Büroorganisation

Kassebeer

you can
Canon

Wir lassen Ihr Büro mehr leisten!

Drucken und
Kopieren im Netz

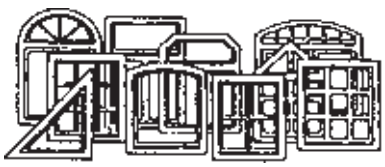
Matthias-Grünewald-Straße 42
37154 Northeim
Telefon 0 55 51 / 9 63-0
www.kassebeer.de

Baufinanzierung

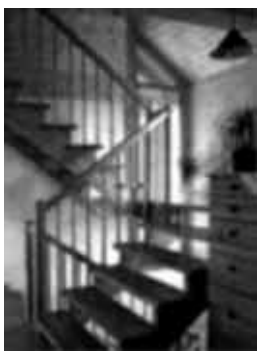
Anzeige HUK liegt als Film vor!!!

Bauelemente

moderne mb bauelemente



Innenausbau · Fenster · Innentüren · Parkettfußböden
Einbau von Treppen aus Meisterhand
Erd- und Feuerbestattungen



Tischlerei Meisterbetrieb
Lutz Blumenhagen

Unter der Kirche 5 · 37589 Kalefeld
Tel. 05553/1741 · Fax 05553/1522 · Mobil 0171/7240492
E-mail: info@blumenhagen-bauelemente.de
Homepage: www.blumenhagen-bauelemente.de
Privat: 05553/919723

Baumaschinen

WACKER rental

WACKER

- Baumaschinenvermietung
- Verkauf
- Reparatur
- Service

Wacker-Werke GmbH & Co. KG
Niederlassung Northeim
Fuchsbäumerweg 6 · 37154 Northeim
Telefon: +49-(0)55 51 - 99 90 50
Telefax: +49-(0)55 51 - 95 26 61

1. Vorwort

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

ein Haus zu bauen, ist für viele ein Wunschtraum. Der Traum vom Eigenheim kann jedoch schnell zum Alptraum werden, wenn die notwendige Sachkenntnis fehlt oder die eigenen vier Wände auf unsicherem Fundament stehen.

Der Landkreis Northeim als untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde möchte Ihnen mit dieser Broschüre einen Wegweiser an die Hand geben, der viele nützliche Tipps und Hinweise enthält. Er soll dazu beitragen, Ihnen den Weg durch den Begriffs- und Paragrafendschungel etwas zu erleichtern.

Vom Baugrundstück über die wesentlichen Bestimmungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts bis hin zur Wohnungsbauförderung erhalten Sie wertvolle Informationen.

Um diese Broschüre möglichst knapp und verständlich zu halten, kann darin natürlich nicht auf jedes Detail eingegangen werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bau- und Umweltamtes stehen Ihnen jedoch gerne mit Rat und Tat zur Seite. Zu einigen Detailthemen gibt es Merkblätter. Grundlegende Baurechtsfragen können bereits im Vorfeld des eigentlichen Antrags kostenfrei geklärt werden. Scheuen Sie sich nicht, von diesem Angebot Gebrauch zu machen. Eine frühzeitige Information und Beratung hilft Ihnen, Zeit zu sparen sowie unnötige Kosten und Ärger zu vermeiden.

Als Bauherrin oder Bauherr sollten Sie sich aber auch der Verantwortung bewusst sein, dass jede Baumaßnahme sich auf das Orts- und vielleicht sogar auf das Landschaftsbild auswirkt. Deshalb empfehle ich Ihnen, sich einen qualifizierten Entwurfverfasser zur Hilfe zu nehmen, der die Anforderungen der Umgebung einschätzen und Sie bei der Planung beraten kann. Er hilft Ihnen auch, die nötigen Unterlagen vollständig vorzulegen und inhaltlich an die Bauvorschriften anzupassen, damit Ihr Antrag in möglichst kurzer Zeit genehmigt werden kann.

Bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens im Landkreis Northeim wünsche ich Ihnen viel Glück und Erfolg.

Northeim, im Mai 2003

Michael Wickmann
Landrat

2. Inhaltsverzeichnis Baubroschüre

Seite

1. **Vorwort** 1
2. **Inhaltsverzeichnis** 2, 3
3. **Ansprechpartner im Bau und Umweltamt (Bauaufsicht)** 4
4. **Was ist beim Planen zu beachten?** 4
   - Kauf oder Bau eines Hauses?
   - Altbau oder Neubau?
   - Eigentumswohnung oder Haus?
   - Was kann ich mir leisten?
5. **Das Baugrundstück** 9

5.1 **Allgemeines** (Auswahl, Erschließung, rechtliche Vorüberlegungen, Erwerb)

5.2 **Kosten** (Grundstückskosten/Bewertung von Grundstücken, Nebenkosten: Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Straßen-, Kanal- und Wassergebühr, sonstige Nebenkosten)

5.3 **Grundstücksteilungen**

5.4 **Grundstücksbelastungen** (Eigentum, Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Grundpfandrechte, Baulasten)

6. **Baugestaltung** 12
   - Allgemeines
   - Dachform, Dachneigung, Dachüberstände
   - Dachdeckung
   - Dachgauben und Dachaufbauten

Seite

   - Anbauten
   - Balkone
   - Fensterformate
   - Wintergärten
   - Baumaterialien
   - Geländeanpassung
   - Eingrünung und Gartengestaltung
7. **Das öffentliche Baurecht** 15

7.1 **Bauplanungsrecht**
   - Allgemeines
   - Bauleitpläne
   - Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
   - Ausnahmen und Befreiungen
   - Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
   - Vorhaben im Außenbereich
   - Einvernehmen der Gemeinde und Erschließung

7.2 **Bauordnungsrecht** 18
   - Die niedersächsische Bauordnung
   - Genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 69 NBauO – Anhang
   - Freistellungsverfahren gem. § 69 a NBauO (Bauanzeige)
   - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gem. § 75 a NBauO

2. Inhaltsverzeichnis Baubroschüre

Seite

- „Normales" Genehmigungsverfahren gem. §§ 68 und 75 NBauO
- Ausnahmen und Befreiungen
- Beteiligte im Baugenehmigungsverfahren

7.3 Rund um das Baugenehmigungsverfahren 23

- Wesentliche Bestimmungen der Bauordnung
- Abstandsflächen
- Bauantrag
- Bauvoranfrage/ Bauvorbescheid
- Teilbaugenehmigung
- Baubeginn/ Bauausführung
- Statiküberprüfung
- Gemeindliches Einvernehmen
- Fachbehörden
- Baugenehmigung
- Baugenehmigungsgebühren
- Bauüberwachung – Bauabnahmen
- Verstöße gegen das Baurecht – Ordnungswidrigkeiten

8. Baunebenrecht 27

9. Abgrenzung Niedersächsische Bauordnung und privates Baurecht 27

10. Die Bauausführung 28

- Rechte und Pflichten des Bauherrn
- Schwarzarbeit

Seite

- Biologisch Bauen
- Bauen mit Naturstoffen
- Glas
- Ökologisches Bauen
- Wärmedämmung und Speicherung
- Energiesparen
- Ökonomisch Bauen
- Versicherungen
- Abnahme des Baus
- Mängel beim Bau
- Vorgehensweise des Bauherrn

11. Denkmalpflege 32

11.1 Baudenkmalpflege

11.2 Archäologische Denkmalpflege

12. Naturschutz 36

13. Raumordnung 40

14. Wohnungsbauförderung 42

15. Abgeschlossenheitsbescheinigungen 43

16. Wer macht was? 43

- ◆ Umfassende und kompetente Abfallwirtschaftsberatung
- ◆ Restabfallentsorgung über Behälter (Behältergrößen 40 l bis 1100 l)
- ◆ Bioabfallentsorgung über Behälter (Behältergrößen 80 l bis 240 l)
- ◆ Wertstofferfassung ab Haus
- ◆ Sperrmüll- und Kühlgeräteabholung auf Abruf
- ◆ Schadstoffentsorgung für Haushalt und Gewerbe
- ◆ Containerdienst für Sperrmüll, Bauschutt und Boden
- ◆ Bauabfallentsorgung auf vier zentral gelegenen Deponien
- ◆ Entsorgungsmöglichkeit für mehr als 250 Abfallarten auf der Siedlungsabfalldeponie Blankenhagen

Landkreis Northeim

Kreisabfallwirtschaft

Eigenbetrieb des Landkreises Northeim
Matthias-Grünewald-Straße 22
37154 Northeim
Telefon: 05551/708-160/162/163
Fax: 05551/708-611

E-mail: kaw@kaw.landkreis-northeim.de
www.landkreis-northeim.de/Abfall

3. Ansprechpartner im Bau- und Umweltamt (Bauausicht)

Der Landkreis Northeim ist als untere Bauaufsichtsbehörde für den gesamten Landkreis mit Ausnahme der Städte Northeim und Einbeck zuständig. Die beiden Städte sind für ihre Bereiche selbst zuständig.
Die Telefonnummer der Stadt Northeim lautet 05551/966-0. Die Stadt Einbeck ist unter 05561/916-0 zu erreichen.

Bau- und Umweltamt des Landkreises
Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde sind in einem eigenen Aufgabenbereich (Bauordnungswesen) dem Bau- und Umweltamt zugeordnet. Sie haben darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Der **Aufgabenbereich Bauordnungswesen** unter der Leitung von Ralf Buberti berät Sie in allen Fragen des öffentlichen Baurechts und ist zuständig für:

- Bauberatung hinsichtlich gestalterischer Fragen
- Fragen zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen
- Bauvoranfragen
- Baugenehmigungen
- Rohbau- und Schlussabnahmen
- Prüfung der Standsicherheitsnachweise (Statiken)
- Baulasten
- Teilungsgenehmigungen
- Denkmalschutz (Baudenkmalpflege und Archäologie)
- Brandschutz
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Wohnungsbauförderung

Bauaufsicht
Welcher Sachbearbeiter oder welche Sachbearbeiterin für Sie zuständig ist, richtet sich nach dem jeweiligen Baubezirk, in dem das Bauvorhaben geplant ist. Erfragen Sie sich den für Sie zuständigen Sachbearbeiter in der zentralen Informationsstelle unter Telefon 05551/708-155. Infos dazu finden Sie auch im Internet unter www.landkreis-northeim.de.

Baulasten
Klaus Rehberg, Zimmer 38, Telefon 05551/708-126

Wohnungsbauförderung
Anja Duske, Zimmer 42, Telefon 05551/708-122

Denkmalschutz
Baudenkmalpflege
Sabine Meister, Zimmer 20, Telefon 05551/708-146
Archäologie
Dr. Petra Lönne, Zimmer 10, Telefon 05551/708-156

Brandschutz
Jens Rackwitz, Axel Rode, Zimmer 43, Telefon 05551/708-121, -429

Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Margret Gröger, Zimmer 41, Telefon 05551/708-123

Antragsannahme
in der zentralen Informationsstelle des Bau- und Umweltamtes, Zimmer 11

Die Servicezeiten sind:

Montag bis Freitag	08.30 bis 12.30 Uhr
Dienstag und Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung	

4. Was Sie bei Ihren Planungen beachten sollten

Ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu bauen oder zu erwerben, ist eine wichtige Entscheidung. Die muss auf jeden Fall sehr gut überlegt werden. Dabei müssen Sie sich zunächst darüber im Klaren sein, ob Sie neu bauen wollen oder ob auch der Erwerb einer bereits vorhandenen Immobilie in Frage kommt. Meistens ist der Erwerb günstiger als der Neubau eines vergleichbaren Hauses. Ihre Vorstellungen können Sie bei einem Neubau besser verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung häufig so akzeptieren, wie sie ist.
Informieren Sie sich möglichst bei vielen verschiedenen Stellen. Manchmal lässt sich durch geschickte Planung viel Geld sparen. Wer Eigenleistung einbringen kann, entlastet seinen Geldbeutel ebenfalls. Allerdings sollten Sie die Möglichkeiten der sogenannten „Muskelhypothek" nicht überschätzen. Durch viel Eigenleistung dauern Bauvorhaben außerdem meistens länger. Das kann dann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten teurer werden.

Altbau oder Neubau?
Außerdem müssen Sie sich entscheiden, ob für Sie auch ein Altbau in Frage kommt. In Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen. Auch in Ortschaften, in denen es ein Dorferneuerungsprogramm gibt, sind Zuwendungen möglich. Fragen Sie bei Ihrer Stadt- oder Gemeindeverwaltung nach möglichen Zuschüssen. Das kann sich lohnen.

Eigentumswohnung oder Haus?
Wer von einem eigenen Dach über dem Kopf träumt, meint meistens ein Haus. Eine Eigentumswohnung ist aber häufig günstiger als ein freistehendes Gebäude. Kompromisse könnten Reihen- oder Doppelhäuser sein. In einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen müssen Sie sich in der Regel um weniger kümmern, als bei einem Grundstück, für das Sie allein verantwortlich sind. Im eigenen Haus brauchen Sie dagegen weniger Rücksicht auf die Interessen anderer zu nehmen.

Es ist Ihre Entscheidung
Wie auch immer Sie sich entscheiden werden. Die Entscheidung müssen Sie aufgrund Ihrer persönlichen Bedürfnisse, Vorlieben und Möglichkeiten für sich selbst treffen. Sich dabei möglichst fundierte Ratschläge zu holen, sollte selbstverständlich sein.

4. Was Sie bei Ihren Planungen beachten sollten

Die folgende Aufstellung soll Ihnen dabei helfen, Ihre finanzielle Situation grob zu überschlagen. Sie ersetzt kein Gespräch mit Ihrem Kreditinstitut.

Was kann ich mir leisten?

Einnahmen	**Euro je Monat**
❑ Nettoverdienst Ehemann	_____
❑ Nettoverdienst Ehefrau	_____
❑ Kindergeld	_____
❑ Sonstige Einkünfte	_____
Summe der Einkünfte	

Ausgaben	
❑ Ausgaben für Haushalt inkl. Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.	_____
❑ Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen, Versicherung	_____
❑ Wohnnebenkosten inkl.	_____
❑ Heizung, Strom, Wasser, Telefon	_____
❑ Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.	_____
❑ Urlaub	_____
❑ Sonstiges	_____
❑ Sicherheitszuschlag (5 bis 10%)	_____
Summe der Ausgaben	_____

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen
(steht für die Zinsen und Tilgung eines Darlehens zur Verfügung) _____

VKB

Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
Katasteramt Northeim

Das amtliche Serviceprogramm des Katasteramtes für Ihr Bauprojekt oder Ihre Immobilie

Sie suchen ein Baugrundstück?

- Wir geben Auskünfte über Baugebiete in der Region
- Wir geben Hilfestellung bei Fragen zu Eigentumsverhältnissen
- Wir vermessen Ihr Baugrundstück

Sie benötigen einen amtlichen Lageplan?

- Wir beraten über Art und Inhalt des Lageplans
- Wir erstellen Ihren Lageplan schnell und unbürokratisch

Sie wollen mit Ihren Bau beginnen?

- Wir zeigen Ihnen die Grenzen Ihres Baugrundstückes an
- Wir führen im Zusammenhang mit amtlichen Serviceleistungen auch die Absteckung Ihres Gebäudes durch

Sie haben Ihr Gebäude fertiggestellt?

- Wir helfen Ihnen bei der Erfüllung der gesetzlich verankerten Auflage, ihr Gebäude einmessen zu lassen
- Wir erstellen Ihnen einen aktualisierten Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Sie wollen ein Grundstück/ eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasteramt hält für jedes Grundstück einen jahresaktuellen Bodenrichtwert bereit. Diesen erhalten sie auch auf CD-ROM. Über bebaute Grundstücke und deren Wertverhältnisse gibt der Grundstücksmarktbericht Auskunft.

Sie benötigen den Wert Ihres Grundstückes oder Hauses?

Hier gibt Ihnen ein Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses konkret den Verkehrswert an.

So erreichen Sie unsere Kundenberater im Katasteramt Northeim:

Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen
Katasteramt Northeim
Bahnhofstraße 15 Tel.: 0 55 51/9 65-0
37154 Northeim Fax: 0 55 51/9 65-2 00

Thilo Klockemeyer **Tel.: 0 55 51/9 65-2 37**
E-Mail: thilo.klockemeyer@katasteramt-nom.niedersachsen.de

Klaus Ilsemann **Tel.: 0 55 51/9 65-2 38**
E-Mail: klaus.ilsemann@katasteramt-nom.niedersachsen.de

Gutachten: Bernd Mönnich Tel.: 0 55 51/9 65-256
bernd.moennich@katasteramt-nom.niedersachsen.de

Bodenrichtwerte: Elke Warnecke Tel.: 0 55 51/9 65-236
elke.warnecke@katasteramt-nom.niedersachsen.de

Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 8.00-12.00 Uhr, Mo.-Do. 14.00-15.30 Uhr und nach Vereinbarung
Anfahrtsskizzen im Internet: www.vkv-ni.de/vkb/suedniedersachsen

Vermessungsleistungen für Ihr Grundstück erhalten Sie beim Katasteramt oder beim Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur

Die Landesvermessung und die Führung des Liegenschaftskatasters mit den dazu erforderlichen Vermessungen sind hoheitliche Aufgaben des Landes Niedersachsen. Sie werden von den Vermessungs- und Katasterbehörden und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVI) wahrgenommen.
Kompetente Ansprechpartner für den Bürger in allen Grundstücksangelegenheiten im Landkreis Northeim und im gesamten südniedersächsischen Raum sind daher:

die Vermessungs- und Katasterbehörde Südniedersachsen mit Katasterämtern in Northeim und Göttingen

die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure mit Büros in Einbeck, Göttingen und Seesen.

Die Katasterämter führen in jeweils aktueller Form die Karten und Register des Liegenschaftskatasters zur Sicherung der Eigentumsrechte an Grund und Boden und stellen ihren Kunden diese Informationen zu Verfügung.
Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster benötigt der Bürger beispielsweise für Teilungsgenehmigungen, Beleihungszwecke, Investitionsanträge oder für Grundstücksverträge in Verbindung mit der Eintragung im Grundbuch.

Beglaubigte Lagepläne zum Bauantrag werden von den Katasterämtern und ÖbVI-Büros angefertigt.

Liegenschaftsvermessungen führen die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder die Katasterämter für Ihre Kunden durch, wenn neue Flurstücke gebildet werden (man spricht von Zerlegungsvermessungen), wenn Flurstücksgrenzen wiederhergestellt und abgemarkt werden (Grenzfeststellung), wenn Gebäude neu errichtet oder erweitert worden sind deren Vermessung gesetzlich vorgeschrieben ist (Gebäudevermessung).

