beachten.

In Wohngebieten gibt es im Wesentlichen zwei Randbedingungen, die zu beachten sind:
– Bei hohen Grundwasserständen darf nur so gebaut werden, dass keine ständige Grundwasserabsenkung erforderlich ist, d. h., dass Keller als sog. weiße Wanne wasserdicht herzustellen sind.

6. Baurechtliche Spezialthemen

- Die Lagerung von Heizöl ist grundsätzlich anzeigepflichtig. Entsprechende Formulare sind beim Landkreis Uelzen erhältlich. In Wasserschutzgebieten gibt es dabei erhöhte Anforderungen an die Anlagen zur Heizöllagerung und deren Überwachung.

Bauten im Außenbereich sowie Gewerbe- und Industriebauten erfordern häufig zusätzliche bauliche Anforderungen zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer. Die zusätzlich einzureichenden Unterlagen hängen von der Art des Vorhabens bzw. der Nutzung der Gebäude ab. Es wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit den zuständigen Bearbeitern der Wasserbehörde im Umweltamt aufzunehmen.

Ansprechpartner im Umweltamt:
Herr Karl Frölke
Tel.: 0581 82-409, Zi. 312
E-Mail:
k.froelke@landkreis-uelzen.de
Frau Claudia Boick
Tel.: 0581 82-404, Zi. 304
E-Mail:
c.boick@landkreis-uelzen.de
Frau Andrea Nokel
Tel.: 0581 82-403, Zi. 304
E-Mail:
a.nokel@landkreis-uelzen.de

6.4 Immissionsschutz

Neben dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg ist auch der Landkreis Uelzen für Aufgaben des Immissionsschutzes nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz im gesamten Kreisgebiet (einschließlich Stadt Uelzen) zuständig.

Zweck des Immissionsschutzes ist:

- Schutz der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen,



wie z. B. durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen usw.

- Vorbeugung gegen das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen
- Schutz vor anderen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen.

In der Regel wird sich der typische „Häuslebauer“ kaum mit Fragen des Immissionsschutzrechts auseinandersetzen müssen; vor allem in Bebauungsplangebietern sind diese meist schon abschließend geregelt.

Nur wenn Sie in unbeplanten Bereichen (z. B. Misch- und Dorfgebieten) in der Nähe von Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben bauen möchten, wäre evtl. zu prüfen, ob erhebliche Belästigungen z. B. durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen für die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Nicht selten können solche Fragestellungen nur von anerkannten Sachverständigen untersucht und beurteilt werden.

Auch wenn Sie z. B. eine Gaststätte eröffnen oder erweitern möchten, sollten Sie frühzeitig das Beratungsangebot der Immissionsschutzbehörde im

Amt für Bauordnung und Kreisplanung in Anspruch nehmen.

Ansprechpartner:
Herr Jürgen Weixer
Tel.: 0581 82-261, Zi. 169
E-Mail:
j.weixer@landkreis-uelzen.de

6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalen gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmale und die so genannten Ensembles (Gruppe baulicher Anlagen, die aus mehreren Gebäuden oder baulichen Anlagen bestehen wie z. B. Burg- oder Klosteranlagen, Bauerngehöfte usw.).

Aufgabe des Landes Niedersachsen ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Denkmalschutzbehörden / Bauaufsichtsbehörden wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege mit. Die zuständige Behörde kann

6. Baurechtliche Spezialthemen

Ihnen z. B. Auskunft darüber geben, ob ein Gebäude oder Teile davon Baudenkmal sind. Sie ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen zuständig und berät Sie gern in rechtlichen, baulichen, finanziellen und teilweise auch in steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer u. U. steuerliche Abschreibungen bzw. staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen. Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalen selbst sind genehmigungspflichtig, sondern auch Bauvorhaben in deren näherer Umgebung, weil dort Anlagen, die errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen, nicht das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen dürfen. Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte schon vorab in der

Planungsphase mit der Denkmalschutzbehörde, ob eine Beeinträchtigung vorliegen könnte.

