



## CLOPPENBURG

Liebe Mitbürgerinnen  
und Mitbürger,  
sehr geehrte  
Bauinteressenten/innen,

zu Ihrer Entscheidung, Ihre  
„eigenen vier Wände“ in Cloppenburg  
errichten zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Preiswerter städtischer Baugrund gehört bereits seit Jahrzehnten zum Angebotsklassiker der Stadt. Über 1000 Bauwillige haben in den letzten 20 Jahren das städtische Angebot genutzt und sich damit den Traum vom Eigenheim erfüllt. Darauf sind wir stolz – gleichzeitig dient dieses Ergebnis uns als Ansporn, auch weiterhin durch eine aktive Baulandpolitik günstige Bauplätze anzubieten.

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

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

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



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

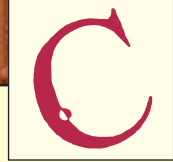
Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Cloppenburg stehen Ihnen jederzeit mit Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Wolfgang Wiese  
(Bürgermeister)



## 1. Vorwort

## 2. Verwaltungsstruktur

## 3. Das Baugrundstück

- Auswahl des Grundstücks
- Erschließung
- Rechtliche Vorüberlegungen
- Risiko Altlasten
- Erwerb
- Grundstückswert
- Nebenkosten
- Notarkosten
- Grunderwerbssteuer
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal, etc.
- Sonstige Nebenkosten

## 4. Das öffentliche Baurecht

- Das Baurecht allgemein

## 4.1 Das Bauplanungsrecht

- Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Grünordnungsplan
- Ausnahmen und Befreiungen
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
- Außenbereich

## 4.2 Das Bauordnungsrecht

- Allgemein
- Grenzabstand
- Die am Bau Beteiligten
- Vorbescheidsverfahren
- Bauantrag
- Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
- Bauaufsichtliche Verfahren
- Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Bauanzeigeverfahren
- Teilbaugenehmigung
- Baugenehmigungsgebühren

Sanitär  
Heizung  
Lüftung  
Klempner  
Notdienst  
Kundendienst

**Andreas Böckmann GmbH**

<http://www.boeckmann-haustechnik.de>

E-mail: [info@boeckmann-haustechnik.de](mailto:info@boeckmann-haustechnik.de)

Molkenkamp 22  
49685 Emstek

Tel. 04473/9493-0  
Fax 04473/949313



## CLOPPENBURG

### 5. Baurechtliche Spezialthemen

- Das Nachbarrecht – Die Nachbarbeteiligung
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Baulast
- Teilung von Grundstücken

### 6. Die Bauausführung

- Wärmedämmung
- Dämmung der Außenwände
- Fehlervermeidung bei der Dachdämmung
- Wärmeschutzverglasung für die Fenster
- Konsequente Dämmung von Kellern
- Bauen mit der Sonne
- Passive Solarenergienutzung durch Fenster
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Solare Warmwasserbereitung
- Strom „aus der Sonne“

### 7. Boden und Umweltschutz

- Mutterboden
- Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle



Geschäftsführer:  
Hans Antons StB  
Josef Wendeln StB  
Maria Bäker StBin

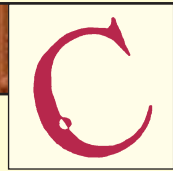
Ang. gem. § 58 StBerG:  
Martin Wienken StB

Löninger Straße 66  
49661 Cloppenburg

Telefon: (04471) 965-300  
Telefax: (04471) 965-381  
e-mail: [info@awl-steuern.de](mailto:info@awl-steuern.de)

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

- Finanzbuchhaltung
- Steuererklärungen
- Existenzgründungen
- Steueroptimierungsmodelle
- Lohnbuchhaltung
- Jahresabschlüsse
- Unternehmensnachfolge
- Unternehmensberatungen



### Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Alu-Bau	34	Dachdecker	18	Heizungsbau	24	Sanitär	2, 20, 22
Architekt	34	Decken	18	Holzbau	4	Schlüsselfertig	
Architektensuche	8	Elektro	8, 20, 22, 26	Holztreppe	8		22, 24, 26
Ausschreibung	8	Elektrotechnik	7	Immobilien	8, U4	Schwimmteich	10
Ausschreibungsportal	8	Erdarbeiten	38	Ingenieurbüro	18	Sicherheitsdienst	5
Außenputz	22	Estrich	34	Innenausbau	18	Spiegel	34
Bad	22	Fenster	34	Inneneinrichtung	U4	Stahlhallen	7
Bank	6	Fensterbau	34	Installation	24	Steuerberatung	3
Bauen	8	Finanzierungen	U4	Kalksandstein	38	Tischlerei	20, 26
Bauleitung	8	Fliesen	20, 26	Kellerabdichtung	24	Transportbeton	26, 38
Baustatik	18	Fuhrunternehmen	38	Küchen	4, 8	Treppen	8, 20
Bauunternehmen		Fußböden/Parkett	U4	Kundendienst	20	Trockenbau	26
	22, 24, 26	Gardinen	U4	Leuchten	26	Versicherungen	U2
Beleuchtung	7, 8	Garten- und Land-		Malerei	18, 22, 24	Volksbank	6
Beleuchtungstechnik	8	schaftsbau	24	Malerarbeiten	24, U4	Wachdienst	5
Beton	26, 38	Gartenplanung	10	Marmor	26	Wintergarten	34
Betonbohren	20	Gastronomie	20	Massivholztreppe	8	Wirtschaftsberatung	3
Betonfertigteile	18	Geländer- und		Metallbau	22	Wohnungsbau-gesell-	
Betonsägen	20	Treppenbau	22	Möbel	4	schaft	24
Betonwerk	38	Glas	34	Naturstein	20	Zimmerei	4, 18, 20
Blower Door	34	Gräber	38	Putzarbeiten	34		
Bodenverlegung	18	Hallenbau	7	Raumgestaltung	U4		
Containerdienst	38	Heizung	2, 20, 22	Sachverständiger	24		

