

BARSINGHAUSEN

B

Informationen
für Bauwillige



Immobilienkompetenz in Barsinghausen

Finanzierung - Vermarktung - Wertermittlung

Ihre Ansprechpartner

Finanzierungen	Heike Buthe	Tel. 05105 771 236
	Micha Frantz	Tel. 05105 771 137
Immobilien	Carola Schoppa	Tel. 05105 771 235
E-Mail	Immobiliencenter@ ssk-barsinghausen.de	



VORWORT

LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,

der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ ist ungebrochen.

Wer den Bau, Erwerb oder die Modernisierung eines Eigenheims plant, sollte sich zuvor gründlich informieren. Von der Planung bis zum Einzug sind eine Vielzahl wichtiger Entscheidungen zu treffen. Damit Ihnen dieses gut gelingt, möchte die Stadt Barsinghausen mit dieser Broschüre einen „Leitfaden“ anbieten.

Die vorliegende Baubroschüre, die nun in der zweiten Auflage erscheint, soll Ihnen in erster Linie Antworten vom Grundstückskauf bis hin zum Baugenehmigungsverfahren liefern sowie hilfreiche Tipps und Ansprechpartner aufzeigen.

Selbstverständlich kann diese Broschüre keine individuelle Bauberatung ersetzen.

Ihr Architekt oder das Bauunternehmen wird Sie in erster Linie bei der Bauberatung hilfreich und beratend unterstützen. Sollten sich dennoch Fragen zum Baurecht ergeben oder Sie Unterstützung benötigen, können Sie gerne Kontakt zu unseren zuständigen Fachdiensten aufnehmen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Planen und Bauen werden Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer individuellen Bauwünsche gerne zur Seite stehen und mit Ihnen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, nach Lösungen suchen.

Ich wünsche Ihnen für Ihr Bauvorhaben gutes Gelingen und vor allem, dass Sie sich bald sowohl in Ihrem Eigenheim als auch in unserer schönen Stadt sehr wohl fühlen.

Ihr

Marc Lahmann
Bürgermeister





VGH 



Dipl.-Oek. Olaf Pappermann


Versicherungsfachmann (BWW)
Versicherungsfachgeschäft

Kaltenbornstraße 3 · 30890 Barsinghausen

Telefon 0 51 05 - 5 10 00

Telefax 0 51 05 - 5 10 02

Mobil 01 72 - 5 10 65 27

VGH Versicherungen
 Finanzgruppe

E-Mail Olaf.Pappermann@vgh.de

Internet www.vgh.de/olaf.pappermann

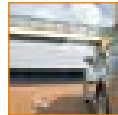
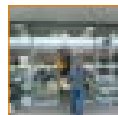
HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe

Seit 1984



Automatik - Türen und - Tore

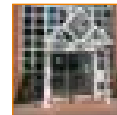
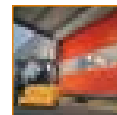


**Ihr Spezialist für automatische
Tor- und Türsysteme
und barrierefreie Zugänge**

**Rufen Sie uns an!
Tel. 05043/91050**

- ✓ Fachhandel
- ✓ Montage
- ✓ Wartung
- ✓ Prüfung
- ✓ Reparatur
- ✓ Ersatzteile
- ✓ Renovierung
- ✓ Modernisierung

info@portaltechnik.de
Münchhausen-Ring 27, 31552 Apelern



Architektur · Bautechnik
Objektplanung · Energieberatung
Wertermittlung · SiGe-Koordination
Bauleitung



stephan schmidt
architektur & bautechnik

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Stephan Schmidt

Egestorfer Straße 17a
30989 Gehrden

Telefon 05108/92 75 85

Telefax 05108/92 76 32

Mobil 0151/70 40 86 22

info@architekt-gehrden.de
www.architekt-gehrden.de

holgermeyer

Dipl.-Ing. Holger Meyer

Architekt BDA

Tel. 05035 18 76 74 7

Fax 05035 18 76 74 8

info@holgermeyer-architekt.de

www.holgermeyer-architekt.de



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	1	5.3 Eigenleistung durch Selbsthilfe spart Geld – Schwarzarbeit gefährdet Arbeitsplätze	32
Branchenverzeichnis/Impressum	4	5.4 Biologisch bauen	32
1. Stadt und Verwaltung	6	5.5 Barrierefrei leben	33
1.1 Barsinghausen stellt sich vor	6	5.6 Sicherheitsvorkehrungen	34
1.2 Die wichtigsten Ansprechpartner rund ums Bauen	10	5.7 Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung	35
2. Öffentliches Baurecht – „Was wo gebaut werden darf“	11	5.8 Was tun bei Baumängeln?	35
2.1 Planungsrechtliche Einordnung	11	5.9 Hausnummern nicht vergessen!	37
2.2 Bauplanungsrecht der Kommune	13	6. Energie	38
2.3 Flächennutzungsplan	13	6.1 Hintergrund	38
2.4 Bebauungsplan	13	6.2 Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014	38
2.5 Bauordnungsrecht	15	6.3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	40
2.6 Städtebauförderung	15	6.4 Bauliche Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs	42
3. Das Baugrundstück – Grundsätze für Erwerb und Bebauung	19	6.5 Technische Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs	45
3.1 Grundstücksmarkt	19	6.6 Förderungsmöglichkeiten	46
3.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit	19	6.7 Standards zu energieeffizienten Bauweisen	47
3.3 Grundstückskauf – Vorüberlegungen	21	6.8 Bezirksschornsteinfegermeister – Stadt Barsinghausen	47
3.4 Vermessung, Grundstücksteilung	21	7. Natur und Städtebau – ein Gegensatz?	48
3.5 Nebenkosten	23	7.1 Was Städtebau mit Natur zu tun hat	48
3.6 Bodenrichtwerte	24	7.2 Bauleitpläne – Naturschutz und Landschaftspflege	48
4. Baugenehmigungsverfahren – Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer Bauwünsche	25	7.3 Anpflanzung und Erhalt von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
4.1 Genehmigungspflicht und alternative Antragsverfahren	25	7.4 Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser und verzögerte Ableitung	50
4.2 Entwurfsverfasser	25	7.5 Fassaden- und Dachbegrünungen	50
4.3 Bauvoranfrage	25	7.6 Schaffung und Erhalt von Grünflächen	51
4.4 Baugenehmigung nach § 63 und § 64 NBauO	26	7.7 Begrenzung der Versiegelung innerhalb von Baugebieten	51
4.5 Baugebühren	27	8. Denkmalpflege – Schützenswertes bewahren und mit neuem Leben füllen	52
4.6 Genehmigungsfreies Bauen für Wohngebäude nach § 62 NBauO	29	8.1 Was ist ein Denkmal?	52
4.7 Entwässerungsantrag	29	8.2 Was bedeutet Denkmalschutz für den Hauseigentümer?	53
5. Bauausführung – Praktische Tipps rund ums Bauen	31	9. Planen und Bauen von A bis Z	55
5.1 Pflichten des Bauherrn	31		
5.2 Preiswert Bauen	31		



BRANCHENVERZEICHNIS

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architekten	2, 54	Immobilien	18, 28, 30	Umzugsunternehmen	28
Automatiktüren und -tore	2	Innenarchitekt	54	Vermessungsingenieure	16
Banken	U2, U4	Kanalbau	22	Versicherung	2, 28
Baurecht	54	Klempnerei	12	Wohnungsbau	U3
Bautechnik	2	Klimaschutz	20	Wohnungsgenossenschaft	30
Bauunternehmen	16	Kreditinstitute	U2, U4	Wohnungsverwaltung	18
Baustoffzentrum	20	Küchen	18		
Bedachungen	12	Maler	16		
Bodenbeläge	16	Maurer	28		
Dachdecker	20	Modernisierungsberatung	20		
Einbauküchen	18	Natursteinbetrieb	16		
Energieberatung	2	Ofenstudio	17		
Energieversorgung	5, 7	Portaltechnik	2		
Fenster	14, 16	Projektentwicklung	U3		
Fliesenleger	28	Rechtsanwälte	54		
Glaserei	14, 16	Straßenbau	22		
Grundstücksgesellschaft	U3	Trockenbau	28		
Hausverwaltung	18	Türen	14, 16		

U= Umschlagseite



Impressum

Herausgeber: Stadt Barsinghausen,
der Bürgermeister

Redaktion: Stadt Barsinghausen

Fotos: Stadt Barsinghausen,
ccvision.de

In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung, Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren, Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und Familienbroschüren.