Ansprechpartner beim Landkreis Uelzen:
Herr Jürgen Weixer
Tel.: 0581 82-261, Zi. 141
E-Mail:
j.weixer@landkreis-uelzen.de

Ansprechpartner bei der Stadt Uelzen:
Herr Udo Kraaz
Tel.: 0581 800-335, Zi. 213
E-Mail:
udo.kraaz@stadt.uelzen.de
Herr Wilfried Gade
Tel.: 0581 800-331, Zi. 217
E-Mail:
wilfried.gade@stadt.uelzen.de

6.6 Brandschutz

Eines der Ziele des Bauordnungsrechtes ist es, Bewohner und Nutzer von Gebäuden vor Bränden zu schützen. Für den Brandschutz baulicher Anlagen müssen daher folgende Forderungen erfüllt werden:

- Der Entstehung eines Brandes muss vorgebeugt werden.
- Im Falle eines Brandes muss die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindert werden.
- Bei einem Brand muss die Rettung von Menschen und Tieren möglich sein.

- Im Brandfall müssen wirksame Löscharbeiten möglich sein.

Auch beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses sind die Anforderungen des Brandschutzes zu beachten, es empfiehlt sich z. B. im Haus eine ausreichende Zahl von Rauchmeldern zu installieren. Besonders hohe Anforderungen werden an Gebäude besonderer Art gestellt, die sich u.a. dadurch auszeichnen, dass sie von sehr vielen Menschen gleichzeitig genutzt werden; hierzu zählen z. B. Hotels, gewerbliche Gebäude, Schulen oder Alten- und Pflegeheime. Bei diesen Gebäuden empfiehlt es sich, vor Stellung eines Bauantrages ein Brandschutzkonzept erstellen zu lassen und sich rechtzeitig mit der Brandschutzprüferin als Ansprechpartnerin für den vorbeugenden Brandschutz im Amt für Bauordnung und Kreisplanung des Landkreises Uelzen abzustimmen.

Brandschutzprüferin
Frau Petra Schunack
Tel.: 0581 82-289, Zi. 201
E-Mail:
p.schunack@landkreis-uelzen.de
Verwaltung
Frau Heike Drieselmann
Tel.: 0581 82-385, Zi. 201
E-Mail: h.drieselmann@landkreis-uelzen.de



KH
INNENAUSBAU GmbH

Trockenbau - Akustik - Brandschutz - Altbausanierung
Wärmedämmung - Kabel- und Rohrschottungen

29584 Himbergen Kollendorf 2 Tel: 05828-968288 Fax: 05828-968289

Zertifizierter Betrieb für Brandschutzbau
DIN 4102
Uelzen



7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Sie verursachen hohe Heizkosten, haben oft ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer ahnen oft nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren und Heizkosten sparen könnten.

1. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotentiale

1.1 Sanierung der Gebäudehülle

1.1.1 Dämmung der Außenwand

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

Gründerzeit (1890-1930er):
An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar); Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauer- schwamm); Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).

50er-Jahre:
Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassade und Dach.

60er-Jahre:
Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

70er-Jahre:
Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität; elastische Fugen spröde.

80/90er-Jahre:
Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

In regelmäßigen Abständen sanieren

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte. Für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz und -bekleidung zu erneuern.

Aus alt und zugig mach schön und behaglich

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteeffekten mit den damit verbundenen Folgeschäden.

Optimale Dämmung für Ihr Haus

Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen, allen voran der Spitzenreiter

Mineralwollgedämmstoff, nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Holzwolle untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherkapazität. Zu einem behaglichen Raumklima gehört jedoch neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Ziegelwände.

Gebäude als Ganzes betrachten

Doch bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden.

Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschosdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten, wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen. Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen.

Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

Keller richtig dämmen

Beheizte Keller müssen wärmedämmend sein, verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser.

Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn: Wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft.

Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Perimeterdämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. 4 cm dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

Außenhülle richtig dämmen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften Energie sparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig – und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung.