U = Umschlagseite

... und wenn Sie mehr wollen

... Küchen und Wohnideen

**Ihr Möbelhaus am Markt**  
ca. 70 Küchen auf über 1000 m<sup>2</sup>

Eschstr. 36-38 · 49661 Cloppenburg · Tel. 04471-2459 u. 8849-0 · Fax 884929



**Dachstühle • CNC-Abbund**



Elchkamp 9 · 49681 Garrel · Tel.: (0 44 74) 94 70 96/97 · Fax: (0 44 74) 94 70 98  
Autotel.: (01 72) 8 08 60 56 · Internet: www.thedieck.com · E-Mail: info@thedieck.com



CLOPPENBURG



## Mit Sicherheit ...

*sichern nur **WIR** Ihre Werte!*

- 24h Wachdienst
- Alarm- und Videotechnik
- Alarmaufschaltungen
- Werttransporte
- Veranstaltungssicherheit
- Hausmeisterdienste
- Reinigungsdienste
- Garten & Grünanlagenpflege
- Hausnotruf
- Privatdetektei

**Für Industrie, Gewerbe & Privat.**

**24 Stunden erreichbar unter:** Fon . 0 44 71 / 930 915 | Fax . 0 44 71 / 930 916  
www.siva-sicherheit.de | siwa-thylen@freenet.de



**Sicherheits-  
und  
Wachdienst**

Uwe Thyen  
Borsigstr. 10  
Cloppenburg

Wer jetzt nicht baut,  
ist selber schuld!



*Auf uns können  
Sie bauen...*

- **umfassende** Beratung vor Ort
- **individuell** auf Ihre Wünsche zugeschnitten

Ihre Baufinanzierung vor Ort:

**Volkbank  
Cloppenburg**



Zögern Sie nicht, uns anzurufen: **0 44 71 / 969 - 0**  
**[www.volksbank-cloppenburg.de](http://www.volksbank-cloppenburg.de)**



## 2. Verwaltungsstruktur...

### CLOPPENBURG

#### ...im Baubereich und Zuständigkeiten

Zuständig für die Behandlung von Bauanträgen für die Stadt Cloppenburg ist der Bürgermeister als untere Bauaufsichtsbehörde mit seinem Fachbereich 6 – *Planen und Umwelt* – in der Stadtverwaltung. Hier werden Ihre Bauvoranfragen und Bauanträge bearbeitet und Baugenehmigungen erteilt.

Während der Öffnungszeiten können Sie auch Auskünfte erhalten über Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen sowie über die im Verfahren befindlichen Planungen. Des

weiteren können sich Interessierte hier über die Zulässigkeit von Bauvorhaben informieren.

Der Fachdienst Liegenschaften im Fachbereich 2 – *Finanzen* – informiert Sie gerne über das städtische Angebot an preiswertem Baugrund. Dort erfahren Sie, ob und wo welcher Bauplatz zu welchen Konditionen für Ihr Vorhaben zur Verfügung steht. Natürlich bietet die Stadtverwaltung neben Wohnbaugrundstücken auch Flächen für Gewerbe und Industrie zu besonders günstigen Preisen an.

Ansprechpartner hierfür ist die Stabsstelle – *Wirtschaftsförderung* – der Stadt Cloppenburg.



Stahlhallen & Stahlbau  
**Janneck**  
GmbH  
Wir fertigen und montieren:

- Stahlkonstruktionen
- Industrieverglasung
- Bühnenkonstruktionen
- Dachendeckungen
- Roll- und Sektionaltore
- Schweißarbeiten
- Seitenverkleidungen
- Lichtkuppeln
- Kran-/Baggerarbeiten

Bischofsbrücker Str. 23 · 49696 Peheim  
Tel. 0 44 79/94 21-0 · Fax 0 44 79/94 21-24  
[www.stahlhallen-janneck.de](http://www.stahlhallen-janneck.de)  
E-Mail: [info@stahlhallen-janneck.de](mailto:info@stahlhallen-janneck.de)

Eine unschlagbare Kombination...

[www.Dein-Wunschhaus.de](http://www.Dein-Wunschhaus.de)

das kostenlose und bundesweite  
Bauherren & Ausschreibungsportal



kostengünstiger realisieren

Projekte und Visionen erleben...