Darüber hinaus liefern die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure alle Vermessungsleistungen für die Planung und den Entwurf von Gebäuden, Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen (z.B. vermessungstechnische Lage- und Höhenpläne) sowie baubegleitende Vermessungen (z.B. Achsabsteckungen).

Wenn es um den Wert von Grundstücken oder Gebäuden geht, dann ist das Katasteramt mit dem dort angesiedelten unabhängigen und aus sachkundigen ehrenamtlichen Fachleuten bestehenden Gutachterausschuss und deren Geschäftsstelle die Service-Adresse für den Rat suchenden Bürger. Auf der Basis sämtlicher ausgewerteter Grundstückskaufverträge wird der regionale Grundstücksmarkt transparent gemacht. Das geschieht in Form der regelmäßig zum 1. Januar erstellten Bodenrichtwertkarten für sämtliche Grundstücke und ausführlicher Grundstücksmarktberichte.
Wird der Verkehrswert für ein konkretes bebautes oder unbebautes Grundstück für z.B. Verkaufszwecke oder Erbauseinandersetzungszwecke benötigt, so erstellt der Gutachterausschuss auch ein entsprechendes Verkehrswertgutachten

Wer mehr über die Dienstleistungspalette der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure und der Vermessungs- und Katasterverwaltung erfahren möchte, der informiere sich bitte im Internet unter

www.bdvi.de www.vkv-ni.de

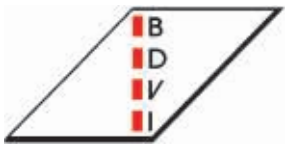
Hoheitliche Vermessungen

- Grundstücksteilungen
- amtliche Lagepläne
- Grenzfeststellungen
- Grenzanzeigen
- amtliche Gebäudevermessungen
- Grenzbescheinigungen

Technische Vermessungen

- Bauabsteckungen
- Topografische Geländeaufnahmen
- Digitale Geländemodelle
- Bestands- und Leitungspläne
- Volumenermittlung
- Industrieanlagenvermessung

Öffentlich bestellt Vermessungs-Ingenieure



sind für Sie aktiv!

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure sind vom Land Niedersachsen beliehene Personen und stehen für eine unabhängige qualifizierte Vermessungsdienstleistung.

Die Vermessungsbüros bieten Ihnen fachkompetente Beratung in allen Grundstücks- und Vermessungsfragen.

Wo können Sie uns erreichen?

Dipl.-Ing. Erhard Wünsche
Schützenstraße 46
37574 Einbeck
☎ 05561 / 972298
05561 / 972299
vermessungsbuero@erhardwuensche.de

Dipl.-Ing. Jürgen Reinecke
Dipl.-Ing. Christian Geries
Lautenthaler Straße 14
38723 Seesen
☎ 05381 / 93940
05381 / 939499
reinecke-geries@t-online.de

Dipl.-Ing. Hartmut Gude
Lotzestraße 24
37085 Göttingen
☎ 0551 / 507050
0551 / 5070520
OEBVIGude@t-online.de

Dr.-Ing. Ekkard Fleischer
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Doms
Herzberger Landstraße 60
37085 Göttingen
☎ 0551 / 495430
0551 / 4954320
fleido@t-online.de

Branchenverzeichnis

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

Abfallwirtschaft ..... S. 3
Baggerbetrieb ..... S. 17
Baggerbetrieb + Verleih ..... S. 17
Bau- und Erschließungsträger ..... S. 37
Bauelemente U2
Baugeschäft ..... S. 13
Baugesellschaft ..... S. 13
Baumaschinen U2
Baumaschinenvermietung U2
Bausanierung ..... S. 13
Bautenschutz ..... S. 13
Bauträger ..... S. 13
Bauunternehmen ..... S. 13
Bauunternehmung ..... S. 13, 21, 29
Blockhausvertrieb ..... S. 17
Büroorganisation U2
Containerdienst ..... S. 17
Dachdecker ..... S. 21, 25
Energieversorgung U4
Erdarbeiten U3
Fliesenfachgeschäft ..... S. 25
Hausbau ..... S. 25
Hausvertrieb ..... S. 21
Heizung ..... S. 39
Heizung – Sanitär U4
Holzbau ..... S. 25
Immobilien / Grundstücke ..... S. 29
Ingenieurbüro ..... S. 29
Ingenieurbüro-Bauwesen ..... S. 29
Katasteramt ..... S. 6
Kreis-Sparkasse ..... S. 8
Küchen ..... S. 33
Küchenstudio ..... S. 33
Landschaftsplanung ..... S. 37
Sanitär ..... S. 39
Sanitär – Heizung ..... S. 39
Schlosserei ..... S. 41
Stahl- und Metallbau ..... S. 41
Stahlbau ..... S. 41
Straßenbau U3
Tiefbau U3
Transporte U3
Vermessungen ..... S. 7
Versicherung U2
Zimmerei ..... S. 25

U = Umschlagseite

SparkassenImmobilienZentrum
Ein Weg - alle Vorteile

Wer Immobilien kauft oder verkauft, entscheidet über große Vermögenswerte. Legen Sie deshalb bei Immobiliengeschäften stets Wert auf einen kompetenten und zuverlässigen Partner mit langjähriger Markterfahrung. Von der Baufinanzierung hin bis zur Immobilienvermittlung, vom Bausparen bis zur richtigen Versicherung: Im SparkassenImmobilienZentrum der Kreis-Sparkasse Northeim finden Sie alles unter einem Dach .

Wir haben auch samstags für Sie von 9.30 - 12 Uhr geöffnet.

SparkassenImmobilienZentrum
Am Münster 28
37154 Northeim

Telefon 0 55 51 / 709 - 212
Fax: 0 55 51 / 709 222
E-Mail:KSN-Immobilienzentrum @KSN-Northeim.de
Internet: www.KSN-Northeim.de

5. Das Baugrundstück

5.1 Allgemeines

Auswahl
Ein geeignetes Grundstück können Sie in der Regel auf dem „freien" Markt, über die Gemeindeverwaltungen, über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler finden. Sie können auch Einsicht in die örtlichen Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Gemeinde- oder Stadtverwaltung nehmen. Ob Sie bei der Suche erfolgreich sind, hängt davon ab, ob der Grundstückseigentümer verkaufen möchte und zu welchem Preis.
Sie müssen bei der Auswahl individuelle persönliche Bedürfnisse, aber natürlich auch baurechtliche Gesichtspunkte berücksichtigen. So muss ein Baugrundstück unabhängig von den städtebaulichen Voraussetzungen erschlossen sein. Neben dem Kaufpreis sollten beim Grundstückskauf die rechtlichen Möglichkeiten, die infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an Straße und öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitangebot, kulturelle und soziale Einrichtungen) sowie die technischen Gegebenheiten (Erschließung, Tragfähigkeit, Grundwasserstand, Emissionen aus Nachbarschaft) überprüft werden.

Checkliste für den Standort des Grundstücks (persönlich)

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksgröße
- Grundstücks- und Nebenkosten
- Geschäfte
- Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
- Garten
- Freizeitangebot
- ..

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

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

Die Erschließung muss die Benutzung ermöglichen. Eine Fertigstellung zum Zeitpunkt der Grundstückswahl bzw. der Bauantragsstellung ist nicht notwendig.
Die Gemeinden erklären mit ihren Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren, ob die Erschließung gesichert ist. Befreiungen von der Notwendigkeit einer gesicherten Erschließung sind grundsätzlich ausgeschlossen. Selbst wenn das Grundstück baureif (erschlossen) ist, wissen Sie allerdings noch nicht, was bzw. wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

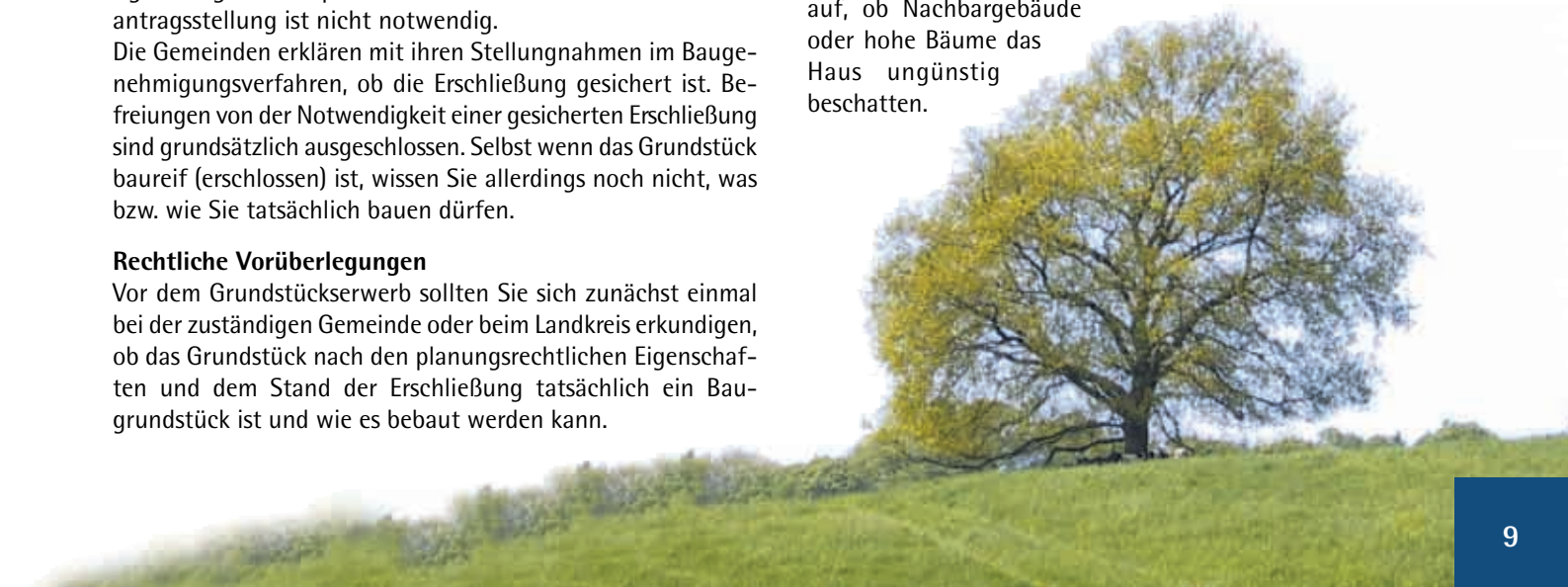
Rechtliche Vorüberlegungen
Vor dem Grundstückserwerb sollten Sie sich zunächst einmal bei der zuständigen Gemeinde oder beim Landkreis erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Von entscheidender Bedeutung für Ihre Bauabsicht ist, ob das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im sogenannten unbeplanten Innenbereich oder im sogenannten Außenbereich liegt. Detaillierte Ausführungen dazu entnehmen Sie bitte Kapitel 7. Ein Wochenendhaus bzw. ein Grundstück im Wochenendhausgebiet ist nicht zu dauerndem Wohnen geeignet.
Durch Nachfragen können Sie weitere Probleme, die sich z. B. aus eventuell vorhandenen Altlasten, dem Denkmal- oder Naturschutz, Baulasten oder einer fehlenden Zufahrt bzw. Erschließung ergeben, rechtzeitig erkennen und berücksichtigen.
Das Bau- und Umweltamt des Landkreises (Aufgabenbereich Bauordnungswesen) gibt Ihnen gerne Auskünfte über Bebauungsmöglichkeiten (z. B. zu den Themen Grund- und Geschossflächenzahl, Dachausbau, Standort Garage, Baugrenzen usw.). Rechtsverbindliche Klarheit über die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück verschafft Ihnen aber nur eine Bauvoranfrage (Kapitel 7.3).

Checkliste für den Erwerb (baurechtlich)

- Erschließung
- Allgemeine Bebaubarkeit – ggf. über Bauvoranfrage klären–
- Grund- und Geschossfläche
- Baulastenverzeichnis
- Private Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Dritter

Erwerb
Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt unter anderem auch die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel zum Beispiel müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung oder von Nachbarn. Eventuell ist es nötig, ein Fachbüro mit geologischen Untersuchungen zu beauftragen.
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 Stadt- oder Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus ungünstig beschatten.



5. Das Baugrundstück

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig gezahlt. Daneben gibt es aber auch andere Möglichkeiten wie z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, meistens für 99 Jahre. Der Erwerb eines Grundstückes muss notariell beurkundet werden.

5.2 Kosten

Grundstückskosten/Bewertung von Grundstücken

Der Grund und Boden gewinnt für die Bodenpreispolitik und Bodenordnung in einem dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik ständig an Bedeutung. Wenn es um den Wert von Grundstücken oder Gebäuden geht, dann ist das Katasteramt mit dem dort angesiedelten unabhängigen Gutachterausschuss und deren Geschäftsstelle die richtige Service-Adresse. Der Gutachterausschuss besteht aus sachkundigen ehrenamtlichen Fachleuten. Auf der Basis sämtlicher ausgewerteter Grundstückskaufverträge wird der regionale Grundstücksmarkt transparent gemacht. Dies geschieht in Form der regelmäßig zum 1. Januar erstellten Bodenrichtwertkarten für sämtliche Grundstücke und ausführlicher Grundstücksmarktberichte.
Wird der Verkehrswert für ein bebautes oder unbebautes Grundstück, z. B. für den Verkauf oder Erbauseinandersetzungen, benötigt, so erstellt der Gutachterausschuss ein entsprechendes Verkehrswertgutachten. Mehr Informationen über die Dienstleistungsangebote der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure und der Vermessungs- und Katasterverwaltung gibt es im Internet unter www.bdvi.de oder www.vkv-ni.de.
Der ermittelte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Baugrundstücke eines Gebietes. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.
Im Landkreis Northeim weichen die Bodenrichtwerte für Wohnhausgebiete stark voneinander ab. So liegen die Quadratmeterpreise für erschlossenes Bauland im nördlichen Kreisgebiet zwischen 16 € und 72 € (einschließlich Bad Gandersheim). Im südlichen Kreisgebiet schwanken die Richtwerte zwischen 25 € und 110 € (einschließlich Nörten-Hardenberg). In den Städten Northeim und Einbeck liegen die Werte noch etwas höher, wobei Bauland in Einbeck für durchschnittlich 82 € (77 € – 85 €) und in Northeim für 85 € (70 € – 105 €) veräußert wird (Stand 01. 01. 2003).

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf müssen Sie beachten, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser)
- ggf. weitere Kosten (für Vermessung, Makler, Bodenuntersuchung)

Notarkosten

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

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 Prozent 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. Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 € werden Ihnen demnach 7.000 € Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungskosten

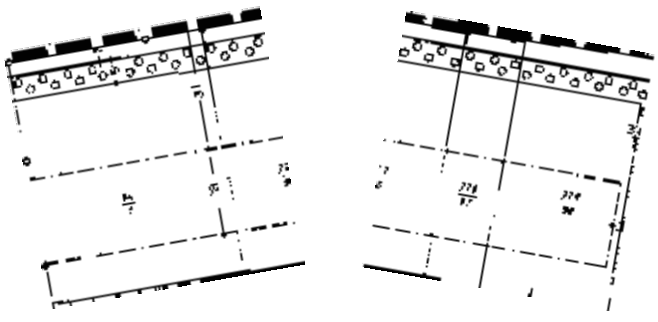
Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen. Fragen Sie das Bauamt der zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung . Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Erschließungskosten für Kanal und Wasser anfallen.
Die Erschließungskosten für den Straßenbau richten sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenkosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Kosten erhöhen.
Die Erschließungskosten für Wasser und Abwasser richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren auf Sie zu. Die Höhe hängt von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung ab (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).
Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

5.3 Grundstücksteilungen

Nach § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), bedarf die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Falls ein Grundstückseigentümer die Absicht hat, sein bebautes Grundstück teilen zu lassen, bedarf es unter anderem eines entsprechenden Antrages und eines nachfolgenden Genehmigungsbescheides der Bauaufsichtsbehörde. Die Teilung eines unbebauten Grundstücks wird mit einem sogenannten Negativzeugnis beschieden.



5. Das Baugrundstück

Die Bauaufsichtsbehörde muss prüfen, ob z. B. erforderliche Grenzabstände eingehalten werden, die Belange des Brandschutzes beachtet werden oder ein bebauter, abzutrennender Grundstücksteil weiterhin eine ordnungsgemäße Zuwegung/Zufahrt zur öffentlichen Straße hat.
Teilungsanträge sind grundsätzlich schriftlich zu stellen. Diese können vom Grundstückseigentümer oder von beauftragten Personen (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Notare im Rahmen von beurkundeten Verträgen) bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Antragsvordrucke liegen hier vor.

Dem Teilungsantrag sind folgende Daten bzw. Unterlagen beizufügen:

1. Name und Anschrift der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigten,
2. Bezeichnung des zu teilenden Grundstücks nach Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hausnummer sowie dem Liegenschaftskataster (Gemarkung, Flur, Flurstück),
3. Grundbuchbezeichnung des zu teilenden Grundstücks mit Angabe der laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs,
4. Angaben darüber, ob das Grundstück bebaut ist oder ob seine Bebauung (Bauscheinnummer/Datum) genehmigt ist,
5. bei bebauten Grundstücken Angaben über die vorhandene Bebauung, soweit durch die Teilung Grundstücksflächen berührt werden, die für die Erfüllung von Abstandsanforderungen zur Verfügung stehen müssen,
6. Bezeichnung des Grundstücksteils, der grundbuchmäßig abgeschrieben werden soll,
7. Angaben über den Verkehrswert des abzuschreibenden Grundstücksteils,
8. Angaben über Baulasten, die auf dem zu teilenden Grundstück liegen (Baulastenverzeichnis/ Blatt),
9. Vollständige Anschrift und Unterschrift des Kostenträgers,
10. Lageplan oder Auszug aus der Liegenschaftskarte neueren Datums mit exakt farblicher Markierung des von der Teilung betroffenen Flur-/Grundstückes bzw. des Flur-/Grundstücksteiles.
    Die Teilungsgenehmigung bzw. das Negativzeugnis nach § 94 NBauO sind für die Grundstücksteilung im Grundbuch (Amtsgericht) erforderlich. Die Gebühren für den jeweiligen Bescheid werden nach Vorgaben der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht – BauGO – ermittelt.

Vermessungsleistungen für Ihr Grundstück erhalten Sie beim Katasteramt oder beim Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.
Anmerkung: Die Gemeinden können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. In diesen Fällen ist für die Teilungsgenehmigung nicht die untere Bauaufsichtsbehörde, sondern die zuständige Gemeinde verantwortlich.