Konzeption/Realisierung/Anzeigenteil:



© 2017 anCos Verlag GmbH, 3. Auflage

anCos Verlag GmbH
Lange Straße 14, 49565 Bramsche
Fon: 05461/88266-0
Fax: 05461/88266-11
E-Mail: info@ancos-verlag.de
Internet: www.ancos-verlag.de

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.
Nachdruck oder Reproduktionen, auch auszugsweise, nicht gestattet.



Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Haftungsansprüche sind ausgeschlossen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an die Stadtverwaltung oder den Verlag.



Wir realisieren nicht nur neue Stromnetze. Sondern den Anschluss an die Energie von morgen.

Dezentrale Energieerzeugung aus regenerativen Quellen ist die Zukunft der Energieversorgung - darum schaffen wir schon heute die nötige Infrastruktur, um die Region mit der Kraft der Sonne zu versorgen. Und betreiben so Netze mit neuer Energie. Mehr zum Thema **Energiewende** unter www.avacon.de

Avacon AG

Bahnhofstraße 11, 30989 Gehrden, Telefon 05108-641-0

Netze für neue Energie

avacon



STADT UND VERWALTUNG

1.1 Barsinghausen stellt sich vor

Die Stadt Barsinghausen mit ihren rund 36.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Teil der Region Hannover. Mit ihrer Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes Deister und der Nähe zur Großstadt Hannover besitzt Barsinghausen vielfältige Qualitäten. Von hieraus erreichen Sie die Landeshauptstadt Niedersachsens mit dem PKW über die B65 und die BAB A2. Mit insgesamt fünf S-Bahn-Haltestellen im Stadtgebiet, die im 20- bis 30-Minutentakt nach Hannover und Haste fahren, ist Barsinghausen auch mit dem öffentlichen Nahverkehr bestens an die Region angeschlossen. Zudem ermöglicht der öffentliche Personennahverkehr – mit Stadtbus, Regionalbus und S-Bahn – vielfältige Verbindungen zu den insgesamt 18 Ortsteilen und angrenzenden Umlandgemeinden.

Lage am Deister

Barsinghausen liegt direkt am Deister – so einzigartig nah, dass Sie unmittelbar aus der Innenstadt den Wald erreichen. Mit einer Höhe von 142 m über dem Meeresspiegel ist unsere Stadt auch die höchstgelegene der Region. Zwischen der Südaue im Norden der Stadt (50 m) und dem Kammweg im Deister (382 m) beträgt der Höhenunterschied 332 Meter. Der Deister mit seinem Vorland ist eines der schönsten Naherholungsgebiete der Region Hannover und ein entsprechend beliebtes Ausflugsziel. Wer hier wohnt, braucht nicht erst in den Urlaub zu fahren, um frische Luft zu atmen und die Seele baumeln zu lassen. Selbstverständlich können Sie im Deister auch sportlich aktiv sein und laufen, wandern, reiten oder Rad fahren. Für alle, die es ruhiger angehen wollen, gibt es schöne Ausflugsziele wie den Nordmannsturm, zahlreiche Waldgaststätten und öffentliche Grillplätze.

Hervorragende Infrastruktur

Barsinghausen verfügt über ein breit gefächertes Betreuungsangebot für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter. So stehen Halb-, Dreiviertel- und Ganztagesplätze und ergänzende Randbetreuungszeiten in Krippen und Kindergärten zur Verfügung. Daneben vermittelt die Stadt auch Tagespflegeplätze.

Im Stadtgebiet gibt es sieben Grundschulen, von denen sechs bereits als offene Ganztagschulen arbeiten. An der siebten gibt es einen Hort für eine schulergänzende Betreuung. Das Angebot im weiterführenden Schulsystem ist sehr gut ausgebaut: So stehen neben einer kooperativen Gesamtschule eine Oberschule sowie ein Gymnasium, alle als offene Ganztagschulen, zur Verfügung. Eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen befindet sich ebenfalls am Ort.

In der neugestalteten Barsinghäuser Fußgängerzone und der gesamten Stadt finden Sie zahlreiche Fachgeschäfte, Lebensmittelhändler und Restaurants. Jeden Donnerstag und Samstag können Sie zudem auf dem Wochenmarkt einkaufen. Die attraktive Fußgängerzone lädt dabei mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität zum Verweilen ein. Und falls Sie einmal qualifizierte Handwerker, Fach- oder Allgemeinärzte, Anwälte oder Notare benötigen, so ist Barsinghausen auch auf diesen Feldern bestens aufgestellt.

Für Sportbegeisterte hat unsere Stadt weit überdurchschnittlich viel zu bieten: Wir haben über 300 Vereine, die nahezu alle Sportarten anbieten, mehrere Fitnessstudios, Tanz- und Ballettschulen sowie ein Hallenfreibad und ein Freibad. Auch durch die Sportschule des Niedersächsischen Fußballverbandes ist Barsinghausen als Stadt des Sports bekannt. Und nicht zuletzt bietet natürlich der Deister und das Deistervorland allerbeste Möglichkeiten zum Laufen, Wandern, Reiten und Radfahren – bei ausreichend Schnee sogar zum Rodeln und Skilanglaufen. Für kulturinteressierte Barsinghäuser bieten die Volkshochschule, die Calenberger Musikschule, Calenberger Cultur & Co. im Theater des Schulzentrums am Spalterhals- oder im Konventsaal des Klosters, der Raum für Kunst des Kunstvereins Barsinghausen e.V., die Kunstschule Noa Noa und die Stadtbibliothek sowie die in der gesamten Region bekannte Deister-Freilicht-Bühne ein breites Spektrum an. Klosterkirche und Kloster, 12 Kirchen und mehrere Rittergüter laden zur Besichtigung ein. Das Deister-Bergbau-Museum mit dem Besucherbergwerk Klosterstollen eröffnet interessante Einblicke unter Tage.



STADTWERKE *Barsinghausen*



STROM



GAS



WASSER

Stadtwerke Barsinghausen GmbH · Poststraße 1 · Tel.: 0 51 05/52 77-0 · Fax 0 51 05/96 77

Störungsmeldestelle für Wasser: 01 71/6 44 46 73

Störungsmeldestelle für Strom und Gas: Netzbetreiber Avacon AG 0800 028 22 66

www.stadtwerke-barsinghausen.de



Rathaus I

Die Adresse „Bergamtstraße 5“ erinnert an die Geschichte des Hauses.

Das 1682 für den Klosterverwalter errichtete Gebäude wurde lange Zeit von der königlichen Berginspektion genutzt. Heute finden Sie im Rathaus I nicht nur den Bürgermeister, sondern auch die meisten wichtigen Ansprechpartner rund ums Bauen.