[www.Stil-Werke.de](http://www.Stil-Werke.de)

Die visuelle Architekten- / Häusersuche

elite  
**KüchenEinrichter**

ELITE KÜCHEN GMBH  
WILHELM-RÖNTGEN-STR. 1  
49661 CLOPPENBURG

TEL.: 0 44 71/94 78 78  
FAX: 0 44 71/94 78 79

E-MAIL: [INFO@ELITE-KUECHEN.DE](mailto:INFO@ELITE-KUECHEN.DE)  
[WWW.ELITE-KUECHEN.DE](http://WWW.ELITE-KUECHEN.DE)

**Schalten Sie uns ein, wenn Sie  
neubauen, anbauen oder renovieren wollen.  
- Fachbetrieb in Cloppenburg seit 1919 -**

Elektroinstallation

Kommunikation

Beleuchtungstechnik

**\* pünktlich \* sicher \* preiswert \***

ESCHSTRASSE 4 · 49661 CLOPPENBURG · TELEFON 0 44 71/21 95 · TELEFAX 0 44 71/94 71 87  
[www.elektro-breuer.de](http://www.elektro-breuer.de) · e-mail: [info@elektro-breuer.com](mailto:info@elektro-breuer.com)



**OPTIMA**  
Immobilien- und Projektvermittlung GmbH

- Bauplanung
- Bauausführung
- Immobilien

Löniger Straße 66  
49661 Cloppenburg

Telefon 0 44 71/965-400  
Telefax 0 44 71/965-481

E-Mail: [TCordes@optima-clp.de](mailto:TCordes@optima-clp.de)

**Jeden  
1. Sonntag  
im Monat ist  
Schahtag !**

Massivholztreppe  
**WINTERMANN**

Hauptstraße 78  
26197 Großenkneten  
Tel. 04435 / 96 06-0  
Fax 96 06-99  
[www.wintermann.de](http://www.wintermann.de)

**THIEN**  
Ausschreibungsservice  
*...beim bauen alles  
im Lot!*

**Ludger Thien**

staatl. geprüft. Bautechniker

TEL 04473-94 77 50 · FAX 04473-94 77 52 · MOBIL 0173-6 24 66 72  
49685 Halen · Emsteker Weg 28 · [ludger.thien@t-online.de](mailto:ludger.thien@t-online.de)

- Bauausschreibung
- Abrechnung
- Bauleitung





### CLOPPENBURG

#### **Auswahl eines Grundstücks**

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

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

#### **Erschließung**

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen bzw. satzungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

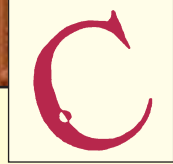
#### **Rechtliche Vorüberlegungen**

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit: Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der Stadt Cloppenburg erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut wer-

den darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

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



CLOPPENBURG



**AUMANN**  
Garten- und Landschaftsbau

Wir gestalten Gärten wie im *Paradies*.

Wir gestalten dauerhaft schöne Gartenanlagen nach Ihren Wünschen - kreativ und kompetent. Damit Ihr Traumgarten kein Traum bleibt! Wir beraten Sie gerne!

Garten- und Landschaftsbau GmbH  
Werner-Baumbach-Strasse 41  
49661 Cloppenburg  
Tel. 0 44 74 - 94 95 - 0  
Fax 0 44 74 - 75 94



## 3. Das Baugrundstück

### CLOPPENBURG

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

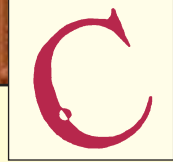
#### **Risiko – Altlasten –**

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstücks Käufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten wer-



den, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

## **Erwerb**

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

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der Stadt Cloppenburg, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage und einen schönen Ausblick auf Lebenszeit gibt es nirgends. Doch kann man bei der Stadt Cloppenburg erfahren, welche künftigen Entwicklungen im Umfeld zu erwarten sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## **Grundstückswert**

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Wilke-Steinding-Straße 5, Cloppenburg, Tel. 9 51-0. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht immer den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## **Nebenkosten**

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

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Erschließungskosten, Kanalbaubeiträge, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

## **Notarkosten**

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

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.



### CLOPPENBURG

#### **Grunderwerbsteuer**

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

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

#### **Erschließungskosten für Straßenausbau, Kanalbaubeiträge und Kostenerstattungsbeträge**

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Der Fachbereich 5 – Bauen und Verkehr – der Stadt Cloppenburg informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau und den Kanal anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Stadt einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenausbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vie-

len Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.

Des weiteren werden grundsätzlich Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch erhoben. Details regelt eine hierzu erlassene städtische Satzung.

Die Kanalbaubeiträge für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation werden zum einen nach der Grundstücksfläche und zum anderen nach den zulässigen Nutzungsfaktoren (Grundflächenzahl bzw. Vollgeschoss) bemessen.

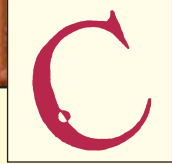
#### **Sonstige Nebenkosten**

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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

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

Für die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation fallen ebenfalls Kosten an.



## **Das Baurecht – allgemein –**

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

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

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

## **4.1 Das Bauplanungsrecht**

### **Bauleitplanung**

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

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan

als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Rat der Stadt ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

### **Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich



## 4. Das öffentliche Baurecht

### CLOPPENBURG

bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

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

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

#### **Der Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan (GOP) oder der landespflegerische Begleitplan ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. In diesen Plänen werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

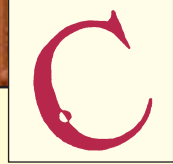
- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Der GOP wird grundsätzlich parallel zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

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



Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die tragenden Grundzüge der städtischen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die im Regelfall sehr restriktiv zu beurteilende Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbartschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Stadt Cloppenburg als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### **Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein reiner Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch

im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

### **Im Zusammenhang bebauter Ortsteile – Innenbereich**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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





## 4. Das öffentliche Baurecht

### CLOPPENBURG

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch durch Satzungen festgesetzt werden. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich dann u. U. nach diesen Satzungen.