60% weniger Heizkosten

Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen. Mit einem Wärmemantel für das Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken“ können Sie Ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt und nach Aushärtung des Klebers verdübelt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Hochwirksam:
Die Vorhangfassade

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witte-

rungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutzmantels raten wir einen Stuckateur- oder Malerbetrieb in Ihrer Nähe zu Rate zu ziehen.

Innendämmung

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden.

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

1.1.2 Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotential. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Dächer von außen dämmen

Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Besonders ist darauf zu achten, dass die Sparren gekürzt und nach Aufbringen der Dampfsperre fachgerecht aufgedoppelt werden.

Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Bei diesem System werden auf den verschalteten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufgenagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt, so dass die gesamte Dachfläche mit einer durchgehenden Dämmschicht abgedeckt ist.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großem Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Innendämmung fürs Dach

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus

dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Perfekte Dämmung nur bei professioneller Ausführung

Ein Grund für hohe Wärmeverluste durch das Dach ist häufig eine zu dünne und unsorgfältig ausgeführte Dämmung. Bei Altbauten ist die Dämmung oftmals zusammengesackt und lückenhaft, so dass zum Teil nur 50 Prozent der ursprünglichen Dämmstoffdicke vorhanden ist. Eine schlechte Dachdämmung führt dazu, dass der Dachraum im Sommer überhitzt und im Winter unbehaglich kalt ist. Deshalb ist es ratsam, die Dachdämmung durch einen Fachmann ausführen zu lassen.

Nachrüstpflicht die sich immer lohnt

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstpflicht. Liegt der U-Wert über $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ muss der Dachraum bis spätestens zum 31. Dezember 2006 gedämmt werden. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. In diesem Fall muss nur im Falle eines Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden. Diese Dämmung der sogenannten „obersten Geschossdecke“ ist durch die geringe Amortisationszeit von meist nur 2 Jahren

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

immer anzuraten wenn unbeheizte Dachräume über beheizten Wohnräumen liegen. Bei einem späteren Dachausbau kann die Dämmung in der Regel wieder verwendet werden.

1.1.3 Dämmung Kellerdecke

Gedämmte Kellerdecken erhöhen die Wohnqualität

Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

So dämmen Sie Ihren Keller richtig

Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite.

Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden.

Installationsleitungen (z.B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden.

Unterkonstruktion bei Kappen- oder Gewölbedecken

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit

Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Perimeterdämmung

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

1.1.4 Fenster und Rollläden

So reduzieren Sie Wärmeverluste

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster.

Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Bei der Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Ver-

glasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

g- und U-Werte: Die Energiespar-Kennzahlen

Zu beachten sind beim Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent. Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben. Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100%. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9.

Mit der Messung des U-Wertes wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt, und zwar pro m² und pro Stunde bei 1 ° Temperaturunterschied. Leitfähige Werkstoffe (Metalle) haben einen ungünstigeren, d.h. höheren U-Wert als isolierende. Mit anderen Worten:

→ Je niedriger der U-Wert, um so geringer der Wärmeverlust.

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

- > Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmung.
- > Je besser die Fenster, desto weniger Geld verheizen Sie.

Zur Bewertung der Dämmqualität des gesamten Fensters ist immer der U_w -Wert maßgeblich (w = window) der meistens genannte U_g -Wert ist nur der Dämmwert für die Verglasung. Ein modernes Fenster hat in der Regel eine sogenannte „warme Kante“ hierbei wird statt dem Aluminiumabstandhalter zwischen den Scheiben ein Edelstahlprofil oder ein Kunststoffprofil verwendet. Dadurch lässt sich die häufig auftretende lästige Kondensatbildung an den unteren Bereichen der Fenster bei extrem kalten Außentemperaturen deutlich reduzieren.

Schwachstelle Rollladenkästen

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

1.1.5 „Blower-Door-Test“ – Ist Ihr Haus noch ganz dicht?

Ein Dichtigkeitstest hilft, Leckagen im Gebäude aufzuspüren. Dieser Test ist die beste Möglichkeit für den Bauherrn die Qualität der geleisteten Arbeit zu überprüfen.

