



metropolregion hamburg
Stadt Land Fluss

Landkreis Lüneburg



Bauinformationen



Das **« Wir machen den Weg frei »** Prinzip

« DirektPlus »

...mehr als nur ein kostenfreies Girokonto!

10 Minuten oder nur 1 Mausklick entfernt!

15 Geschäftsstellen vor Ort. Keine 10 Minuten von Ihnen entfernt – persönliche und kompetente Beratung!



- » kostenfreie Kontoführung
- » kostenfreie Bankkarte und Kreditkarte
- » kostenfreies Homebanking
(optional mit Sm@rtTAN-Generator)
- » bundesweit kostenfrei Bargeld an den Geldautomaten der Volksbanken und Raiffeisenbanken

Volksbank Lüneburg eG 

Telefon 0 41 31/285-0 • www.vblueneburg.de



Grußwort des Landrats

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

das Eigenheim steht auf der Wunschliste vieler Menschen immer noch an vorderster Stelle. Haben auch Sie Interesse, im Landkreis Lüneburg ein eigenes Haus zu beziehen? Auf den folgenden Seiten haben Sie die Möglichkeit, sich rund um das Thema Bauen zu informieren. Hier erfahren Sie alles Wissenswerte vom Kauf eines Grundstückes über die Planung und Genehmigung bis hin zum Bauvorhaben.

Der Landkreis Lüneburg ist eine Region mit zahlreichen Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Hier erfahren Sie, was Sie bei dem Erwerb eines denkmalgeschützten Hauses beachten müssen und wie Sie dieses adäquat pflegen. Um den Schutz der historisch wertvollen Gebäude zu sichern, gibt es Förderprogramme des Landes Niedersachsen.

Wenn Sie darüber hinaus noch Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Bauen und Umwelt des Landkreises Lüneburg mit Rat und Tat bei all Ihren Fragen zur Seite. Denn wir wollen Ihnen als kompetenter und verlässlicher Partner dabei helfen, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Spaß und viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens.

Ihr

Manfred Nahrstedt
Landrat



Friesenhaus „Osterheide“



Unsere Häuser erfüllen mit ihrem hervorragenden Wärmeschutz die Anforderungen der Energieeinsparverordnung, besonders durch den Einbau von Perimeterdämmung im Gründungsbereich, durch die zweischaligen hochgedämmten Außenwände – solide, Stein auf Stein gemauert – durch den vollständig gedämmten Dachstuhl und durch die mit Wärmeschutzverglasung versehenen Marken-Kunststofffenster.



BAUGESCHÄFT
EW

ECKARD WILDTRAUT GMBH

Ihr Partner für

- Stahlbeton-/Maurerarbeiten
- Schlüsselfertiges Bauen
- Wohnungs-/Gewerbebau
- Architektur-/Bauplanung
- Baubetreuung

Landhaus „Pietzmoor“



Dieses Wohnhaus für die junge Familie bietet in Erd- und Dachgeschoss zusammen rund 117 Quadratmeter Wohnfläche, an Grundflächen stehen 129 Quadratmeter zur Verfügung – ausgestattet mit modernster Heiztechnik.

Sprechen Sie uns auch für Ihre individuelle Planung jederzeit an!



Hoornsfeld 5
29640 Schneverdingen

Telefon 05193-5195-0

Fax 05193-52665

eMail info@wildtraut-bau.de

Internet www.wildtraut-bau.de

Grußwort des Landrats	1	3.5	Vorhaben im Außenbereich	22
Karte	6	3.6	Einvernehmen der Gemeinde	23
Der Landkreis Lüneburg	7			
Branchenverzeichnis	8			
1. Das Baugrundstück	11	4.	Das öffentliche Baurecht	
1.1 Auswahl	11		– Bauordnungsrecht –	26
1.2 Erschließung	12	4.1	Grenzabstand	27
1.3 Erwerb	12	4.2	Genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 69 NBauO)	27
1.4 Grundstückswert	13	4.3	Genehmigungsfreie Wohngebäude (§ 69 a NBauO)	28
1.5 Nebenkosten	13			
 		5.	Die Bauvoranfrage	31
2. Das Baurecht	15			
 		6.	Die Baugenehmigung	33
3. Das öffentliche Baurecht		6.1	Entwurfsverfasser/in	33
– Bauplanungsrecht –	18	6.2	Bauantrag	34
3.1 Bauleitpläne	18	6.3	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens ...	35
3.2 Vorhaben im Bebauungsplangebiet	18	6.4	Vereinfachtes Verfahren (§ 75 a NBauO) ...	35
3.3 Ausnahmen und Befreiungen	20	6.5	Weitere Vereinfachungen (§ 75 b NBauO) ..	37
3.4 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ...	21	6.6	Teilbaugenehmigung	37
		6.7	Geltungsdauer	37
		6.8	Baugenehmigungsgebühren	38

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.
21335298/1. Auflage / 2006



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

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 100.000 · Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: LGN – Landvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen – D9321
Titel: Kirchgellersen, Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 "Am Steinbint". Planung: Meyer ARC + Partner

Es gibt Dinge,
die sollten sich nicht ändern.

Wir tragen unseren Teil dazu bei...

Einsammlung und Sortierung von Abfällen • Kompostierung von Bio- und Grünabfällen
Gewerbemüllverwertung • Problemstoffentsorgung aus Haushalt und Gewerbe
Serviceleistung rund um die Abfallwirtschaft • Fachgerecht und Umweltverträglich

GFA & DIENLOG

Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg mbH - Adendorfer Weg - 21357 Bandewick
Telefon: 041 31/9232-0 - Fax: 041 31/9232-99 - E-mail: info@gfa-lueneburg.de

Wir beraten Sie gerne

3 8 £ , ' 0 3 - , • f 4 2 7 (8 4 2 7 4 £ 5 0 2 7 7 0 (3 4 -

- 1 0 - 4 - 4 . 4 (f 4
- 2 0 £ 5) £ f 4
- 7) - ... 7 1 - 4 4 £
- f) £ 0 (f £ 8 4 1 4
- 0 £ , 8 4 4 (
- £) -) 4
- < 1 - (4
- 5) , 0 - 4

- 1) 2 , 7 1 - 4 4 £
- 6 0 £ 0 6 4 (
- f) £ 4
- 9 0 -) - 4 8 4 (
- £) - - 1 3 4 (
- 1 / 4 8 (f 4 £ 6 t e f 4 (
- £ 0 4 4 (. 1 7 4 £

Arthenburger Landstraße 69
21365 Adendorf
Tel: 0 41 31 / 40 81 45
Fax: 0 41 31 / 60 43 31
E-mail: Dirk.Kaduk1@gmx.de



- Kabelanlagen
- Rohrleitungsbau
- Kaminsetze
- Freileitungsbau
- Beleuchtungsanlagen
- Windparks
- Kommunikationsnetze

IMD

**IMD Infrastrukturanlagen
Montagedienstleistung GmbH**

Kombi-Hausanschlüsse
Wir verlegen alle Anschlüsse für Strom,
Gas, Telekommunikation, Wasser und
Abwasser.
Alles aus einer Hand.

21360 Vögeisen
Schulstraße 2
Tel.: 041 31 / 12 06 58
Fax: 041 31 / 12 83 07
e-mail: info@imd-gmbh.net www.imd-gmbh.net

www.alles-deutschland.de

**Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.**

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



Karis GmbH

Ihr zuverlässiger Partner für Kies und Sand

- sämtliche Kies und Sandsorten
- Abrissarbeiten - Baugrubenaushub
- Erdarbeiten - Baggerarbeiten
- Tiefladertransporte uvm.



Tel. 041 33/3254 Fax 041 33/3992

7. Weitere baurechtliche Themen..... 39	9.2 Energiesparen..... 55
7.1 Baulasten 39	9.3 Bauschlichtung 57
7.2 Grundstücksteilungen 39	
7.3 Wohnungseigentum 40	10. Einbruchsicherung 59
7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege 40	10.1 Beleuchtung statt Bepflanzung 59
7.5 Umweltbelange 42	10.2 Fenster 59
7.6 Bauen am Deich..... 46	10.3 Türen..... 59
7.7 Vorbeugender Brandschutz..... 47	10.4 Glück und Glas... 60
8. Staatliche Förderung 49	11. Beteiligte Fachbehörden 60
8.1 Förderung des Landes 49	11.1 Landwirtschaftskammer 60
8.2 Steuerliche Förderung 53	11.2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt 61
8.3 Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 53	
8.4 Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle 54	12. Ihre Ansprechpartner..... 62
	12.1 Fachdienst Bauen beim Landkreis Lüneburg
9. Die Bauausführung 55	12.2 Die Gemeinden im Landkreis Lüneburg
9.1 Gesundheitsförderndes Bauen 55	
	Schlusswort 63

WOHN-PARK NORD GMBH & Co. KG

Planung ♦ Projektentwicklung ♦ Schlüsselfertiges Bauen

Grapengiesserstr. 31 – D-21335 Lüneburg

Telefon: +49(0) 41 31 73 38 66 – Fax: +49(0) 41 31 76 05 69

E-Mail: info@wohnpark-nord.de – www.wohnpark-nord.de

info Versicherungs- und Kapitalkonzepte
GmbH & Co. KG

Kontakt:
Auf dem Kauf 18
21335 Lüneburg
Telefon: 0 41 31 – 60 666 30
Fax: 0 41 31 – 60 666 50
Internet: www.infovk.de

Ihre unabhängigen Spezialisten für
SICHERES BAUEN

Mit dem richtigen Versicherungsschutz gehen Sie beim Hausbau auf Nummer Sicher!
Aus über 60 verschiedenen Versicherungsgesellschaften wählen wir gerne die passende für Sie aus.

Unsere Leistungsübersicht

- Baufinanzierungen
- Feuerrückbauversicherungen
- Bauherrenhaftpflicht
- Bauleistungsversicherungen
- Risikoleben
- Absicherung der Arbeitskraft



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:100.000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
LGN - Landesvermessung und Geobasisinformation
Niedersachsen - D9321

Zahlen, Daten, Fakten

Aufteilung Kreisfläche:

1.323,43 km² = 100,0 %

davon sind ca.

53,2 %	Landwirtschaftsflächen
25,8 %	Wald
11,8 %	Gebäude, Versorgungsflächen
3,7 %	Verkehrsflächen
1,6 %	Wasserflächen
0,6 %	Erholungsflächen
0,2 %	Betriebsflächen
3,1 %	andere Flächen

Der Landkreis Lüneburg, im nordöstlichen Niedersachsen gelegen, erstreckt sich beiderseits der Elbe. Er grenzt im Norden bzw. Nordosten an die Bundesländer Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Seine benachbarten Landkreise sind Harburg, Soltau-Fallingb., Uelzen und Lüchow-Dannenberg. Mit einer Fläche von 1.323,43 km² belegt er im Land Niedersachsen den 13. Platz. Bei einer Einwohnerzahl von 174.566 (Stichtag 31.12.2004) liegt er mit 131,9 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km² deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Im geographischen und infrastrukturellen Mittelpunkt liegt die tausendjährige Stadt Lüneburg. Dem Landkreis Lüneburg gehören außer der Stadt Bleckede und den Einheitsgemeinden Adendorf sowie Amt Neuhaus die Samtgemeinden Amelinghausen, Bardowick, Dahlenburg, Gellersen, Ilmenau, Osteide und Scharnebeck an.

Der Landkreis Lüneburg wird geprägt von den Naturräumen der Heide im Südwesten sowie der Elbmarsch im Norden und Osten. Der überwiegende Teil des Kreisgebietes gehört zur Geest mit leichten, sandigen Böden, großen Waldungen und weiten Feldfluren. Das Urstromtal der Elbe, in deren Niederungen sich die Elbmarsch erstreckt, ist gekennzeichnet durch lehmige Böden und hohe Grundwasserstände.

Von wesentlicher Bedeutung für das bauliche und wirtschaftliche Geschehen im Kreisgebiet sind Zentralität und Infrastruktur der Stadt Lüneburg sowie die Nähe zur Metropole Hamburg. Die verkehrliche Anbindung zwischen Lüneburg und Hamburg erfolgt über die Autobahn und durch die Schienenstrecke Lüneburg - Winsen - Harburg - Hamburg. Weitere Schienenstrecken führen über Lübeck nach Kiel sowie über Dahlenburg nach Dannenberg/Elbe.

Die Länge des Straßennetzes (ohne Gemeindestraßen) im Landkreis beträgt ca. 672 Kilometer. Davon entfallen auf:

Bundesautobahnen 11 km A 250 (Lüneburg – Maschener Kreuz)

Bundesstraßen 142 km B 4 (Lüneburg – Uelzen – Braunschweig)
B 209 (Lüneburg – Soltau oder Lüneburg – Lauenburg)
B 216 (Lüneburg – Dannenberg)
B 404 (Handorf – Geesthacht)

Landesstraßen 141 km
Kreisstraßen 378 km

Die Wasserstraßen im Landkreis sind die Elbe (63,5 km) mit Hafen in Bleckede und der Elbeseitenkanal (19 km) mit Binnenhafen in Lüneburg.