#### **Außenbereich**

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

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

Ferner dürfen in rechtlich zulässigem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit einem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);

- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

#### **4.2 Das Bauordnungsrecht**

##### **Allgemein**

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

Im Land Niedersachsen ist dies die Niedersächsische Bauordnung – NBauO –. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen.

Die Stadt Cloppenburg als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffent-



Zimmereibetrieb  
**LUDGER LÜBBECKE**

- Zimmererarbeiten • Fassadenverkleidung • Innenausbau • Akustikdecken •
- 49661 Cloppenburg  
Ritzereiweg 19 • Telefon 04471/4267 • Handy 0171/7461693

# DUHA

QUALITÄT AUS BETON



Haselünne ☎ 0 59 61/50 01-01

DIN EN ISO 9001:2000  
[www.duha.de](http://www.duha.de)

...Fertigteile so individuell wie Ihre Wünsche!!

Werner Aumann  
Zimmereibetrieb



**WAZ**

Meisterbetrieb

- Carports
- Hallenbau
- Altbausanierung
- Dachausbau
- Holzrahmenbau
- Zimmerer- u. Dachdeckerarbeiten
- Flachdachaufstockung
- Innenausbau

Telefon: 0 44 74/94 71 45  
Telefax: 0 44 74/94 71 46

Dieselstraße 25  
49681 Garrel

[www.aumann-garrel.de](http://www.aumann-garrel.de)  
[info@aumann-garrel.de](mailto:info@aumann-garrel.de)



Beispiel Neubaubedachung



Beispiel Flachdachaufstockung

Schnieders

**Maler**  
-CHNIK  
-KIERTECHNIK  
-ACKIERTECHNIK  
-LACKIERTECHNIK



...mit uns löpft dat!

Fachbetrieb für Bauwerterhaltung

Alte Dorfstraße 14 49661 Cloppenburg Wittenburger Straße 14  
49699 Lindern Tel. (04471)93 13 20 49624 Lönningen  
Tel. (05957)6 14 Auto (0171)77 64 252 Tel. (05432)90 26 13  
Fax (05957)81 95 [www.maler-schnieders.de](http://www.maler-schnieders.de) [maler-schnieders@t-online.de](mailto:maler-schnieders@t-online.de)

## MANFRED BROCKHAUS

INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK

- Entwurf
- Tragwerksplanung
- Bauphysik



Zum Brook 12 a · 49661 Cloppenburg · Telefon: 0 44 71/93 00 70  
[www.brockhaus-statik.de](http://www.brockhaus-statik.de) · [mail@brockhaus-statik.de](mailto:mail@brockhaus-statik.de)



CLOPPENBURG



lich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur NBauO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

### **Grenzabstand**

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d.h. bei einem 8 m hohen Gebäude, das nicht länger als 17 m ist, haben Sie 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.



## Elektro Berssen



**Elektroinstallationen für Neu-, Alt- und Umbauten  
Hausgeräte-Service, -Reparatur, -Verkauf**

Eichenring 5 · 49699 Lindern/Osterlindern  
Telefon: 0 59 57/88 95 65 · Telefax: 0 59 57/88 95 66

@-Mail: [Georg.Berssen@ewetel.net](mailto:Georg.Berssen@ewetel.net)



## Klemens Dierkes

Naturstein- & Fliesen-  
handels-gesellschaft mbH

- Fliesen
- Bäder – Badsanierung
- Naturstein
- Marmor-Bäder

Eisenbahnstr. 22-24  
49661 Cloppenburg  
Tel. 04471 - 94 96-22  
Fax 04471 - 94 96 42  
[www.Klemens-Dierkes.de](http://www.Klemens-Dierkes.de)  
e-mail: [klemens-dierkes@ewetel.net](mailto:klemens-dierkes@ewetel.net)

ZIMMEREI & TISCHLEREI  
**LUBBEN** G M B H  
*Alle Holzarbeiten am Bau!*

☎ 0 44 74 / 17 12  
Fax 0 44 74 / 75 80

Kaiforter Straße 56  
49681 Garrel

- Inneneinrichtung
- Zimmerei
- Holzverbundbau
- Holz- und Kunststofffenster
- Zimmertüren

- Architektur
- Tischlerei
- Dacheindeckung
- Haustüren
- Treppen

# ABS

Betonbohren und -sägen GmbH

**Öffnungen in Decken und Wänden  
geräuscharm – erschütterungsfrei**

Fehmarnstraße 7 · 49661 Cloppenburg

Telefon (04471) 83513 · Telefax 3189

E-Mail: [betonbohren-nord@t-online.de](mailto:betonbohren-nord@t-online.de)



# Alfons Wunderlich



## Sanitär - Heizung

### Kundendienst

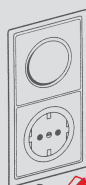
**Meisterbetrieb**

Mauerseeweg 3  
49661 Cloppenburg

[alfons.wunderlich@ewetel.net](mailto:alfons.wunderlich@ewetel.net)

☎ 0 44 71/75 23

Fax: 0 44 71/70 97 32



# Günter Schlarmann

Elektrotechnik

Elektro-Installationen  
Reparaturen von Elektrowerkzeugen  
Ausführung von Betonbohrungen  
Reparaturen von Gross- und Küchengeräten

49681 Garrel  
Telefon: 0 44 74/16 07  
Mobil: 01 77/6 43 08 45



### CLOPPENBURG

#### **Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude**

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

Sie dürfen diese Gebäudearten ohne oder mit einem bis auf einen Meter verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsbereich, d.h. im 3 Meter breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern nicht überschreitet und
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

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

Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 Metern begehren, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe erteilen. Hierzu muss die Behörde eine entsprechende Ausnahme zulassen.