Sie erreichen die Stadtverwaltung nach Vereinbarung eines Termins.

So ist gewährleistet, dass Sie Ihren Ansprechpartner immer ohne Wartezeiten antreffen. Auf der übernächsten Seite finden Sie alle wichtigen Telefonnummern dazu übersichtlich zusammengestellt.

Bauinteressierte finden in Rathaus I den Fachdienst Bauverwaltung sowie den Fachdienst Planen und Bauen. Alle Büros der Verwaltung sind behindertengerecht zu erreichen.

Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen

Rathaus II

Die meisten Dienstleistungen rund ums Bauen werden im Rathaus I angeboten. Spätestens wenn es um Ihre Anmeldung als Neubürger geht, wird auch das Rathaus II für Sie interessant. Hier findet sich das Bürgerbüro.

Während der übrige Teil der Verwaltung Ihnen gerne nach Terminabsprache zur Verfügung steht, erreichen Sie das Bürgerbüro zu festen Öffnungszeiten:

Montag	8.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	8.00 – 13.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 13.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 18.00 Uhr
Freitag	8.00 – 13.00 Uhr

Neben den Dienstleistungen des Fachdienst Bürgerservice finden Sie auch die Ansprechpartner zu den Themen Kinderbetreuungseinrichtungen, Verkehr, Soziales, Schule, Sport und Kultur im Rathaus II. Für zukünftige Bauherren kann dabei besonders die Beratung zur Wohnungsbauförderung interessant sein.

Rathaus II

Deisterplatz 2, 30890 Barsinghausen



Fachbereich Bauen

Tobias Fischer leitet als Mitglied des Verwaltungsvorstandes den gesamten Bereich rund ums Bauen. Dazu gehören die Fachdienste Planen und Bauen, Tiefbau, Bauverwaltung und auch der städtische Bauhof.

Der Fachbereich deckt damit zahlreiche Gebiet ab, die für Bauwillige von Bedeutung sind. Die Aufgaben reichen von der Planung ganzer Neubaugebiete, über den Straßenbau, bis hin zur Bearbeitung Ihrer ganz individuellen Bauanträge.

Für Ihre Fragen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauaufsicht die richtigen Ansprechpartner. In Kapitel 4 dieser Broschüre finde Sie die Kontaktdaten und weitere nützliche Hinweise.

Zum Fachdienst Planen und Bauen gehört auch die Denkmal-schutzbehörde. Hier erhalten Sie nicht nur Informationen zu Baudenkmälern, sondern auch zu archäologische Untersuchungen an Bodendenkmälern. Weitergehende Informationen haben wir in Kapitel 8 der Broschüre zusammengestellt.

Stadtwerke

Die Stadtwerke Barsinghausen GmbH versorgen die Menschen in Barsinghausen mit Wasser, Strom und Gas. Weiterhin betreiben die Stadtwerke das Deisterbad in der Einsteinstraße. Auch die Betriebsführung des Stadtentwässerungsbetriebes obliegt den Stadtwerken. Alle Fragen zu Energie, Wasser, Schmutz- und Niederschlagswasser werden Ihnen durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtwerke und Stadtentwässerung beantwortet.

Sie erreichen das Kundencenter der Stadtwerke Barsinghausen zu folgenden Öffnungszeiten:

Montag	8.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 16.00 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00 Uhr

Stadtwerke Barsinghausen GmbH

Poststraße 1, 30890 Barsinghausen
Tel.: 05105/52770
info@stadtwerke-barsinghausen.de



1.2 Die wichtigsten Ansprechpartner rund ums Bauen

Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen

Rathaus II

Deisterplatz 2, 30890 Barsinghausen

Auskunft und Bauberatung

nach telefonischer Vereinbarung!

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2207

Bauaktenarchiv

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2216, -2207

Bauanträge und Bauberatung

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2248, -2256, -2207, -2216

Baulasten

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2216

Bauplätze

Stadtsparkasse Barsinghausen

Carola Schoppa, Tel. 771-2532

Bauvoranfragen

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2256

Bebauungspläne

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2242

Bodenrichtwertkarte

Katasteramt Hannover

siehe Seite 24

Denkmalpflege

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2256

Erschließungsbeiträge

Rathaus I, FD Bauverwaltung

Tel. 774-2339

Gasversorgung

Avacon AG

Bahnhofstraße 11, 30989 Gehrden

Tel. 05108/6410

Grünanlagen

Rathaus I, FD Tiefbau

Tel. 774-2318

Grundbuch

Amtsgericht Wennigsen, Grundbuchamt

Hülsebrinkstraße 1, 30974 Wennigsen

Tel. 05103/7008-0

Grundstück (Verkauf)

Rathaus I, Stadtentwicklungsgesellschaft

Tel. 05105/516696

Grundstücksentwässerung

Stadtentwässerung

Poststraße 1, 30890 Barsinghausen

Tel. 05105/5277-30

Hausnummern

Rathaus I, FD Bauverwaltung

Tel. 774-2339

Kinderspielplätze und Bolzplätze

Rathaus I, FD Tiefbau

Tel. 774-2318

Kanalisation

Stadtentwässerung

Poststraße 1, 30890 Barsinghausen

Tel. 05105/5277-30

Naturschutz und Umwelt

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2238

Verpachtung von Kommunalen

Grundstücken

Rathaus I, FD Bauverwaltung

Tel. 774-2298

Straßenbau

Rathaus I, FD Tiefbau

Tel. 774-2233

Parkscheine / Parkkarten

Rathaus II, Verkehr

Tel. 774-2336

Schornsteinfeger

siehe Liste Seite 49

Solartechnik

EnergieTisch Barsinghausen

Tel. 774-2238

Sondernutzungen an Straßen

Rathaus II, FD Ordnung

Tel. 774-2292, 2324

Stadtarchiv

Rathaus II, Archiv

Tel. 774-2372

Stadtplanung

Rathaus I, FD Planen und Bauen

Tel. 774-2242

Straßenausbaubeiträge

Rathaus I, FD Bauverwaltung

Tel. 774-2339

Straßenbeleuchtung

Rathaus I, FD Tiefbau

Tel. 774-2251

Stromversorgung

Avacon AG

Bahnhofstraße 11, 30989 Gehrden

Tel. 05108/6410

Trinkwasserversorgung

Stadtwerke Barsinghausen GmbH

Poststraße 1

Tel. 05105/5277-0

Wohngeld / Lastenzuschuss

Rathaus II, FD Soziales

Tel. 774-2280

Wohnungsbauförderung

Rathaus II, FD Bürgerservice

Tel. 774-2358

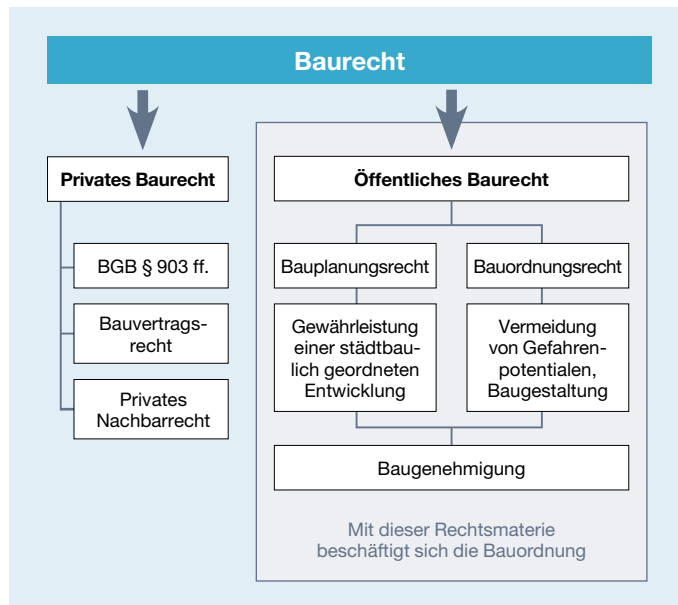


2. ÖFFENTLICHES BAURECHT – „WAS WO GEBAUT WERDEN DARF“

Das öffentliche Baurecht umfasst in zahlreichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien ein dichtes Netz öffentlich-rechtlicher Vorschriften, welche vielfach ineinander greifen. Wichtige Eckpfeiler des öffentlichen Baurechts stellen das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht dar.