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	4	Heizungsbau	32
Antennenanlagen	58	Infrastrukturanlagen	4
Architekten	9, 24	Ingenieurbüro	24
Banken	U2, 10, 14, U4	Ingenieurbüro Bau	8
Baufinanzierung	5	Kabelanlagen	4
Baugeschäft	2	Kamin- und Ofenbau	30
Bauklempnerei	30	Kieswerk	4, 58
Bauplanung	2	Klempnerei	32
Bautenschutz	32	Malereibetrieb	32
Bauträger	5, 25	Malereien	30, 58
Bauunternehmen	25, 30, 58	Markisen	4
Bodenverlegung	30	Mörtelwerk	58
Carports	4	Notar	16
Commerzbank	14	Planungsbüros	24
Dachdeckereien	30, 32	Rechtsanwälte	16
Deutsche Bank	10	Rechtsanwaltskanzleien	16
Elektroinstallationen	30, 58	Rollläden	4
Energieberatung	8	Sanierung	24
Energieversorgung	U3	Sanitär	32
Erdgas	U3	Sanitärtechnik	32
Garagen	4	Schlüsselfertiges Bauen	25, 58
Heizung	32	Sparkasse	U4
		Stadtplanung	9
		Steuerberater	10, 16
		Steuerberatung	8, 16
		Versicherungsmakler	5
		Volksbank	U2
		Zimmerei	58

U = Umschlagseite



Ingenieurbüro
Roland Wölk

Roland Wölk
Dipl.-Ing. (FH)

- Baubegleitende Qualitätskontrolle ■
- Bauleitung / Baubetreuung ■
- Gutachten / Bewertung ■
- Bearträge / Statik ■
- Beratung ■

Leineweiden 9 21394 Südergelersen
Tel. 0 41 35-800 97 03 | Fax 800 97 04
Mobil 0 171-28 38 010
e-mail rwoelk@woelk-bauservice.de
www.woelk-bauservice.de

Steuerberatung



Christiane Sobik Steuerberaterin/ Dipl. Finanzwirtin (FH)
Sandra Stanski Steuerberaterin (angest.)
Ruth Kühn Steuerbevollmächtigte
 Marie-Curie-Str. 1, 21337 Lüneburg
 Tel.: 041 31/30 25-0 Fax: 041 31/30 25-44
 Internet: www.kuehnundsobik.de

In Kooperation mit Sieper & Lösing Rechtsanwälte

Wir beraten und unterstützen Sie in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Fragen, z. B. bei:

- **Selbstauskunft**
- **Liquiditäts- und Finanzierungsplanung**
- **Unterstützung bei Bankgesprächen**

- **Prüfung auf steuerliche Förderungen beim Bau**
- **sämtlichen Steuererklärungen**
- **Bauabzugsteuer**

MEYER ARC + PARTNER

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
HEINZ MEYER · BIRGIT MEYER-THAUT · REINER SCHILD

PLANUNG UND BAULEITUNG

- ... WOHNHÄUSER UND GEWERBEBAUTEN
- ... DENKMALPFLEGE UND RESTAURIERUNGEN
- ... UMBAUTEN UND ERWEITERUNGEN

STADTPLANUNG

- ... RAHMENPLÄNE, BAULEITPLANUNG
- ... VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLÄNE
- ... ENTWICKLUNGS- UND AUSGLEICHSKONZEPTE

NEUETORSTRASSE 3 21339 LÜNEBURG
Telefon 04131 - 243060 Fax 04131 - 37474
WWW.MEYER-ARC.DE INFO@MEYER-ARC.DE



Dr. Ralf Horstmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Beratung in allen steuerlichen Fragestellungen
Existenzgründungs- und Rechtsformberatung
Betriebswirtschaftliche Beratungen
Beratung zur Vermögensplanung und Altersvorsorge
Testamentsvollstreckung

Tel.: 041 31 / 92 14 21

Fax 041 31 / 92 14 22

E-Mail: steuerhorst@aol.com

Hinter der Worth 7

21357 **Bardowick**

Steuerberater

Gloria Hyfing

Steuerberaterin

Vereidigte Buchprüferin

Im Suren Winkel 54 • 21365 Adendorf

Tel. (0 41 31) 18 75 48 • stbhyfing@t-online.de

Entdecken Sie die schönste Form der Kapitalanlage

Es gibt Immobilien, die machen richtig Freude. Durch ihre gute Lage, ihre architektonischen Qualitäten und durch eine ordentliche Wertentwicklung. Entdecken Sie jetzt die schönste Form der Kapitalanlage und Vorsorge – mit einer Finanzierung der Deutschen Bank.

■ Beratung, die zu Ihnen passt

Wir in Immobilien (Investier-)ideen, beraten vor allem hinsichtlich Standort.
Wir prüfen gemeinsam mit Ihnen, ob und wie sich Ihr Wunsch-Objekt optimal
in Ihre Vermögensstruktur und Ihre Vermögensplanung einfügen lässt.

■ Finanzierung nach Maß

Bei Leasing, Bausparen und Tilgung, orientieren wir uns an Ihren Wünschen und
Werten. Und informieren Sie auch gerne über Ihre alternativen Möglichkeiten.

■ Zinsen gut, also gut

Wir bieten Ihnen Zinsschuldungen von bis zu 20 Jahren.
Damit Sie langfristig planen können.

Entscheiden Sie sich jetzt für die ob

Finanzierung der Deutschen Bank und
profitieren Sie von attraktiven Konditionen
und den derzeit niedrigen Zinsen.

Wir informieren Sie gerne
kostenlos & unverbindlich. Lutz Jung,
Königsfelder Straße 6, 21336 Lüneburg
Pers. Media, Telefon 041 31 20 1025.

Leistung aus Leidenschaft

Deutsche Bank



Steuern und Finanzen

1. Das Baugrundstück

1.1 Auswahl

Ein geeignetes Grundstück können Sie in der Regel auf dem "freien Markt", über Zeitungsannoncen, über Immobilienmakler/innen oder spezielle Abteilungen bei Banken, Sparkasse oder Bausparkassen finden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Gemeindeverwaltung. Hier können Sie auch nach Grundstücken fragen, die die betreffende Gemeinde zum Kauf anbietet.

Bei der Auswahl eines Baugrundstückes sind sowohl persönliche als auch rechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Um Ihnen die Entscheidungsfindung zu erleichtern, haben wir für beide Aspekte – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die wichtigsten Stichworte zusammengestellt.

Checkliste für die Standortwahl des Grundstücks (persönlich)

- Lage (zentral, ruhig)
- Kindergarten
- Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte / Apotheken
- Öffentliche Verkehrsmittel / Bushaltestelle
- Entfernung zum Arbeitsplatz
- Freizeitangebote
- Grundstücksgröße
- Grundstückspreis

Checkliste für die Standortwahl des Grundstücks (rechtlich)

- Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bei der Gemeinde einsehen
- Baulastenverzeichnis
- Private Wegerechte zulasten oder zugunsten des Baugrundstückes
- Sonstige Nutzungsrechte Dritter
- Allgemeine Bebaubarkeit – ggf. über Bauvoranfrage – klären
- Bei bebauten Grundstücken: Baugenehmigung einsehen, ggf. Denkmaleigenschaft (auch von Gebäuden in der Nachbarschaft) erfragen

Vor dem Grundstückserwerb sollten Sie sich zunächst einmal bei der zuständigen Gemeinde oder bei uns erkundigen, ob das Grundstück nach den pla-

1. Das Baugrundstück

nungsrechtlichen Vorschriften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Dabei ist für Ihre Bauabsichten von entscheidender Bedeutung, ob das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im sogenannten Außenbereich liegt. Detaillierte Ausführungen entnehmen Sie bitte Kapitel 3.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Bauen geben Ihnen gerne im Rahmen der Bauberatung Auskunft über Bebauungsmöglichkeiten (z. B. zur zulässigen Art der Nutzung, zu Baugrenzen, Geschoszahl, Dachausbau, Standort Garage). Fragen Sie nach, um Probleme, die sich evtl. aus vorhandenen Altlasten, Baulasten oder auch einer fehlenden Zufahrt bzw. Erschließung ergeben, rechtzeitig zu erkennen und zu lösen. Rechtsverbindliche Klarheit über die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück verschafft Ihnen ein Bauvorbescheid, den Sie zu einzelnen Fragen beantragen können (Kapitel 5).

1.2 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 des Gebäudes ermöglichen, ihre Fertigstellung zum Zeitpunkt der Grundstückswahl / einer evtl. Bauantragstellung ist nicht notwendig. Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme zum Bauantrag, ob die Erschließung gesichert ist.

1.3 Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Erkundigen Sie sich, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit oder für einen unverbaubaren Blick in die freie Landschaft gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der

1. Das Baugrundstück

Nähe größere Baugebiete geplant sind. Prüfen Sie, ob die Grundstücksgröße zu Ihren Bau- und Nutzungswünschen passt.

Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Wenn Sie ganz sichergehen wollen, geben Sie ein Bodengutachten in Auftrag.

1.4 Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken bekommen Sie bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg – Katasteramt – Gutachterausschuss Lüneburg unter der Telefonnummer 04131/8545-165. An Hand von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte, die einen ersten Anhaltspunkt für Grundstückspreise darstellen, in Erfahrung bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt dann tatsächlich erzielt wird. Ferner stehen Informationen im Internet unter www.gag.niedersachsen.de.

1.5 Nebenkosten

Zum Kaufpreis für das Grundstück kommen folgende Nebenkosten hinzu:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Kosten für Straßen-, Kanal- und Wasseranschluss
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)
- Planungs- und Genehmigungskosten

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben und beträgt 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises.

Notarkosten

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

Finanzen – Banken

Thema Immobilienfinanzierung

| soll ich oder soll ich doch? | WARUM SIE JETZT IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE INVESTIEREN SOLLTEN – STATT MIETE ZU ZAHLEN.

WIE VIEL MIETE ZAHLEN SIE AN ANDERE?

Monatl. Miete	In 15 Jahren	In 25 Jahren
500 €	120.000 €	250.000 €
600 €	144.000 €	300.000 €
800 €	192.000 €	400.000 €
1.000 €	240.000 €	500.000 €

Grundlage der Tabelle ist die Mietpreisentwicklung der letzten 10 Jahre. Durchschnittliche Steigerung: 4 % pro Jahr.

Haben Sie sich schon einmal gefragt, wie viel Miete Sie im Laufe der Zeit zahlen? Kaum zu glauben, aber bei nur 500,- Euro im Monat zahlen Sie in 25 Jahren rund eine viertel Million Euro an Ihren Vermieter. Eine stolze Summe – die Sie auch in die eigenen vier Wände investieren könnten.

| ideen nach vorn |
COMMERZBANK 

Sprechen Sie mit uns.

Commerzbank Lüneburg, Am Sande 5, 21335 Lüneburg
Barbara Höhne-Goertz Telefon 04131/70 17-24
Frank Gollhardt Telefon 04131/70 17-38
Mathias Meyer Telefon 04131/70 17-33
Ulrike Rick Telefon 04131/70 17-63
Gerwin Ivo Wegner Telefon 04131/70 17-65
www.commerzbanking.de

Immobilie kaufen statt mieten – Eine lohnende Investition fürs Leben

Wer sich jetzt für die eigenen vier Wände entscheidet, profitiert nicht nur von historisch niedrigen Hypothekenzinsen und moderaten Immobilienpreisen, sondern spart auch langfristig Geld. Zudem ist die selbst genutzte Immobilie angesichts von Renten Kürzungen und sinkender Überschussanteile bei Lebensversicherungen eine sichere Anlageform fürs Alter.

Heimvorteil für Immobilienbesitzer

Früher oder später fragt sich jeder Mieter, wie viel ihn die Mietzahlungen über die Jahre hinweg kosten. Das lässt sich ganz leicht ausrechnen: Durchschnittlich steigen die Mieten jährlich um vier Prozent. Wer beispielsweise heute 500 Euro monatlich für die Miete ausgibt, hat in 25 Jahren bereits eine Viertel Million Euro an seinen Vermieter bezahlt. Geld, das zur Verwirklichung des Traums von der eigenen Immobilie genutzt werden kann. „Anfangs haben Eigentümer zwar oft noch höhere finanzielle Belastungen als Mieter, aber nach rund 15 Jahren beginnt sich die Investition in die eigenen vier Wände auszuzahlen“, erklärt Patric Liebig, Leiter der Commerzbank in Lüneburg. „Denn dann haben Eigentümer in der Regel mehr Geld zur Verfügung als Mieter“, so Patric Liebig weiter. Besonders bemerkbar wird dies im Rentenalter: In der Regel macht die monatliche Miete hier ein Drittel der Lebenshaltungskosten aus. Mit der gesparten Miete lassen sich Träume wie die eigene Sauna, ein Wintergarten oder eine Kreuzfahrt verwirklichen. Wer seine Immobilie dagegen vermieten möchte, profitiert von Mieteinnahmen.