#### **Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)**

##### **Bauherr**

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Er hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser und einen Unternehmer zu bestellen.

Verfügt der Bauherr über die in der NBauO an Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmer gestellten Anforderungen, so darf er selbst als Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmer tätig werden.

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Entwurfsverfasser und Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.



# SAUER

Bauunternehmen

- ◆ Hochbau
- ◆ Industriebau
- ◆ Altbausanierung

- ◆ Beton- und Stahlbetonbau
- ◆ Schlüsselfertiges Bauen
- ◆ TÜV-Fachbetrieb §19 I WHG

## Erwin Sauer GmbH

Rosengärten 22 – 24 · 49661 Cloppenburg  
 Telefon: 0 44 71/1 80 80 · Telefax: 0 44 71/18 08 20  
 Internet: www.SAUER-BAU.de · E-Mail: info@sauer-bau.de

*Fachbetrieb mit Studio  
für Raum und Farbe*

## Rudolf Schulte

Maler- und Lackierermeister



- Malerarbeiten
- Deko und Gestaltung
- Bodenbelagsarbeiten
- Reparaturverglasung
- Außenputz
- Wärmedämmsysteme
- Sonnenschutzsysteme

49681 Garrel      Telefon: 0 44 74/94 77 88  
 Sager Straße 13    Telefax: 0 44 74/94 77 89

[www.maler-schulte-garrel.de](http://www.maler-schulte-garrel.de)

E-Mail: info@maler-schulte-garrel.de

## ELEKTRO HINNERS

HEIZUNG • SANITÄR

- Elektro
- Sanitär
- Service
- Heizung
- Installationen
- Beratung

Feldkamp 13  
49685 Emstek

Telefon: 0 44 73/28 10  
Telefax: 0 44 73/94 79 25



## ATC-Haustechnik GmbH

Hunterstraße 27  
49661 Cloppenburg

Tel. 04471 - 70 51 76  
Fax 04471 - 70 51 77

Sanitär | Klempner | Heizung



[www.atc-haustechnik.de](http://www.atc-haustechnik.de)  
info@atc-haustechnik.de

# ÜBERALLMETALL

Bau & Kunst

Schlosserei

Alter Emsteker Weg 130 · 49661 Cloppenburg  
 Telefon 04471-6990 · Fax 04471-2348  
[www.ueberall-metall.de](http://www.ueberall-metall.de)



### CLOPPENBURG

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

#### **Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 NBauO)**

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

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

#### **Unternehmer**

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

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

#### **Vorbescheidsverfahren**

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung

  
**Wohnungsbau-**  
**gesellschaft**

...Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Bauen & Wohnen

**Finanzierungspartner**



**Festpreishäuser**



**Bauplanung**

Katalog kostenlos anfordern!

Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg m.b.H.,  
Hagenstraße 21, 49661 Cloppenburg

Tel: 0 44 71-91 17 0

info@wobau-clp.de

www.wobau-clp.de



**AUMANN**  
Garten- und Landschaftsbau

Wir gestalten Gärten wie im *Paradies*.

**FRANZ AUMANN - GaLaBau Sachverständiger**

Planung • Projektierung • Beratung • Sachverständigenbüro


Garten- und Landschaftsbau GmbH

Werner-Baumbach-Strasse 41

49661 Cloppenburg

Tel. 0 44 71 - 94 95 - 0

Fax 0 44 71 - 75 94

  
**MENKE**  
GEBÄUDETECHNIK GMBH

• Heizsysteme

• Moderne Bäder

• Blechverarbeitung

Telefon: 0 44 73/12 15 • Telefax: 0 44 73/14 08 • Funk-Telefon: 01 71/7 74 64 64

Rosengärten 1 • 49685 Höltingshausen

**KELLER MANN**  
& PARTNER GMBH  
MALEREIBETRIEB STUKKATEUR

**Fachbetrieb  
für Außenputz  
und Fassadendämmung**

Schierlingsfeld 8 • 49692 Cappeln • Tel. 0 44 78/14 37

[www.kellermann-partner.de](http://www.kellermann-partner.de)



**Bauunternehmung**

**Paul Middendorf**

**Maurer-, Beton-, Stahlbetonbauermeister**

49692 Cappeln

**Wir führen für Sie aus:**

- Wohnhaus-, Gewerbe-, Industriebau
- Schlüsselfertiges Bauen
- Erd-, Maurer-, Stahlbetonarbeiten
- Umbau, Altbau-, Mauerwerkssanierung
- Spezial-Kellerabdichtung
- Lehmbau
- TÜV-Fachbetrieb n. § 19 I WHG (Tankstellenbau)



**So erreichen Sie uns:**

Cloppenburger Str. 30

49692 Cappeln

Tel. 04478 / 94 70 07

Fax 04478 / 17 60

[www.middendorf-bau.de](http://www.middendorf-bau.de)

e-mail: [info@middendorf-bau.de](mailto:info@middendorf-bau.de)





### CLOPPENBURG

- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die nicht formgebundene Bauvoranfrage kann ohne ausgearbeitete Entwurfplanung gestellt werden. Sie ist bei der Stadt Cloppenburg, als Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen positiven Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist einmalig um drei Jahre verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

#### **Bauantrag**

Die Stadt Cloppenburg als Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

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

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

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

#### **Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens**

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

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

## Unser Lieferprogramm:

Fliesen, Marmor, Treppen,  
Fensterbänke, Fugmörtel,  
Kleber, u.s.w.