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und definiert zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht – das überwiegend in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) enthalten ist – regelt, wie auf dem Baugrundstück gebaut werden darf.

Ein Bauvorhaben kann nur dann genehmigt werden, wenn es mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt. Neben dem öffentlichen Baurecht steht das private Baurecht. Es regelt Streitigkeiten insbesondere durch das Nachbarrecht und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).



2.1 Planungsrechtliche Einordnung

Für die Bebaubarkeit Ihres Grundstücks ist die planungsrechtliche Einordnung entscheidend. Diese Einordnung hängt von der räumlichen Lage ab. Grundsätzlich untergliedert sich das gesamte Gemeindegebiet planungsrechtlich in den sogenannten Innenbereich (Ortslage) und den Außenbereich.

Ist der Innenbereich durch einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) überplant, so ist ein Vorhaben planungsrechtlich dann zulässig, wenn es dessen Festsetzungen entspricht. Der Bebauungsplan enthält in der Regel eine Vielzahl von Festsetzungen. So wird im allgemeinen die Art der zulässigen Nutzung festgeschrieben und durch das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen die bauliche Nutzungsdichte geregelt.

Im unbeplanten Innenbereich – dem so genannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB – richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der vorhandenen



Dacharbeiten
BRAAS-Betondachsteine
und Tondachziegel
BRAAS-Dachsystem
Dachflächenfenster
Schornsteinfeger
Dachklempnerei
Trockenbau

Dethaye

Bedachungen GmbH

Lindenbrink 14 | 30952 Ronnenberg
Telefon: 05109 513230
Mobil: 0162 1029989
mauricedethaye@web.de
www.dethaye-bedachungen.com



Bebauung der näheren Umgebung. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Der Außenbereich ist die gesamte verbleibende Fläche des Stadtgebietes, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Der Außenbereich ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten mit Ausnahme der gemäß § 35 BauGB privilegierten Vorhaben sowie einzelner weiterer Ausnahmen.

2.2 Bauplanungsrecht der Kommune

Die Bauleitplanung ist das zentrale städtebauliche Gestaltungselement der Kommunen. Sie soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, unsere natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Bauplanungsrecht besteht aus zwei Stufen:

- der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet flächenhaft die Nutzungen darstellt, und
- der verbindlichen Bauleitplanung, die in Form von Bebauungsplänen bindendes Ortsrecht für alle ausweist.

Das Grundgesetz sichert in Art. 28 das Recht der Kommunen auf Selbstverwaltung. In diesem Rahmen liegt auch die Planungshoheit bei den Kommunen. Jede Stadt und Gemeinde übernimmt für ihr eigenes Stadtgebiet die Planung und Entwicklung der gesamten Stadtfläche. In diesem Sinne ist der Rat der Stadt Barsinghausen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne zuständig.

2.3 Flächennutzungsplan

Durch die Flächennutzungsplanung wird die bauliche und sonstige Nutzung des Grund und Bodens vorbereitet. Sie umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der voraussehbaren Bedürfnisse die Bodennutzung in den Grundzügen wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Der Flächennutzungsplan besteht immer aus zwei Teilen, der Planzeichnung und der Begründung. Die hier festgelegten Flächen sichern den potentiellen Flächenbedarf der städtischen Entwicklung. Ob und wann der vorgesehene Bedarf genutzt wird, legt der Flächennutzungsplan jedoch nicht fest. Das Nutzungsrecht wird erst mit einem Bebauungsplan geschaffen, wenn der konkrete Bedarf anfällt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungen und Flächenzuweisungen dienen als Leitlinie für die Behörden, aus deren Festsetzungen die Bebauungspläne zu entwickeln sind. Unmittelbare Nutzungsansprüche können aus der Flächennutzungsplanung nicht abgeleitet werden. Eine unmittelbare Wirkung kommt dem Flächennutzungsplan jedoch im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu.

Bei abweichenden Ausweisungen im Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und der Bürgerinnen und Bürger dem nachstehend beschriebenen Bebauungsplanverfahren.

2.4 Bebauungsplan

Bebauungspläne regeln die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit von Grundstücken innerhalb von Teilen einer Gemeinde. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die politischen Gremien der Stadt Barsinghausen beschließen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Ent-

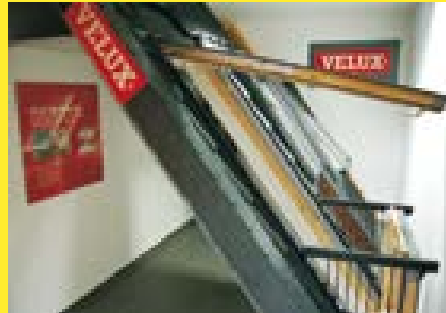


**24 Stunden
Glas- und
Fensternotdienst**

Glasererei Heick Meisterbetrieb

- Glasreparaturen aller Art
- Glasdächer
- Glasküchenrückwände
- Ganzglastüren / Anlagen
- Glasduschabtrennungen
- Spiegel in allen Formen
- Fenster und Haustüren
aus Kunststoff / Holz / Aluminium
- Markisen / Rollläden / Insektenschutz

Besuchen
Sie unsere
NEUE
Ausstellung



- **Velux
Fenster**
- Austausch
- Neumontage
- Wartung
- Zubehör



Telefon 0 51 05 - 8 22 31

www.glaserei-heick.de



wicklung und Ordnung erforderlich ist. Das BauGB schreibt eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei allen Planungen vor. Die Information und Mitwirkung erfolgen bereits zu einem frühen Zeitpunkt, zu dem wesentliche Planänderungen noch möglich sind.

Die Bekanntmachungen über Aufstellungsbeschlüsse, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegungen zu Bebauungsplänen werden ortsüblich in der Tagespresse veröffentlicht. Interessierte können die ausgearbeiteten Vorentwürfe mit Text und Plangebietsskizze im Rathaus einsehen und sich von Fachkräften des Fachdienstes Planen und Bauen erläutern lassen. Die mitgeteilten Meinungen und Anregungen der Interessierten werden soweit wie möglich berücksichtigt. Parallel erfolgen eine Beteiligung der Behörden, die Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts. Nach Abschluss der ersten Beteiligungsrunde und Einarbeitung der Anregungen und Stellungnahmen entscheiden die Ratsgremien über die zweite Beteiligungsrunde und Offenlegung der Pläne. Während dieser einmonatigen öffentlichen Auslegung können wiederum alle Interessierten den Plan einsehen und Anregungen schriftlich äußern. Inwieweit den Stellungnahmen nachgegangen wird, entscheidet dann der Rat der Stadt Barsinghausen. Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes als Satzung (kommunales Gesetz) wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeigte Aufstellungsverfahren.