Die Finanzierung: Auch der Staat hilft mit

Wer in die staatliche Altersvorsorge, auch Riester-Rente genannt, einzahlt, kann beim Erwerb eines Eigenheims von dem so genannten Zwischenentnahme-Modell profitieren. Dabei darf ein zinsloses Darlehen zwischen 10.000 und 50.000 Euro aus dem angesparten Vermögen für den Hausbau oder -kauf entnommen werden. Einzige Voraussetzung: Der Betrag muss bis zum 65. Lebensjahr zurückgezahlt werden. „In der Regel vergehen jedoch mindestens zehn Jahre, bis ein Kredit in Höhe von 10.000 Euro aus dem staatlich geförderten Vorsorgevertrag aufgenommen werden kann. Bei einem Darlehen von 50.000 Euro können es sogar leicht 25 Jahre sein. Deshalb sollte jeder vorher im persönlichen Gespräch mit seinem Bankberater klären, ob sich für ihn der Griff in den Vorsorgetopf lohnt“, so Patric Liebig.

Jeder, der ohnehin mit dem Gedanken spielt, in die eigene Immobilie zu investieren, sollte die jetzige Niedrigzinsphase nicht verstreichen lassen. Ob für Eigennutzung, für die Altersvorsorge oder als Wertanlage – Immobilien sind eine solide Grundlage. Für Unentschlossene bietet die Commerzbank einen Immobilien-Quick-Check an, bei dem schon nach 15 Minuten fest steht, ob sich der Wunsch vom Eigenheim realisieren lässt.

1. Das Baugrundstück

Kaufpreises. Kaufen Sie ein unbebautes Grundstück, werden die Kosten vom Grundstückspreis berechnet. Erwerben Sie dagegen ein bebautes Grundstück oder schließen einen Vertrag mit einem Bauträger über eine Immobilie, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Straßen-, Kanal- und Wasseranschluss

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie über die zu erwartenden Beträge. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. Die Kosten für diese Anschlüsse richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen.

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

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe/dem Wert des Grundstückes und dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen). Hierfür müssen Sie mit ca. 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises rechnen.

Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an. In der Regel beträgt diese Provision zwischen 3% und 6% des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer.

Last but not least vergessen Sie bitte nicht die Planungskosten sowie die Baugenehmigungsgebühren.

ULF H. HERZBRUCH

Rechtsanwalt und Notar

Tätigkeitsschwerpunkte:

Ehe- und Familienrecht • Erbrecht
Grundstücksrecht

Grapengießerstraße 45
Tel: 0 41 31 - 4 47 19
www.herzbruch.de

21335 Lüneburg
Fax: 0 41 31 - 40 19 58
mail@herzbruch.de

Rechtsanwälte
und Notare



WIR BEDANKEN UNS
BEI ALLEN INSERENTEN
FÜR DIE GUTE ZUSAMMENARBEIT.

Ihr WEKA-Verlag

Kanzlei im Alten Offiziers-Carré



Zukunft

Steuerberatungsges. mbH

Wir helfen Ihnen:

- Steuererklärungen
- Jahresabschlüsse
- Unternehmensplanung
- Förderrecherche
- Steuergestaltung

Könemann

Rechtsanwälte

- FA für Arbeitsrecht
- FA für Insolvenzrecht
- Insolvenzverwalter
- Gesellschaftsrecht
- Wirtschaftsrecht



Marie-Curie-Straße 12 • 21337 Lüneburg • Tel.: 0 41 31 - 40 04 90 • Fax: 0 41 31 - 40 04 91 0
E-Mail: rechtsanwaelte@offiziers-carre.de • www.offiziers-carre.de

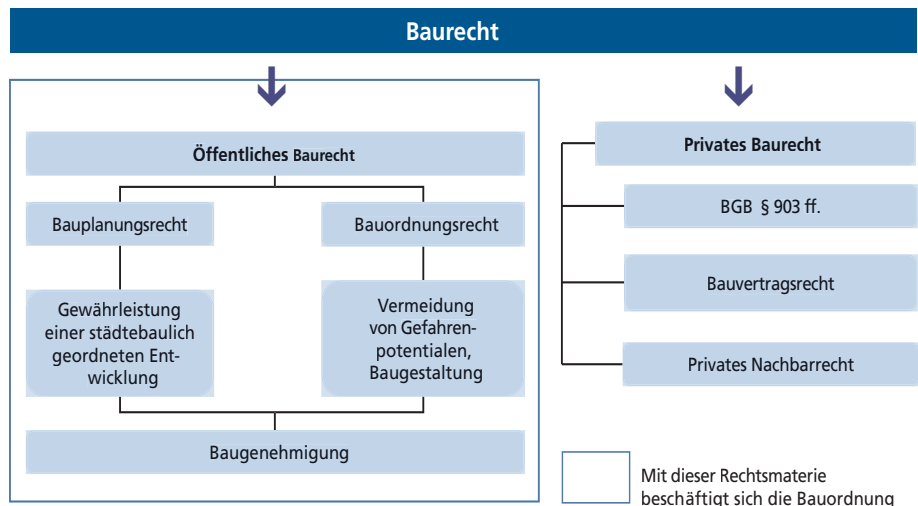
2. Das Baurecht

Zunächst einmal ist zu unterscheiden zwischen dem privaten und dem öffentlichen Baurecht. Das private Baurecht regelt die Rechtsbeziehung der am Bau beteiligten Personen (Bauherren, Architekten, Unternehmer, Lieferanten usw.) untereinander und zu Dritten (Nachbarn, Passanten usw.). Seine Beachtung ist ggf. vor dem Zivilgericht zu erstreiten. Zu den wesentlichen Vorschriften des privaten Baurechts gehören das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB).

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit aller Rechtsvorschriften, die die Nutzung des Bodens regeln und die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen. Zum öffentlichen Baurecht gehören neben dem städtebaulichen Planungsrecht (Kapitel 3) und dem Bauordnungsrecht (Kapitel 4) eine Vielzahl weiterer Bundes- und Landesgesetze (beispielsweise Straßen-, Wasser-, Deich-, Naturschutz-, Denkmalschutz-Gesetz).

Die Normen des öffentlichen und des privaten Baurechts gelten unabhängig voneinander. Im Baugenehmigungsverfahren wird lediglich überprüft, ob das Vorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Schematische Darstellung des öffentlichen und privaten Baurechts



3. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist als Bundesgesetz im Baugesetzbuch (BauGB), das sich vor allem mit der Bauleitplanung befasst, sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die bauliche Nutzung von Grundstücken vorgibt, geregelt. Im Vordergrund stehen Ausführungen, welche baulichen Anlagen und Nutzungen ("Was?") an welchem Standort ("Wo?") zulässig sind.

Jedes Grundstück kann in die folgenden im Baugesetzbuch näher definierten Gebietskategorien eingeordnet werden:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)

3.1 Bauleitpläne

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (rechtsverbindlicher Bauleitplan). Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sollen die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung haben die Bauleitpläne zum Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten oder zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

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

3.2 Vorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan gibt der Gemeinde ein Instrument zur Regelung der städtebaulichen Planungen. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen und

3. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht

Kirchgellersen
Bebauungsentwurf zum
Bebauungsplan Nr. 12
"Am Steinbint"
Planung:
Meyer ARC + Partner



hat einen festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Aus städtebaulichen Gründen können verschiedene Festsetzungen getroffen werden wie

- die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet)
- das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche/Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse)
- die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, die nicht überschritten werden dürfen, bzw. Baulinien, an denen ein Gebäude zu errichten ist)
- die örtlichen Verkehrsflächen
- Mindest- und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke
- Flächen für Nebenanlagen und Gemeinbedarf
- öffentliche und private Grünflächen

3. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht

Darüber hinaus können örtliche Bauvorschriften über Gestaltung spezielle Gestaltungsvorgaben festlegen (z.B. Materialien, Farben, Dachneigung).

Als Bauinteressent/in sollten Sie sich – möglichst mit Hilfe einer geeigneten Entwurfsverfasserin / eines geeigneten Entwurfsverfassers – vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes und ggf. weitere Satzungen informieren, um Ihre Planung darauf abzustimmen.



Kirchgellersen
Bebauungsplan Nr. 12
"Am Steinbint"
Planung:
Meyer ARC + Partner

3.3 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§§ 31 und 36 BauGB)

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in diesem Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Möchten Sie von Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweichen, für die keine Ausnahmen vorgesehen sind, kommt unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung in Frage. Die Entscheidung

3. Das öffentliche Baurecht - Bauplanungsrecht

über die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung trifft die Baugenehmigungsbehörde (der Landkreis Lüneburg) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Wir empfehlen Ihnen, rechtzeitig einen begründeten, den Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Lüneburg,
Finkenhütte



3.4 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Wenn für eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kein Bebauungsplan existiert, spricht man vom "unbeplanten Innenbereich". Hier ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise (mit oder ohne seitlichem Grenzabstand) und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (s.o.). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Das öffentliche Baurecht - Bauplanungsrecht

Auch hier gilt die Empfehlung, frühzeitig eine geeignete Entwurfsverfasserin/ einen geeigneten Entwurfsverfasser einzuschalten, damit eine genehmigungsfähige Planung erstellt wird. In Zweifelsfällen stehen wir Ihnen gern vorab zur Beratung zur Seite.

3.5 Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich ist grundsätzlich von einer ihm wesensfremden Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden hier sogenannte privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer betrieblichen Wohngebäude und bestimmte weitere Vorhaben wie Windkraftanlagen, Kraftwerke, Kläranlagen. Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Hierzu gehören u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans, eines Landschaftsplans, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert. Die Beeinträchtigung eines Belanges genügt, um eine Baugenehmigung auszuschließen.

Um dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, gibt es zudem weitergehende Regelungen, einstmals privilegierte Gebäude einer Nutzungsänderung zuzuführen. Diese Nutzungsänderungen sollen ohne wesentliche bauliche Änderungen vollzogen werden. Ferner muss die vorhandene bauliche Anlage nach Konstruktion und Substanz für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet sein. Beispielhaft sind hier landwirtschaftlich-gewerbliche Nebengebäude anzusprechen.

Zusätzliche Erleichterungen sieht das BauGB im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes unter bestimmten Voraussetzungen beispielsweise für folgende Vorhaben vor:

- Ersatzbauten für zulässigerweise errichtete Gebäude
- Erweiterungen zulässigerweise errichteter Wohngebäude oder gewerblicher Betriebe
- Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die die Kulturlandschaft prägen (z.B. Baudenkmale wie Mühlen).



Treppenspeicher von 1767
Gemeinde Betzendorf

3. Das öffentliche Baurecht - Bauplanungsrecht

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

Wenn Sie Zweifel haben, ob Ihr Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt, oder wissen wollen, ob Ihr Außenbereichsvorhaben zugelassen werden kann, so stehen wir Ihnen zur Beratung gern zur Verfügung. Um Rechtssicherheit zu erlangen, empfiehlt sich eine schriftliche Bauvoranfrage (Kapitel 5).

3.6 Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Der Bauantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen, die ihn innerhalb einer Woche an die Baugenehmigungsbehörde, den Landkreis Lüneburg, weiterleitet. So wird die Gemeinde frühzeitig über das geplante Vorhaben informiert.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde. Falls die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert, sind wir als Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemein gültig festgelegt hat. Die Gemeinde hat allerdings unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, die Zurückstellung von Baugesuchen bei uns zu beantragen oder eine Veränderungssperre zu erlassen.

HENSCHKE · BAUER-OHLBERG



DIPL.-ING. ARCHITEKTEN

Individuelle Wohnhäuser
Planung und Durchführung privater
und öffentlicher Neubauten
Umbauten und Erweiterungen
Denkmalpflege und Restaurierungen
Beratung bei Umbaumaßnahmen

Bahnhofstraße 1 21337 Lüneburg

Tel. 041 31 / 891 80 23 + 68 43 65

info@hbo-architekten.de
www.hbo-architekten.de

Mitglieder der Architektenkammer Niedersachsen



DIPL.-ING.

MAX KROLL

INGENIEURBÜRO FÜR STATIK UND KONSTRUKTION

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Sanierung von Stahl- und Spannbetontragwerken, Statik im Hoch- und Ingenieurbau.