Warum die Dichtigkeitsprüfung? Eine Fuge zwischen innen und außen mit nur 1 mm Breite und 1 m Länge, verliert so viel Energie wie durch 10 m² Außenwand verloren geht. Folglich ist eines der wichtigsten Ziele beim energiesparendem Bauen, die offenen Fugen so weit zu reduzieren wie möglich.

Beim Blower-Door-Test wird ein Ventilator in eine Tür (daher der Name) oder in einem Fenster dicht eingebaut um dann wechselweise Luft ins Haus (Überdruckmessung mit 50 Pascal) zu blasen und anschließend zur Kontrollmessung Luft aus dem Gebäude zu saugen (Unterdruckmessung). Während der Messung wird erfasst, wieviel m³ Luft pro Stunde bei 50 Pascal Druckdifferenz entweicht bzw. nachströmt. Werden die zulässigen Werte überschritten kann mit Nebel oder Luftströmungsmessgeräten nach den Undichtigkeiten gefahndet werden und eine Nachbesserung erfolgen.

1.2 Modernisierung der Haustechnik

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden.

Private Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Endenergie. Davon entfallen 77 Prozent auf die Raumheizung und etwa 12 Prozent auf die Warmwasserbereitung. Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter 10 Liter Heizöl pro m² und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altgebäudebestand mehr als das Doppelte!

Voraussetzung für die sinnvolle und kostengünstige energetische Sanierung ist ein möglichst breites Wissen über die verfügbaren Einspartechniken und deren spezifische Wirksamkeit und Kosten. Bei der Sanierung sollte noch genauer als beim Neubau jedes Projekt individuell geprüft werden, um ein energetisch und wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

Heizung sanieren und Geld sparen

Die Kosteneffizienz von Haus-technikmaßnahmen hängt sehr stark von der individuellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelpilzbildung.

Klare gesetzliche Regelungen

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer genau geregelt. So schreibt die Energieeinsparverordnung vor, dass Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, bis zum 31. Dezember außer Betrieb genommen werden müssen. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, das er die geltenden Abgasverlustwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Werden Ein- und Zweifamilienhäuser vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten die Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel nachgerüstet werden.

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

2. Fördermittel im Überblick

Bei Ihrem Vorhaben, ein älteres Gebäude umfassend zu sanieren und damit den Energieverbrauch deutlich zu senken, können Sie zahlreiche Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene in Anspruch nehmen. Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

KfW-Programm zur CO₂-Minderung: Wohnraum modernisieren

Geförderte Maßnahmen (Neuerungen seit 01.01.2007):

Die Förderung von Niedertemperaturkesseln entfällt, nach dem Einbau neuer Heiztechnik ist ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen, ÖKO-PLUS Maßnahmen müssen von Fachunternehmen durchgeführt werden, eine Kombination mit der Zuschussvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ist nicht möglich.

Standardmaßnahmen sind:

Alles, was den Gebrauchswert verbessert, alles, was die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert: z. B. Balkone oder Loggien anbauen, Aufzüge nachrüsten; bauliche Mängel beheben, z. B. Fußböden reparieren, Fenster erneuern; alten- und behindertengerechter umbauen, auch für barrierefreies Wohnen; neue Zentralheizungsanlagen auf Basis von Gas oder Öl (Brennwertkessel) einbauen.

Förderungsumfang:

Je nachdem, ob der Zinssatz bei Kreditusage oder bei Antragseingang günstiger ist, wird der niedrigere Zinssatz auf fünf oder zehn Jahre festgeschrieben. Während der tilgungsfreien Anlaufjahre berechnet die KfW die Zinsen vierteljährlich und nur auf den abgerufenen (=tatsächlich genutzten) Kreditbetrag. Vorhaben werden bis zu 100 % gefördert:

Standard: maximal 100.000 Euro je Wohneinheit; ÖKO-PLUS: maximal 50.000 Euro je Wohneinheit; Rückbau: 125 Euro/Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche.