5.4 Grundstücksbelastungen

Das Eigentum
Das Eigentum ist das umfassende, grundsätzlich unbeschränkte Recht am Grundstück. Die übrigen fünf Rechte sind beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, d. h. sie gewähren Befugnisse nur in bestimmten Beziehungen. Weil diese beschränkten dinglichen Rechte eine Belastung des Eigentums darstellen, gehen sie dem Eigentum vor. Jeder Eigentümer muss sie also gegen sich gelten lassen.
Die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken – nämlich Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte – beginnen alle nahezu gleichlautend: „Ein Grundstück (beim Nießbrauch: „eine Sache ...") kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber berechtigt ist ...".

Das Erbbaurecht
Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten die Möglichkeit, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Bauwerk zu haben. Das Gebäude wird nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinne von § 95 Abs. 1, S. 2 BGB.

Die Dienstbarkeiten
Die Dienstbarkeiten gestatten dem Berechtigten, die Grundstücke in gewissen Beziehungen zu benutzen. Dienstbarkeiten sind also beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken (bei Nießbrauch auch an Sachen und Rechten), die den Grundstückseigentümer in der Benutzung seines Grundstücks oder in der Ausübung seiner Rechte beschränken. Namen und Inhalt der Dienstbarkeiten bzw. analogen Rechten:

- Grunddienstbarkeiten §§ 1018 ff. BGB,
- Nießbrauch §§ 1030 ff. BGB,
- beschränkt persönliche Dienstbarkeiten §§1090 ff. BGB,
- Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht nach 31 WEG
- und Baulasten (analog) §§92 und 93 NBauO.

Das Vorkaufsrecht
Das Vorkaufsrecht ist das nur an Grundstücken zugelassene dingliche Recht, in einen Kaufvertrag einzutreten, der zwischen zwei anderen Personen abgeschlossen ist.

Die Reallast
Die Reallast verpflichtet den Grundstückseigentümer zu wiederkehrenden Leistungen (z. B. Verpflichtung zur regelmäßigen Lieferung von Naturalien beim Altenteil).

Die Grundpfandrechte
Die Grundpfandrechte – Hypotheken und Grundschulden, Rentenschulden – sind rechtlich gesehen dingliche Verwertungsrechte. Wegen Geldleistungen, die aus dem Grundstück zu entrichten sind, kann sich der Gläubiger aus dem Wert des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung befriedigen. Wirtschaftlich betrachtet sind die Grundpfandrechte Formen des Bodenkredits.

5. Das Baugrundstück

Exkurs: Das Pfandrecht an beweglichen Sachen

Das Pfandrecht an beweglichen Sachen ist zwar ebenfalls ein beschränktes dingliches Recht, das jedoch auf Grundstücke – auf unbewegliche Sachen also – nicht anwendbar ist.

Die Baulast

Baulasten ermöglichen Bauwilligen, die Bebaubarkeit von Grundstücken, die ohne diese Baulasten gar nicht oder häufig nur eingeschränkt bebaubar wären.
Durch die Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten).
Diese Erklärung bedarf grundsätzlich der Schriftform und die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt (Notar) oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt sein.
Nach Bearbeitung der Baulast im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Teilungsgenehmigungsverfahren (§ 94 NBauO) wird diese in das Baulastenverzeichnis (BLV) bei der Bauaufsichtsbehörde eingetragen. Wesentliches Merkmal einer Baulast ist ihre öffentlich-rechtliche Wirkung im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vereinbarungen (Eintragungen im Grundbuch beim Amtsgericht).
Wer ein öffentliches Interesse darlegt, kann das BLV einsehen oder schriftliche Auskunft über mögliche Belastungen anfordern. Ein berechtigtes Interesse kann angenommen werden bei Kaufinteressenten, dinglich Berechtigten am Grundstück und bei künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigern.

Bei einer Baulast sollte bedacht werden, dass ein hiermit belastetes Grundstück in seiner baulichen Nutzung dauerhaft eingeschränkt wird.
Selbstverständlich kann auch auf eine eingetragene Baulast verzichtet werden, wenn ein öffentliches oder privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ein entsprechender Löschungsantrag von einem Beteiligten (Begünstigter oder Belasteter) ist der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Die Gebühren für Baulasteneintragungen und Auskünfte aus dem Verzeichnis richten sich nach der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörde (BauGO).

Anwendungsfälle nach der Niedersächsischen Bauordnung sind zum Beispiel:

- Vereinigung von Grundstücken zu einem Grundstück oder die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken durch Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (z. B. Überbauung von Grundstücksgrenzen)
- Öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung/Zufahrt über private Grundstücke zu einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Sicherung notwendiger Grenzabstände auf einem Baugrundstück durch Hinzurechnung weiterer Grundstücksflächen sowohl auf öffentlichen Straßen als auch auf privaten Nachbargrundstücken
- Sicherung der notwendigen Einstellplätze auf einem Grundstück – nicht auf dem Baugrundstück selbst.

6. Baugestaltung

Allgemeines

Der Landkreis Northeim besteht aus zwölf Städten und Gemeinden. Das Kreisgebiet mit einer Gesamtfläche von 1266 Quadratkilometern reicht von der Weser im Westen bis zu den Harzvorbergen im Osten. Die abwechselungsreiche Landschaft wird geprägt durch das Tal der von Süd nach Nord fließenden Leine, den Solling – eines der größten geschlossenen Waldgebiete Norddeutschlands – und viele kleinere bewaldete Höhenzüge, die von kleinen Tälern durchzogen werden.
Das Bauen auf dem Lande im Allgemeinen und das (klein)städtische Bauen im Besonderen haben in den vergangenen Jahrzehnten eine gravierende Wandlung erfahren. Die Menschen reisten früher nicht so viel und der Transport ortsfremder Baustoffe war teuer. Man begnügte sich über Generationen hinweg mit traditionellen Bauformen und erstellte die Gebäude mit Baustoffen aus der Umgebung.
In jüngster Vergangenheit (teils noch heute) wurde dagegen oft versucht, das „Traumhaus" nach großstädtischen Vorbildern, Beispielen aus Bauzeitschriften oder fernen Urlaubsorten und mit neuartigen Baustoffen zu verwirklichen. Diese wahllos aufgegriffenen gestalterischen Einflüsse veränderten die gewachsenen Orts- und Landschaftsbilder zum Nachteil und wirken mitunter auch verunstaltend. Erfreulicherweise ist wohl bei manchen Bauherren wie auch bei Architekten ein Bewusstseinswandel festzustellen, der wieder zu einem regionalen und landschaftsbezogenen Bauen führt.
Dabei erinnert man sich wieder an die langgestreckten, mit rechteckiger Grundform ohne viel Vor- und Rücksprünge entwickelten Baukörper, wobei der Dachfirst parallel zur Langseite verläuft. Viele Gebäude werden mit modernster Technik ausgestattet, um sie energietechnisch auf niedrigerem Niveau zu halten und die kostenlose Kraft der Sonne zu nutzen.
Um sowohl das gestalterische Einfühlungsvermögen als auch das technische Wissen über bauliche Möglichkeiten „unter einen Hut zu bringen", bedarf es der Planung durch einen erfahrenen Fachmann, wie z. B. eine/n Architekten/in, denn nicht jeder, der Pläne zeichnen darf, besitzt diese Fähigkeiten. Gute Architektur braucht einen verständigen und verantwortungsbewussten Bauherrn und einen befähigten Architekten, der die noch weitgehend intakte und schöne Landschaft zu erhalten versucht.

Dachform, Dachneigung und Dachüberstände

Das Dach als oberer „Abschluss" des Hauses ist mit das prägendste Element eines Baukörpers. Es sollte deshalb mit klaren Kontu-

Baugeschäft

Baugeschäft Müller

Wolfram Müller

Maurer- und Betonbauermeister

37589 Kalefeld
Koppelweg 2a
☎ 0 55 53/22 56
Fax 0 55 52/99 93 86

Baugesellschaft

Bauträger

REAL HAUSBAU GmbH.

Wir bauen für Sie Doppelhaushälften, Ein- und Zwei-familienhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.

Wir bieten:

- Sachlich und fachlich kompetente Beratung und Betreuung der Bauinteressenten bei der Planung und Verwirklichung Ihres Bauwunsches.
- Hochwertige Erstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern unter Verwendung anerkannter und bewährter Baustoffe.
- Erweiterte Bauplatzbörse – auch in den angrenzenden Landkreisen –
- Die Planung und Erstellung von Häusern unter Berücksichtigung neuester Energietechnologie.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

REAL HAUSBAU GmbH.
37176 Angerstein
Im Hohen Felde 24 A
Tel. 05503/99 98 22
Fax 99 98 33

Bauunternehmen

Für die Planung und Ausführung aller Baumaßnahmen
Ihr Bauunternehmen

KIPP
BAUUNTERNEHMEN GmbH

Lindenstraße 5 OT Hevensen
37181 Hardegsen
Tel. u. Fax 05503/1279

Bausanierung

Heiko Schaper

Sachverständiger für Holz- u. Bautenschutz

Schaper
Bausanierung

Ausführung mit Garantie
Bautenschutz

Schadenanalyse – Gutachten
Kelleraußen- u. Innenabdichtung
Rissverpressung- Bodenflächenabdichtung
Horizontalsperren- Holzschutzinjektionen

Schützenstr. 5, 37574 Einbeck
Tel. 0 55 61 / 98 15 64, Fax 0 55 61 / 98 15 65
www.schaper-sanierung.de

www.ist-ihr-haus-gesund.de

6. Baugestaltung

ren und möglichst wenig Störfaktoren (wie z. B. Gauben, Quer- und Seitengiebeln, Dacheinschnitten etc.) ausgebildet werden. Die Belichtung von Dachräumen sollte überwiegend durch Giebelfenster erfolgen.
Das symmetrische Satteldach ist die vorherrschende Form im Landkreis Northeim und die Neigung beträgt in der traditionellen Bauweise 42 – 48 Grad. Bei eingeschossigen Häusern sollte auch heute noch eine Neigung von ca. 40 Grad angestrebt werden, es sei denn, dass die Einfügung in die nähere Umgebung oder ein rechtsgültiger Bebauungsplan eine andere Neigung erfordern.
In Ausnahmefällen oder in kleinstädtisch geprägten Gebieten können bei guter Gestaltung und Solarenergienutzung auch andere Dachformen, wie versetzte Pultdächer, in Frage kommen.
Die überlieferte Dachform war mit sehr knappen Dachüberständen ausgestattet. Ein Haus mit kurzen Dachüberständen zu planen, bedeutet nicht, wie mitunter behauptet wird, dass damit die Außenwände schutzlos der Witterung ausgesetzt wären. Häuser, die mehrere hundert Jahre alt sind, ohne Schaden zu nehmen, beweisen oft das Gegenteil.

Dachdeckung
Weil das Orts- und Landschaftsbild entscheidend durch die Dachlandschaft geprägt wird, sollte gerade die Wahl des Dachdeckungsmaterials durchdacht werden. Die traditionelle Dachdeckung war der Sollingsandstein, danach der naturrote Hohlziegel, der heute wieder sehr beliebt ist und in leicht abgewandelter Form als Hohlfalzziegel verwendet wird. Landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude können auch mit kostengünstigeren Materialien gedeckt werden. In Randlagen und im Außenbereich sollte man allerdings bedenken, dass Dächer weit in die Landschaft hinein wirken und sichtbar sind. Das Deckungsmaterial sollte deshalb mit der umgebenden Landschaft harmonieren, wie z. B. die naturrote Ziegelfarbe.

Dachgauben und Dachaufbauten
Früher dienten die Dächer nicht als Wohnraum, sondern wurden als Speicher genutzt. Deshalb wurden nur selten Dachaufbauten oder Dachgauben geplant und ausgeführt. Auch heute kann durch geschickte Grundrissplanung der Wohnraum im Dach über die Giebelfenster ausreichend belichtet werden. Bei längeren Gebäuden sollten unverzichtbare Dachaufbauten möglichst klein gehalten und mit großem Abstand von den Dachrändern ausgebildet werden, um die Konturen des Daches, die das Gebäude prägen, nicht zu stören. Als Faustregel gilt: Je steiler die Dachneigung des Daches, desto größer können Gauben ausgebildet werden ohne störend zu wirken.

Anbauten
Es ist üblich, Anbauten im rechten Winkel mit in das Hauptdach eingebundenem Satteldach, am Giebel mit gleicher Firstrichtung oder in abgeschleppter Form vorzusehen. Bei geschickter Standortwahl kann damit gleichzeitig ein Schutz für die Terrasse vor Lärm, Wind und Einsicht entstehen. Werden Anbauten für Garagen und Nebengebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet, so ist zu bedenken, dass diese Anbauten nach derzeitiger Rechtslage nicht für Wohnzwecke oder andere Hauptnutzungen vorgesehen werden dürfen.

Balkone
Ein Balkon beeinflusst ebenso wie ein Anbau das Erscheinungsbild des Hauses. Ein Balkon benötigt eine ausreichende Tiefe und Breite, um überhaupt nutzbar zu sein. Ein acht Meter langer, aber nur einen Meter breiter Balkon zum Beispiel kann schlecht genutzt werden. Der Balkon dient bei Mehrfamilienhäusern als Ersatz für die fehlende Terrasse. Bei Einfamilienhäusern mit Garten und Terrasse sollte deshalb überlegt werden, ob ein zusätzlicher Balkon überhaupt erforderlich ist. Der Balkon sollte einen positiven gestalterischen Akzent setzen und deshalb in Proportion und Detail ausgewogen vor den Hauptbaukörper gestellt werden.

Fensterformate
Mit Fenstern und deren Anordnung in der Fassade wird das Gesicht ihres Hauses gebildet. Das rechteckige stehende Fensterformat eignet sich gut, um der Wand ein harmonisches Aussehen zu geben.

6. Baugestaltung

Achten Sie deshalb, wenn möglich, auch auf eine gewisse Symmetrie und verwenden Sie nicht zu viele verschiedene Fensterformate. Die Proportion der Fenstergrößen sollte am ganzen Haus beibehalten werden. Besonderes Augenmerk ist auf die Anordnung der Fenster zu legen, weil ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossener Wandfläche und Öffnungen anzustreben ist.

Wintergärten
Wie bereits bei den „Anbauten" erwähnt, sollte auch bei der Planung eines Wintergartens der Standort geschickt gewählt werden. Üblich wird er aus leichten Baustoffen und großen Glasflächen erstellt, wobei zu beachten ist, dass gerade im Sommer für genügend Zu- und Abluft zu sorgen ist. Die Sonneneinstrahlung erwärmt ansonsten vielfach ungewollt das ganze Haus. Deshalb sollte auch die Möglichkeit einer Beschattung des Wintergartens geplant werden. Durch unfachmännische Konstruktionen oder Nichtbeheizung kann sich dagegen im Winter an den Glasscheiben Kondenswasser bilden.

Baumaterialien
Hier gilt der Grundsatz: Weniger ist mehr. Wenn zu viele verschiedene Baumaterialien am gleichen Baukörper verwendet werden, kann dies nicht nur unschön wirken, sondern auch zu echten Spannungen führen. Verschiedene Materialien dehnen sich unterschiedlich aus und können bei unfachmännischer Planung auch zu Schäden am Bauwerk führen. Verblechungen am Gebäude sollten jeweils aus dem gleichen Werkstoff bestehen. Schon in alter Zeit wurden Gebäude aus wenigen Baustoffen wie Ziegel, Naturstein, Holz, Kalk und Glas erstellt. Manchmal überlebten sie Jahrhunderte.

Geländeanpassung
Nicht das Gelände sollte sich dem Haus anpassen, sondern das Gebäude sollte dem Geländeverlauf angepasst werden. Ein Hanggrundstück ist zweifellos schwieriger zu bebauen, als ein nahezu ebenes Grundstück . Deshalb sollten es sich gehbehinderte und ältere Menschen auch reiflich überlegen, ob sie ihr Haus in einer Hanglage errichten wollen oder ob es nicht doch besser wäre, ein besser geeignetes Baugrundstück ausfindig zu machen. Außer in hoch- oder grundwassergefährdeten Baugebieten sollten höchstens zwei bis drei Eingangsstufen geplant werden. Das natürliche Gelände sollte weitgehend unverändert beibehalten werden.

Eingrünung und Gartengestaltung
Wenn Sie sich schon bei der Planung des Hauses Gedanken über die Gartengestaltung machen, können Sie den Garten später besser nach Ihren Bedürfnissen anlegen. Die Grundstücke sind meist knapp bemessen und deshalb ist eine gründliche Planung Voraussetzung für eine optimale Flächennutzung.

7. Das öffentliche Baurecht

7.1 Bauplanungsrecht

Allgemeines
Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die bauliche Nutzung des Bodens regeln. Es lässt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht (siehe Kapitel 7.2) unterteilen. Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit dem Einfügen des Vorhabens in die Umgebung, das Bauordnungsrecht regelt die Ausführung auf dem Grundstück und das Genehmigungsverfahren.
Das Bauplanungsrecht ist im Wesentlichen im Bundesgesetz Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bundeseinheitlich geregelt. Darin geht es vor allem darum, welche baulichen Anlagen **(„Was?")** an welchem Standort **(„Wo?")** zulässig sind.