21339 Lüneburg • Schnellenberger Weg 90 • Tel.: 0 41 31 - 6 20 11

E-Mail: kontakt@kroll-ing-buero.de • Internet: www.kroll-ing-buero.de

architekten
ingenieure
oldenburg,
plesse.

entwurf, planung, bauleitung

dipl. ing. architekten
Andreas Oldenburg
Frank Plesse

apfelallee 5a, 21337 Lüneburg
tel. 04131-221643, fax: 221640

www.oldenburg.plesse.de

Notizen

- **Schlüsselfertiges Bauen**
- **Sanierungen und Umbauten**
- **Anbauten**
- **Grundstücke und Finanzierungen**

Neubau von 3 Stadthäusern Vor dem Roten Tore in Lüneburg nach Abriss der Altbauten.



Lüner General Bau GmbH

Generalunternehmer und -übernehmer
für schlüsselfertige Bauten

Telefon 04131/84569 · Telefax 851737

GEYER-Baumanagement Ltd.

Beratung – Planung – Bauausführung –
Baudienstleistung

Telefon 04131/8549688 · Telefax 8549689

**Vor dem Roten Tore 54
21335 Lüneburg**

Architekten und Bauingenieure

Dipl.-Ing. Roland Wölk
Projektentwicklungs GmbH



*Wir bauen
für Sie!*

Roland Wölk
Dipl.-Ing. (FH)
Geschäftsführer

Leinensriethen 9 · 21394 Südergehlen
Tel. 0 41 35-80 87 30 · Fax 80 87 31 · Mobil 0 171 28 38 010
e-mail r.woelk@woelk-bauservice.de · www.woelk-bauservice.de

WEKA informationsbroschüren

informativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.

praktisch

aktuell

kompetent

kreativ

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen.

Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Und das seit über 25 Jahren.

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2 • 86415 Mering

Tel.: 08233 384-0

info@weka-info.de

www.weka-info.de



4. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht

Die Anforderungen des Bauordnungsrechts sind der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), den ergänzenden Gesetzen und Verordnungen und den Technischen Baubestimmungen zu entnehmen. Die NBauO begründet Pflichten und Ansprüche des Einzelnen im Verhältnis zum Gemeinwesen und lässt die Verwaltungsbehörden mit hoheitlichen Mitteln für die Erfüllung dieser Pflichten und Ansprüche sorgen.



Amt Neuhaus
Parkstraße 1

Die NBauO trifft Regelungen insbesondere zu folgenden Themenkomplexen:

- Das Grundstück und seine Bebauung (Grenzabstände, Zugänglichkeit)
- Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen (Standssicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Verkehrssicherheit)
- Bauprodukte und Bauarten
- Der Bau und seine Teile (Wände, Decken, Dächer, Treppen)
- Besondere bauliche Anlagen und Räume, Gemeinschaftsanlagen (Aufenthaltsräume, Wohnungen, Einstellplätze, Werbeanlagen)

4. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht

- Baugestaltung
- Verantwortliche Personen (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)
- Behörden (Aufgaben und Zuständigkeiten)
- Genehmigungsverfahren

Die allgemeinen Anforderungen der NBauO werden durch ergänzende Verordnungen konkretisiert. Beispielhaft seien genannt:

- Bauvorlagenverordnung (Welche Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen?)
- Allgemeine Durchführungsverordnung zur NBauO (Genauere Anforderungen an einzelne Bauteile und Räume)
- Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser mit zugeordneten Ausführungsbestimmungen

Wegen der Komplexität dieser Vorschriften beschränken wir uns in diesem Leitfaden darauf, Ihnen einen Überblick über häufig nachgefragte Vorschriften zugeben.

4.1 Grenzabstand

Der erforderliche Grenzabstand bemisst sich nach der Höhe (H) eines Gebäudes und beträgt $1 H$, mindestens jedoch 3 m. Untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand unter bestimmten Voraussetzungen unterschreiten.

Besondere Regelungen gelten für Nebenanlagen wie Garagen oder Abstellräume. Ausführlichere Informationen hierzu sind einem **Faltblatt** zu entnehmen, das bei uns erhältlich ist, sowie auf unserer Homepage www.lueneburg.de zu finden. Auch der/die von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser/in (Kapitel 6) ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

4.2 Genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 69 NBauO)

Grundsätzlich ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen baugenehmigungspflichtig. Eine Reihe von Vorhaben, die in

4. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht

§ 69 NBauO sowie seinem Anhang aufgezählt werden, ist baugenehmigungsfrei. Allerdings gilt auch für diese Vorhaben das gesamte öffentliche Baurecht. Zu den genehmigungsfreien baulichen Anlagen gehören gemäß Anhang zu § 69 NBauO beispielsweise:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ - Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen; Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 69 a NBauO genehmigungsfrei sind
- Einfriedungen (Zaun, Mauer) bis 1,80 m Höhe über der gewachsenen Geländeoberfläche, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten (legalen) Gebäudes mit Aufenthaltsräumen
- Öffnungen für Fenster und Türen in fertig gestellten Wohngebäuden
- Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertig gestellter baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden
- Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden

4.3 Genehmigungsfreie Wohngebäude (§ 69 a NBauO)

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Wohngebäude geringer Höhe sowie Nebengebäude und Nebenanlagen für derartige Wohngebäude ohne Baugenehmigung errichtet werden. Die wichtigsten dieser Voraussetzungen sind:

- Das Baugrundstück muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, der das Baugebiet als Kleinsiedlungsgebiet, als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet festsetzt.
- Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Sind Abweichungen von den Festsetzungen beabsichtigt, müssen die dafür notwendigen Ausnahmen und Befreiungen bereits erteilt sein. Der Antrag auf Ausnahme und/oder Befreiung ist über die Gemeinde an den Landkreis Lüneburg zu stellen.

4. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht

- Die Bauherrin/Der Bauherr muss für den Entwurf eine Entwurfsverfasserin/einen Entwurfsverfasser mit speziellen Qualifikationen bestellen. Gleiches gilt auch für die zu erstellenden Nachweise über die Standsicherheit (Statik) sowie den Schall- und Wärmeschutz.
- Die Erschließung muss gesichert sein.

Ausführlichere Informationen zu § 69 a NBauO sind einem **Faltblatt** zu entnehmen, das bei uns erhältlich ist, sowie auf unserer Homepage www.lueneburg.de zu finden. Auch der/die von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser/in (Kapitel 6) ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Handwerker am Bau

GUDEHUS & FUHRHOP

Elektrotechnik

Hauptstraße 15 · 21406 Barnstedt
Tel. 04134 - 91 00 31
 Fax 91 00 32 · Mobil 0171-45 35 464

GmbH

Planung · Beleuchtung · Datennetztechnik
 SAT-Anlagen · ISDN · Überspannungsschutz

Individuelle Kamine und Öfen

Ob Neubau oder Modernisierung:
 Wir von Buller-Ofen bauen ihren Kamin und Kachelofen mit modernster Heiztechnik (speziell auch für Niedrigenergiehäuser)...

- individuelle Beratung (auch bei Ihnen zu Hause)
- individuelle Planung und Abstimmung
- komplette handwerkliche Qualitätsleistungen zum Aufbau Ihres persönlichen Kamins und Ofens

Buller-Ofen Heizen mit Holz und Sonne GmbH
 Christian-Herbst-Str. 5 · 21339 Lüneburg
 Telefon (0 41 31) 39 00 21 · www.buller-ofen.de

Kachelofen- und Kaminbau, Kaminkassetten, Solaranlagen

BAUUNTERNEHMEN
Rolf Twesten

21380 Artlenburg
 Große Straße 23
 Telefon 041 39/71 59
 Telefax 041 39/74 00

www.Rolf-Twesten.de

Zimmerer-, Maurer- und Dachdeckermeisterbetrieb

Planung, Bauleitung
 Ausführung von Bauleistungen

Bungalow mit 120 m² Grundfl.,
 bei uns ab 90000 €!

Schlüsselfertiges Bauen • Konventionell zum Festpreis

Frank Delters
 Malermeister

Wittorfer Str. 39
 21357 Bardowick
 Tel.: 0 41 31 - 12 14 81
 Fax 0 41 31 - 92 12 09

Streichen · Tapezieren · Bodenverlegung

BEDACHUNGEN · BAUKLEMPNEREI
FASSADENBAU

BRUNKE
 DACHDECKERMEISTER

ADENDORF · ☎ 0 41 31-5 55 27 · Fax 0 41 31-5 75 63



Wirtschaftsgebäude
Mitte 19. Jahrhundert
Gemeinde Rehlingen

5. Die Bauvoranfrage (§ 74 NBauO)

Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig erkennbar. Wenn Sie beispielsweise schon vor dem Grundstückskauf oder einem aufwendigen Baugenehmigungsverfahren rechtliche Sicherheit erhalten möchten, haben Sie die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbstständig beurteilt werden können, einen Bauvorbescheid zu beantragen. Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig ist ("Kann auf dem Grundstück oder an dem Standort ein Wohngebäude / Stall / Gewerbebetrieb errichtet werden?"). Eine Bauvoranfrage, mit der die Zulässigkeit eines Bauvorhabens umfassend wie im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung gestellt wird, wäre unzulässig.

Bauvoranfragen sind nicht formgebunden. Die Beauftragung einer qualifizierten Entwurfsverfasserin/eines qualifizierten Entwurfsverfassers ist nicht notwendig. Bitte formulieren Sie Ihre Frage/n so genau wie möglich, fügen Sie die zur Prüfung erforderlichen Pläne (z.B. Lageplan i.M. 1:500 bzw. 1:1000 mit Eintragung der geplanten Baumaßnahme, Übersichtsplan i.M 1:5000 mit Kennzeichnung des Baugrundstückes, ggf. Bauzeichnungen) bei und senden Sie die Bauvoranfrage über die Gemeinde an den Landkreis Lüneburg.

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

Ein positiver Bauvorbescheid

- stellt fest, dass die Baumaßnahme in dem zur Prüfung gestellten Teilbereich, z. B. der grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit, zum Zeitpunkt der Entscheidung dem öffentlichen Baurecht entspricht;
- hat 3 Jahre Gültigkeit. Die Bindungswirkung entfällt, wenn Sie nicht innerhalb von 3 Jahren einen Verlängerungsantrag oder einen Bauantrag stellen;
- berechtigt Sie nicht zur Ausführung des Bauvorhabens;
- macht im Baugenehmigungsverfahren eine erneute Prüfung der beantworteten Einzelfragen überflüssig, so dass Sie zusätzlich zur Planungssicherheit auch eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens erreichen.



HORST STELTER GmbH
Amelinghausen

steller

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| ▶ Bedachungen | Heizungsbau ◀ |
| ▶ Bauklempnerei | Solartechnik ◀ |
| ▶ Fassaden | Gas- und Wasserinstallation ◀ |
| ▶ Abdichtungen | Regenwassernutzung ◀ |
| ▶ Kernbohrungen | Brennwerttechnik ◀ |

Jungfernstieg 14 · 21385 Amelinghausen
Telefon (0 41 32) 10 66 · Telefax (0 41 32) 82 19



DACHDECKEREI

KLEMPNEREI · GERÜSTBAU

Große Str. 71a 21354 Bleckede/Garze
Telefon: 0 58 52/25 72 Fax 0 58 52/35 87
Mobil: 01 71/2 04 71 70
Email: d.petruck@t-online.de

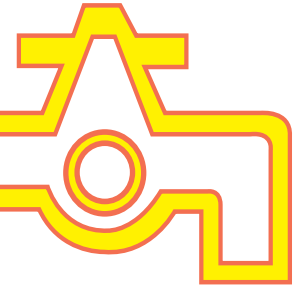
- Klempnerei • Installation
- Sanitäre Anlagen
- Gas- u. Ölheizungsbau
- Alternative Energien

☎ 0 41 31 / 3 12 80

OHLHAGEN

Sanitärtechnik GmbH

Moldenweg 11 · 21339 Lüneburg



NORMAN RUDOLPH

Bautenschutz

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| • Fassadengestaltung | • Wärmedämm-System (WDVS) |
| • Verputzen | • Airbrush |
| • Trockenbau | • Schleif- und Versiegelungsarbeiten |
| • Laminat- und Teppichbodenverlegung | von Parkett |

Große Bergstraße 10 • 21394 Südergellersen • Tel.: 01 73 / 371 36 19 • Fax: 0 41 35 / 80 07 05
E-Mail: RudolphNorman@aol.com

6. Die Baugenehmigung

Die Niedersächsische Bauordnung unterscheidet zwischen baugenehmigungspflichtigen (§§ 75 ff NBauO), anzeigepflichtigen (§ 69 a NBauO) und genehmigungsfreien (§ 69 NBauO und Anhang) Vorhaben. Die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig.