Laufzeit mindestens vier, höchstens 30 Jahre. Tilgungsfreie Jahre: zwei freie Jahre bei einer Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren; drei freie Jahre bei einer Laufzeit zwischen elf und 20 Jahren; fünf freie Jahre bei einer Laufzeit zwischen 21 und 30 Jahren. Aktueller Zinssatz unter www.kfw.de.

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des

Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

29525062/2. Auflage/2008



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33 / 3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33 / 3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

7. Erfolgreich Sanieren – Einsparpotentiale in Haus und Wohnung

7. ERFOLGREICH
SANIEREN

KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Neuerungen seit dem 01.01.2007:

Übergangsregelung: Anträge nach dem alten Maßnahmenpaket 3 oder dem alten Maßnahmenpaket 4 (mit Nachweis einer CO₂-Einsparung), die bis einschließlich 31.01.2007 bei der KfW eingehen, werden noch zu den bis 31.12.2006 gültigen Programmbedingungen zugesagt.

Förderung durch Kreditvariante:

Diese Variante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms eignet sich für alle, die umfangreiche energetische Investitionen günstig finanzieren wollen. Grundsätzlich gibt es zwei Wege, ein Darlehen zu erhalten: Kategorie A. Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser, bzw. Kategorie B. mit der Durchführung eines von fünf möglichen Maßnahmenpaketen.

Förderung durch Zuschussvariante:

Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen können diese Variante in Anspruch nehmen. Gefördert werden: Eigentümer (natürliche Personen) von selbst genutzten oder vermieteten Ein- oder Zweifamilienhäusern und Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohneigentumsgemeinschaften.

Kreditvariante:

Sehr günstige Zinsen durch zusätzliche Zinsverbilligung aus Bundesmitteln. Wenn der Altbau nach der Sanierung das EnEV-Neubau-Niveau einhält, dann gibt's einen Tilgungszuschuss. Bei deutlicher Unterschreitung erhöht sich der Tilgungszuschuss. Der Zinssatz wird für 10 Jahre festgeschrieben. Finanzierung von bis zu 100 % der Investitionskosten, einschließlich der Nebenkosten. Vorzeitige Rückzahlung auch in Teilbeträgen jederzeit kostenlos möglich. Kombinierbar mit anderen öffentlichen Mitteln und KfW-Programmen, jedoch nicht mit der Zuschussvariante.

Zuschussvariante:

Man erhält einen Zuschuss, der sich anteilig an den CO₂-sparenden Investitionskosten bemisst. Wenn die Immobilie das Neubau-Niveau nach § 3 EnEV erreicht, erhält man einen Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal jedoch 5.000 Euro je Wohneinheit. Sollte das Neubau-Niveau um 30 % unterschritten werden, bekommt man einen Zuschuss in Höhe von 17,5 %, maximal 8.750 Euro. Weitere Maßnahmenpakete werden mit einem Zuschuss in Höhe von 5 % der förderfähigen Investitionskosten, maximal 2.500 Euro gefördert. Aktueller Zinssatz unter www.kfw.de.

KfW-Programm „Ökologisch Bauen“

Gefördert werden:

Der Neubau als KfW-Energiesparhaus 40 oder Passivhaus, das KfW-Energiesparhaus 60 oder heiztechnische Einbauten im Neubau auf Basis erneuerbarer Energien bzw. besonders energiesparende Heiztechnik. Neuerungen seit dem 01.01.2007: ESH 40 und Passivhäuser sind von Fachunternehmen zu errichten; die Förderung von Niedertemperaturkesseln entfällt; beim Einbau von Heiztechnik ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

Finanzierungsumfang und Höchstbetrag betragen 50.000 Euro je Wohneinheit, maximal 100 % der förderfähigen Kosten. Laufzeit mindestens vier, höchstens 30 Jahre. Tilgungsfreie Anlaufjahre sind in Abhängigkeit von der Darlehenslaufzeit wählbar. Es können folgende Varianten gewählt werden: Mindestens ein tilgungsfreies Anlaufjahr und bis zu zwei freie Anlaufjahre bei vier bis zu zehn Jahren Laufzeit, drei freie Anlaufjahre bei elf bis zu 20 Jahren Laufzeit, fünf freie Anlaufjahre bei 21 bis zu 30 Jahren Laufzeit. Aktueller Zinssatz unter www.kfw.de.