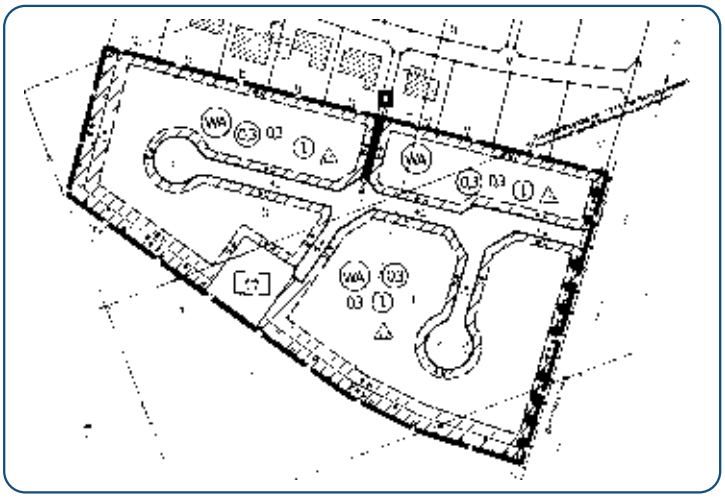
Jedes Grundstück ist nach seiner Lage einem der folgenden Bereiche zugeordnet:

- Geltungsbereich eines (qualifizierten oder Vorhaben bezogenen) Bebauungsplans
- im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Außenbereich

Als Bauinteressent sollten Sie sich rechtzeitig bei der Gemeinde über die für Ihr Grundstück geltenden Vorschriften, insbesondere den Inhalt von Bebauungsplänen informieren. Wenn ein Vorhaben (z. B. Neubau, Umbau, Erweiterung oder Nutzungsände-

7. Das öffentliche Baurecht

rung baulicher Anlagen) dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

zwingend

BAUWEISE. BAULINIEN. BAUGRENZEN.
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB § 22 UND 23 BauNVO)

Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 11BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)

Spielplatz öffentlich

Bauleitpläne

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sollen die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung haben die Bauleitpläne zum Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Darin ist die Art der Bodennutzung dargestellt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt und die den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Der Flächennutzungsplan ist eine grobe Übersicht. Dargestellt werden z. B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Konkrete und detaillierte Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vorhaben enthält der Bebauungsplan. Er wird in aller Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

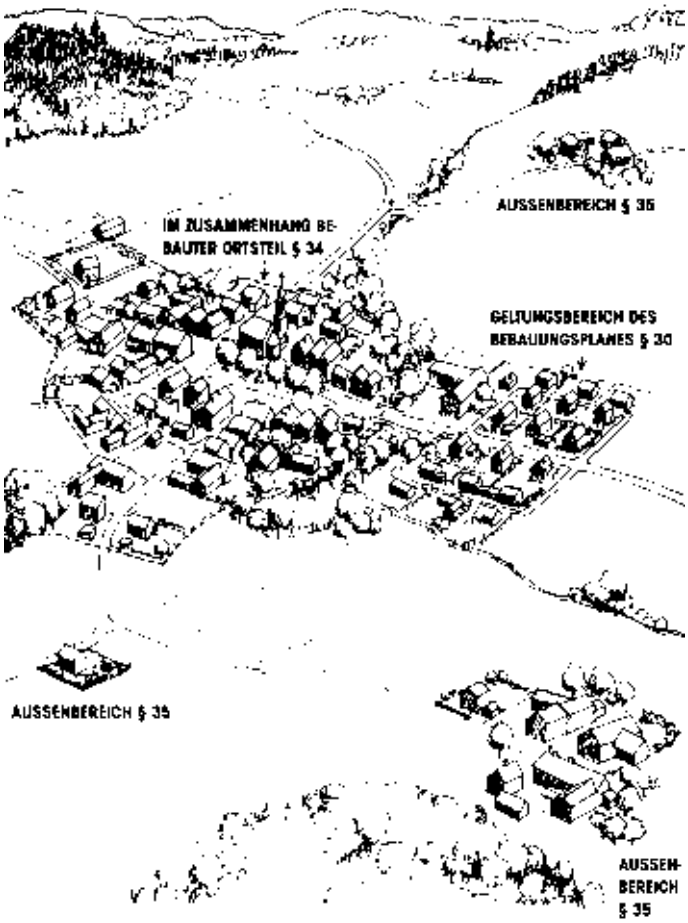
Der Bebauungsplan enthält aus städtebaulichen Gründen getroffene rechtsverbindliche Festsetzungen für seinen festgelegten räumlichen Geltungsbereich, z. B:

- die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet)
- das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl, Höhe baulicher Anlagen)
- die Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus)
- die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Baulinien, an die Sie direkt bauen müssen)
- die freizuhaltenden Pflanzstreifen und Grünflächen

Darüber hinaus können spezielle Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen festgelegt sein, wie die Dachneigung oder die Farbgebung einzelner Bauteile.

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie nach Art und Umfang im Bebauungsplan oder in der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind.
Bei einer untergeordneten Abweichung von Festsetzungen kann eine Befreiung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt und nachbarliche Interessen nicht verletzt werden. Individuelle personenbezogene Gründe des Bauherrn rechtfertigen keine Befreiung.
Als Bauherr sollten Sie einen Befreiungswunsch vor Antragstellung mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.



Blockhausvertrieb

Geräte-, Ferien- und Gartenhäuser
Gartenmöbel · Spielgeräte · Carports

Besuchen Sie unsere Musterhaus-Ausstellung!

SORGE GMBH
BLOCKHAUSVERTRIEB

37589 Kalefeld-Echte, Am Bahnhof 5
Tel. 0 55 53/99 25 0 · Fax 0 55 53/99 25 22

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr. 10.00-17.00 Uhr
Sa. 10.00-14.00 Uhr
Sonn- u. Feiertage
nur Schautage
– und Termine
nach Absprache –

Baggerbetrieb

HERMANN KAUFMANN
BAGGBETRIEB + VERLEIH

☎ (05565) 13 37

30jährige Berufserfahrung sichern Ihnen
Preiswerte und fachgerechte Ausführung folgender Arbeiten:

- Regenwassernutzungsanlagen
- Hofauskofferung
- Haustrockenlegung
- Gräben für Kanalanschlüsse
- Gartenteiche
- Gebäudeabriss
- Terrassenbau
- Erdarbeiten aller Art und vieles mehr

Auf der neuen Reihe 8 · 37574 Einbeck-Wenzen

Containerdienst

Karl-Heinz Mittelstädt

Entsorgung · Transporte
Inh. Hardy Mittelstädt

Transportunternehmen
Containerdienst
Brennstoffe
Recycling

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB
EGRW
Entsorgergemeinschaft Regionaler Wirtschaftsverkehr
EINSAMMELN · BEFÖRDERN

37170 Uslar · Wiesenstr. 13
Telefon (0 55 71) 92 11-0
Telefax (0 55 71) 92 11-20

Theo Pauly

Hausanschlüsse
Pflasterarbeiten
Sandtransporte
Kiestransporte
Erdarbeiten
Mini-Bagger
Drainagen

www.recycling-pauly.de

Am Papenkamp 5a • 37574 Einbeck Strodthagen
Tel.: (0 55 61) 87 25 • Fax: (0 55 61) 8 19 76
Mobil: (01 72) 5 63 89 02 • E-Mail: pauly-bau@t-online.de

7. Das öffentliche Baurecht

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, befinden sich entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) oder im Außenbereich.
Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ein Grundstück - ob bebaut oder unbebaut - liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört und durch die umgebende Bebauung geprägt wird. Die Gemeinde kann die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile auch durch Satzung festlegen.
Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es dürfen insbesondere auch keine für die Umgebung unzumutbaren Belästigungen und Störungen entstehen.
Je einheitlicher die bauliche Struktur der Umgebung ist, desto enger ist der Rahmen, der grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Beispiele: Sind die Grundstücke der näheren Umgebung maximal zu 20 Prozent überbaut, kann eine Überbauung von 30 Prozent nicht genehmigt werden. Sind die Grundstücke der näheren Umgebung nur auf ihren in Straßennähe liegenden Teilen bebaut, wird eine bauliche Anlage auf rückwärtigen Grundstücksteilen nicht zulässig sein. In einer Umgebung, die einheitlich von Wohngebäuden geprägt ist, können Geschäfts- und Bürogebäude nicht zugelassen werden.
Bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung und der Frage des Einfügens einer geplanten Bebauung kann es naturgemäß zu unterschiedlichen Standpunkten zwischen Bauinteressent und Gemeinde bzw. Baugenehmigungsbehörde kommen. Ein Gespräch im Vorfeld Ihrer Planung kann spätere Umplanungen und Rechtsstreit vermeiden helfen.

Vorhaben im Außenbereich
Der Außenbereich ist vorrangig sogenannten privilegierten Vorhaben vorbehalten. Das sind insbesondere bauliche Anlagen, die land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen oder die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung oder ihrer besonderen Zweckbestimmung nicht in bebauten Bereichen oder der Nähe bebauter Bereiche möglich sind (z. B. Großställe, Windkraftanlagen, Wasserkraftwerke, Kläranlagen, Fernmeldetürme).
Sonstige - nicht privilegierte - Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange (z. B. Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Wasserversorgung, Darstellungen des Flächennutzungsplans) nicht beeinträchtigt werden. Eine relativ geringe Beeinträchtigung genügt allerdings, um eine Baugenehmigung auszuschließen. Eine Wohnbebauung, die nicht im Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung steht, ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.
Um dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, können allerdings Gebäude privilegierter Betriebe längstens sieben Jahre nach Betriebsaufgabe unter erleichterten Voraussetzungen einer Nutzungsänderung zugeführt werden. Diese Nutzungsänderungen sollen ohne wesentliche bauliche Änderungen vollzogen werden. Die bauliche Anlage muss erhaltenswert und nach Konstruktion und Substanz für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet sein.

Einvernehmen der Gemeinde und Erschließung
Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Außenbereich sowie Ausnahmen und Befreiungen darf die Baugenehmigungsbehörde nur zulassen, wenn die Gemeinde zuvor ihr Einvernehmen erteilt hat. Diese Voraussetzung sichert die sogenannte Planungshoheit der Gemeinde. Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist kein Einvernehmen erforderlich, weil die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat.
In jedem Fall darf die Baugenehmigungsbehörde ein Vorhaben nur genehmigen, wenn die Gemeinde vorher festgestellt hat, dass die Erschließung gesichert ist. Zur Erschließung gehören die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks sowie die Ver- bzw. Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

7.2 Bauordnungsrecht

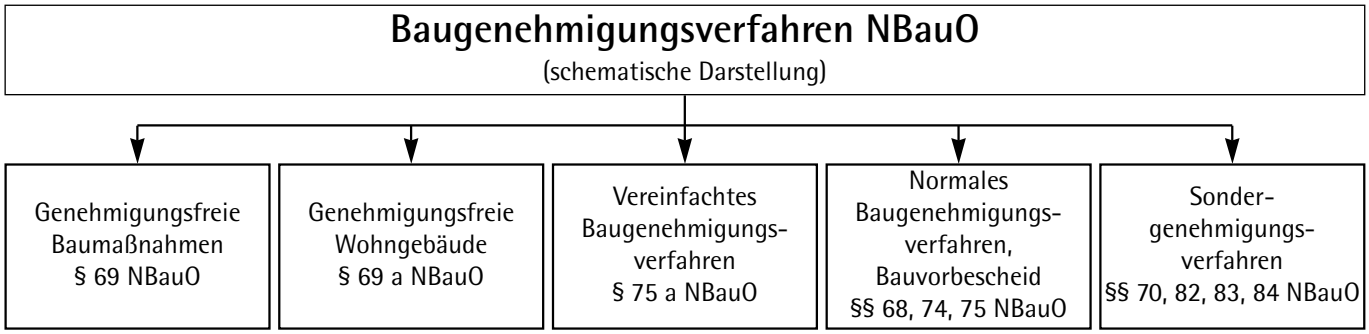
Die Niedersächsische Bauordnung
Während das Bauplanungsrecht im Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, wo Bauwerke errichtet werden dürfen, regelt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die ordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Bauwerk objektbezogen. Gefahrenabwehr, Verhinderung von Verunstaltungen sowie soziale und ökologische Standards werden detailliert durch Einzelbestimmungen der Bauordnungen und einer Vielzahl von Spezialverordnungen bzw. technischen Baubestimmungen geregelt. Zuständig für die Durchführung der Baugenehmigungsverfahren und für das Ergreifen ordnungsbehördlicher Maßnahmen bei baurechtswidrigen Zuständen (Beispiele: Nutzungsuntersagung, Rückbau, Abriss) sind die unteren Bauaufsichtsbehörden. Dies sind der Landkreis Northeim sowie die Städte Northeim und Einbeck (jeweils für ihre Gebiete).

Die NBauO wird ergänzt durch weitere Rechtsvorschriften. Die wichtigsten sind u.a.:
- Bauvorlagenverordnung
- Durchführungsverordnung
- Bautechnische Prüfungsverordnung

Hinzu kommen spezielle Verordnungen oder Richtlinien zu besonderen, größeren Bauten, z. B.:
- Garagenverordnung
- Arbeitsstättenverordnung
- Schulbaurichtlinie
- Versammlungsstättenverordnung
- Verkaufsstättenverordnung

Bei den letztgenannten baulichen Anlagen sollte wegen der Komplexität der bauaufsichtlichen Anforderungen ein Beratungs- und Abstimmungsgespräch erfolgen.
Die Niedersächsische Bauordnung unterscheidet zwischen folgenden Verfahren:

7. Das öffentliche Baurecht



Genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 69 NBauO – Anhang

Der Anhang zu § 69 NBauO nennt eine Reihe von Baumaßnahmen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen. Dazu gehören bauliche Maßnahmen mit geringen Ausmaßen, wie z. B. der Einbau von Öffnungen für Fenster und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden.

Die in § 69 NBauO und in seinem Anhang genannten Baumaßnahmen sind zum Teil aufgrund ihrer geringen Größe genehmigungsfrei. Andere Baumaßnahmen wie zum Beispiel kleinere Zeltbauten sind genehmigungsfrei, weil sie nur für kurze Zeit errichtet werden.

Auch die Nutzungsänderung bedarf keiner Genehmigung, wenn das Baurecht an die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen stellt. So kann z. B. die Nutzung einer Wohnung zu Bürozwecken genehmigungsfrei sein, wenn dies planungsrechtlich zulässig ist bzw. kein zusätzlicher Verkehr entsteht bzw. mehr Stellplätze erforderlich werden. Dagegen ist z. B. die Umnutzung einer Garage an der Grenze zu einem Lagergebäude genehmigungspflichtig.

Die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume oder sanitäre Anlagen, die zu dieser Wohnung gehören, sind ebenfalls genehmigungsfrei.

Reine Instandsetzungsarbeiten bedürfen auch keiner Genehmigung, im Gegensatz zu Substanzerneuerungen. Durch diese Regelung soll der Bestandsschutz gedeckt bleiben. Bei insbesondere statisch erforderlichen Erneuerungen und einigen baulichen Veränderungen der Außengestaltung wird dieser Bestandsschutz jedoch überschritten. Diese sind genehmigungspflichtig.

Wichtig:

In den erläuterten Fällen entfällt lediglich das Baugenehmigungsverfahren. Die Bauten müssen aber die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts einhalten (z. B. Brandschutz- und Grenzabstandsbestimmungen etc.)! Insbesondere dürfen die Vorhaben nicht gegen das städtebauliche Planungsrecht verstoßen. Die Regelungen eines Bebauungsplanes oder die Bestimmungen zum Bauen im Außenbereich sind also bei der Errichtung genehmigungsfreier Bauten zu berücksichtigen.

Beispiel:

Ein Bauherr hat im Bebauungsplangebiet (Innenbereich) ein Wohnhaus gebaut und beabsichtigt jetzt, einen kleinen Geräteschuppen auf seinem Grundstück zu errichten. Ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, das nicht mehr als 40 m³ Rauminhalt hat und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dient, ist gemäß Ziffer 1.1 des Anhangs zu § 69 NBauO genehmigungsfrei. **Aber:** Wo das Gebäude errichtet werden darf, richtet sich nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts. Somit muss der Bebauungsplan beachtet werden. Das bedeutet, dass Gebäude nicht an Stellen errichtet werden dürfen, die nach dem Bebauungsplan von Bebauungen freizuhalten sind. Außerdem müssen z. B. auch die Grenzabstandsvorschriften der NBauO berücksichtigt werden.

Außerdem kann für baurechtlich genehmigungsfreie Maßnahmen eine Genehmigung nach anderen Gesetzen, wie z. B. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG), erforderlich sein. Der Bauherr muss eine solche Genehmigung auch tatsächlich beantragen. In Zweifelsfällen sollten Sie sich frühzeitig erkundigen, welche Genehmigungen erforderlich sind. Nachfolgend aufgelistet sind die im Anhang zu § 69 NBauO aufgeführten **genehmigungsfreien Anlagen**, die von wesentlicher Bedeutung sind:

- Gebäude und Vorbauten im Innenbereich ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, die nicht mehr als 40 m³ (im Außenbereich 20 m³) Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen
- Gewächshäuser im Innenbereich bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwänden (Achtung: Die Errichtung der o. a. Anlagen sind an Baudenkmälern genehmigungspflichtig nach dem NDSchG. Außerdem können gestalterische Anforderungen der Genehmigungsfreiheit entgegenstehen)
- Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden
- Einfriedungen im Innenbereich bis 1,80 m Höhe über der Geländeoberfläche; Stützmauern bis 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche
- Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe (im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen oder nicht mehr als 300 m² Fläche haben)
- Wände, Decken, Pfeiler, Stützen und Treppen – ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen – in fertig gestellten Wohngebäuden und fertig gestellten Wohnungen
- Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerbeständig oder feuerhemmend sein müssen, in fertig gestellten Gebäuden
- Öffnungen für Fenster und Türen in fertig gestellten Wohngebäuden und Wohnungen (Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG)

7. Das öffentliche Baurecht

- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden (Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG)
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen (Achtung: Bei Baudenkmalen genehmigungspflichtig nach dem NDSchG).

Das Bau- und Umweltamt berät Sie gerne bei allen Fragen rund um das Bauen – auch wenn es um genehmigungsfreie Vorhaben geht!

Freistellungsverfahren gem. § 69 a NBauO (Bauanzeige) für Wohngebäude geringer Höhe
§ 69 a NBauO bestimmt, unter welchen Voraussetzungen Bauten vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind.
Keiner Baugenehmigung bedarf in Baugebieten, die ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt (Dies gilt nicht in Misch-, Dorf- oder Gewerbegebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich bzw. Außenbereich),

- die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe (Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden höchstens 7 m über der Geländeoberfläche liegt),
- Nebengebäuden und Nebenanlagen für diese Wohngebäude

ausgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche

Die gilt allerdings nur, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen erteilt sind,
2. die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass
   a) die Erschließung gesichert ist
   b) sie die vorläufige Untersagung nicht beantrgen wird, und
3. die Anforderungen der NBauO an die Qualifikation des Entwurfsverfassers (Architekt, Bauingenieur), den Ersteller der Statik sowie des Schall- und Wärmeschutznachweises erfüllt sind.

Das Verfahren gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahmen bauliche Anlagen im Sinne der o. a. Punkte sind.

Was muss der Bauherr tun?
Der Bauherr hat bei der Gemeinde den Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise (Statik, Wärme- u. Schallschutz), die Entwurfsverfassererklärung und die Sachverständigenerklärung einzureichen.