Bestimmte genehmigungspflichtige Bauvorhaben, die in § 75 a Abs.1 NBauO aufgezählt sind, werden in einem sogenannten "Vereinfachten Genehmigungsverfahren" geprüft. Hier übernehmen Entwurfsverfasser/in und Sachverständige, die von Ihnen zu beauftragen sind, einen großen Teil der Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts.

Unter besonderen Voraussetzungen (siehe Kapitel 4) kommt ein Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO in Betracht. Hier liegt die Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts vollständig bei Ihnen und den von Ihnen beauftragten Fachleuten. Es liegt in Ihrer Entscheidung, ob Sie hiervon Gebrauch machen möchten oder eine Baugenehmigung beantragen.

Wenn Sie zweifeln, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig bzw. -fähig ist, fragen Sie uns oder stellen Sie für komplexere Vorhaben vorab eine Bauvoranfrage (Kapitel 5).

6.1 Entwurfsverfasser/in (§ 58 NBauO)

Mit der Erstellung der Bauvorlagen (Entwurf) und der Unterzeichnung des Bauantrages dürfen nur bauvorlageberechtigte Personen (= Entwurfsverfasser/in) beauftragt werden. Bauvorlageberechtigt sind insbesondere Architektinnen und Architekten sowie bestimmte Ingenieurinnen und Ingenieure. Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen, die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister auf Grund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung entwerfen können, dürfen auch Meisterinnen oder Meister des Maurer-, des Beton- und Stahlbetonbauer- oder des Zimmererhandwerks und Personen, die diesen nach § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt sind, als Entwurfsverfasser/in bestellt werden. Das Gleiche gilt für staatlich geprüfte Technikerinnen und Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau.

Die Berechtigung, als Entwurfsverfasser/in tätig zu sein, ergibt sich aus dem jeweiligen Kammergesetz oder der Niedersächsischen Bauordnung.

6. Die Baugenehmigung

Lassen Sie sich im Einzelfall die Bauvorlageberechtigung Ihres Entwurfsverfassers/Ihrer Entwurfsverfasserin nachweisen. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht.

6.2 Bauantrag

Bauantragsformulare erhalten Sie im Fachhandel. Sie können sie auch aus dem Internet von unserer Homepage www.lueneburg.de herunterladen.

Der von Ihnen als Bauherr/in und der Entwurfsverfasserin/dem Entwurfsverfasser unterzeichnete Bauantrag ist in dreifacher Ausfertigung über die zuständige Gemeinde an den Landkreis Lüneburg zu richten. Die Gemeinde wird ihn innerhalb einer Woche an uns weiterleiten.

Für einen Wohnhausneubau sind im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500 mit Eintragung des Bauvorhabens, der Abstände und anderer wichtiger Angaben
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg – Katasteramt – oder einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro) mit Kennzeichnung des Baugrundstückes
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung, Baubeschreibung
- Berechnung der bebauten Fläche, der Grund- und Geschossflächenzahl, des umbauten Raumes sowie der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- Erklärungen nach § 75 a NBauO (nur beim Vereinfachten Verfahren) sowie § 75 b NBauO (Arbeitsstätten)
- Statistischer Erhebungsbogen

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständige Unterlagen ein. Dadurch kann Ihr Bauantrag zügig geprüft und genehmigt werden.

6. Die Baugenehmigung

6.3 Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Geschäftsstelle in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Sie bekommen eine Eingangsbestätigung mit Nennung einer Ansprechpartnerin, an die Sie sich wenden können, wenn Sie Rückfragen haben oder sich nach dem Verfahrensstand erkundigen möchten.

Im Anschluss an die Erfassung wird der Bauantrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit überprüft. Wenn die Belange anderer Fachdienste oder Fachämter außerhalb der Kreisverwaltung (z.B. Straßenbauamt) berührt werden, erfolgt deren Beteiligung. Sollten Unterlagen fehlen, erhält Ihre Entwurfsverfasserin/ Ihr Entwurfsverfasser eine Eingangsbestätigung mit Nachforderung der fehlenden Unterlagen.

Die Bearbeitungszeit Ihres Bauantrages hängt maßgeblich von seiner Vollständigkeit ab. Leider werden die meisten Bauanträge unvollständig eingereicht. In vielen Fällen kann der Antrag erst dann weiter bearbeitet werden, wenn die nachgeforderten Unterlagen eingereicht wurden. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Genehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn/in zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuellen Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Bestandteil der Baugenehmigung und müssen bei der Ausführung des Vorhabens beachtet werden.

6.4 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 75 a NBauO)

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

6. Die Baugenehmigung

- Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser, auch mit Räumen für freie Berufe, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume enthalten,
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche,
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude,
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis zu 100 m² Grundfläche.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft bei diesen Gebäuden die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

- dem städtebaulichen Planungsrecht,
- den Abstandsvorschriften der NBauO,
- den §§ 47 und 47 a (Stellplätze),
- den Vorschriften über den Brandschutz und die Standsicherheit bei unterirdischen Garagen mit mehr als 100 m² Grundfläche sowie bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind,
- den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts (z.B. Denkmalschutz-, Naturschutz-, Straßengesetze)
- § 42 Abs. 2 (Abwasserbeseitigung) bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden.

Weder die weiteren Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, die Einhaltung einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation der Aufstellerin/des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen. Gleichwohl müssen die Vorschriften von Ihnen beachtet werden. Bei Verstößen ist damit zu rechnen, dass wir bauaufsichtlich einschreiten und schlimmstenfalls einen Abbruch nicht genehmigungsfähiger Vorhaben durchsetzen.

Das Vereinfachte Verfahren setzt eine Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers voraus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung vorliegen, der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht und die von Sachverständigen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind.

6. Die Baugenehmigung

6.5 Weitere Vereinfachungen (§ 75 b NBauO)

Seit dem 23.06.2005 ist in Verfahren nach §§ 75 und 75 a NBauO die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung nur noch dann zu prüfen, wenn die Bauherrin/der Bauherr dies ausdrücklich beantragt. Andernfalls hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser zu erklären, dass der Entwurf auch diesen Anforderungen entspricht. Zur Vermeidung kostspieliger nachträglicher Baumaßnahmen empfehlen wir, sich in Zweifelsfällen vorab beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt (Tel.: 04131/1514-00) beraten zu lassen.

Weitere Informationen zu §§ 75 a und b NBauO sowie zu § 69 sind einem **Faltblatt** zu entnehmen, das bei uns erhältlich ist, sowie auf unserer Homepage www.lueneburg.de zu finden. Auch der/die von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser/in (Kapitel 6.1) ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

6.6 Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung dürfen Sie mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs nicht beginnen. Bei größeren Bauvorhaben kann es sinnvoll sein, eine (gebührenpflichtige) Teilbaugenehmigung für bestimmte Bauarbeiten schriftlich zu beantragen.

Liegt uns ein vollständiger Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, kann Ihnen unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung beispielsweise für den Aushub der Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich erteilt werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt Sie ausdrücklich nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern macht die Erteilung einer Teilbaugenehmigung in der Regel keinen Sinn.

6.7 Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaß-

6. Die Baugenehmigung

nahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer kann die Frist wiederum um bis zu drei Jahre verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall hätten Sie einen neuen Bauantrag zu stellen.

6.8 Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Gemeinden sowie Auslagen werden nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich nach der Art des Gebäudes, der Höhe des Rohbauwertes, der vom zuständigen Ministerium jährlich an die Kostenentwicklung angepasst wird, und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Mit der Baugenehmigung erhalten Sie einen eigenständigen Gebührenbescheid.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung, die Ablehnung der Behandlung und die Rücknahme eines Bauantrages. Für die nachträgliche Genehmigung einer zunächst ohne die erforderliche Baugenehmigung ausgeführten Maßnahme müssen wir Ihnen leider die dreifache Gebühr in Rechnung stellen.



Lüneburger Heide

7. Weitere baurechtliche Themen

7.1 Baulasten

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Einige rechtliche Hindernisse (z.B. fehlende Stellplätze, unzureichender Grenzabstand) können durch eine sogenannte Baulast (auf einem Nachbargrundstück) beseitigt werden. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Diese Erklärung wird als Baulast in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen und damit auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam.

Eine Baulast kann ein Grundstück begünstigen, aber auch belasten und in seiner künftigen Bebaubarkeit und/oder Nutzbarkeit einschränken. Deshalb empfiehlt es sich, vor dem Erwerb eines Grundstücks eine aktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen.

7.2 Grundstücksteilungen

Die Teilung eines Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstück oder ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Eine Teilungsgenehmigung nach dem Baugesetzbuch ist nicht (mehr) erforderlich.

Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde (§ 94 NBauO). In diesem Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die der NBauO, den Rechtsvorschriften aufgrund der NBauO oder dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zuwiderlaufen. Eventuelle Hinderungsgründe lassen sich möglicherweise durch Baulasten ausräumen. Nehmen Sie hierzu unsere Beratung in Anspruch. Außerdem empfiehlt es sich, dieses Antragsverfahren

7. Weitere baurechtliche Themen

durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg – Katasteramt – oder eine Notarin/einen Notar führen zu lassen.

Die Genehmigung einer Teilung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb einer bestimmten Frist versagt wird. Bedarf eine Teilung (nach NBauO) keiner Genehmigung oder gilt sie als erteilt, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen ("Negativattest"); das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich. Eine Grundbucheintragung nimmt das Grundbuchamt erst nach Vorlage des Genehmigungsbescheides bzw. eines Negativattestes vor.

7.3 Wohnungseigentum

Soll an einer Wohnung Eigentum begründet werden, benötigen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Vorlage beim Grundbuchamt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft anhand der Aufteilungspläne, ob eine dauerhafte räumliche Abgrenzung und Abschließbarkeit einer Wohnung gegenüber den anderen Wohnungen und dem gemeinschaftlichen Eigentum vorliegt.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Aufgabe des Landes Niedersachsen ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Landkreis Lüneburg wirkt bei der Wahrnehmung der Aufgaben von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei können wir Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Wir genehmigen Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz und das konkrete Bauvorhaben betreffen.

Ehemalige Rauchkate
Zweiständerhaus
Anf. 19. Jh.
Heute archäologisches
Museum
Gemeinde Oldendorf/Luhe



Ansicht Wirtschaftsgiebel



Ansicht Traufe

7. Weitere baurechtliche Themen



Scheune der ehemaligen
Deichvogtei von 1802
Gemeinde Neuhaus-Brandstade
Sanierung/Instandsetzung
des Fachwerks

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

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalen selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalen, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden. Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit uns, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist oder mit bestimmten Änderungen Ihres Vorhabens zugelassen werden kann.

Der Landkreis Lüneburg bietet über die sogenannte Denkmalbörse interessierten Bauherrn die Vermittlung von historischen Baustoffen an. Diese können dann bei einer Sanierung des Baudenkmals zum Einsatz kommen und dem Erhalt des historischen Gestaltbildes sowie der Ressourcenschonung dienen.



Ehemaliges Pfarrwitwenhaus
Anfang 19. Jh.
Gemeinde Neuhaus-Stapel
Sanierung/Instandsetzung
des Fachwerks



Inschriftbalken über der
GrotDör

7. Weitere baurechtliche Themen

ElbSchloss Bleckede



7.5 Umweltbelange

Wer baut, muss sich auch um die Auswirkungen auf seine Umwelt Gedanken machen. Je nach Lage des Baugrundstücks müssen bei der Planung die verschiedenen Belange mit berücksichtigt werden. Eventuell sind auch zusätzlich zur Baugenehmigung bestimmte Erlaubnisse, Genehmigungen oder Befreiungen einzuholen, wenn z.B. in einem Schutzgebiet gebaut werden soll oder Abwasser dezentral über eine Kleinkläranlage entsorgt werden muss.

Wasser

Bei der Bauplanung und -umsetzung ist der Gewässerschutz (oberirdische Gewässer und Grundwasser) zu berücksichtigen. Hierzu zählt die Abwasserbeseitigung. Im Regelfall besteht für jedes Baugrundstück die Verpflichtung, sich an den öffentlichen Schmutzwasserkanal seiner Gemeinde/Samtgemeinde anzuschließen. In einigen Ortslagen oder bei einzelnen Grundstücken, bei denen der Anschluss an eine zentrale Kläranlage zu teuer oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann dem Grundstückseigentümer die Abwasserentsorgung übertragen werden. Das Abwasser ist dann über eine Kleinkläranlage, die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen muss, ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer



Ilmenauwiesen

7. Weitere baurechtliche Themen

einzuleiten. Hierfür muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Wenn dies nicht möglich ist, kommt auch eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde in Betracht. Werden auf dem Grundstück größere Flächen versiegelt (i.d.R. >400 m²) ist für die Oberflächenentwässerung ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

Besondere Anforderungen gelten, wenn das Grundstück an einem Gewässer liegt. In diesem Fall darf z.B. der 5-m-Unterhaltungstreifen entlang des Gewässers grundsätzlich nicht überbaut oder bepflanzt werden. Spezielle Regelungen gibt es unter anderem auch für Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und die Heizöllagerung. Hier wird im Baugenehmigungsverfahren die untere Wasserbehörde eingeschaltet.