Auch Fliesenverlegung!



Hinterm Esch 6 · 49681 Garrel · Telefon: 0 44 74/72 68 · Telefax: 0 44 74/78 59

# ALEXANDER VEGELEI

**Tischlerei**  
**Trockenbau • Holzbearbeitung**

St.-Michael-Straße 4 • 49661 Cloppenburg  
Telefon 0174-1903207



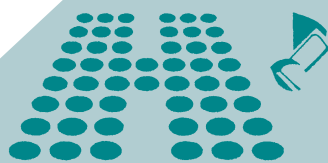
- EDV-Netzwerke • Funksteuerungen • Überspannungsschutz
- Elektroinstallationen • Alarmanlagen • Lichtsysteme • Leuchten
- Planung • Beratung • Geräte- und Anlagenreparaturen • E-Check
- EIB-Systeme • Jalousieantriebe

24 Std. Notdienst 01 75-9 40 27 13

☎ 26 80 • Fax 24 47

Eschstraße 6 • Cloppenburg

[www.elektro-huemmling.de](http://www.elektro-huemmling.de)



HÜMMLING

ELEKTROTECHNIK GMBH

**Katalog anfordern**

August-Kühling-Straße 33 A -  
49685 Emstek - Telefon 04473/1733

[www.sieverding-bau.de](http://www.sieverding-bau.de) - [info@sieverding-bau.de](mailto:info@sieverding-bau.de)

Ausführung sämtlicher Erd-, Maurer-,  
Beton-, Stahlbeton-, Putz-, Estrich-, Fliesen  
und Pflasterarbeiten · Entwurf, Planung, Statik

**Erstellung schlüsself. Häuser**



# TRANSPORTBETON

Es kommt drauf an, was man draus macht.

TRANSPORTBETON  
BETONPUMPEN  
FRISCHMÖRTEL



**NIEMEIER  
BETON** GmbH & Co. KG



Verwaltung:

Groweg 4 49356 Diepholz  
Postfach 14 25 49344 Diepholz  
☎ 0 54 41-9 75 90  
Fax 0 54 41-8 10 17  
[www.niemeier-beton.de](http://www.niemeier-beton.de)  
E-Mail: [verwaltung@niemeier-beton.de](mailto:verwaltung@niemeier-beton.de)

Werke in: 49356 Diepholz/Aschen

☎ 0 54 41/22 75 Fax 0 54 41/25 09  
27232 Sulingen  
☎ 0 42 71/27 27 Fax 0 42 71/66 92  
49661 Cloppenburg  
☎ 0 44 71/67 02 Fax 0 44 71/8 43 68



### CLOPPENBURG

Die Bauaufsichtsbehörde soll die Behandlung des Bauantrages unter Angabe der Gründe ablehnen, wenn die Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden mehr als die Hälfte aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine/ein qualifizierte(r) Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an

Sie als Bauherrn zurückgegeben.

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

#### **Bauaufsichtliche Verfahren**

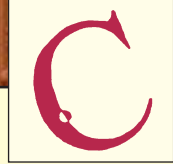
Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zum Beginn der Bauarbeiten an Ihrem Vorhaben so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für genau definierte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besondere Verfahren geregelt worden.

#### **Genehmigungsfreie Wohngebäude – Bauanzeigeverfahren (§69a NBauO)**

Die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe, Nebengebäude und Nebenanlagen für diese Wohngebäude, aufgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche bedürfen in Baugebieten, die ein Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete oder als reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt, keiner Baugenehmigung.

Voraussetzung ist,

- dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen und Befreiungen bereits erteilt sind,
- die Stadt dem Bauherrn bestätigt, dass
- die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist, und



- sie die vorläufige Untersagung nach § 15 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird,
- der Bauherr eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser bestellt hat, die oder der den Anforderungen aufgrund der NBauO entspricht und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert ist,
- die Nachweise über die Standicherheit von einer Architektin oder einem Architekten oder einer Bauingenieurin oder einem Bauingenieur erstellt sind, die dafür die fachliche Eignung besitzen und ausreichend gegen Haftpflichtgefahren versichert sind.

Folgende Unterlagen hat der Bauherr bei der Stadt einzureichen

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

Die Stadt hat dem Bauherrn, wenn die Erschließung gesichert ist, innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen die oben genannten Bestätigungen auszustellen. Eine weitergehende Prüfpflicht besteht nicht.

Mit der Baumaßnahme darf begonnen werden, sobald die Bestätigung der Stadt (Erschließung gesichert, vorläufige

Untersagung nicht beantragt) beim Bauherrn vorliegt.

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

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Eingangsbestätigung gegen eine geringe Gebühr ausgestellt. Der Bauherr hat die Wahl, dass für die oben bezeichneten Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.



CLOPPENBURG

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§75a NBauO)**

Zur zeitlichen Verkürzung von Baugenehmigungsverfahren, vor allem im Wohnungsbau, wird gemäß der Prüfeinschränkungsverordnung (PrüfeVO) der bauordnungsrechtliche Prüfumfang für nachfolgende Gebäude reduziert:

- Wohngebäude geringer Höhe, d.h. Aufenthaltsräume dürfen max. 7 m über der Geländeoberfläche liegen
- eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und nicht mehr als drei Geschossen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entfällt jedoch bis auf die Prüfung der Zugänglichkeit des Baugrundstückes, der Grenzabstände und der notwendigen Einstellplätze. Weder die weiteren Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung noch die Nachteile der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen.