Wichtig:
Weicht das Bauvorhaben von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, der Niedersächsischen Bauordnung oder anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts ab, muss dies gesondert beantragt und von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und beschieden werden. Gleiches gilt übrigens auch für die Fälle, in denen der Bauaufsichtsbehörde bei der Beurteilung des Vorhabens ein Ermessen zusteht, z. B. das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bei Baulinien oder Baugrenzen.
Die Durchführung der Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Stellt die Bauaufsichtsbehörde etwa bei einer späteren Überprüfung fest, dass das Vorhaben vom Plan abweicht, ist nachträglich ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
Auch ein genehmigungsfreies Vorhaben muss alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts, z. B. zu Grenzabständen, zulässiger Höhe, zum Brandschutz etc. einhalten. Es entfällt lediglich das Baugenehmigungsverfahren. Bei einem Verstoß gegen Bauvorschriften können eine Reihe von Maßnahmen angeordnet werden. Bei gravierenden Verstößen sogar der Rückbau. Verstößt ein Gebäude gegen Vorschriften des Baurechts, die dem Schutz der Nachbarn dienen, kann der betroffene Nachbar das Verwaltungsgericht anrufen und verlangen, dass bauliche Korrekturen erfolgen. Schließlich liegt regelmäßig auch eine Ordnungswidrigkeit vor, wenn ein Gebäude abweichend vom eingereichten Planentwurf oder vom Baurecht errichtet wird. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Wenn nach anderen Vorschriften, z. B. dem Denkmalschutzgesetz, eine besondere Genehmigung erforderlich ist, muss der Bauherr diese Genehmigung, ungeachtet der Genehmigungsfreiheit des Vorhabens, einholen.
Ein Bauherr kann auch für ein genehmigungsfreies, anzeigepflichtiges Bauvorhaben einen Bauantrag stellen und damit die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens beantragen. Der Grund hiefür können ein höheres Maß an Rechtssicherheit oder befürchtete Einwände aus der Nachbarschaft sein. Im letzteren Fall kann die Baugenehmigung dem Nachbarn zugestellt werden. Der Nachbar hat dann einen Monat Zeit, um Widerspruch einzulegen.
Sofern die Entwurfszeichnungen von einem **Techniker oder Meister** verfasst wurden, ist ein „normales" Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Den **Architekten und Bauingenieuren** als Planverfassern wird im Freistellungsverfahren somit eine erhöhte Verantwortung übertragen, weil ausschließlich sie dafür verantwortlich sind, ob bei der Fertigstellung der Bauunterlagen die einschlägigen Bauvorschriften berücksichtigt wurden.

Dachdecker

DACHTEAM BOCK GmbH & Co. KG
... die Spezialisten rund ums Dach

Hamlerstraße 3
37186 Moringen
Fon 0 55 54 / 9 92 20
Fax 99 22 22
e-mail: info@bock-industriebedachungen.de

– Dachdeckerarbeiten
– Dachreparaturen
– Klempnerarbeiten

- *Beratung*
- *Planung*
- *Ausführung*

Rufen Sie uns an; testen Sie unsere Leistungsfähigkeit

Hausbau

7. Das öffentliche Baurecht

Der Landesgesetzgeber hat deswegen auch geregelt, dass die Entwurfsverfasser ausreichend berufshaftpflichtversichert sein müssen und dass bei Verstößen empfindliche Geldbußen als Ordnungswidrigkeiten ausgesprochen werden sollen.

Vorteil des Anzeigeverfahrens nach § 69 a NBauO: Im Vergleich zum „normalen" Baugenehmigungsverfahren werden Zeit und Kosten gespart.

Nachteil: Für die Einhaltung der Vorschriften des Baurechts sind allein der Entwurfsverfasser und der Bauherr verantwortlich. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die im Genehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde ohne größeren Aufwand korrigiert werden könnten, werden bei einem genehmigungsfreien Vorhaben oftmals erst nach der Bauausführung deutlich. Dann kann ein rechtmäßiger Zustand möglicherweise nur mit einem hohen (auch finanziellen) Aufwand wieder hergestellt werden.

Das Risiko hierfür tragen bei genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 69 a NBauO der Entwurfsverfasser und der Bauherr.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gem. § 75 a NBauO

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nennt verschiedene Vorhaben, für die die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur eingeschränkt geprüft wird.

Hierzu gehören:

1. Wohngebäude (das sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden höchstens 7 m über der Geländefläche liegt), ausgenommen Hochhäuser, auch mit Räumen für freie Berufe, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume enthalten
2. eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche
3. landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als einem Geschoss bis 1000 m² Grundfläche und Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite. Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche und Gülle bleiben unberücksichtigt
4. Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis 100 m² Grundfläche.

Bei diesen Vorhaben prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

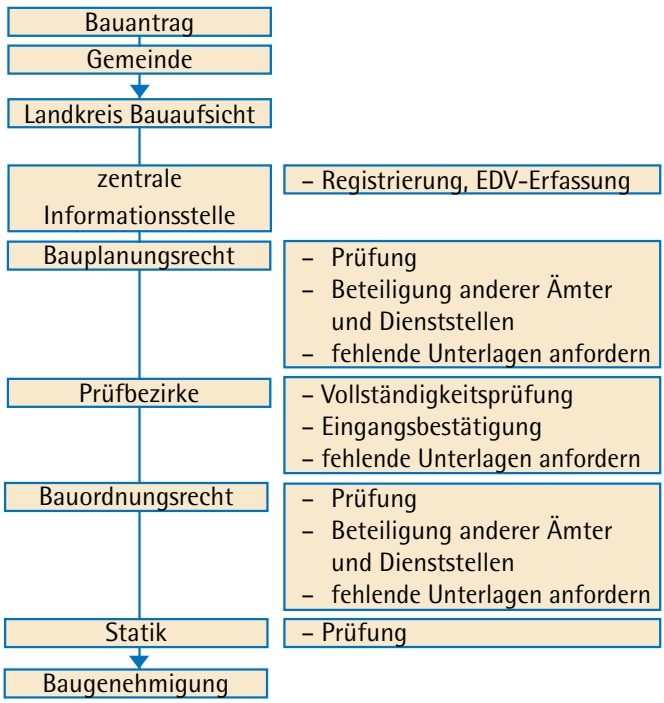
- dem städtebaulichen Planungsrecht
- den Grenzabstandsvorschriften
- den Vorschriften über notwendige Einstellplätze
- den Vorschriften über den Brandschutz und die Standsicherheit bei unterirdischen Garagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche sowie bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind
- den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, wie z.B. die Beseitigung von Abwässern oder die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze

Wichtig:

- Lediglich die Prüfung eines Bauvorhabens durch die Bauaufsicht wird eingeschränkt. Die Vorschriften des Baurechts sind uneingeschränkt zu beachten!
- Der Entwurfsverfasser und der Bauherr tragen die Verantwortung dafür, dass das Bauvorhaben auch in den Punkten, in denen eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht erfolgt, dem öffentlichen Baurecht entspricht.
- Wenn bei einer Kontrolle des Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde nach der Fertigstellung Verstöße gegen das Baurecht festgestellt werden, kann die nachträgliche Korrektur, d. h. unter Umständen auch der Rückbau, gefordert werden.

„Normales" Genehmigungsverfahren gem. §§ 68 und 75 NBauO

Gemäß § 68 NBauO bedürfen Baumaßnahmen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, falls die NBauO für besondere Fälle – wie oben aufgeführt - keine abweichenden Regelungen trifft.
Grundsätzlich ist also für die Errichtung von Gebäuden, wie z. B. Wohnhäusern, Garagen, Anbauten eine Baugenehmigung erforderlich – soweit nicht das Freistellungsverfahren gemäß § 69a NBauO in Anspruch genommen wird. Entspricht das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigungserteilung.
Die Baugenehmigung wird schriftlich erteilt. Gleichzeitig werden die Gebühren für die Genehmigung vom Bauherrn angefordert.



Ausnahmen und Befreiungen
Das Bauvorhaben ist genehmigungsfähig, wenn es allen Vorschriften des öffentlichen Baurechts entspricht. Allerdings können im Einzelfall auch Abweichungen (sogenannte Ausnahmen und Befreiungen) zugelassen werden.
Ausnahmen sind in den gesetzlichen Vorschriften als solche ausdrücklich kenntlich gemacht.
Eine Befreiung ist dagegen eine im Gesetz nicht vorgesehene Abweichung von den Rechtsvorschriften. Eine Befreiung muss ausdrücklich beantragt werden und ist an bestimmte Voraussetzungen gekoppelt.

Wichtig für den Bauherrn:
Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Baumaßnahme begonnen wird oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 77 NBauO). Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag muss auf jeden Fall **vor Ablauf der Dreijahresfrist** gestellt werden.

Beteiligte im Baugenehmigungsverfahren

Bauherr:
Sie als Bauherr sind dafür verantwortlich, dass die von Ihnen veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Recht entspricht. Der Bauherr ist daher in erster Linie der Ansprechpartner für die Bauaufsichtsbehörde.

Entwurfsverfasser:
Der Entwurfsverfasser zeichnet verantwortlich für Bauvorlagen. Dabei hat der Entwurf sowohl den Vorgaben des Baurechts als auch den technischen Baubestimmungen zu entsprechen. Vertragsgrundlage ist ein Werkvertrag gemäß BGB bzw. VOB. Abhängig von dem angewendeten Bauantragsverfahren kommen als Entwurfsverfasser Architekten, Bauingenieure, Meister des Maurer-, des Beton- und Stahlbetonbauer- oder des Zimmerer-Handwerks bzw. staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau in Frage. Für die mit der Gestaltung von Innenräumen verbundenen genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen dürfen als Entwurfsverfasser auch Innenarchitekten tätig werden.

Sachverständige:
Wenn bei der Bauvorlagenerstellung für komplexe Vorhaben besonderer Sachverstand erforderlich ist, kann der Bauherr Sachverständige bestellen. Dies können z. B. Statiker, Grünplaner, Brandschutzexperten, Bodengutachter etc. sein.

Bauunternehmer:
Der Unternehmer wird vom Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den genehmigten Bauvorlagen zu erstellen. Er ist dafür verantwortlich, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Weiterhin muss der Bauunternehmer die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten erbringen und auf der Baustelle bereithalten.

Nachbarn:
Nachbarn sind oft in erheblichem Maße von einem Bauvorhaben beeinflusst. Trotzdem ist im Baurecht nicht grundsätzlich eine Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer am Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.
Allerdings können betroffene Nachbarn den Bauentwurf beim Landkreis Northeim (in Northeim und Einbeck bei den Stadtverwaltungen) oder bei der Gemeinde einsehen. Der Bauherr hat auf Anfrage die betroffenen Nachbarn namentlich zu benennen und die Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die für die Unterrichtung des/der Nachbarn erforderlich sind.
Außerdem ist eine Nachbarbeteiligung grundsätzlich vorzunehmen, wenn die Bebauung mit Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen verbunden ist, die nachbarliche Belange berühren. In diesen Fällen ist dem Nachbarn/den Nachbarn Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
Den Nachbarn steht bei einer möglichen Verletzung von nachbarschützenden Normen (Rechtsvorschriften) ein Widerspruchs- und Klagerecht zu. (Wichtig: Legt der Nachbar unbegründet Widerspruch oder Klage ein, trägt er die Kosten der Prüfung). Haben ein oder mehrere Nachbarn Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben, so wird die Baugenehmigung mit dem Teil der Bauvorlagen, die sich auf die Einwendungen beziehen, auch dem oder den Nachbarn zugestellt.

Im Interesse eines zügigen Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt es sich immer, strittige Fragen vorab in der Nachbarschaft gütlich zu klären.

7.3 Rund um das Baugenehmigungsverfahren

Wesentliche Bestimmungen der Bauordnung
Die Anforderungen an bauliche Anlagen und die Begriffserklärungen finden sich in der Niedersächsischen Bauordnung oder entsprechenden Spezialverordnungen. Generell gilt für alle baulichen Anlagen und Gebäude, dass Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen nicht bedroht werden dürfen. Weiterhin dürfen durch Baumaßnahmen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Abstandsflächen
Grenzabstandsflächen dienen dem Schutz des Nachbarn und sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Abstandsflächen zwischen Gebäuden bewirken, dass Aufenthaltsräume das erforderliche Tageslicht und die Belüftung erhalten. Auch wird dadurch ein Mindestmaß von Privatsphäre gewahrt. Darüber hinaus unterstützen diese Regelungen über Abstände den Brandschutz, indem z. B. der Brandüberschlag behindert wird oder notwendige Zugänge der Brandbekämpfung freigehalten werden.
Der grundsätzlich einzuhaltende Mindestabstand beträgt 3 m (offene Bauweise). Untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Balkone oder Außentreppen können diesen Abstand unterschreiten. Direkt an der Grenze ohne Abstände können Nebengebäude errichtet werden. Hierbei dürfen jedoch bestimmte Maße nicht überschritten werden, z. B. sind Garagen mit einer maximalen Länge von 9 m bzw. 3 m Höhe zulässig.
In verdichteten Siedlungsbereichen kann die Gemeinde auch die sogenannte geschlossene Bauweise ohne Grenzabstand vorschreiben (Reihen- oder Doppelhäuser).

7. Das öffentliche Baurecht

Weil Abstandsvorschriften nachbarschützenden Charakter besitzen, sollte in Zweifelsfällen auf jeden Fall von der Möglichkeit der Bauberatung Gebrauch gemacht werden.

Bauantrag – Welche Unterlagen (Bauvorlagen) sind erforderlich?
Für einen Bauantrag sind teilweise umfangreiche Unterlagen zur Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich. Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und kurzes Baugenehmigungsverfahren.
Bitte beachten Sie, dass der Bauantrag formgebunden ist. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Antrag bearbeiten, müssen anhand der von Ihnen vorgelegten Unterlagen alle für die Prüfung Ihrer Baumaßnahme wichtigen Fragestellungen beurteilen können. Der Umfang der notwendigen Prüfung – und damit der erforderlichen Bauvorlagen – ist abhängig von dem beantragten Projekt. Wenn die eingereichten Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen, soll die Bauaufsichtsbehörde nach dem Willen des Gesetzgebers die Behandlung des Bauantrages ablehnen. Der damit verbundene Zeitverlust ist ärgerlich; deshalb sollten Sie immer vollständige Unterlagen einreichen.
Die Städte Northeim und Einbeck bearbeiten die Anträge für ihr Gebiet selbst.

Bauvoranfrage/Bauvorbescheid
Nicht immer lässt sich zweifelsfrei klären, ob ein bestimmtes Grundstück überhaupt bzw. nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden kann. Diese Frage spielt oft schon beim Kauf eines Grundstücks eine wichtige Rolle. Bei derartigen Zweifeln hilft eine Bauvoranfrage. Sie kann auch vor dem Kauf eines Baugrundstücks gestellt werden. Dabei werden **einzelne Fragen** zu einem Bauvorhaben einer Vorprüfung unterzogen.
Der schriftlichen Anfrage sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Ist z. B. die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit einem Wohnhaus zu prüfen, wäre der Anfrage ein Auszug aus der Liegenschaftskarte beizufügen, in dem das Wohnhaus an der geplanten Stelle eingetragen ist. Der Inhalt des Bauvorbescheids bindet die Baugenehmigungsbehörde in einem späteren Baugenehmigungsverfahren. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht. Der Bauvorbescheid ist grundsätzlich drei Jahre gültig. Er kann auf Antrag um jeweils drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag muss vor Ablauf der Dreijahresfrist gestellt werden. Anders als die Teilbaugenehmigung berechtigt der Bauvorbescheid nicht zu einem Baubeginn.

Teilbaugenehmigung
Bei größeren Projekten und zur schnelleren Umsetzung eines Bauvorhabens kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass nach dem Stand der Prüfung gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen.

Baubeginn/Bauausführung
Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Gemeinde hinsichtlich der gesicherten Erschließung sowie der Nichtbeantragung der vorläufigen Untersagung im Freistellungsverfahren (§ 69a NBauO) darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist bzw. muss bei Anzeigepflicht dem Entwurf entsprechen.
Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorliegen. Beim Anzeigeverfahren muss der Entwurf an der Baustelle vorgelegt werden können.

Statiküberprüfung
Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher und dem Zweck entsprechend dauerhaft sein.
Ob eine Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde erforderlich ist, hängt von der Art des Genehmigungsverfahrens ab:

Gemeindliches Einvernehmen
Bei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich ist eine Genehmigung nicht ohne das „gemeindliche Einvernehmen" möglich.

Baumaßnahme - Neubau - Umbau	**Nachweispflicht** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde	**Prüfung** durch die Bauaufsichtsbehörde	**Hinterlegung** bei der Bauaufsichtsbehörde
genehmigungsfreies Bauvorhaben gem. § 69 NBauO	Nein	Nein	Nein
Anzeigeverfahren für genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. § 69 a NBauO	Ja	Nein	Nein
vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 75a NBauO bei Wohngebäuden, die geringer Höhe sind	Ja	Ja	Ja
vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 75a NBauO bei Wohngebäuden, die nicht geringer Höhe sind	Ja	Nein	Nein
normales Genehmigungsverfahren	Ja	Ja	Ja

Hausbau

HN HAUSBAU NORTHEIM GmbH

37154 Northeim · Alte Schmiedestr. 8

Tel. 0 55 54/99 85 44 · Telefax 0 55 54/99 85 45

Holzbau

KÖNEKE HOLZBAU
ZIMMEREI SÄGEWERK AUSBAU GERÜST

ZIMMEREI	Dachstühle, Fachwerk, Dachgauben, Balkone, Dachfenster, Treppen, Dachdeckung, Fassaden, Pergolen, Carports, Zäune, Holzhäuser, Sanierungen, Lieferung und Montage von Solaranlagen.
SÄGEWERK	Zuschnitt von Bauholz und Bohlen speziell nach Ihren Bedürfnissen, Bretter und Latten auf Vorrat, Lieferung von branchenb. Material.
AUSBAU	Dachausbauten, Leichtbauwände, Wand- und Deckenbekleidung, Böden aus Gips und Holz, Dämmung Wärme/Schall.
GERÜST	Gerüstverleih mit Auf- und Abbauservice, Absperrungen und Beschilderungen.

Methestraße 13 • 37186 Moringen
Tel. ☎(05554) 8036 • Fax (05554) 2117 • Funk 0172-5603589
www.koeneke-holzbau.de • kontakt@koeneke-holzbau.de

NOLTE
Holzbau- und Bedachungs GmbH
Am Budenkamp 9 · 37589 Kalefeld
Telefon 0 55 53/9 13 87 · Fax 0 55 53/99 95 95

Fliesenfachgeschäft

Fliesen
Mosaik
Naturstein

Fliesenlegermeister
Freund

Immer gut für Außergewöhnliches

Fliesenatelier, Verkauf und Service
mit
Terracottagarten

Erholungsheimstr. 52 37586 Dassel
Tel. 05564 - 8090 Fax: 05564 - 2432
www.fliesen-freund.de

7. Das öffentliche Baurecht

Fachbehörden
Die Bauaufsichtsbehörde muss im Baugenehmigungsverfahren bei einer Reihe von Bauvorhaben andere Dienststellen hören, deren Fachbelange berührt werden.