Soll das Grundstück nicht nur wohnbaulich genutzt werden, sondern fallen z.B. in der Landwirtschaft Gülle oder andere wassergefährdende Stoffe an, muss dies gesondert berücksichtigt werden.

Naturschutz

Jedes Bauvorhaben stellt in der Regel einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Zunächst gilt es, diesen Eingriff zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ist dies nicht vollständig möglich, sind die zerstörten Werte vor Ort auszugleichen oder – wenn dies nicht möglich ist – an anderer Stelle zu ersetzen. Wer in einem Bebauungsplangebiet bauen möchte, muss sich hierüber keine Gedanken machen, da dies schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

In allen anderen Fällen muss zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt und der Umfang des Eingriffs bewertet werden. Dabei sollte das Vorhaben so geplant werden, dass der Eingriff möglichst gering ausfällt. Schon durch die Lage eines Gebäudes auf dem Grundstück können sich oft unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben. Auch Eingrünungen können zur Minimierung beitragen. Wurde anschließend der Umfang des Eingriffs ermittelt, sind entsprechende Ausgleichs- oder

7. Weitere baurechtliche Themen

Wassermühle Wohlenbüttel
19. Jh. Oldendorf/Luhe



Ersatzmaßnahmen zu planen (z.B. eine Hecken- oder Obstbaumpflanzung, das Anlegen eines Biotops,...). In Ausnahmefällen kann auch eine Ersatzgeldzahlung in Betracht kommen. Die untere Naturschutzbehörde berät gerne, bei umfangreicheren Maßnahmen sollte ein Landschaftsplaner mit der Planung und Umsetzung beauftragt werden.

Unzulässig ist es, in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet zu bauen, oder mit der Baumaßnahme ein Biotop zu zerstören oder zu beeinträchtigen. In besonderen Fällen ist hiervon eine Befreiung bzw. Ausnahme möglich. Hierfür ist ein gesonderter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Boden

Der Boden erfüllt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Er ist nicht vermehr- oder wiederherstellbar. Einwirkungen auf den Boden sollten Sie so weit wie möglich vermeiden. Bauen bedeutet zwangsläufig eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

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



Feuchtwiese



Trockenwiese



Klein Sommerbeck
Renaturierter Fischteich

7. Weitere baurechtliche Themen

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

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind:

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

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

Immissionsschutz

Vor allem von landwirtschaftlichen Betrieben (besonders von Betrieben mit Tierhaltung) gehen Emissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Staub aus. Gleiches gilt aber auch für verschiedene Arten von Gewerbebetrieben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und im Interesse gesunder Wohnverhältnisse sind gewisse Mindestabstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen einzuhalten. Für einige Immissionen (z.B. Schall) sind Grenzwerte detailliert festgelegt, in anderen Fällen muss eine Einzelfallbetrachtung angestellt werden. Bereits bei der Wahl des Baugrundstücks sollte auch hierauf Augenmerk gelegt werden, damit es nicht erst nach dem Einzug zu Ärger kommt.

Abfall

Für jedes Baugrundstück besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. In der Regel stellt die Bereitstellung der Abfallbehälter kein Problem dar. Im Einzelfall, z.B. bei Hinterliegergrundstücken oder bei schmalen Stichstraßen, in die das Müllfahrzeug nicht hinein fahren kann, muss sich der Grundstückseigentümer auch hierüber Gedanken machen. Die Einzelheiten zur Müll- und Wertstoffabfuhr im Landkreis

7. Weitere baurechtliche Themen

Lüneburg können der jährlich erscheinenden Abfallfibel mit den Abfuhrterminen entnommen werden.

7.6 Bauen am Deich

Mitten durch den Landkreis Lüneburg fließt die Elbe. Wer nahe der Elbe wohnen und diese einzigartige Landschaft täglich erleben möchte, lebt oftmals dicht am Deich. Dieser Hochwasserdeich schützt die flachen elbnahen Gebiete - und damit auch die Wohngebäude hinter dem Deich - sicher vor regelmäßig wiederkehrendem Hochwasser der Elbe.

Um die Sicherheit des Deiches zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber in Niedersachsen längs des Deiches binnendeichs einen 50 m breiten Schutzstreifen festgelegt. Der Bauherr sollte daher unbedingt vor einem Bauantrag prüfen, ob das geplante Bauvorhaben sich innerhalb dieses Schutzstreifens befindet. In diesem Falle ist möglichst frühzeitig die untere Deichbehörde beim Landkreis Lüneburg zu beteiligen. Dieses gilt für jegliche baulichen Maßnahmen im 50 m – Schutzstreifen (z. B. auch für Anbauten, Errichtung eines Carports usw.), denn sämtliche Baumaßnahmen – auch baugenehmigungsfreie – bedürfen hier einer deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung.

Die untere Deichbehörde prüft in Abstimmung mit dem jeweiligen Deichverband, inwieweit sich ein Bauvorhaben am Hochwasserdeich aus Sicht des Hochwasserschutzes realisieren lassen könnte. Bei einem positiven Ergebnis ist ein Antrag auf deichbehördliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Deichbehörde zu stellen. Diese deichbehördliche Ausnahmegenehmigung ist nach dem Niedersächsischen Deichgesetz auch Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Sofern der Bauherr eine offizielle Bauvoranfrage stellt, erhält er mit dem Bauvorbescheid auch die Mitteilung der unteren Deichbehörde, ob das geplante Vorhaben aus deichrechtlicher Sicht zulässig ist. Auch bei einem positiven Bauvorbescheid ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine separate deichbehördliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Generell gilt beim Bauen hinter dem Deich, dass insbesondere bei Hochwasser hohe Grundwasserstände auftreten. Dieses ist bei Gründungsarbeiten und der Errichtung von Kellerräumen unbedingt zu berücksichtigen.



Elbedeich bei Radegast,
Landkreis Lüneburg

7. Weitere baurechtliche Themen

7.7 Vorbeugender Brandschutz

In vielen Vorschriften des Bauordnungsrechtes finden sich seit jeher Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes, da besonders durch Schadenfeuer eine Gefährdung für Leib und Leben bestand und auch immer noch besteht. Das beweisen die jährlich bundesweit nach wie vor ca. 600 zu beklagenden Brandtoten.

Neben der Gefahrenabwehr bestehen wesentliche Leitgedanken darin, dass bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit nicht gefährden und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen müssen. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden.

Durch den Einsatz geeigneter Baumaterialien, die Einhaltung der bauordnungsrechtlich definierten Anforderungen an Bauteile und die Unterteilung der baulichen Anlagen in Brand- und Rauchabschnitte soll dies sichergestellt werden. Die Brandschutzprüfer geben zu Bauanträgen und Bauvoranfragen Stellungnahmen hinsichtlich der Brandsicherheit ab. Darüber hinaus nehmen sie regelmäßig die brandschutztechnischen Prüfungen für besondere Gebäude vor wie z.B. Gewerbebetriebe, Versammlungsstätten, Altenwohn- und Pflegeheime, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten oder andere öffentliche Einrichtungen.

Grundsätzlich müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt wird. Die Möglichkeit eines wirksamen Löschangriffs durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Höchste Priorität hat die Rettung von Menschen und Tieren.

Bei einem Brand sind regelmäßig mehr Personen durch Raucheinwirkung als direkt durch das eigentliche Feuer Gesundheits- und Lebensgefahren ausgesetzt. Außerdem treten häufig große Rauchschäden an baulichen Anlagen und Mobiliar auf. Aus diesen Gründen stellt die Rauchfreihaltung bzw. -vorbeugung ein besonderes Grundprinzip des Brandschutzes dar.

Beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses werden im Allgemeinen keine erhöhten Anforderungen an notwendige Flure, Treppenträume und Fluchtwege gestellt. Zu beachten sind jedoch insbesondere die Abstände zu Nachbargebäuden und die Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge (Hinterbebauung). Technische Hilfsmittel zur Brandfrüherkennung – Rauchmelder – bieten eine zusätzliche Sicherheit für die Bewohner/innen bzw. Nutzer/innen von Gebäuden. Zumindest im Treppenflur des Dach-

7. Weitere baurechtliche Themen

geschosses, besser auch in den Kinder- und Schlafzimmern sollten batteriebetriebene Rauchmelder an der Decke installiert werden, um eine Brandfrüherkennung und Alarmierung sicherzustellen und somit eine frühzeitige Flucht der Nutzer/innen über Flur und Treppe zu ermöglichen. Andere Bundesländer haben dies bereits als Forderung in die Bauordnung aufgenommen. Rauchmelder können durch die Detektierung von Brandrauch und die sofortige Alarmierung der Betroffenen Leben retten, besonders nachts. Etwa 70 % der Brände mit Todesopfern entstehen in der Zeit zwischen 23.00 und 07.00 Uhr, also in der Zeit, in der die meisten Menschen schlafen und giftige Rauchgase nicht wahrnehmen. Schlafende Personen werden im Allgemeinen weder durch Rauchentwicklung noch durch Feuer geweckt, sondern verlieren im Schlaf das Bewusstsein. Die Installation eines Rauchmelders gewährleistet eine sofortige lautstarke Alarmierung, so dass entscheidende Minuten gewonnen werden, die Leben retten können.

Das Vorhalten geeigneter Brandbekämpfungsmöglichkeiten wie Handfeuerlöscher – im Privatbereich heute nicht mehr Pflicht – ist natürlich weiterhin sinnvoll und im Falle eines Feuers zum schnellen Reagieren und Handeln unerlässlich.

Bei nachträglichen Dach- oder Kellerausbauten ist weiterhin darauf zu achten, dass ein 2. Rettungsweg immer erforderlich ist. Dies kann ein Fenster mit den Abmessungen von 0,90 x 1,20 m im Lichten sein, das durch die Feuerwehr erreichbar oder durch diese anleiterbar sein muss, so dass eine Rettung bei verqualmtem Haus über dieses Fenster jederzeit möglich ist.

Da besonders ältere elektrische Anlagen durch Verschleiß, Benutzung oder Beschädigung häufig brandursächlich sind, sollten die elektrischen Anlagen regelmäßig durch eine autorisierte Elektrofachkraft (z.B. E-Check nach VDE 0105) überprüft und festgestellte Mängel beseitigt werden, um eine Personen- und Brandgefährdung durch die elektrischen Anlagen ausschalten zu können. Bei öffentlichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten ist dieses teilweise durch Sonderbauvorschriften und die Forderungen der Feuerversicherer geregelt und zwingend erforderlich.

Bei Gebäuden besonderer Art, wie z. B. Versammlungsstätten, Schulen, Verkaufsstätten, Alten- und Pflegeheime oder gewerblichen Gebäuden ist hinsichtlich der Flucht- und Rettungsmöglichkeiten, der Brand- und Rauchabschnitte, der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragwerke oder der Löschwasserversorgung mit besonderen Anforderungen zu rechnen. Hier empfiehlt es sich, vor Stellung eines Bauantrages ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit dem Brandschutzprüfer abstimmen.

8. Wohnraumförderung

8.1 Die Förderung des Landes

Eigengenutztes Wohneigentum

Gefördert werden Neubauvorhaben, Kauf- und Erwerbsvorhaben sowie Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Das Land Niedersachsen vergibt Wohnraumförderungsmittel an Haushalte mit drei und mehr Kindern sowie an Haushalte, bei denen wegen Schwerbehinderung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf entsteht.

Dazu gehören:

- Personen mit einer außergewöhnlichen Schwerbehinderung (aG)
- Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer und
- Multiple-Sklerose-Kranke

Förderfähig sind alle Vorhaben grundsätzlich nur dann, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen werden in der Regel bei folgendem Bruttoeinkommen eingehalten:

Stand Jan. 2008 Bruttoeinkommen bis zu ca.
Ehepaar mit 2 Kindern 47.548 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern 55.434 EUR
Ehepaar mit 4 Kindern 63.320 EUR
Ehepaar mit 5 Kindern 71.205 EUR

Die Förderung

1. Neubau

Für den Neubau wird ein zunächst zinsloses Baudarlehen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder und/oder einer eventl. Schwerbehinderung bewilligt.