Für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

2.5 Bauordnungsrecht

Die Bauordnung des Landes Niedersachsen (NBauO) umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen (inklusive Werbeanlagen), Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und

baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem regelt es das Baugenehmigungsverfahren sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Zuständig für bauordnungsrechtliche Fragestellungen ist der Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen. Dort kann zu allen baurechtlichen Fragen eine eingehende Bauberatung erfolgen.

Der Fachdienst Planen und Bauen ist auch zuständig für Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen. Hier werden die Baugenehmigungsverfahren federführend abgewickelt, d.h. es erfolgt die Koordinierung mit städtischen und externen Dienststellen und -behörden.

2.6 Städtebauförderung

Der Bund und die Länder haben zur Förderung der baulichen Entwicklung und Sanierung der Städte und Gemeinden das Programm der Städtebauförderung ins Leben gerufen. Das Programm ist in mehrere Themenbereiche unterteilt und fördert unter anderem

- erneuerungsbedürftige, zumeist ältere Stadtkerne und Gründerzeitstadteile,
- den städtebaulichen Denkmalschutz in historischen Stadtkernen,
- den Stadtbau in vom Leerstand betroffenen Wohnvierteln,
- eine Soziale Stadt in sozial bedrängten Gebieten,
- die Entwicklung neuer Stadtteile in besonderen städtebaulichen Lagen.

Städte und Gemeinden können sich mit Stadtteilen und Quartieren um die Teilnahme an den Programmen bewerben. Bei der Aufnahme in eines der Förderprogramme weist die Kommune ein klar definiertes Gebiet, das sog. „Sanierungsgebiet“, aus und beschließt die Aufstellung einer Sanierungssatzung. Nach der Erarbeitung einer Rahmenplanung und der Festlegung der Sanierungsziele erfolgt die Umsetzung der einzelnen Maßnah-



Dr.-Ing. Jürgen Bremer Dipl.-Ing. Otmar Fiedler

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure • Beratende Ingenieure



Ihre Vermesser vor Ort!

- Pläne aller Art
- Absteckungen von Bauwerken
- örtliche Grenzvermessungen

Marktstraße 33 • 30890 Barsinghausen
Tel.: 0 51 05/5 24 00 • E-Mail: info@vermessung-barsinghausen.de

H Glaserei HINTZE GmbH

Glas- und Fensterbau

Reihenkamp 14B
30890 Barsinghausen
Telefon: (0 51 05) 40 41
Fax: (0 51 05) 51 46 28
E-Mail: info@hintzeglas.de
www.hintzeglas.de

- Kunststoffe
- Reparaturverglasungen
- Glasschleiferei
- Duschanlagen
- Ganzglasanlagen
- Fenster und Türen
- Kunstverglasungen
- Spiegel
- Glasdächer
- Meisterbetrieb
seit 1893

tepu®

DA STEH' ICH DRAUF.

Parkett • Sonnenschutz • Designerbeläge
Teppichböden • Bodenbeläge • Heimtextilien
Maler-, Parkett- und Bodenbelagsarbeiten
Farben

tepu

Bunsenstr. 11 • 30890 Barsinghausen • T. (05105) 14 69
F. (05105) 6 37 60 • email: info@tepu.de • www.tepu.de



Renommierete Fachfirma seit 130 Jahren!

VOSS BAU

Bauunternehmen

- Individuelle Bauplanung • Neu-/Rohbauten
- An- und Umbauten • AltbauSanierung
- Reparaturarbeiten • Kellerisolierung
- Verblendung • Sandstrahlarbeiten
- Kernbohrungen • Asbestentsorgung

Reihenkamp 14a • 30890 Barsinghausen • Telefon: 0 51 05/14 04
Fax: -94 06 • info@voss-bau.de • www.voss-bau.de

NATURSTEINBETRIEB MÜLLER

GRABMALE • BILDHAUERARBEITEN
RESTAURATIONSARBEITEN
SCHMUCK- UND BRUNNEN AUS NATURSTEIN

WASCHTISCHE • KÜCHENARBEITSPLETTEN • BODENBELÄGE
FENSTERBÄNKE • INNEN- U. AUSSENTREPPEN • BAUARBEITEN

RÖNTGENSTRASSE 1 • 30890 BARSINGHAUSEN
TEL. 0 51 05 - 60 16 46 • FAX 60 16 47
www-natursteinbetrieb-mueller.de

„Bauen in Barsinghausen“ online

Entdecken Sie die Baubroschüre der
Stadt Barsinghausen als multimediales
Blättererlebnis zur umweltfreundlichen
Auflagenoptimierung auch online unter



stadt-barsinghausen-bau.ancos-verlag.de



men, die mit Fördergeldern aus dem Programm unterstützt werden. In der Stadt Barsinghausen sind zurzeit zwei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt: die „Innenstadt“ ist seit Juli 2008 Teil des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und das Quartier „Goethestraße – Bahlsen“ wurde im Juli 2009 ins Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ aufgenommen.

In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 BauGB. Demnach muss eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn z. B.

- das Grundstück verkauft, geteilt oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll,
- eine Hypothek aufgenommen werden soll,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden soll,
- ein Gebäude errichtet werden soll,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen oder Modernisierungen vorgenommen werden sollen, die den Wert wesent-

lich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist,

- Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- Gebäude abgebrochen werden sollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Auskunft und ausführliche Informationen zu den Sanierungsgebieten erhalten Sie im

Fachdienst Planen und Bauen, Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen
Herr Bohm, Zi. 205 , Tel.: 05105/774-2329

Und auf der Homepage der Stadt Barsinghausen unter:

www.barsinghausen.de/bauwirtschaft/bauen-wohnen



 **Kruse
Ofenstudio**



TULIKIVI 

**Sonntags Schautag
von 14 - 17 Uhr**

**Öffnungszeiten: Do. 14 - 18 Uhr
Fr. 10 - 18 Uhr · Sa. 10 - 14 Uhr**

**Hauptstr. 40 · Großgoltern
30890 Barsinghausen
Tel. (0 51 05) 5 84 47 60**

www.kruse-ofenstudio.de



NEUMANN GbR DIE EINBAU KÜCHE

... für ein gutes Gefühl beim Küchenkauf

Beste Qualität!

Perfekter Service!

Optimale Preise!

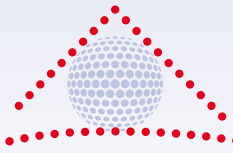
Online-Shop!

Göbelstraße 1a
30890 Barsinghausen

Telefon: 0 51 05/51 58 20

Jetzt auch online!

E-Mail: info@einbaukueche-neumann.de
www.elektrogeraete-neumann24.de



RACHWALSKI IMMOBILIEN GMBH

HAUS- & WOHNUNGSVERWALTUNG

BIRGIT RACHWALSKI

- VERKAUF
- VERMIETUNG
- VERWALTUNG

BAHNHOFSTR. 11
30890 BARSINGHAUSEN

FON 0 51 05 - 6 33 39
INFO@RACHWALSKI-IMMOBILIEN.DE



Der anCos Verlag und die **Stadt Barsinghausen**
be**DANKE**n sich bei allen Inserenten
für die Unterstützung bei der
Realisierung dieser Broschüre.