**Weitere detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der Info-Hotline der KfW-Förderbank:
01801/335577 oder im Internet unter www.kfw-foerderbank.de**

8. Ver- und Entsorgung

Im Landkreis Uelzen sind folgende Ver- und Entsorgungsunternehmen tätig:

ansässige Stromversorgungsbetriebe:

SVO Energie GmbH
Auf dem Rahlande 21, 29525 Uelzen
Tel.: 0581 805-0
www.svo.de

Stadtwerke Uelzen GmbH
Im Neuen Felde 105, 29525 Uelzen
Tel.: 0581 960-0
www.stadtwerke-uelzen.de

ansässige Gasversorgungsbetriebe:

SVO Energie GmbH
(Adresse s.o.)

Stadtwerke Uelzen GmbH
(Adresse s.o.)

Wasserversorgung:

Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen
Veerßer Straße 53, 29525 Uelzen

kaufmännische und technische Betriebsführung
durch: SVO Energie GmbH
(Adresse s.o.)

Stadtwerke Uelzen GmbH
(Adresse s.o.)

Abwasserentsorgung:

Stadt Uelzen Stadtentwässerung

Herr Olav Hinz
Tel.: 0581 800-813
Herr Michael Bauer
Tel.: 0581 800-818

Samtgemeinden Bodenteich, Rosche
und Wrestedt

kaufmännische und technische Betriebsführung
durch: SVO Energie GmbH
(Adresse s.o.)

Samtgemeinde Bevensen:

Herr Roland Klewwe
Tel.: 05821 89350

Gemeinde Bienenbüttel:

Herr Uwe Gundlach
Tel.: 05823 980030

Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf:

Herr Bernd Clasen
Tel.: 05822 42228

Samtgemeinde Suderburg:

Herr Rüdiger Lilje
Tel.: 05826 98015

Abfallentsorgung:

Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen
Veerßer Straße 53, 29525 Uelzen

Bauratgeber





RAUCHMELDER SIND
SCHUTZENGEL

Rauchmelder sind Schutzengel



Wenn es brennt, kann ein Rauchmelder in der Wohnung Ihr Leben retten!

Die meisten Brandopfer sterben nicht an Verbrennungen, sondern an Rauchvergiftung. Warum?

Heute sind viele Einrichtungsgegenstände aus Kunststoffen. Diese beginnen durch eine Schwelphase zu brennen. In dieser Stufe werden viele toxische (giftige) Gase und Rauch entwickelt.

Im Schlaf ist der menschliche Geruchssinn stark vermindert,

deshalb sind gerade nachts Brände so gefährlich. Brandgefahr lauert, zum Beispiel durch elektrische Geräte, schon in jedem Kinderzimmer.

Der Rauchmelder schläft nicht!

Den kleinen Schutz-Engel für ein Zimmer können Sie kostengünstig und batteriebetrieben, mit wenig Aufwand installieren. Sie planen einen Neu- oder Umbau:

Dann überlegen Sie doch einmal, ob es nicht sinnvoll ist, von vorn-

herein Melder oder kleine Brandmeldeanlagen im Wohnhaus mit einer Einbruchmeldeanlage zu koppeln.

Die Fachleute werden Sie gern beraten.

Oder sprechen Sie mit Ihrem Vertreter der Feuerversicherung. Auch die Feuerwehren geben Ihnen Auskunft.

Landkreis Uelzen
Amt für Bauordnung und
Kreisplanung

Tel.: 0581 82-289,

Fax: 0581 82-300,

www.landkreis-uelzen.de



Diplom-Kaufmann
CARSTEN REESE e. Kfm.

Versicherungen – Finanzierungen

Generalvertretung der AXA Versicherung AG
Brauerstraße 22 · 29525 Uelzen
Telefon: 05 81/51 01 · Telefax: 05 81/7 20 10

www.alles-deutschland.de

Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.

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