8. Staatliche Förderung

Baudarlehen für Neubauten

Berechtigter Personenkreis	Kinderanzahl unter 15 Jahren	Darlehen bis zu €
Schwerbehinderte Menschen	bis zu 2	30.000
Schwerbehinderte Menschen und Familien	2 1	20.000
Für jedes weitere Kind unter 15 Jahren		5.000
Zusätzlich für behindertenbedingte Baumaßnahmen		10.000

Die Voraussetzungen

- Sie sind Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines Baugrundstücks bzw. können nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist
- Ihre derzeitigen Wohnverhältnisse müssen unzureichend sein
- Bei Förderung für Schwerbehinderte muss der Wohnraum behindertengerecht gebaut werden
- Die finanzielle Belastung muss tragbar sein
- Ihre Eigenleistungen (Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) sollen 15 % der Gesamtkosten betragen,
- Sie haben mit der Baumaßnahme vor Erteilung der Förderzusage noch nicht begonnen

2. Kauf und Erwerb

Für den Kauf und Erwerb eigengenutzten Wohneigentums wird ein zunächst zinsloses Darlehen bewilligt. Die Höhe des Baudarlehens ist abhängig von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder und/oder einer eventl. Schwerbehinderung. Die Förderung von Kauf und Erwerb von eigengenutzten Wohnraum ist nur im Zusammenhang mit Modernisierung förderfähig.

8. Staatliche Förderung

Baudarlehen für der Kauf und Erwerb

Berechtigter Personenkreis	Kinderanzahl	unter 15 Jahren	Darlehen bis zu €
Familien	2	1	25.000
Für jedes weitere Kind unter 15 Jahren			5.000

Die Voraussetzungen

- der Kaufpreis für das Objekt muss angemessen sein
- im Falle des Kaufs müssen Ihre bisherigen Wohnverhältnisse unzureichend sein
- Die finanzielle Belastung muss tragbar sein
- Die Eigenleistungen (Guthaben, Sach- und Arbeitsleistung) sollen 15 % der Gesamtkosten betragen
- Sie haben den Kaufvertrag vor Erteilung der Förderzusage noch nicht abgeschlossen
- Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von mind. 5000 EUR werden durchgeführt

3. Ausbau und Umbau

Für den Aus- oder Umbau eigen genutzten Wohneigentums sowie die Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Wohnbedürfnisse Schwerbehinderter kann ein zunächst zinsloses Darlehen bewilligt werden.

Baudarlehen für Aus- und Umbauten

Berechtigter Personenkreis	Darlehen €
Haushalte mit fünf und mehr Kindern	460 (je Quadratmeter neu zu schaffender Wohnfläche)
Schwerbehinderte	10.000 für den behindertengerechten Umbau

8. Staatliche Förderung

Die Voraussetzungen

- Ihre Hauhaltgröße oder die Art der Behinderung sind der Grund für den zusätzlich benötigten Wohnraum
- Die finanzielle Belastung ist tragbar
- Die Eigenleistungen (Guthaben, Sach- und Arbeitsleistung) sollen 15 % der Gesamtkosten betragen
- Sie haben mit dem Aus- oder Umbau vor Erteilung der Förderzusage noch nicht begonnen

8.2 Förderung der energetischen Modernisierung von Wohneigentum

Gefördert wird die energetische Modernisierung von Wohneigentum, das bis zum 31.12.1983 fertig gestellt wurden. Dazu zählen insbesondere Investitionen für Maßnahmen zum Zwecke der CO²-Minderung und Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energie wie:

- Die Fenstererneuerung
- Die nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührenden Außenflächen beheizter Räume
- Die Erneuerung von Heiztechnik auf Basis fossiler Brennstoffe
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger

Für Kosten die je Wohnung mind. 10.000 € und nicht mehr als 75.000 € betragen, wird ein Darlehen in Höhe von bis zu 40 % der durch die Gesamtmaßnahme veranschlagten Kosten gewährt. Das Darlehen wird 10 Jahre zinslos gewährt, ab dem 11. Jahr werden 4 % erhoben. Die Tilgung beträgt 2%.

Mietwohnungen

Gefördert werden der Neubau von Altenwohnungen mit Darlehen in Höhe bis zu 30.000 € sowie der Aus- und Umbau und die Erweiterung bestehenden Wohnraums zu Altenwohnungen mit Darlehen in Höhe bis zu 40 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten, höchstens jedoch der Förderbetrag wie für ein vergleichbares Neubauvorhaben. Die Darlehen werden bis zum Ablauf des 15. Jahres ab Bezugsfertigkeit zinsfrei gewährt. Danach werden marktübliche Zinsen erhoben.

8. Staatliche Förderung

Zweckbestimmung

Die Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (ab Sechzig) vermietet werden deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreite. Die Einkommensgrenze liegt bei einer Person bei 12.000 € Brutto jährlich, bei zwei Personen liegt die Grenze bei 18.000 € Brutto jährlich. Die Dauer der Zweckbestimmung der Wohnung beträgt 15 Jahre.

Zulässige Miete

Für die geförderten Wohnungen darf während der Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) in Höhe von 5,40 €/m₂ Wohnfläche pro Monat vereinbart werden.

Antragstellung und Bewilligung

Bewilligungsstelle für die vorher beschriebenen Fördermöglichkeiten ist die NBank in Hannover, Tel. 0511 300310. Die Antragstellung erfolgt über die Wohnraunförderstelle.

8.3 Die Förderprogramme der Kreditanstalt für den Wiederaufbau

Das CO²-Gebäudesanierungsprogramm

Gefördert werden Maßnahmenpakete der energetischen Sanierung, z. B. Heizungserneuerung kombiniert mit Wärmedämmung oder Fensteraustausch bzw. der Austausch besonders klimaschädlicher oder energetisch veralteter Heizungen (Kohle- oder Nachtspeicherheizungen) durch Darlehen die aus Bundesmitteln im Zins verbilligt sind. Die Sanierung eines Altbaues – Baujahr vor 1979 – auf ein energetisches Niveau, das die Energieeinsparverordnung für Neubauten fordert, wird mit einem Teilschulderlass in Höhe von 15% des Ursprungsdarlehens gefördert.

Das CO²-Gebäudesanierungsprogramm ist jetzt auch als Zuschussvariante erhältlich. Voraussetzung für die Fördermittelgewährung ist die Durchführung der Maßnahme durch ein Fachunternehmen. Gefördert werden Investitionen in Wohngebäuden, die bis zum 31.12.1983 fertig gestellt wurden.

8. Staatliche Förderung

Modernisierung von Wohnraum

Kredite für allgemeine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum werden zu einem gegenüber dem Kapitalmarkt vergünstigten Standardzins vergeben. Die besonders klimarelevanten Maßnahmen Wärmedämmung und Einbau von Heizungsanlagen, die regenerative Energien nutzen, erhalten von der KfW eine zusätzliche Zinsverbilligung – als so genannte Öko-Plus Variante.

Ökologisches Bauen

Die Neubauförderung – KfW-Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser sowie KfW Energiesparhäuser 60 – werden in diesem neuen Programm zusammengefasst. Hinzu kommt die Förderung von Heizungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energien für Neubaumaßnahmen. Die Förderung erfolgt über Zinsverbilligte Kredite.

Wohneigentumsprogramm

Mit dem Wohneigentumsprogramm unterstützt die KfW die Eigentumsbildung durch zinsgünstige Darlehen für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheimes oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung. Das Programm bietet bis zu einem Höchstbetrag von 30% der Investitionskosten, maximal 100.000 € eine zinsgünstige Finanzierung.

Solarstrom erzeugen

Für die Finanzierung von Photovoltaikanlagen bietet die KfW das Programm „Solarstrom erzeugen“ an. Das Programm steht bei einem Höchstbetrag von 50.000 € allen gewerblichen und privaten Antragstellern offen. Ansprechpartner für alle Programme der KfW sind die Banken und Sparkassen.

8.4 Die Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

1. Solarkollektoranlagen für die Warmwasserbereitung

Bei der Erstinstallation von Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung bis zu 40 m² Bruttokollektorfläche beträgt die Basisförderung 60 € je angefangenem m² Bruttokollektorfläche, mindestens jedoch 410 € je Anlage.

2. Solarkollektoren für die kombinierte Warmwasserbereitung u. Heizungsunterstützung

Die Erstinstallation von Solarkollektoranlagen bis 40 m² beträgt die Förderung 105 € je m² installierter Bruttokollektorfläche.

3. Erweiterung von Solarkollektoranlagen

Für die Erweiterung bereits in Betrieb genomener Solarkollektoranlagen um bis zu 40 m². Solarkollektorfläche beträgt die Förderung 45 € je zusätzlich inst. alliertem, angefangenen m² Bruttokollektorfläche.

Ansprechpartner ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Bereich Erneuerbare Energien, Frankfurter Str. 29 – 35, 65760 Eschborn, Tel. 06196/908-625

9. Die Bauausführung



Lüneburg
Langestückenfeld

9.1 "Gesundheitsförderndes" Bauen

Der Trend zu "gesundheitsförderndem" Bauen ist unverkennbar. Eine mögliche Gesundheitsgefährdung gerade durch "moderne" Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren vermehrt diskutiert worden. In vielen Fällen konnten Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt vor allem für diese drei Gruppen von Baustoffen:

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

Probleme bereitet ferner Schimmelbefall nach Ersatz undichter Fenster durch neue Fenster ohne Verbesserung der Wärmedämmung der Außenwände oder Schaffung kontrollierter Lüftungsmöglichkeiten.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen können sich vor allem aus zwei Gründen einstellen. Zum einen waren die Wirkungen mancher neuen Baustoffe nicht bekannt, zum anderen wurden vor allem im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung manche Regeln nicht beachtet, die Fachleuten vertraut sind.

Die "Baubiologie" wendet sich nun wieder verstärkt den altbewährten Materialien wie z. B. Lehm, Ziegel, Holz, Naturstein oder Kalk zu. Es bedarf jedoch eines hohen Fachwissens, um diese Baustoffe so einzusetzen, dass einerseits ein langlebiges Bauwerk entsteht und andererseits die heute gültigen Vorschriften beispielsweise an Wärme- und Schallschutz eingehalten werden.

9.2 Energiesparen

Normale freistehende Einfamilienhäuser verbrauchen in der Regel wegen ihrer relativ großen wärmeabgebenden Außenflächen verhältnismäßig viel Energie, verglichen beispielsweise mit Reihenhäusern oder Mehrfamilien-

9. Die Bauausführung

häusern im Geschosswohnungsbau. Bauliche Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs erhöhen gerade im Hinblick auf steigende Öl-, Gas- und Strompreise den Wert eines Gebäudes. Sie werden unter Umständen sogar finanziell gefördert (Kapitel 8).

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

- erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an Dächern, Wänden und Fußböden,
- Einbau energiesparender Fenster mit Wärmeschutzverglasung,
- Ausnutzung der "Sonnenseite" als Energiefänger (Einbau großer Fenster nach Süden, geschlossene Flächen nach Norden),
- Installation moderner, wirtschaftlicher Heizungsanlagen, z. B. gasbetriebene Brennwertgeräte (ohne massiven Schornstein möglich) mit hohem Wirkungsgrad,
- zusätzliche Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren zur Brauchwassererwärmung,
- Einbau von Photovoltaikanlagen zur Einspeisung von "eigenem Strom" in das allgemeine Netz.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Bauanzeigeverfahrens ist der Wärmeschutznachweis gemäß der Wärmeschutzverordnung zu führen. Das Niedrigenergiehaus kann über den Wärmeschutznachweis errechnet werden. Dazu müssen erhöhte Energiesparmaßnahmen so berücksichtigt werden, dass der Jahresheizwärmebedarf um mindestens 25 % unter dem zulässigen Bedarfswert liegt.

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

Bei bestehenden Gebäuden ist es ratsam, sich bei Verbraucherverbänden, Installateuren oder bei den energieberatenden Bezirksschornsteinfegermeistern zu informieren. Im Rahmen der Erneuerung von Heizungen werden auch zusätzliche Dämmmaßnahmen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert (siehe Kapitel 8).