3. DAS BAUGRUNDSTÜCK – GRUNDSÄTZE FÜR ERWERB UND BEBAUUNG

3.1 Grundstücksmarkt

Am Anfang jedes Bauvorhabens steht die Suche nach einem Grundstück. Diese Suche kann durch Immobilienmakler erleichtert werden. Eine andere Möglichkeit ist der Erwerb von kommunalem Wohnbauland. In Barsinghausen wird kommunales Wohnbauland in Kooperation mit der Stadtparkasse vermarktet. Die zuständige Mitarbeiterin (Frau Carola Schoppa) aus dem Bereich Immobilienvermittlung berät Sie gern und bietet Ihnen Grundstücke in unterschiedlichen Lagen an. Sie erreichen Frau Schoppa unter Tel.: 05105/771/5302.

Wünschen Sie weitere Informationen zu Barsinghausen? Wir senden Ihnen gern die Info-Mappe „**Barsinghausen Mitten im Grünen & schnell in der Stadt**“ zu. Selbstverständlich können Sie diese Mappe auch bei der Stadtparkasse Barsinghausen, Deisterstraße 1, Barsinghausen persönlich abholen.

Darüber hinaus liegen die Info-Mappen auch im Bauamt der Stadt Barsinghausen, Bergamtstraße 5, Barsinghausen bereit. Die Stadt Barsinghausen vermarktet zudem auch eigene Gewerbegrundstücke. Bei Interesse wenden Sie sich an Herrn Florian Jürgens (Tel.: 05105/774/2242) aus dem Fachdienst Planen und Bauen.

Darüber hinaus werden in Barsinghausen eine Vielzahl privater Baugrundstücke angeboten. Dabei kann es sich z. B. um Baulücken oder auch rückwärtige Grundstücksbereiche handeln. Wenn Sie sich darüber eine Übersicht verschaffen möchten, sollten Sie über die örtliche Presse oder auch über ein Immobilienbüro suchen. Der Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen kann Ihnen über die Bebaubarkeit des von Ihnen ausgesuchten Grundstückes in jedem Fall eine Auskunft geben.

3.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzende sowie -käuferinnen und -käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften bebaubar ist. Dies hängt entscheidend von der planungsrechtlichen Einordnung ab (siehe Kapitel 2.1).

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die Bebaubarkeit ist die Erschließung. Nur wenn die Erschließung gesichert ist, kann ein Bauantrag genehmigt werden. Zu der Erschließung gehört neben dem Anschluss an den öffentlichen Straßenverkehr auch die Wasserver- und entsorgung. Ob es sich um ein erschlossenes Grundstück handelt und ob die Erschließungsbeitragspflicht noch besteht, ist in der Regel im Rahmen der Finanzierung der Baumaßnahme nachzuweisen. Ein Rechtsanspruch für Grundstücksbesitzende auf Erschließung besteht nicht. Kostenpflichtige Auskünfte hierzu erteilt der

Fachdienst Bauverwaltung, Rathaus I,
Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen
Herr Offenhausen, Zi. 212, Tel.: 05105/774-2339

Selbst wenn ein Grundstück grundsätzlich bebaubar ist, muss nun noch geklärt werden, wie es tatsächlich bebaut werden kann. Der Fachdienst Planen und Bauen gibt im Rahmen der Bauberatung Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Abstände zu den Grundstücksgrenzen, Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen). Eine schriftliche und damit rechtsverbindliche Bescheinigung erhalten Sie aber erst durch eine (kostenpflichtige) Bauvoranfrage (siehe Abschnitt 4.3).



**KLIMASCHUTZ
AGENTUR**
REGION HANNOVER



**Immer gut
beraten**

Nutzen Sie unsere Beratung in den eigenen vier Wänden: kostenlos, qualifiziert & unabhängig.

Ob Modernisierungsberatung, Solar-Check oder Heizungsvisite – Termine für Hausbesitzer unter: 0511.220022-88

DÖRFFER

Garten- und Landschaftsbau



*... Gärten
zum Wohnen!*

Dörffer GmbH
Garten- und Landschaftsbau
Ditterker Weg 3
30989 Gehrden

Telefon 05108 • 7401
info@doerffer-galabau.de
www.doerffer-galabau.de



KANDELHARDT

seit über 50 Jahren

- Dacharbeiten
- Abdichtungen
- Fassadenbau
- Wärmeschutz
- Bauklempnerei
- Solar-Systeme

30989 Gehrden · Rudolf-Diesel-Str. 5 · Tel. 0 51 08 / 64 27 888
www.kandelhardt-bedachungen.de



BZB Bauzentrum GmbH

Achim Langreder

Ihr Fachgeschäft für Baumaterialien

Bunsenstraße 31 · 30890 Barsinghausen
Telefon (0 51 05) 77 30 71 · Fax (0 51 05) 51 43 41
BZB@online.de · www.baustoffzentrum-barsinghausen.de



Weiter besteht die Möglichkeit, dass das Grundstück evtl. in einem Verdachtsbereich für kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (siehe Abschnitt 8 Denkmalpflege) oder in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt (siehe Abschnitt 2.5). Hier sind neben der Baugenehmigung weitere Genehmigungen erforderlich.

Erkundigen Sie sich auch, ob eventuell Baulasten, die die Bebaubarkeit einschränken oder Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück eingetragen sind. Das Baulastenverzeichnis wird im Fachdienst Planen und Bauen bei der Bauordnung geführt und kann dort eingesehen werden. Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch wird beim Amtsgericht in Wennigsen geführt.

Amtsgericht Wennigsen – Grundbuchamt

Hülsebrinkstraße 1, 30974 Wennigsen

Tel.: 05103/7008-0

3.3 Grundstückskauf – Vorüberlegungen

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

Bei einem hohen Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Erfragen Sie die frühere Nutzung „Ihres“ Grundstückes. Durch Altlasten können Grundstücke mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein, die eine Bautätigkeit verhindern bzw. erschweren können.

Altlasten

Region Hannover, Team Abfall/Bodenschutz

Herr Kaufmann, Tel.: 0511/616-22749

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es zwar nirgends, doch beim

Fachdienst Planen und Bauen kann erfragt werden, ob und was in der Nähe geplant oder wie die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorgesehen ist.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können (Energieeinsparungen). Vielleicht lässt sich eine Bebauungsabsicht, die dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern.

Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis in einem Betrag bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Traditioneller Vergeber von Erbbaurechten ist die öffentliche Hand (in Barsinghausen häufig die Klosterkammer Hannover).

Eine weitere Alternative zum Barkauf ist der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Kennzeichnend für diese Rente ist, dass sie nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkaufenden zu bezahlen ist. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Barkauf mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

3.4 Vermessung, Grundstücksteilung

Möchten Sie nur eine Teilfläche eines Grundstückes erwerben, ist zunächst eine Aufteilung des Grundstückes durch Erzeugung neuer Eigentumsgrenzen notwendig. Dadurch entstehen separate Flurstücke, welche dann einzeln verkauft und im Grundbuch eingetragen werden können. Bei der Grenzziehung sind die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, wie z. B. Grenz-



GARTEN- &

STRASSEN- &

LANDSCHAFTSBAU

KANALBAU



Staatl. gepr. Bautechniker



Wir führen aus

- ✦ Kanal- und Entwässerungsarbeiten
- ✦ Natursteinpflasterungen
- ✦ Setzen von Winkelstützen
- ✦ Herstellen von Terrassen
- ✦ Erschließungen von Neubaugebieten
- ✦ Pflasterungen von Einfahrten und Wegen
- ✦ Kellerisolierungen und Drainagearbeiten
- ✦ Erdarbeiten
- ✦ Sandplatten und Kelleraushub
- ✦ Erstellen von Eingangstreppe und Podesten

Büro:

Gehrdener Str. 6
30989 Gehrden-Leveste
OT Leveste

Telefon 0 51 08 - 92 60 53
Fax 0 51 08 - 87 94 61
Mobil 0177 - 2 20 83 77
E-Mail meier-gehrden@gmx.de

www.strassenbau-meier.de



abstände von bestehenden Gebäuden oder eine gesicherte Erschließung der neuen Grundstücke sowie der Vorschriften eines evtl. vorhandenen Bebauungsplanes zu beachten.