Baugenehmigung
Grundsätzlich bedürfen Baumaßnahmen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit nicht Ausnahmen greifen (Anzeigenverfahren). Die Baugenehmigung ist schriftlich zu erteilen, wenn die beantragte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Sie gilt auch für evtl. Rechtsnachfolger des Bauherrn.
Mit der Baugenehmigung werden dem Bauherrn eine Reihe von Rechten und Pflichten auferlegt. Auch wenn Sie im Baustress mit vielen anderen Dingen beschäftigt sein sollten, **lesen Sie bitte die Baugenehmigung mit ihren zahlreichen Nebenbestimmungen und Hinweisen genau durch!** Durch die Nebenbestimmungen, wie Bedingungen und Auflagen, sind oftmals geringfügige Korrekturen vorgenommen worden oder es ist festgelegt worden, dass vor Baubeginn noch etwas zu erledigen ist. Als Bauherr sind sie für die Einhaltung der Nebenbestimmungen verantwortlich. Die Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die in der Bauphase zu beachten sind.
Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung solange unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist zu stellen.

Baugenehmigungsgebühren
Für die Baugenehmigung – wie auch für die weitere Überwachung – erhebt die Bauaufsichtsbehörde Gebühren. Diese errechnen sich in Niedersachsen nach landeseinheitlichen festgelegten Richtwerten. **Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig.**

Bauüberwachung – Bauabnahmen
Der Landkreis Northeim und die Städte Northeim und Einbeck überwachen, soweit erforderlich, die Durchführung von Bauvorhaben. Die Bauaufsichtsbehörde kann in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung der Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten, der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlage nach der Fertigstellung (Schlussabnahme) anordnen. Der Bauherr hat in diesen Fällen rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind.

Verstöße gegen das Baurecht – Ordnungswidrigkeiten
Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind. Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht in jedem Fall ein Rechtsanspruch (z. B. bei Nachbarbeschwerden) auf behördliches Einschreiten besteht. Insbesondere ist im Einzelfall die Schwere der nachbarlichen Beeinträchtigung oder der Sicherheitsbedenken objektiv zu würdigen und nach dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu entscheiden. **Nicht nur der „Schwarzbau“ an sich, also Bauen ohne Baugenehmigung, sondern auch Abweichungen von dem genehmigten Bauvorhaben stellen einen Baurechtsverstoß dar.**
Die Baubehörde kann deshalb

1. die Einstellung rechtswidriger oder die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen
2. die Verwendung bestimmter Bauprodukte untersagen
3. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen anordnen
4. die Benutzung von baulichen Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

Zur Durchsetzung der Anordnungen können auch Zwangsmittel (z. B. Zwangsgeld) angewendet werden. Gegebenenfalls kann die Rechtmäßigkeit baulicher Anlagen auch im Wege der Ersatzvornahme wiederhergestellt werden. **Ersatzvornahme heißt, dass die Bauaufsichtsbehörde die zu treffenden Maßnahmen anstelle des Bauherrn an einen Unternehmer in Auftrag gibt. Der pflichtige Bauherr trägt die Kosten.**
Unabhängig von diesen Maßnahmen zur Beseitigung der Baurechtsverstöße, können Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Bauherrn oder den Entwurfsverfasser eingeleitet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
Dessen ungeachtet ist der Landkreis Northeim stets bemüht, auch bei Abweichungen vom öffentlichen Baurecht gemeinsam mit der Bauortgemeinde, potentiell betroffenen Nachbarn und dem Bauherrn zu Problemlösungen zu kommen. Drastische Ordnungsverfügungen sollten daher grundsätzlich die Ausnahme bleiben.

... und wenn Sie noch Fragen haben?
Im Bau- und Umweltamt sind die Zuständigkeiten thematisch und geographisch gegliedert. Im Bereich des Baugenehmigungsverfahrens ist der Aufgabenbereich für das gesamte Kreisgebiet – ausgenommen sind die Städte Northeim und Einbeck zuständig. Insgesamt stehen Ihnen hier mehrere Teams aus technischen Mitarbeitern und Verwaltungskräften zur Verfügung.

8. Baunebenrecht (Fachgesetze)

Neben dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht gibt es eine Vielzahl von Fachgesetzen, die speziellen Belangen gewidmet sind (z. B. Naturschutz, Immissionsschutz, Verkehrswegerecht, Gewässerschutz). Andere Gesetze regeln das Verwaltungshandeln und nachbarrechtliche Bestimmungen bzw. Verfahren.

Bei bestimmten behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften ist hierbei die Baugenehmigung eingeschlossen, z. B. für

- genehmigungsbedürftige Anlagen (Konzentrationswirkung) der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (§ 13 Bundesimmissionsschutzgesetz),
- Bodenabbaugenehmigungen (Niedersächsisches Naturschutzgesetz) oder naturschutzrechtliche Genehmigung von Tiergehegen,
- Erlaubnisse für Anlagen zur Lagerung bestimmter brennbarer Flüssigkeiten für Tankstellen oder Rohrleitungen (§ 9 Verordnung brennbarer Flüssigkeiten).

Bei einer anderen Gruppe von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen müssen vor Erteilung der Baugenehmigung weitere Erlaubnisse oder Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften vorliegen, z. B. für

- Genehmigungen der Gemeinde für Anlagen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 Baugesetzbuch),
- Ausnahmegenehmigungen von Landes-Straßenbaubehörden im Bereich von Bauverbotszonen (§ 9 Fernstraßengesetz, § 24 Niedersächsisches Straßengesetz),
- Befreiungen durch die obere Naturschutzbehörde bei Bauverboten der Landschaftsschutzverordnungen (§ 13 Niedersächsisches Naturschutzgesetz),

Schließlich gibt es noch Genehmigungen, wie z. B. nach dem Denkmalschutzgesetz für Baudenkmalmaßnahmen, die Bestandteil der Baugenehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung sind, oder es gibt neben der Baugenehmigung als Anlagengenehmigung zusätzliche Betriebserlaubnisse (für den Betreiber), wie z. B. die Gaststätten- oder Heimerlaubnis.
Die Stellungnahmen der im Baugenehmigungsverfahren beteiligten Fachbehörden und Dienststellen fließen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung ein.

9. Die Niedersächsische Bauordnung und privates Baurecht

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält öffentliches Recht, weil sie Pflichten und Ansprüche des einzelnen im Verhältnis zum Gemeinwesen begründet. Sie lässt Verwaltungsbehörden mit hoheitlichen Mitteln für die Erfüllung dieser Pflichten und Ansprüche sorgen. Das öffentliche Baurecht ist grundsätzlich vom privaten Baurecht zu unterscheiden. Das private Baurecht regelt die Rechtsbeziehungen der am Bau beteiligten Personen (Bauherren, Architekten, Unternehmer, Lieferanten usw.) untereinander und zu Dritten (Nachbarn, Passanten usw.).
Die Beachtung des privaten Baurechts ist ggf. vor dem Zivilgericht zu erstreiten. Das private Baurecht ist vor allem im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Von Bedeutung ist auch der Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Er hat keine Gesetzeskraft, ist aber für die Partner eines Bauvertrages verbindlich, wenn sie ihn ihrem Vertrag zugrunde gelegt haben. Für das Verhältnis zwischen Bauherrn und Gebäudeeigentümern zu Nachbarn ist neben den nachbarrechtlichen Vorschriften des BGB das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz von Bedeutung. Die Normen des **öffentlichen** und des **privaten Baurechts** gelten grundsätzlich **unabhängig voneinander**. Insbesondere wird ein Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren nur daraufhin überprüft, ob es mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist. Ob es daneben gegen Zivilrecht verstößt (etwa gegen nachbarrechtliche Vorschriften oder gegen einen bürgerlichrechtlichen Vertrag), ist im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich ohne Bedeutung.

10. Die Bauausführung

Rechte und Pflichten des Bauherrn
Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt. Sie müssen vom Bauherrn beachtet werden. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist dem Bauamt in der Regel jeweils vorher nur der Beginn und der Abschluss der Bauarbeiten mitzuteilen. Die Rohbau- und Schlussabnahme für die Heizungsanlage muss der Bauherr mit dem zuständigen Schornsteinfegermeister selbst vereinbaren und durchführen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende Formulare beigefügt.
Falls öffentliche Straßenflächen für die Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, ist dafür eine Sondererlaubnis beim jeweiligen Straßenbaulastträger einzuholen.

Schwarzarbeit
Wer Bauarbeiten von „Schwarzarbeitern" ausführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich kann dem Auftraggeber eine empfindliche Geldbuße drohen, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

Biologisch Bauen
Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den vergangenen Jahren stark diskutiert worden. Es konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

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

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren. Zum anderen deshalb, weil gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi" vertraut sind. Beim biologischen Bauen wendet man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegeln, Holz, Naturstein, Kalk, usw. zu.

Bauen mit Naturstoffen
Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas
Glas ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist bei entsprechender Ausführung auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle nach Süden und Südwesten orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Ökologisches Bauen
Wer ökologisch bauen will, sollte sich mit folgenden Kriterien vertraut machen: Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert sein, um direkte solare Wärmegewinne zu ermöglichen.
Der Baukörper sollte kompakt, ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Erker und Dachgauben geplant werden. Einfache, schlichte Gebäude sind energetisch günstig. Die Außenfläche des Gebäudes soll möglichst gering gehalten werden.
Die Konstruktion sollte so gewählt werden, dass eine Niedrig- oder Niedrigstenergie-Gebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit einem gemauerten Gebäude mit Außendämmung genauso wie mit einer Holzständerkonstruktion mit dazwischenliegender Dämmung erreicht werden. Holz ist sinnvoll, besonders wenn es aus heimischen Wäldern stammt. Als Dämmstoffe im Sinne von Naturdämmstoffen eignen sich Wolle, Flachs, Baumwolle, Schilfrohr, Holzweichfaserplatten, Hobelspandämmung, Zellulose und vieles mehr. Die Trennwände sollten mit schweren Materialien gebaut werden. Das Zusammenwirken einer hochgedämmten Außenwand und einer schweren Innenwand (z. B. Lehmvollsteine oder Kalksandsteine) ergibt ein ausgeglichenes Wohnklima.
Das gute Wohnklima erhöht sich dadurch, dass die verwendeten Ausbaumaterialien naturbelassen eingebaut werden. Wenige miteinander harmonierende Materialien natürlich verwendet, entsprechen dem Grundsatz des ökologischen Bauens.

Immobilien/Grundstücke

Ingenieurbüros

Bernhard Upmeyer
Dipl.-Ing. Architekt

Planung - Bauleitung - Statik - Bauphysik
Von der IHK Hannover – Hildesheim
ö. b. u. v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden,
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

37120 Bovenden/Göttingen
Göttinger Stieg 16
Telefon 0 55 94 / 95 07-0
Telefax 0 55 94 / 95 07 -17

34119 Kassel
Murhardstr. 10 a
Telefon: 0561/8164940
Telefax: 0561/8164941

E-Mail: Bernhard.Upmeyer@t-online.de

Bruchwalski
Ingenieurbüro für Bauwesen

Dietmar Bruchwalski
Dipl.-Ing. BDB-VBI

Duhmblick 24
37191 Katlenburg-Lindau
Telefon: 0 55 52/88 29
Telefax: 0 55 52/87 27

E-Mail: Bruchwalski@t-online.de
www.ingenieurbuero-bruchwalski.de

→ Hochbau
→ Altbausanierung
→ Industriebau
→ Brückenbau
→ Antennentragwerke
→ Planung
→ Bauleitung
→ ö.b.v Sachverständiger
→ Baustellenkoordinator

TRAGWERKSPLANUNG
RENZIEHAUSEN · PARTNER · GbR

BERATENDE INGENIEURE
BERND RENZIEHAUSEN
ECKHARD BEUSHAUSEN
GEORGIOS GRIGORIADIS

HÄUSERSTRASSE 19
37154 NORTHEIM
TELEFON 0 55 51-22 33
TELEFAX 0 55 51-43 44

10. Die Bauausführung

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz sogenannter alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Belastung der Umwelt mit Schadstoffen zu verringern.

Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, kann davon ausgehen, dass sein Wasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme aufgeheizt wird. In Übergangszeiten und sogar im Winter leistet die Sonne einen Deckungsbeitrag. Auch das spart Energie und entlastet die Umwelt.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 Prozent des Gesamtenergiebedarfs für Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel.

Bei alten Anlagen verlassen erhebliche Wärmemengen das Haus ungenutzt durch den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Dadurch entstehen auch weniger Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Produktion von Kohlendioxyd und damit der sogenannte Treibhauseffekt werden ebenfalls verringert. Nicht zuletzt spart eine umweltverträgliche Feuerungsanlage Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm sein würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, die nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung ausgelegt wird.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Art der Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder Installateuren Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten, aber wesentlich niedrigeren Kosten für Energie sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind deshalb nicht mehr erlaubt.

Ökonomisch Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie damit möglichst alle Wünsche und Erwartungen verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung. Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Der beste Weg dahin führt über eine umsichtige Planung.

Nur der Fachmann, z. B. ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Antwort auf die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

So einfach bauen wie möglich! Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken. Mit einem guten Entwurf lässt sich auch bei ihnen eine anspruchsvolle Gestaltung erreichen.

Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.

Ein Beispiel:

Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten

10. Die Bauausführung

deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen! Zu großzügig bemessene Räume verursachen Bau- und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden! Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter usw. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen. Falls sich die Haushaltslage später verbessert, kann immer noch „nachgerüstet" werden.
Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Durch gemeinsames Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen, kann also eine preislich interessante Alternative sein. **Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.** Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen.
Eigenleistungen einbringen! Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist. Ggf. kann Eigenleistung am Anfang auch unter fachlicher Anleitung erfolgen.

Versicherungen

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist ein ganz wichtiger Schutz für den Bauherren. Sie schützt vor Sach- und Personenschäden, die der Bauherr zu vertreten hat. Immer wieder kommt es auch vor, dass Kinder die Baustelle betreten, sich an umherliegenden Gegenständen verletzten und der Bauherr von den Eltern zur Verantwortung gezogen wird. Ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Betreten der Baustelle verboten – Eltern haften für ihre Kinder" entbindet Sie nicht von einer eventuellen Haftung.

Rohbauversicherung/ Gebäudeversicherung

Bereits ab Baubeginn sollten Sie Ihr in der Entstehung befindliches Haus gegen drohende Schäden versichern. Die meisten Versicherungsgesellschaften bieten eine sogenannte Rohbauversicherung an, die ab dem Zeitpunkt des Abschlusses für eine gewisse Zeit (sechs oder zwölf Monate oder bis zum Bezug) beitragsfrei ist. In der Regel geht diese Versicherung in eine normale Gebäudeversicherung über.
Eine Gebäudeversicherung ist für jeden Hauseigentümer ein absolutes Muss. Versichert ist das im Versicherungsschein beschriebene Gebäude einschließlich Heizung, Sanitäranlagen, Einbaumöbeln, Brennstoffvorräten sowie außen angebrachtes Zubehör (Antennen, Markisen, Alarmanlagen etc.). Sie sollten beim Abschluss der Versicherung unbedingt darauf achten, dass die richtige Versicherungssumme zugrundegelegt wird, damit Sie im Schadensfall auch vollen Ersatz erhalten, also nicht unterversichert sind.
Damit Sie im Schadensfall Neuwertersatz erhalten, wird die Versicherungssumme jedes Jahr mit Hilfe des gleitenden Neuwertfaktors angepasst. Die Grundlage für die Berechnung ist der Wert 1914, d. h., dass die Versicherungssumme in den Baupreisen von 1914 ausgedrückt wird. Achten Sie beim Abschluss einer Versicherung auch auf die Laufzeit des Vertrages. Durch langfristige Verträge sind Rabatte möglich, bei kürzeren Laufzeiten behalten Sie die Möglichkeit, die Versicherungsgesellschaft zu wechseln. Weitere Informationen erhalten Sie bei den Versicherungsagenturen.

Abnahme des Baus

Mit der Schlusszahlung an Handwerker, Architekten oder Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Weisen Sie bei Ihrer Zahlung besonders darauf hin, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) arbeitende Handwerker nur noch 24 Werktage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Mängel beim Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie deshalb dann in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker oder ein anderer der Aufforderung nach Mängelbeseitigung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten kann in vielen Fällen für beide Parteien Klarheit bringen. Weigert sich der Handwerker weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung oder Bezahlung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.
Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

11. Denkmalpflege – Bewahren für die Zukunft

11.1 Baudenkmalpflege

Im Landkreis Northeim gibt es etwa 2000 Baudenkmäler. Sie zu erhalten, ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Sie dienen der Bewahrung unserer Kulturlandschaft, in der sie Zeitzeugen und Träger kultureller Botschaften sind. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige besondere historische Gebäude wie Kirchen, Schlösser und Burgen. Es geht ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass Sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen ein Baudenkmal ist und die Arbeiten an einem Baudenkmal bzw. in der Nachbarschaft zu Baudenkmalen gem. § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) genehmigungspflichtig sind.

Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die Ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Haben Sie keine Angst! Besitzen Sie ein altes Bild oder Möbelstück, so erfreuen Sie sich daran, und es hat einen besonderen Wert für Sie. Warum soll dies mit Ihrem alten Haus anders sein? Auch hieran können Sie Freude finden, denn es ist etwas Besonderes. Mit Vergünstigungen hilft Ihnen der Staat dabei.

Baudenkmalpflege heißt nicht museale Architektur! Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung.

Kulturdenkmale sind zu

schützen

erforschen

instandsetzen

pflegen

Denkmalschutz bedeutet keine museale Diktatur und Festschreibung des Istzustandes für alle Zeiten, denn für Baudenkmale ist eine Nutzung anzustreben, die ihre Erhaltung auf Dauer sichert.