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

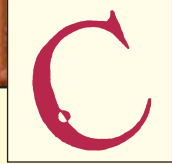
### **Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)**

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

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nicht begonnen wurde oder drei Jahre lang unterbrochen wurde.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag um drei Jahre verlängert werden, wenn der



Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

## **Teilbaugenehmigung (§ 76 NBauO)**

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

## **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.





### CLOPPENBURG

#### **Das Nachbarrecht**

Beteiligung der Nachbarn  
(§72 NbauO)

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

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

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung

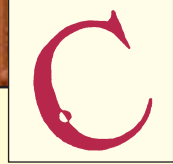
dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

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

#### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

Aufgabe des Landes Niedersachsen ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Stadt Cloppenburg wirkt unter anderem bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denk-



malpflege als Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei kann sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal ist. Sie ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Cloppenburg als Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

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

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbe-

hörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

### **Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen**

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann in bestimmten Fällen eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

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

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

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

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





### CLOPPENBURG

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

#### Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes ein Anfrage nach bestehenden Baulasten.

#### Teilung von Grundstücken

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

#### IMPRESSUM

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

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

49661062 / 1. Auflage / 2005

**INFOS AUCH IM INTERNET:**  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfor.de](http://www.klinikinfor.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)



Kompetenz aus  
einer Hand

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

**Den nächsten Winter draußen erleben!**



**In Ihrem Wintergarten**

Wir bieten:

- Beratung und Ausführungsplanung vor Ort
- Eigene Fertigung in solider Handwerksarbeit
- Montage durch unsere qualifizierten Mitarbeiter

**TAPKEN Alu-Bau GmbH & CO. KG**

- Wintergärten
- Vordächer
- Haustüren
- Sonderkonstruktionen
- Insektenschutz
- Faltnlagen

Dieselstraße 13 · 49681 Garrel · ☎ 04474/98 80 30 · Fax 04474/988 03-10



**Behrens Fensterbau GmbH**

Gewerbering 8 · 49681 Garrel  
Telefon: 0 44 74/54 42 · Telefax: 0 44 74/54 47

www.behrens-fensterbau.de  
e-Mail: behrens-fensterbau@ewetel.net

- Spiegel ▲
- Glasfusing ▲
- Glasduschen ▲
- Glasgestaltung ▲
- Bleiverglasungen ▲
- Haustürfüllungen ▲
- Sandstrahltechnik ▲

**Viktor Botte**



Wir bringen  
Glas in Form und Farbe

Philipp-Reis-Straße 3a  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 0 44 71/ 8 64 51  
Mobil: 01 72/9 03 96 65  
Telefax: 0 44 71/93 35 75

E-Mail: info@cloppenburger-glashaus.de  
www.Glashaus-cg.de

**BERATUNG  
VERKAUF  
ABWICKLUNG**

verm.

**WOLTERS**

Estrich  
Parkett  
Bodenbeläge



49767 TWIST

**J. Bullermann**

BAUTECHNIKER & MAURERMEISTER

Bockholter Str. 47  
49757 Werlte

Telefon: 0 59 51/29 21  
Telefax: 0 59 51/29 31  
Handy: 01 71/7 75 12 62

Planung + Bauleitung  
Bestandsaufnahmen  
Energiesparkonzepte  
Gebäudeschäden  
Wertermittlungen von  
Umbaumaßnahmen,  
Dach-Aufstockungen,  
Sanierungen und  
Nutzungsänderungen

**BLOWER-DOOR  
Gebäude-Dichtheits-Messung für Altbauten**

dipl.-ing. andreas walter  
49661 cloppenburg  
emsteker str. 11  
fon 04471\_947063  
www.architekt-walter.de



Freier Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden

Mitglied der  
Architektenkammer  
Niederrhein  
EL 11.370



CLOPPENBURG

### **Energiesparen durch Wärmedämmung**

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-k-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

#### ***Außenwände sehr gut dämmen***

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens  $0,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

#### ***Fehlervermeidung bei der Dachdämmung***

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist

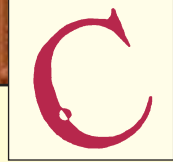
ein k-Wert von  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ , der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25-30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von  $\text{CO}_2$ . Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

#### ***Wärmeschutzverglasung für die Fenster***

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von  $1,3 \text{ W/m}^2$  für



das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von  $0,6 \text{ W/m}^2$  ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

### ***Konsequente Dämmung von Kellern***

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von  $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

### **Bauen mit der Sonne**

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet.

Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegeämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch

die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD - Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muß auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

### ***Passive Solarenergienutzung durch Fenster***

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischieben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heiz-



### CLOPPENBURG

periode mehr Wärme, als sie verlieren.

#### **Zentrale Warmwasserbereitung**

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

#### **Solare Warmwasserbereitung**

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem

Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m<sup>2</sup>-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

#### **Strom aus der Sonne**

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.