Sollte noch eine Vermessung des Grundstückes erforderlich sein, beauftragen Sie hiermit einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. eine Vermessungsingenieurin z. B.

Landesamt für Geoinformationen und Landvermessungen Niedersachsen

Regionaldirektion Hameln-Hannover – Katasteramt Hannover
Constantinstraße 40, 30177 Hannover
Tel.: 0511/30245-0

Vermessungsbüro Dr. Jürgen Bruner und Otmar Fiedler

Marktstraße 33, 30890 Barsinghausen
Tel.: 05105/52400

Zur Vollziehung der Teilung im Grundbuch und im Liegenschaftskataster ist eine Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr erforderlich.

3.5 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten hinzu:

Erschließungsbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so sollten Sie die für die Erschließung anfallenden Kosten zwingend in der Finanzierungsplanung berücksichtigen. Hier sind insbesondere die Erschließungsbeiträge und die Abwasserbeiträge für Schmutz- und Regenwasser einzukalkulieren. Detaillierte Informationen erteilt der

Fachdienst Bauverwaltung, Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen
Herr Offenhausen, Zi. 212, Tel.: 05105/774-2339



sowie der Stadtentwässerungsbetrieb Barsinghausen

Poststraße 1, 30890 Barsinghausen
Tel.: 05105/52770

Aber auch die Kosten für den Anschluss an die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das Telefonnetz und Internet sollten berücksichtigt werden. Hierüber erhalten Sie Auskunft bei der

Stadwerke Barsinghausen GmbH, (Wasser)

Poststraße 1, 30890 Barsinghausen
Tel.: 05105/5277-0

Notariatskosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen ca. 1,0 % und 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein unbebautes Grundstück, so werden die Notariatskosten vom Grundstückspreis berechnet. Kaufen Sie dagegen ein bereits bestehendes Bauobjekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie und die Errichtung eines Bauobjektes ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Gesamtsumme berechnet.



Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt 5 % des Kaufpreises. Über den zu zahlenden Betrag erhalten Sie von dem für Sie zuständigen Finanzamt einen Bescheid.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten anfallen. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit ca. 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über ein Immobilienbüro erworben, fällt die Provision in Höhe von etwa 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Auch für die Bearbeitung Ihres Bauantrages entstehen Kosten in Form von Baugenehmigungsgebühren.

3.6 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter für den Boden bebaubarer, un bebauter und landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Er wird jährlich zum 31.12. nach Auswertung der gezahlten Kaufpreise ermittelt und vom Gutachterausschuss des Katasteramtes beschlossen. Er bezieht sich auf ein nach Größe, Form und Nutzung typisches Grundstück des betreffenden Gebietes. Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Hameln-Hannover
– Geschäftsstelle Gutachterausschuss und Umlegungsausschuss –
Constantinstraße 40, 30177 Hannover
Tel.: 0511/30245-475

Ferner stehen Informationen im Internet unter:
<http://www.gag.niedersachsen.de>



4. BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN – MÖGLICHKEITEN ZUR UMSETZUNG IHRER BAUWÜNSCHE

4.1 Genehmigungspflicht und alternative Antragsverfahren

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und teilweise der Abbruch baulicher Anlagen sind i. d. Regel genehmigungspflichtig.

Von diesem Grundsatz gibt es nur einige Ausnahmen, wie z. B. für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung. In Niedersachsen besteht seit 1995 die Möglichkeit, in Gebieten, welche im Bebauungsplan als Wohngebiete ausgewiesen sind, Wohnbauvorhaben genehmigungsfrei zu errichten. Weitergehende Informationen zu den Voraussetzungen und dem formellen Verfahren erhalten Sie in Kapitel 4.6.

Auch vor der Durchführung kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie beim Fachdienst Planen und Bauen Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hierzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch bereits begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

Fachdienst Planen und Bauen, Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen

Frau Hettwer, Zi. 102d, Tel.: 05105/774-2256

Herr Plainer, Zi. 102c, Tel.: 05105/774-2248

Herr Tadge, Zi. 102a, Tel.: 05105/774-2207

Frau Wildung, Zi. 102b, Tel.: 05105/774-2216

4.2 Entwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) müssen Fachleute herangezogen werden. Diese Fachleute sind Architektinnen und Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes

diese Berufsbezeichnung führen dürfen; Fachleute des Bauingenieurwesens, die aufgrund des Ingenieurgesetzes in die Liste der Entwurfsverfassenden der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sind.

Die Entwurfsverfasser sind dafür verantwortlich, dass die Bauvorlagen und die Ausführungsplanung dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Vertiefende Hinweise auf die rechtlichen Bestimmungen finden Sie in § 53 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4.3 Bauvoranfrage

Vor Einreichen des eigentlichen Bauantrages können einzelne Fragen zu dem Bauvorhaben durch einen Bauvorbescheid abgeklärt werden (Bauvoranfrage, § 73 NBauO).

Mit einem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides können Sie sich eine rechtsverbindliche Auskunft darüber einholen, ob ein Grundstück wirklich nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann. Ein positiver Bauvorbescheid bindet die Bauaufsichtsbehörde während der Gültigkeitsdauer von drei Jahren, d. h. sie kann dann nicht mehr ein Bauvorhaben aus Gründen ablehnen, die schon im Bauvorbescheidverfahren geprüft worden sind. Somit gibt Ihnen ein positiver Bauvorbescheid Rechtssicherheit.

Der Bauvorbescheid ist allerdings kostenpflichtig. Nach der Baugebührenordnung ist eine sog. Rahmengebühr von 60 bis 1.620 Euro möglich.

Die genaue Gebührenhöhe errechnet sich im Einzelfall nach dem Verwaltungsaufwand, der für die Entscheidung erforderlich war, und den Baukosten der geplanten Baumaßnahme und liegt bei



Einfamilienhäusern meistens im unteren dreistelligen Bereich. Allerdings können weitere Kosten hinzu kommen, falls externe Fachbehörden beteiligt werden müssen.

Besonders zu beachten ist bei der Stellung einer Bauvoranfrage, dass der zu klärende Sachverhalt konkret benannt wird. Das bedeutet, dass durch den Bauvorbescheid nur über einzelne Fragen entschieden wird. Eine umfassende Prüfung wie im Baugenehmigungsverfahren kann hier nicht stattfinden.

Eine konkrete Frage könnte sein:

„Darf die südliche Baugrenze, wie aus beigefügtem Lageplan ersichtlich, um 0,50 m überschritten werden?“

oder

„Ist die im Lageplan dargestellte Baumaßnahme nach dem städtebaulichen Planungsrecht zulässig?“

Hierauf erhalten Sie eine ebenso konkrete Antwort in Form eines schriftlichen Bescheides. Bauvorbescheide erteilt der Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen.

4.4 Baugenehmigung nach § 63 und § 64 NBauO

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, mit dem Ihnen bestätigt wird, dass das beantragte Bauvorhaben zulässig ist und ihm keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, soweit sie zum Prüfungsamt gehören, und das Bauvorhaben somit genehmigt wird. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.