9. Die Bauausführung

9.3 Bauschlichtung

Sollte im Einzelfall Ihr mit Hilfe von Fremdfirmen errichtetes Eigenheim trotz sorgfältiger Auswahl qualifizierter Fachunternehmer mit Baumängeln behaftet sein, kann Ihnen ein Schlichtungsverfahren häufig schneller und preiswerter als ein Gerichtsverfahren helfen. Anfragen zu den Aufgaben, Voraussetzungen, Kosten oder zum Verfahren richten Sie bitte an die

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

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

PAETZMANN

Ihre zuverlässiger Lieferant für:

► **ROHBAU**

Mauermörtel - Mauersand - Frischmörtel
Silomörtel - Betonkies - Fugensand

► **AUSBAU**

Putzmörtel - Putzsand
Estrichkies - Mischkies

► **GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU**

Mutterboden - Schotterrasen
Steine f. Gartenmauern - Naturpflaster

► **PFLASTERARBEITEN UND WEGBAU**

Pflastersand - Mineralgemisch
Brechsand - Recyclingprodukte

► **Dienstleistungen**

Bodenaushub u. Abtransport – Wegebau
Bodenauffüllung – div. Radladerarbeiten
kurzfr. Lieferung frei Haus o. Abholung

Weitere Auskünfte unter:

Tel. 04137-379 · Fax 04137-7266 · www.paetzmann-gmbh.de

Holger Reich

Elektrotechnikermeister
Kiefernweg 29
21447 Handorf

REICH 
elektrotechnik
Elektroinstallationen, Beleuchtungstechnik,
Satelliten- und Antennenanlagen

Tel.: 0 41 33/40 43 59
Fax: 0 41 33/40 43 61
www.reich-elektrotechnik.de

Handwerk am Bau

Wir führen für Sie aus:
Holzbau, Innenausbau, Carports, Gauben



Sebastian Knappe Zimmermeister
Tilsiterstr. 10 a • 21382 Brietlingen
Tel. (0 41 33) 22 29 61 • Fax (0 41 33) 22 29 63
info@knappe-bau.de • www.knappe-bau.de

DAS HAT HAUSBESITZER OTTO B. NICHT GEWUSST

...dass er seine Wohnung und Hausfassade von mir so
preiswert neu gestaltet und fachgerecht renoviert bekommt.
Ich berate Sie gerne bei Ihrer individuellen Wohnraum- und Fassadengestaltung.

Kai Beck

Malermeister
fachgerecht, zuverlässig, preiswert
Barendiekscholz 7A
21379 Scharnebeck
Telefon: 041 36/91 15 11
Handy: 01 62/3 15 52 11
E-Mail: malermeister-beck@gmx.de

Die 3 vom Bau

Niedrigenergiehaus
Schlüsselfertig
Neubauten



Renovierungen
Anbauten
Umbauten

G.-J. Förste, R. Kurzhals, H. Scheele
Feldstraße 4 · 21395 Tespe + Wittorf
Tel. 0 41 33/81 04 · Fax 81 05 · www.fks-bau.de

10. Einbruchssicherung

Sie werden sicherlich viel Mühe, Zeit und auch Geld investieren, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Haben Sie dabei aber auch an Ihre persönliche Sicherheit in Ihrem zukünftigen Heim und an den Schutz Ihres Eigentums gedacht? Der Schutz des eigenen Hauses oder der Wohnung vor Einbrechern wird oft erst ernst genommen, wenn ungebetener Besuch sich Zugang verschafft hat. Dabei kann schon mit relativ einfachen und kostengünstigen Maßnahmen wirksamer Schutz erreicht werden.

10.1 Beleuchtung statt Bepflanzung

Bepflanzungen verschönern zwar den Garten, bieten aber nicht nur den Bewohnern Sichtschutz, sondern auch unerwünschten Besuchern. An einbruchgefährdeten Stellen sollten deshalb unübersichtliche Bepflanzungen vermieden werden. Für diese Bereiche sowie für Wege zum Haus und zur Garage empfiehlt sich eine durch Bewegungsmelder oder dämmerungsabhängig geschaltete Beleuchtung.

10.2 Fenster

Einbrecher dringen in Einfamilienhäuser und in Erdgeschosswohnungen bevorzugt durch Fenster oder Balkontüren ein, weil diese Einstiege von Nachbarn oder von der Straße aus oft nicht einsehbar sind. Einbruchhemmende Fenster (z. B. gemäß DIN V 18 054) erfüllen die Sicherheitsanforderungen für von außen erreichbare Fenster und Terrassentüren. Angriffshemmende Verglasung (DIN 52 290) und geprüfte Fensterbeschläge bieten zusätzlichen Einbruchschutz. Normale Rollläden sind kein Schutz vor Einbruch. Sie werden meist durch Hochschieben oder Herausreißen überwunden. Mit speziellen Sicherungen lässt sich dies verhindern.

10.3 Türen

Kaum zu glauben, aber viele Einbrecher kommen durch die Haustür ans Ziel, weil diese oftmals nicht genügend gesichert ist. Türrahmen, Türblätter, Türbänder sowie Schlösser und Schließbleche müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen. Auch bei kurzer Abwesenheit sollten Türen abgeschlossen werden. Das gilt für alle Außen- und Wohnungstüren, in die im Übrigen schwer aufzubrechende Schlösser gehören. Für Schließzylinder und gegen Abschrauben gesicherte Beschläge gibt es Mindestanforderungen.

10. Einbruchsicherung

Planen Sie als Außentüren nur stabile Vollholz- oder Metalltüren mit Metallzargen ein und achten Sie beim Kauf eines einbruchhemmenden Türelements auf die DIN 18 103. Das Aufbrechen von Türen kann man mit einer fest im Mauerwerk verankerten Türzarge verhindern. Damit sich die Tür im Schlossbereich nicht so leicht aufbrechen lässt, ist ein massives, mit langen Schrauben fest im Mauerwerk verankertes Schließblech erforderlich. Auch Hintergreifhaken oder -zapfen verhindern ein allzu leichtes Aufhebeln.

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

10.4 Glück und Glas ...

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

Einbruchschutz bietet hingegen Verbundsicherheitsglas aus mehreren Scheiben, die durch Spezialfolien miteinander verbunden sind. Diese Verglasungen entsprechen DIN 52 290. Auch Kunststoffglas (Polycarbonat) ist ab einer Stärke von sechs Millimetern aufwärts einbruchhemmend.

11. Beteiligte Fachbehörden

11.1 Landwirtschaftskammer

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen, ist nach dem Niedersächsischen Gesetz über Landwirtschaftskammern in allen fachlichen Fragen der Landwirtschaft direkter Ansprechpartner für Landwirte, landwirtschaftliche Arbeitnehmer, Behörden und Gerichte. Sie arbeitet in der



11. Beteiligte Fachbehörden

Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts als landwirtschaftliche Selbstverwaltung. Wichtigste Aufgaben der Landwirtschaftskammer sind die Beratung, die Aus- und Weiterbildung und die Abwicklung von hoheitlichen Aufgaben im Auftrag des Staates.

Bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben wird die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde – meist im Auftrag der Baugenehmigungsbehörde – tätig. Das geplante Vorhaben wird aus fachlicher Sicht beurteilt, um zu klären, ob es privilegiert im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB ist. Im Innenbereich stellt sich im Umfeld landwirtschaftlicher Betriebe zunehmend die Frage nach einer möglichen Änderung des Gebietscharakters durch heranrückende Wohnnutzungen.

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

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

11.2 Gewerbeaufsichtsamt

Bei gewerblichen Bauvorhaben wird das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Es beurteilt den Bauantrag insbesondere bzgl. Immissionen (z. B. Lärm), Gefahrstoffen, Abfall und Arbeitsschutz. Weiterhin überwacht das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg die Einhaltung der Baustellenverordnung (Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen). Diese Verordnung ist auch vom privaten Bauherrn zu beachten und umzusetzen.

12. Ihre Ansprechpartner/innen

Der Fachdienst Bauen beim Landkreis Lüneburg - Stand 01.10.2011

Bezirk	Geschäftsstelle	Vorwahl 04131-	Städtebau/Technik	Vorwahl 04131-
EG Amt Neuhaus	Frau Lühr	26-1328	Herr Lemcke	26-1262
EG Adendorf	Frau Özmut	26-1438	Frau Colberg	26-1542
SG Amelinghausen	Frau Özmut	26-1438	Frau Colberg	26-1542
SG Bardowick	Frau Landsmann	26-1278	Herr Cordes	26-1207
Stadt Bleckede	Frau Landsmann	26-1278	Herr Schulze	26-1462
SG Dahlenburg	Frau Röhrs	26-1255	Frau Gückler	26-1434
SG Gellersen	Frau Özmut	26-1438	Frau Suder-Sommer	26-1350
SG Ilmenau	Frau Lauber	26-1772	Frau Gückler	26-1434
SG Ostheide	Frau Röhrs	26-1255	Frau Gückler	26-1434
SG Scharnebeck	Frau Lühr	26-1328	Herr Lemcke	26-1262

Bezirk	Verwaltung	Vorwahl 04131-	Baulasten Teilungsverfahren	Vorwahl 04131-
EG Amt Neuhaus	Frau Wojak	26-1430	Frau Reymann	26-1299
EG Adendorf	Frau Schade	26-1455	Frau Reymann	26-1299
SG Amelinghausen	Frau Lach	26-1378	Frau Reymann	26-1299
SG Bardowick	Frau Krause	26-1273	Frau Reymann	26-1299
Stadt Bleckede	Frau Löwner	26-1581	Frau Reymann	26-1299
SG Dahlenburg	Frau Löwner	26-1581	Frau Reymann	26-1299
SG Gellersen	Frau Lach	26-1378	Frau Hellbach	26-1348
SG Ilmenau	Frau Wojak	26-1430	Frau Reymann	26-1299
SG Ostheide	Frau Wojak	26-1430	Frau Reymann	26-1299
SG Scharnebeck	Frau Schade	26-1455	Frau Reymann	26-1299

Alle Samtgemeinden	Brandschutz		Denkmalpflege	
	Herr Hensel	26-1235	Herr Schulze	26-1462
	(außer SG Ilmenau u. SG Gellersen)			
	Herr Heß	309-652		
	(SGS Ilmenau u. SG Gellersen)			
	Soz. Wohnungsbau		Bauvoranfragen	
	Frau Hellbach	26-1348	Frau Zeuner	26-1379

Die Gemeinden/Samtgemeinden

	Ansprechpartner/in	Vorwahl/Durchwahl
EG Amt Neuhaus	Herr Stödter	038841/607-17
EG Adendorf	Herr Ninnemann	04131/9809-30
SG Amelinghausen	Frau Geiger	04132/9209-32
SG Bardowick	Frau Ahlers	04131/1201-29
Stadt Bleckede	Herr Schuldt	05852/977-28
SG Dahlenburg	Herr Glüh	05851/86-26
SG Gellersen	Frau Stille / Herr Jesswein	04131/6727-27 oder 6727-23
SG Ilmenau	Frau Terwede / Herr Meisner	04134/908-22 oder 908-24
SG Ostheide	Herr Meyer	04137/8008-10
SG Scharnebeck	Frau Schmelter	04136/907-25

Schlusswort

Schlusswort

Wir hoffen, Sie umfassend und verständlich informiert zu haben. Möge diese Broschüre Ihnen helfen, möglichst viele Klippen zu umschiffen, auf die Sie bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens stoßen, damit Ihnen das "Abenteuer Bauen" Freude bereitet und Sie sicher am Ziel ankommen.

Haftung

Wir bitten um Verständnis, dass keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernommen werden kann. Zum einen ist die Rechtslage einem ständigen Wandel unterworfen, zum anderen ändern sich sowohl im Landkreis als auch in den Gemeinden ab und zu die Zuständigkeiten. Bitte fragen Sie uns im Einzelfall, ob eine Rechtsänderung eingetreten ist. Wir sind bemüht, auf unserer Homepage www.lueneburg.de stets den aktuellen Stand darzustellen und Änderungen so schnell wie möglich einzuarbeiten.

Zuständigkeitsbereich

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

Feedback

Für Anregungen, Verbesserungsvorschläge, Themenwünsche sowie natürlich auch Lob und konstruktive Kritik können Sie sich an den Fachdienst Bauen beim Landkreis Lüneburg, e-mail-Adresse bauen@landkreis.lueneburg.de, wenden.

Lüneburg, den 14.02.2006
Ute Opalka

Landkreis Lüneburg – Fachdienst Bauen
Z. 118, Auf dem Michaeliskloster 8, 21335 Lüneburg
Tel. 041 31/26 13 55 · Fax 041 31/26 23 55

Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

WEKA
I N F O

Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

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

Sie bekommen Qualität!

Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout
und eine gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

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

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2

D-86415 Mering

Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0

Telefax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103

E-Mail: info@weka-info.de

www.weka-info.de

Unsere Produktpalette:

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

Infos auch im Internet:

www.alles-deutschland.de

www.alles-austria.at

www.sen-info.de

www.klinikinfo.de

www.zukunftschancen.de



555 Euro Bonus für alle, die bis zum 30.09.2006 zum modernen Heizen mit Erdgas wechseln.

Aber bitte: Behalten Sie das mit dem Bonus für sich. Wird uns sonst zu teuer. Noch Fragen? Infohotline: 0180-1282244

E.ON Avacon Lüneburg
Lindenstraße 45
21335 Lüneburg
www.eon-avacon.com

erdgas

e-on | Avacon



Damit es kein Traum bleibt:
Unser Immobilienservice.



Sparkasse
Lüneburg

www.dle-sparkasse.de

Machen Sie aus Ihrem Haus Traum ein Traumhaus. Unser Immobilienservice steht Ihnen bei Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Egal ob Sie bauen, kaufen oder modernisieren. **Ihr Kundenberater oder unsere Spezialisten im ImmobilienZentrum beraten sie gern, Tel. 288-0.**