Gesetzl. Grundlagen: § 1, § 6, § 9 Nieders. Denkmalschutzgesetz

Küchen

Küchenfachgeschäft
Inh. Thomas Schwanert e.K.
Küche & Gerät

Ihr Spezialist für Küchen, Küchenumbau, Erweiterung, Sonderanfertigung, Elektrogeräte, Spülen & Zubehör

Altendorfer Straße 34
37574 Einbeck

Telefon (0 55 61) 99 92 91
Telefax (0 55 61) 99 92 93
Autotel. (01 72) 9 54 33 25

KÜCHENSTUDIO ROSENTHAL GmbH
KSR

- Planung
- Beratung
- Verkauf
- Montage

37574 Einbeck
Baustraße 12
Telefon: 0 55 61/92 43 32
Fax: 0 55 61/92 43 33

Notizen

11. Denkmalpflege – Bewahren für die Zukunft

Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile wie zum Beispiel Fenster auszuwechseln, muss geprüft werden, ob sie erhaltungswürdig sind oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befunds ersetzt werden müssen. Hier werden Bereiche berührt, die die Ausführung bzw. den Umgang mit dem Baudenkmal betreffen. Darauf wird später noch konkret eingegangen.

Behörden und Zuständigkeiten

Zuerst ist für Ihre Orientierung ein Überblick über die in der Denkmalpflege tätigen Behörden wichtig. Das unten abgebildete Organisationsschema von Denkmalpflege und Denkmalschutz in Niedersachsen verdeutlicht dies sehr anschaulich.

Ansprechpartner für Sie ist vorrangig die untere Denkmalschutzbehörde. Untere Denkmalschutzbehörden sind der Landkreis Northeim bzw. – jeweils für ihr Gebiet – die Städte Northeim und Einbeck. Die untere Denkmalschutzbehörde ist in der Regel die zuständige und verfahrensführende Behörde. Sie kann Sie beraten und Ihnen den richtigen und für Sie günstigen Weg darlegen. Bei der unteren Denkmalschutzbehörde können Sie die denkmalrechtliche Genehmigung, die Zuwendung, die Bescheinigung für das Finanzamt usw. beantragen. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Verzeichnis der Kulturdenkmale einzusehen. Auch für die Meldung von Bodenfunden sind Sie hier an der richtigen Adresse. Der unteren Denkmalschutzbehörde zur Seite gestellt sind ehrenamtliche Denkmalpfleger. Sie fungieren oft als Bindeglied zwischen Bürger und Behörde.

Die Bezirksregierung Braunschweig als obere Denkmalschutzbehörde tritt für den Denkmaleigentümer seltener in Erscheinung. Sie ist Beratungs- und Fachaufsichtsbehörde für die untere Denkmalschutzbehörde, bestellt die ehrenamtlichen Beauftragten, entscheidet über Widersprüche und gewährt die Zuwendungen aus Landesmitteln.

Als wohl wichtigste Aufgabe kommt dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege die Entscheidung über die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes zu. Die Denkmalfachbehörde ist sowohl für die Klärung der Denkmaleigenschaft als auch für die Aufnahme eines Objekts in das Verzeichnis der Kulturdenkmale zuständig.

Allgemeines

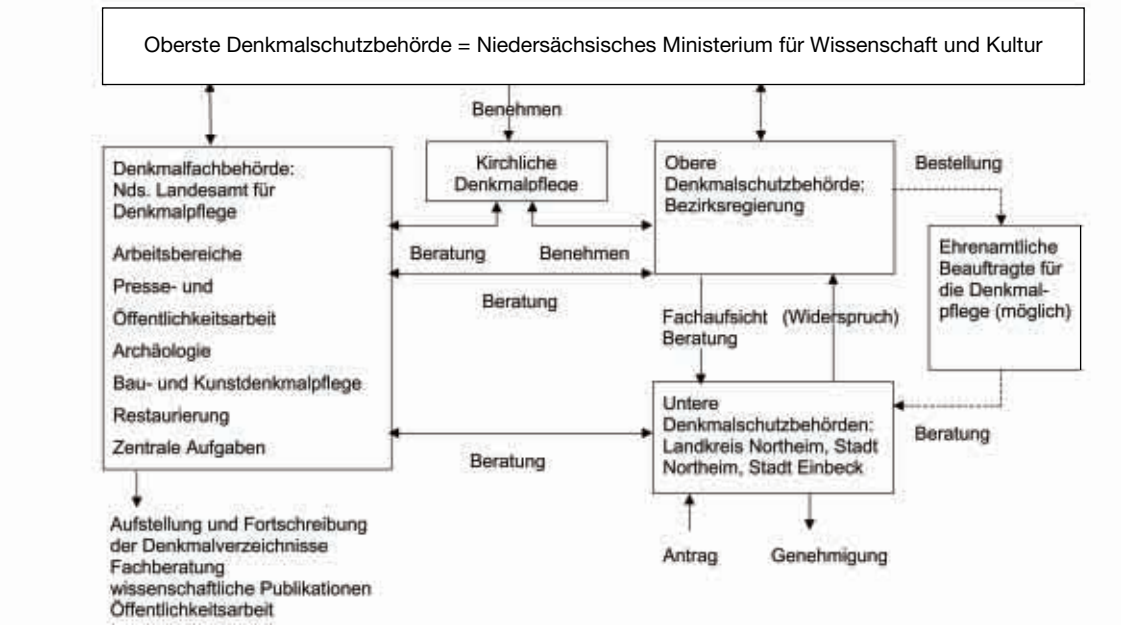
Zur Verdeutlichung des Tätigkeitsfelds Denkmalschutz/Denkmalpflege werden nun die drei Bereiche des Denkmalschutzes aufgezeigt. Kulturdenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gliedern sich in **Baudenkmale, Bodendenkmale** und **bewegliche Denkmale**. Unabhängig davon, um welchen Bereich es sich handelt, ist der Denkmalschutz grundsätzlich bemüht, so viel wie möglich von der originalen überbrachten Substanz als Quelle und Zeugniswert der Geschichte zu erhalten und nur so viel wie nötig zu ersetzen.

Kernaussage des Denkmalschutzgesetzes ist es, die erforderliche Erhaltung, Pflege und - wenn nötig - Instandsetzung von Kulturdenkmalen den Bürgern näher ins Bewusstsein zu bringen und entsprechende Hilfestellungen zu geben. Die Erhaltung findet ihre Grenzen, wo sie den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar belastet. Die Unzumutbarkeit ist vom Eigentümer nachzuweisen. In diesem Nachweis ist zu belegen, dass die Kosten einer Erhaltung des Baudenkmals durch die Erträge (z. B. Miete, Eigennutzung, steuerliche Vergünstigungen etc.) und öffentliche Mittel nicht gedeckt werden können.

Die an der Denkmalpflege beteiligten Behörden versuchen, den nachfolgenden Generationen das Kulturgut in möglichst unveränderter, ursprünglicher Form zu hinterlassen. Ist dies – bedingt durch defekte Konstruktionen oder Bauteile – nicht mehr möglich, wird bei dem Ersatz auf ortsübliche historische Baustoffe zurückgegriffen. Um dem Eigentümer des Baudenkmals keine Nachteile gegenüber dem "normalen" Hauseigentümer entstehen zu lassen, versuchen die verantwortlichen Behörden, den Eigentümer hinsichtlich des Mehraufwands durch mögliche Förderungen zumindest zu unterstützen.

Verfahren

Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Baudenkmal verändern, instandsetzen oder wiederherstellen will (dies gilt sowohl für innere als auch äußere Maßnahmen), die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder in der



11. Denkmalpflege – Bewahren für die Zukunft

Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Und zwar unabhängig davon, ob diese Maßnahmen nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungspflichtig sind, oder nicht.
Anhand des nachfolgenden Beispiels wird der optimale Verfahrensablauf der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Maßnahmen an einem Baudenkmal aufgezeigt: Sie beauftragen einen Architekten mit der Ausarbeitung eines groben Konzepts. Hier sollten Sie darauf achten, einen Architekten zu wählen, der mit Althaussanierung, mit altem tradierten Handwerk und alten Techniken sowie der Bauphysik vertraut ist. Dieser erste Schritt ist auch schon der Wichtigste. Es empfiehlt sich unbedingt, einen mit dem Denkmalschutz vertrauten Entwurfsverfasser zu wählen. Er kann Ihnen durch seine Erfahrung und sein Wissen in diesem Bereich erhebliche Mehrkosten ersparen. Stoßen Sie bei der Suche nach solch einem Partner auf Schwierigkeiten, können Sie sich durch die untere Denkmalschutzbehörde beraten lassen.
Je nach Umfang der anstehenden Maßnahme kann es erforderlich sein, eine Bestandsaufnahme des Gebäudes (evtl. mit Schadenskartierung) zu erstellen. Auf dieser Grundlage können die neuen Planungen erfolgen.
Aufbauend auf diese Unterlagen führt die untere Denkmalschutzbehörde unter Beteiligung Ihres Architekten und Ihnen – wenn möglich - eine Vorbesprechung vor Ort durch. Dabei wird die Sachlage diskutiert und das Vorhaben so weit abgestimmt, dass die endgültigen Unterlagen gefertigt werden können und das Genehmigungsverfahren möglichst reibungslos und zügig verlaufen kann.

Grundsätzliches
Es ist äußerst schwierig, Ihnen einen groben Überblick hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit verschiedener Maßnahmen zu verschaffen. Schließlich weist jedes Gebäude seine eigene Geschichte bzw. Identität auf: Grundsätzlich kann man jedoch sagen, dass – sofern neue Bauteile unbedingt eingebaut werden müssen und eine Reparatur nicht möglich ist - die neuen Bauteile in Form-, Material- und Werkgerechtigkeit den ursprünglichen entsprechen müssen.

Finanzierungsmöglichkeiten
Erhaltung und Instandsetzung eines Baudenkmals erfordern häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen. Diese Belastungen für den privaten Eigentümer können durch zahlreiche direkte und indirekte Finanzierungshilfen wie Zuschüsse und Steuervergünstigungen oft erheblich gemindert werden. Dies kommt auch in Betracht, wenn das Gebäude allein kein Baudenkmal ist, sondern nur als Teil unter Denkmalschutz steht. Hier wird nur ein knapper Überblick über die einzelnen Finanzierungshilfen gegeben. Einzelheiten zu den Steuervergünstigungen erfragen Sie bitte bei dem für Sie zuständigen Finanzamt oder Ihrem Steuerberater.

Wichtig
Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahme rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden ist. Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, dass mit der Baumaßnahme in der Regel erst nach Erhalt des Bescheids über die Gewährung des Zuschusses begonnen werden darf.

Zuschüsse
Das Land Niedersachsen gewährt Zuwendungen für Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung von Baudenkmalen. Nähere Auskünfte dazu bekommen Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Bezirksregierung Braunschweig unter: www.bezirksregierung-braunschweig.de.

Steuervergünstigungen
Aufwendungen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalen werden nach §§ 7 i, 10 f, 10 g und 11 b Einkommenssteuergesetz (EstG) besonders berücksichtigt (erhöhte Absetzung über zehn Jahre). Auskünfte dazu kann die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater geben.
Weitere Steuervergünstigungen, wie zum Beispiel bei der Einheitsbewertung von Grundstücken, die mit Kulturdenkmalen bebaut sind, oder bei der Grundsteuer für ein mit einem Kulturdenkmal bebautem Grundstück sind möglich. Auskünfte hierzu kann nur das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater erteilen.

11.2 Archäologische Denkmalpflege (Bodendenkmale)

Neben der Baudenkmalpflege ist auch die archäologische Denkmalpflege von besonderer Bedeutung. Archäologische Denkmale sind z. B. Grabhügel, Urnenfriedhöfe oder vorgeschichtliche Siedlungen. Deshalb gilt auch hier: Wenden Sie sich an die untere Denkmalschutzbehörde. Hier können Sie erfahren, ob ein archäologisches Denkmal von Ihrer Planung betroffen ist. So werden Schutz und Erhalt unserer vorgeschichtlichen Denkmale sichergestellt, damit die Zeugen der Vergangenheit nicht unrettbar verloren gehen.

Weitere Informationen sind im Internet unter www.bezirksregierung-braunschweig.de abrufbar.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Genehmigung von Bauvorhaben erfordert neben der baurechtlichen Prüfung auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange. Hierzu zählen u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Rechtsgrundlage ist das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG), insbesondere die sogenannte Eingriffsregelung (§§ 7-13 NNatG). Diese besagt, dass Bauvorhaben so geplant und ausgeführt werden sollen, dass sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter unserer Umwelt, das sind Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild, lassen sich vielfach schon durch geschickte Planung vermeiden, z. B. durch

- Wahl des Standortes (Schonung vorhandener Gehölzbestände, wertvoller Bereiche etc.)
- Materialwahl (Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Baustoffen u. ä.).

Erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist der Bauherr als Verursacher dazu verpflichtet.

Maßnahmen können sein:

- Begründung landschaftsgerechter Gehölzstrukturen (freiwachsende Hecken entlang von Flurstücksgrenzen und Wegen, Feldgehölze und Obstwiesen)
- Schaffung ungenutzter Randstreifen, die sich selbst überlassen bleiben
- Umwandlung von Acker in wenig genutztes Grünland.

Die Verwendung heimischer Laubgehölze ist ein entscheidender Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt. Sie sind den hiesigen Klima- und Bodenverhältnissen optimal angepasst und weniger anfällig für Schadinsekten, Witterungseinflüsse und Krankheiten. Spezial-Pflanzerde, Torfbeigaben, Pestizid- und Düngereinsatz sind deshalb überflüssig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen stellt keinen Beitrag zur Biotopvielfalt dar und sollte anderen Wuchsgebieten vorbehalten bleiben. Die Flächen, auf denen die Maßnahmen verwirklicht werden, sollen sich in räumlicher Nähe zum Bauort befinden. Die nachstehende Auflistung gibt eine Übersicht über geeignete heimische Gehölze und Obstbäume:

BÄUME	max. Wuchshöhe in m	Boden				geeignet als Schnitthecke
		trocken	feucht	sauer	kalkhaltig	
Spitzahorn	30		X		X	
Bergahorn	40		X		X	
Rotbuche	40		X	X	X	
Esche	40		X		X	
Traubeneiche	40	X			X	
Stieleiche	35	X	X		X	
Sommerlinde	30	X	X		X	
Winterlinde	25	X	X	X	X	
Baumhasel	25	X	X		X	
KLEINE BÄUME						
Hainbuche	20	X	X	X	X	X
Sandbirke	20	X	X	X	X	
Vogelkirsche	20	X	X	X	X	
Feldahorn	15	X	X		X	X
Eberesche	15	X	X	X	X	
Schwarzerle	15		X	X	X	
Holzapfel	10		X		X	
Sal-Weide	10	X	X	X	X	
Purpur-Weide	10	X	X		X	
Mandel-Weide	10		X			
STRÄUCHER						
Kornelkirsche	8	X	X		X	X
Weißdorn	7	X	X		X	X
Schwarzer Holunder	7	X	X	X	X	

Landschaftsplanung

OecoPlan
Gesellschaft für
Kooperation Planen und Erschließen mbH

Bahnhofstr. 31
37181 Hardegsen
Telefon: 0 55 05/30 55
Fax: 0 55 05/30 54
www.oecoplan.de
e-mail: buero@oecoplan.de

bietet:

– ***Bauplätze ohne Bauträgerbindung in der Region***

– ***Hausvarianten schlüsselfertig oder als Ausbauhaus***

Baugebiet „Kleines Stiegsfeld“ in Hevensen, Stadt Hardegsen

Baugebiet „Kleines Stiegsfeld“

Hausvariante – schlüsselfertig

Nichts im Fernsehen ?

www.alles-deutschland.de
ihre stadt – ihr leben – ihre seite

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

12. Naturschutz und Landschaftspflege

STRÄUCHER	max. Wuchshöhe in m	Boden				geeignet als Schnitthecke
		trocken	feucht	sauer	kalkhaltig	
Haselnuss	6	X	X		X	X
Pfaffenhütchen	6		X		X	X
Rote Heckenkirsche	5	X	X		X	X
Gemeiner Schneeball	5		X		X	
Wolliger Schneeball	4				X	
Korb-Weide	4		X		X	
Schlehe	4	X			X	X
Hartriegel	4	X	X	X	X	X
Gemeiner Liguster	3	X	X		X	X
Hundsrose	3	X			X	X

KLETTERPFLANZEN

Art	Kletterhilfe erforderlich	Wuchshöhe in m	Wachstum	Lichtbedarf
Waldrebe	ja	2 - 10	artabhängig	artabhängig, Halbschatten meist ideal
Efeu	nein	30	langsam	Halbschatten bis Schatten
Hopfen	ja	4 - 6	schnell	Sonne bis Halbschatten
Geißblatt	ja	3 - 5	schnell	meist Halbschatten, teils Sonne
Wilder Wein	nein	15	schnell	Sonne bis Halbschatten
Knöterich	ja	20	sehr schnell	Sonne bis Halbschatten
Weinrebe	ja	10	schnell	Sonne

OBSTGEHÖLZE	Verwendung		Pflück-/Genussreife	Bemerkungen
	Hausgarten	Landschaft		
Zwetsche				
Auerbacher	X		Aug./Sept.	große Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche	X		Juli/Aug.	frosthart
Chrudiemer	X		Aug.	große Fruchtbarkeit
Hauszwetsche	X	X	Sept./Okt.	wertvolle Typen
Ortenauer	X		Aug.	große Frucht, hoher Marktwert
Wangenheimer Frühzwetsche	X		Aug./Sept.	geringe Standortansprüche
Apfel				
Gloster	X		Okt./Dez.-März	Blüte frosthart
Jakob Lebel	X	X	Sept.-Okt./Okt.-Dez.	ertragreich
James Grieve	X		Aug.-Sept./Sept.-Okt.	wenig frostempfindlich
Jonagold	X		Sept.-Okt./Okt.-März	von mittelgroßem Wuchs
Mc Intosh	X		Sept./Sept.-Jan.	trägt früh, regelmäßig
Schafsnase		X	Okt./Nov.-Dez.	anspruchsloser Mostapfel
Winterrambur		X	Okt./Dez.-Mai	mag feuchte Böden
Birne				
Alexander Lukas	X		Sept.-Okt./Okt.-Dez.	liebt sandige Lehmböden
Clapps Liebling	X		Aug./Sept.	anspruchslos
Frühe aus Trevoux	X	X		trägt regelmäßig
Gute Graue		X		regelmäßiger später Ertrag
Gute Luise	X		Sept./Okt.	anspruchslos
Kirsche				
Burlat	X		ca. 22. Juni	regelmäßiger Ertrag
Königskirsche	X		ca. 13. Juli	große Früchte
Sam	X		ca. 6. Juli	platzfest
Schattenmorelle	X		ca. 13. Juli	platzfest
Scheiders späte Knorpelkirsche	X		ca. 13. Juli	große Früchte
Van	X		ca. 6. Juli	beachtlicher Anbauwert
Walnuss	X		Sept./Okt.	geschützte Standorte, spätfrostgefährdet

Sanitär/Heizung

Auf die Plätze … fertig!