# BWCG

**BETONWERK GmbH & Co KG**

Nutteln · In der Riede 2  
49692 Cappeln



**Transportbeton**  
Maurer- & Putzmörtel

☎ 0 44 71/65 21 · Telefax: 0 44 71/8 75 50



Ihr zuverlässiger, preiswerter Partner  
für den Hoch- und Tiefbau

**JOS. Mählmann GmbH**

Recyclingschotter · Sand-, Kieslieferung  
Erd- und Abbrucharbeiten · Containerdienst  
Telefon: 0 44 73/94 99-0 · Telefax: 0 44 73/94 99 99  
49685 Emstek · Halener Straße 25

## Bauen... natürlich mit Kalksandstein



**Kalksandsteinwerke  
GmbH & Co. KG**

**Ida-Gräper-Weg 1  
26197 Ahlhorn**

**Tel. 0 44 35 / 93 30-0  
Fax 0 44 35 / 93 30 23**



· **TRANSPORTBETON** · **BAUSTOFFE**  
· **SILOMÖRTEL** · **ERDARBEITEN**

Auf'm Halskamp 10 · 49681 Garrel · E-Mail: rolfes@rolfes.biz · Internet: www.rolfes.biz  
☎ 0 44 74 - 94 10-0 · Fax 0 44 74 - 10 30



### CLOPPENBURG

#### **Mutterboden**

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

#### **Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle**

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von

Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

#### ***Bodenaushub***

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

#### ***Bauschutt***

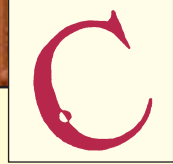
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

#### ***Verwertbare Baustellenabfälle***

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

#### ***Nichtverwertbare Baustellenabfälle***

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z.B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind dem Entsorgungszentrum in Stapelfeld zuzuführen.



## **Schadstoffhaltige Abfälle**

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

## **Asbesthaltige Abfälle**

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob

Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.







CLOPPENBURG



# honkomp

Raumgestaltung

Design + Handwerk



*Unsere Spezialisten  
erwarten Sie!*

- Beratung und Planung
- Deckengestaltung
- Wand- und Spachteltechniken
- Tapezieren
- Polstern
- Bodenverlegen
- Fensterdekoration
- Beschattung

Ladestraße 2 · 49685 Emstek  
Tel. 0 44 73/25 38 · Fax 14 54  
E-Mail: honkompdesign@web.de

Ihr zuverlässiger  
Partner für kompetente  
Baubetreuung und  
mehr ...!

Lise-Meitner-Straße 5A  
49661 Cloppenburg  
Tel: 04471-18436-0  
Fax: 04471-18436-28  
M o b i l :  
0 1 7 3 / 2 1 3 4 4 0 7  
imexniko@onlinehome.de



Fondsanlagen

Kapitalanlagen

Bausparen

Baubetreuung

Baufinanzierung

Immobilien

Versicherungsbüro

*Wilhelm  
Müller & Partner*

**BAUBETREUUNG - IMMOBILIEN - BAUFINANZIERUNG**

**Wilhelm Müller**

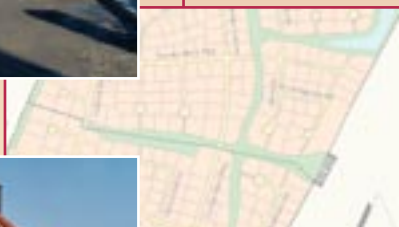
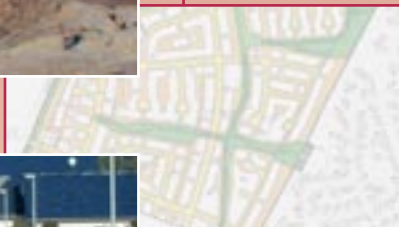
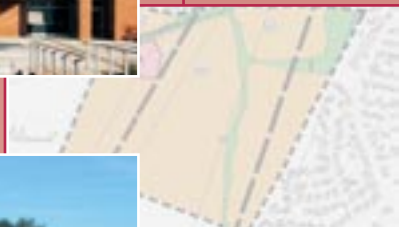
Geschäftsführer

Büro: Lise-Meitner-Straße 5A  
49661 Cloppenburg  
Tel. 04471/18436-10  
Fax 04471/18436-29

privat:  
Telefon 0 54 34/74 10  
Telefax 0 54 34/80 97 73  
Mobil 01 72/4 28 60 34

Email: wilhelm.mueller@ewetel.net

# CLOPPENBURG



**Bauinformationen**

Gut beraten:  
LzO!

Im eigenen Haus die Puppen tanzen lassen?

„ Mit einer soliden LzO-Baufinanzierung schaffen Sie sich  
das stabile Fundament für Ihre ganz realen Träume. “

www.lzo.com • E-Mail: lzo-privatkunden@lzo.com

 **LzO**  
Unsere Nähe bringt Sie weiter.

**LBS**



## Ihre Beraterin fürs eigene Zuhause!

Ganz gleich wie Ihre Wohnträume aussehen.  
Ich berate Sie kompetent und gern in allen Finan-  
zierungsfragen. Sprechen Sie mit mir – ich freue  
mich auf Ihren Besuch!

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

LBS-Bezirksleiterin **Andrea Timmen**  
Soestenstraße 4, 49661 Cloppenburg  
Telefon 0 44 71/ 91 40-0, Telefax 0 44 71/ 91 40-49

## HAUS UND WOHNEN



**Sicherheit für alles,  
was uns lieb und teuer ist.**

**Clemens Mucker e.K.**

Bahnhofstr. 22-26, 49661 Cloppenburg, Tel.: 04471/947110, Fax.: 04471/85210

 Finanzgruppe

**ÖFFENTLICHE**  
 **LANDESBRANDKASSE**  
VERSICHERUNGEN OLDENBURG