Schnell und sauber:
Modernisieren mit Brennwerttechnik mit Vaillant.
Zukunftssicherer Wohnwärme- und Warmwasserkomfort nach Maß – wir bringen Sie entspannt ins Ziel.

Jürgen Fischbach

Neustadt 15-16
37154 Northeim

Telefon 0 55 51/91 33 37
Telefax 0 55 51/91 33 39

Ihr Partner für
- Sanitär
- Heizung
- Klempnerei
- Notdienst

Padur Fachbetrieb für Sanitär- und Heizungstechnik

Beratung, Planung, Ausführung und Service von Sanitären Installationen, Heizungstechnik, Bauklempnerei, Rohrreinigungen

Padur GmbH · Heinrichstraße 1 · 37154 Northeim
Telefon (0 55 51) 34 63 · Telefax (0 55 51) 6 61 18

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Aussagefähige Unterlagen, z. B. in Form eines Bestandsplanes und eines Bepflanzungsplanes mit erläuterndem Text gehören zu den Bauantragsunterlagen. Die Bauaufsicht prüft dann in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz, ob der Eingriff (das Bauvorhaben) zulässig ist. Sollten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht auszugleichen sein und in der Abwägung aller zu prüfenden Belange die des Naturschutzes am schwersten wiegen, kann ein Vorhaben unzulässig sein. Der Bauantrag würde dann abgelehnt.
Für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt. Für den Bauherren gelten die Festsetzungen des Planwerkes.
Bei der Verwirklichung eines Vorhabens im sogenannten Innenbereich sind die Belange des Naturschutzes, z. B. auch der Artenschutz oder Satzungen bzw. Verordnungen für geschützte Teile von Natur und Landschaft wohl zu beachten, die Eingriffsregelung gilt hier jedoch nicht.

13. Raumordnung

Mit dem Raumordnungsrecht sollen einerseits überörtliche und überfachliche Planungen sowie gesellschaftliche Leitvorstellungen für die Ordnung des Raumes entwickelt und deren Verwirklichung angestrebt werden (Integrationsfunktion). Andererseits sollen die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verschiedener Planungsträger aufeinander abgestimmt werden (Koordinationsfunktion).
Im Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes und des Landes (NROG) wird die Aufgabe der Raumordnung definiert:
„Die Raumordnung soll die Entwicklung des Landes und seiner Teile unter Beachtung der naturräumlichen und sonstigen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Sicherung des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernisse in einer Weise fördern, die der Gesamtheit und dem einzelnen am besten dient." (§ 1 NROG).

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens (LROP von 1994) werden die Grundsätze und Ziele konkreter beschrieben, zeichnerisch dargestellt und erläutert. Aus dem LROP werden die Regionalen Raumordnungsprogramme entwickelt (in der Regel für das Gebiet des jeweiligen Landkreises). Dabei werden Fachplanungen eingearbeitet. Die Aussagen und Darstellungen des gültigen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Northeim (1999) müssen bei den Bauleitplänen der Gemeinden berücksichtigt werden (Anpassungspflicht). Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
In der Raumordnungsverordnung (RoV) des Bundes werden die Planungen und Maßnahmen genannt, für die ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll.

Stahl- und Metallbau

Stahl- und Montagebau Einbeck GmbH

Hullerser Landstraße 12 A
37574 Einbeck
Telefon 0 55 61 / 9 47-3 00
Telefax 0 55 61 / 9 47-3 48

- Stahlhallen-Konstruktionen, Fertigung und Montage
- Stahlbaukonstruktionen
- Allgemeine Schweißarbeiten
- Arbeitsbühnen und Podeste
- Treppenanlagen
- Dach- und Wandbekleidungen
- Geländer (auch Edelstahl)
- Feuerverzinkung

Großer Eignungsnachweis zum Schweißen nach DIN 18800, Teil 7

Stahlbau-Einbeck@t-online.de
www.Stahlbau-Einbeck.de

Metall Bau
Schlosserei Meisterbetrieb
Jörg Bürmann

beraten, planen, bauen...

Hagebuttenstraße 19
37574 Einbeck-Vogelbeck

Telefon: (0 55 61) 94 19-111
Fax: (0 55 61) 94 19-115

GERLACH
STAHL- UND METALLBAU

Das innovative Unternehmen für
STAHL- UND METALLBAUARBEITEN

Wir planen, berechnen
und bauen
als Generalunternehmer
Stahl Aluminium- und
Fassadenkonstruktionen
sowie Fenster, Türen
(Brandschutz) und
Wintergärten

Gerlach-Werke
Gerätebau GmbH
Reinserturmweg
337574 Einbeck
Tel. (0 55 61) 7 96-0
Fax (0 55 61) 7 96-30
info@gerlach-werke.de
www.gerlach-werke.de

14. Wohnungsbauförderung

Der Wohnungsbau wird durch das Land Niedersachsen gefördert. Derzeitige Schwerpunkte sind die Förderung von Wohneigentum bzw. Ausbau oder Erweiterung für kinderreiche Familien und Schwerbehinderte, Investitionen in den Mietwohnungsneubau und in den Wohnungsbestand.
Erweitert wurde die Förderung in städtebaulichen Sanierungsgebieten. So werden in Sanierungsgebieten bzw. in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf der Neubau von Mietwohnungen, der Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert.

Förderung von kinderreichen Familien und Schwerbehinderten:
Gefördert werden Familien mit drei und mehr Kindern, Schwerbehinderte und Familien mit schwerbehinderten Familienmitgliedern. Schwerbehindert sind Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (aG), Rohstuhlbenutzer, Blinde (BL) und hochgradig Sehbehinderte sowie Multiple-Sklerose-Kranke.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Ihr Haushaltseinkommen darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bestimmte Einkommensgrenzen (abhängig von der Kinderzahl etc.) nicht überschreiten.
- Ihre derzeitigen Wohnverhältnisse müssen unzureichend sein. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude müssen Sie den zusätzlichen Wohnraum wegen Ihrer Familien- bzw. Haushaltsgröße oder der Art der Behinderung benötigen.
- Die finanzielle Belastung durch die Baumaßnahme muss für Sie unter Berücksichtigung der Zuwendungen auf Dauer tragbar sein.
- Ihre Eigenleistungen sollen 15 Prozent der Gesamtkosten betragen, wobei Zuwendungen Dritter (z. B. der Gemeinden) angerechnet werden können.
- Sie sind entweder Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter.
- Mit den Bauarbeiten darf vor Erteilung einer Förderungszusage noch nicht begonnen werden. Bei Kauf bzw. Erwerb darf der Kaufvertrag erst nach Erteilung einer Förderzusage abgeschlossen werden.

Für den Neubau von Wohnhäusern und Eigentumswohnungen wird ein zinsloses Baudarlehen zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage (Baudarlehen 1) und ggf. ein weiteres zunächst zinsloses Baudarlehen in Abhängigkeit von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder oder für behindertenbedingte Baumaßnahmen gewährt (Baudarlehen 2).
Bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen erhalten kinderreiche Familien mit fünf oder mehr Kindern (Großfamilien) ein zunächst zinsloses Baudarlehen in Höhe bis zu 460,00 € pro Quadratmeter neugeschaffenem Wohnraum, Schwerbehinderte ein Baudarlehen in Höhe von bis zu 12.800,00 €.

Der Kauf oder der Erwerb von eigengenutztem Wohneigentum wird ebenfalls in Form eines zunächst zinslosen Baudarlehens gefördert. Auch hier ist die Höhe des Baudarlehens abhängig von der Anzahl der zum Hauhalt gehörenden Kinder und/oder einer eventuellen Schwerbehinderung.

Was ist zu tun?
Informieren Sie sich bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnungsbauförderungsstelle. Der Landkreis Northeim, Bau- und Umweltamt, ist zuständige Wohnungsbauförderungsstelle für sämtliche Städte und Gemeinden im Gebiet des Landkreises Northeim mit Ausnahme der Städte Einbeck und Northeim. Diese haben eigene Wohnungsbauförderungsstellen.
Bitte beachten Sie, dass der Antrag auf Wohnungsbauförderung und seine Anlagen formgebunden sind. Die entsprechenden Vordrucke hält das Bau- und Umweltamt des Landkreises Northeim für Sie bereit. Der Förderantrag wird von der Wohnungsbauförderstelle an die Niedersächsische Landestreuhandstelle weitergeleitet. Von dort werden – wenn die Voraussetzungen erfüllt sind – Fördermittel bewilligt.

Wohnberechtigungsbescheinigungen
Mit Hilfe der Wohnungsberechtigungsbescheinigung soll sichergestellt werden, dass öffentlich geförderte Wohnungen nur in Übereinstimmung mit den Förderzielen genutzt werden.
Die Förderung von Investitionen in den Mietwohnungsbau ist mit einer Belegungsbindung verbunden. Zur Zeit beträgt die Zweckbestimmung der Mietwohnungen 25 Jahre. In diesem Zeitraum darf der Vermieter die Mietwohnung nur solchen Wohnungssuchenden überlassen, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen.
Die Wohnberechtigungsbescheinigung gibt dem Wohnungssuchenden das Recht, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Wichtigste Voraussetzung für die Ausstellung ist, dass das Familieneinkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung bestimmte Einkommensgrenzen (abhängig vom Familienstand bzw. der Zahl der Kinder) nicht übersteigt. Die Wohnungsberechtigung wird unter Angabe von Name, Anschrift, Wohnflächengröße, Wohnräumen und Familienmitgliedern bescheinigt. Antragsberechtigt ist nur der Wohnungssuchende und nicht der Vermieter.

Was ist zu tun?
Den Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung müssen Sie bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnungsbauförderungsstelle stellen. Der Landkreis Northeim, Bau- und Umweltamt, ist zuständige Wohnungsbauförderungsstelle für sämtliche Städte und Gemeinden im Gebiet des Landkreises Northeim mit Ausnahme der Städte Einbeck und Northeim.
Bitte beachten Sie, dass der Antrag formgebunden ist. Den entsprechenden Vordruck halten das Bau- und Umweltamt des Landkreises Northeim bzw. die Stadtverwaltungen der Städte Northeim und Einbeck für Sie bereit.

15. Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Planen Sie, die Wohnungen in Ihrem Mehrfamilienhaus einzeln zu veräußern oder in Ihrem Wohnhaus eine Wohnung auf Ihre Kinder zu übertragen?
Wollen Sie Ihr gewerblich genutztes Gebäude oder Ihr Geschäftshaus in einzelne Bereiche aufteilen, um dieses einzeln zu veräußern?
Dann benötigen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und einen Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz, um Sondereigentum (für Wohnungen) oder Teileigentum (für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) bilden zu können. Diese Unterlagen werden als Grundlage für eine notarielle Teilungserklärung (wird von einem Notar erstellt) benötigt, um beim zuständigen Grundbuchamt beim Amtsgericht die Anlegung von Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern zu erreichen.
Anträge können beim Landkreis Northeim, Bau- und Umweltamt bzw. bei den Städten Northeim und Einbeck angefordert werden. Die erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der Aufteilungsplan werden nach Vorlage eines vollständigen Antrages zusammen mit allen Unterlagen (Bauzeichnungen mit entsprechender Kennzeichnung, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundbuchauszug) von Bau- und Umweltamt des Landkreises bzw. den Bauämtern der Städte Northeim und Einbeck ausgestellt. Ein entsprechendes Muster für die Kennzeichnung wird Ihnen gerne zur Verfügung gestellt.

16. Wer macht was?

Der Immobilienmakler
Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

Der Architekt
Viele angehende Bauherrn sind der Meinung, das sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist aber die Gefahr groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.
Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb in der Regel der Architekt. Ist er kompetent, berät er den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig vom Planungsbeginn bis zur Fertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.
Die Auswahl des Architekten ist eine wichtige Entscheidung. Sie sollten diese genau überlegen. Manchmal finden Sie den richtigen Architekten über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in Fachzeitschriften zu verfolgen. Sie können sich auch ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen lassen.

Schritte zur Zusammenarbeit
Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen. Er muss über den augenblicklichen Raumbedarf und die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft informiert werden. Außerdem über die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.
Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks. Daran schließt sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, etc.) an. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. Darin werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn, das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung berücksichtigt.
Sobald sich der Partner auch Gedanken über Konstruktionen und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen.

Planungsablauf
Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen. Alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Sie werden zusammen mit den Bauantragsunterlagen über die Gemeinde dem Bauamt zur Genehmigung vorgelegt.
Wenn im Prüfverfahren keine größeren Probleme zu erwarten sind, kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Damit werden alle späteren Bauschritte und die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt wer-

16. Wer macht was?

den. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Sobald die Baugenehmigung erteilt ist, vergibt der Bauherr in Absprache mit dem Architekten die Aufträge für die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Dann kann mit dem Bauen begonnen werden.
Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und weist die Handwerker an Ort und Stelle ein. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Baumaßnahme ein Protokoll an. Eventuell noch vorhandene Mängel werden festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend der Zeitpunkte der Bauabnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

Der Bauträger
Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen „im Paket". Weil Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstige Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber.

Die Bank
Neben Eigenkapital und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.
Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

Der Notar
Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

Der Handwerker
Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Basis für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Über Details wird Sie Ihr Architekt oder Bauträger informieren.

Tiefbau

JÖRGES

Drainage- und Erdarbeiten

- Lieferung von Kalkschotter
- Hofbefestigungen
- Pflasterarbeiten
- Kanalanschlüsse
- Neubauausschachtung
- Transporte

Bagger • Grader • Raupen

37586 Dassel-OT Portenhagen
Portenhäger-Straße 6
Tel. 0 55 62/67 06 · Fax 71 26

In Northeim ansässiges Strassen- und Tiefbauunternehmen bietet die komplette Planung und Ausführung von

- **Erd-, Kanal- und Pflasterarbeiten**

sowie für

- **Industriebetriebe, Landwirte & Speditionen**

den Neu- und Umbau von
Tank- und Waschplätzen
an, inklusive Koordinierung der Abnahme durch den TÜV bzw. der Unteren Wasserbehörde, Fachbetrieb nach § 19, Wasserhaushaltsgesetz

Auskünfte erteilt:

HUNOLD
Bauunternehmung

Fuchsbäumer Weg 6 • 37154 Northeim
Tel. 0 55 51 / 95 22 03-04 • Fax 95 21 98

Transporte

Heinrich TESKE GmbH

Heiligenhöfe 7
37170 Uslar/Delliehausen

Tel.: 0 55 73 / 9 36 36
Tel.: 0 55 73 / 18 74
Fax: 0 55 73 / 9 36 30

Sandgruben
Delliehausen und Sohlingen

Erdbewegungen
Bagger, Raupen, Radlader und LKW

Transporte
Kipper- und, Tiefladertransporte

Baustoffe
Sand, Kies, Kalk- und Basaltschotter sowie alle weiteren schüttbaren Güter

Impressum

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Northeim. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Landkreis Northeim 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.

37154062 /1. Auflage / 2003

Titelblattentwurf: Buberti • Fotos: Buberti (15), Senger (6)

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

Stadtwerke Einbeck GmbH

Strom - Gas - Wasser - Bäder - Wärme - Parkhaus

Grimsehlstraße 17, 37574 Einbeck
Telefon 05561/942-0, Fax 05561/942-211
e-mail: info@Stadtwerke.Einbeck.de
Internet: www.Stadtwerke-Einbeck.de

Ihr Energiepartner

Wir versorgen Sie mit Strom !

Zuverlässig und sicher. Ohne Tricks, dafür mit Rat und Tat.

Zeit für schöne Dinge. Mit einer Erdgasheizung

erdgas

Ohne Wasser kein Leben

Unser Trinkwasser ist das Lebensmittel, das den allerstrengsten Kontrollen unterliegt.

Null Kalorien - Null Geschmackverstärker - Null Farbstoff

Stadtwerke Einbeck. Wir sind da.

Stix HAUSTECHNIK

Heizung, Sanitär und mehr...

BWT fresh Vital Station - die neue Art der Lebensqualität

Für mehr Wohlbefinden.
Für mehr Lebensfreude.
Für mehr Vitalität.

Wählen Sie die BWT fresh Vital Station. Schon eine einfache Dusche oder ein wohltuendes Bad mit vitalisiertem und energetisiertem Wasser lassen Sie den Alltagsstress vergessen. Sie fühlen sich wohl. Und sich wohl fühlen heißt positiv denken und so das Leben besser meistern.

BWT

Wer zögert, verschenkt Geld!

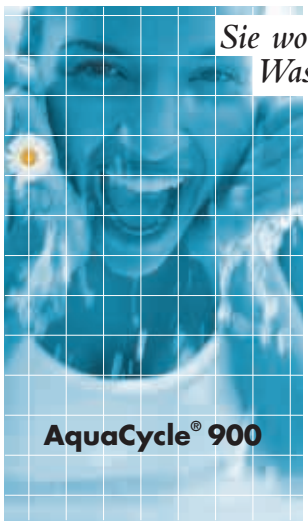
Ölheizungsbesitzer aufgepasst:

- Sparen Sie sofort bis zu 35% Heizkosten.
- Durch die MAN EcoStar Öl-Unit mit integriertem Abgaswärmetauscher EcoBooStar.

Inkl. preiswerter Kaminsanierung.

AUS FREUDE AM SPAREN

MAN B&W HEIZTECHNIK



Sie wollen Ihre Wasserkosten senken?

Minus 90.000 Liter Wasser im Jahr und mehr sind drin! Nutzen Sie Ihr Wasser 2 mal! Die moderne wartungsfreie Wasser-Recycling-Anlage von PONTOS® reinigt Dusch- und Badewasser auf 100 % biologisch-mechanischem Wege. So kann das Wasser nochmals verwendet werden für WC, Garten, Waschmaschine und Hausreinigung.

- Wasserbelebung
- Solaranlagen
- Photovoltaik
- Regenwassernutzung
- Kalkschutzanlagen
- Heizungsanlagen
- Brennwerttechnik Öl/Gas
- Wärmepumpen
- kontroll. Wohnraumlüftung
- Lüftungsanlagen
- Grauwassernutzung
- Sanitäranlagen
- Gasinstallation
- Schornsteinsanierung
- www.stix-dassel.de

Stix HAUSTECHNIK
Heizung, Sanitär und mehr...
Obere Str. 28 · 37586 Dassel
05564 784
Fax: 05564 200 90 90

Darüberhinaus beraten und beliefern wir Sie gerne zur Selbstmontage. Heizungs- und Lüftungsbau + Gas- und Wasserinstallationsmeisterbetrieb