Beispiel:

Sie beantragen eine Baugenehmigung für ein Grundstück, das Ihnen noch nicht gehört. Vorausgesetzt, es stehen keine anderen Gründe entgegen, so könnte Ihnen eine Baugenehmigung erteilt werden.

Sie dürfen von dieser Genehmigung jedoch keinen Gebrauch machen, sofern Ihnen die oder der Grundstücksinnehabende (sogen. „Dritter“) mit privatrechtlichen Maßnahmen die Durchführung der Baumaßnahmen untersagt. Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der Bauherrin und des Bauherrn, der späteren Nutzenden, der Nachbarschaft, den Passanten und Besuchern. Sie gibt der Bauherrin und dem Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit.

Wichtig:

Die Baupläne (Bauzeichnungen, Lagepläne), die zu der Baugenehmigung gehören, können Eintragungen in grüner Farbe, sogen. „Grüneintragungen“ von der Bauaufsicht enthalten. Dies sind wichtige Prüfvermerke als Korrektur der ursprünglich eingereichten Pläne. Sie sind unbedingt bei der Bauausführung zu beachten. Daher ist die Bauherrin und der Bauherr zwingend verpflichtet, seinem Bauunternehmen diese bauaufsichtlich geprüften Baupläne vor Baubeginn im Original vorzulegen. Gleichermaßen ist das Bauunternehmen ebenso zwingend verpflichtet, sich die geprüften Baupläne vorlegen zu lassen.

Die Baugenehmigung hat eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren. D. h. sie erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung drei Jahre oder länger unterbrochen wurde. Auf schriftlichen formlosen Antrag kann die Frist vor Ablauf der Genehmigung jedoch jeweils um bis zu drei Jahre verlängert werden. Hierfür sind erneut relativ geringe Gebühren fällig. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht mehr möglich. In diesem Fall muss ein komplett neuer Bauantrag gestellt werden.

Wohngebäude können in der Regel im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO) geprüft werden. Ziel dieses Verfahrens ist die Beschleunigung, also eine möglichst kurzfristige Erteilung der Baugenehmigung.

Die Prüfung beschränkt sich dabei auf das Planungsrecht, die Grenzabstände, und die Herstellung notwendiger Einstellplätze und Rettungswege.



Die Einhaltung weiterer bauordnungsrechtlicher Vorschriften wie z.B. Brandschutz oder Standsicherheit wird nicht geprüft, da die Einhaltung dieser Vorschriften durch eine entsprechende Erklärung Ihres Entwurfsverfassenden bzw. Sachverständigen schriftlich mit dem Bauantrag versichert wird.

Der Bauantrag wird in schriftlicher Form und in zweifacher Ausfertigung beim Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen (Bauaufsichtsbehörde) eingereicht. Dem Antrag müssen gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) folgende Unterlagen beigelegt werden:

- (einfacher) amtlicher Lageplan, der beim Katasteramt in Hannover (siehe Punkt 3.4) oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. Vermessungsingenieurin erhältlich ist.
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100: Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung.
- Baubeschreibung: In der Baubeschreibung sind im wesentlichen die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Auch die Nutzung des Bauvorhabens ist zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. Für gewerbliche Anlagen etc. werden gesonderte Bau- und Betriebsbeschreibungen verlangt.

Sonstige Unterlagen:

Zum Bauantrag gehören ferner:

- nachprüfbare Berechnungen der bebauten Fläche, der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl, der Rohbau- und Herstellungskosten, des umbauten Raumes,
- ein Freiflächengestaltungsplan, aus dem vor allem die Lage der PKW-Stellflächen und Zufahrten ersichtlich ist,
- sofern im Bebauungsplan Aussagen dazu gemacht werden, sind zu erhaltende Bäume oder Pflanzflächen lagegetreu darzustellen bzw. die erforderlichen Neuanpflanzungen lage- oder flächenmäßig nachzuweisen.

Die Bauaufsicht beteiligt jedoch auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren evtl. weitere Dienststellen zwecks Einholung von Stellungnahmen, Gutachten usw. Im Anschluss an eine positive Prüfung der erforderlichen Unterlagen und Stellungnahmen wird eine schriftliche Baugenehmigung erteilt.

4.5 Baugebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Baugebührenordnung für das Land Niedersachsen festgesetzt.

Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben der Bauherrin oder des Bauherrn, errechnet wird. In wenigen Sonderfällen werden auch die Herstellungskosten zugrunde gelegt. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages, wenn z.B. trotz Anforderung fehlender Planunterlagen diese nicht in angemessener Frist vorgelegt werden. Auch die Zurücknahme des Bauantrages durch den Antragstellenden während des laufenden Genehmigungsverfahrens hat Gebühren zur Folge. Diese richten sich nach dem Fortschritt des Genehmigungsverfahrens im jeweiligen Einzelfall.





MATHIAS SCHMIDT

BAUSERVICE

- Trockenbau
- Fliesen
- Fußbodenverlegung
- Parkettarbeiten
- Anstrich- und Tapezierarbeiten

Gehrdener Straße 6 ▪ 30989 Gehrden-Leveste
 Mobil: 01 52/08 59 33 01 ▪ Fax: 0 51 08/8 79 40 41
 m.schmidt.bauservice@gmx.de



SCHLÖSSER

IMMOBILIEN & BAUFINANZIERUNG

Dirk Schloesser

Immobilien & Baufinanzierung

**IMMOBILIEN · KAPITALANLAGE
BAUFINANZIERUNG · HAUSVERWALTUNG**

Wennigser Straße 63 · 30890 Barsinghausen
 Telefon: 0 51 05 - 8 14 32 · Fax: 0 51 05 - 8 31 69
 info@immobilien-schloesser.com · www.immobilien-schloesser.com



Torsten Walpurgis

Barsinghausen

Auf der Horst 2A
30890 Barsinghausen

Controlling-
Bauausführung

01 60 - 93 24 45 32

t.w.baudienstleistung@arcor.de
 www.fliesenleger-barsinghausen.de

- Fliesenarbeiten
- Fliesenverlegung
- Maurerarbeiten
- Innenbau
- Trockenbau



Haus & Wohnen Immobilienvermittlung

Suche laufend
neue Objekte im Raum
Barsinghausen
Wennisgen/Gehrden
Hannover

**Für den Verkäufer
entstehen keine Kosten.**

Große Referenzliste
vorhanden



Generalagentur der Mannheimer Versicherung AG

Mannheimer

Ralf Heuberg
Breite Straße 5
30890 Barsinghausen

Telefon (0 51 05) 60 06 00
 Telefax (0 51 05) 60 06 66

ralf.heuberg@mannheimer.de



Continentale Lebensversicherung AG
 Continentale Krankenversicherung a.G.

Vertreten durch **Versicherungsbüro Ralf Heuberg**
 r.heuberg@t-online.de

Gebr. von Perbandt.. **UMZÜGE**

Qualitätsumzüge mit Tischlerteam



- Nah-, Fern- und EU-Umzüge
- Seniorenzüge
- Bürorumzüge
- Montagearbeiten
- Einlagerungen

Barsinghausen: 0 50 35 - 3 11

Bad Nenndorf: 0 57 23 - 9 89 55 25

Hannover: 05 11 - 21 21 81

Seelze: 0 51 37 - 8 21 18 98

www.vonPerbandt.de



4.6 Genehmigungsfreies Bauen für Wohngebäude nach § 62 NBauO

Unter bestimmten Rahmenbedingungen kann jedoch auch gänzlich auf ein Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden: Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen in Kleinsiedlungs- und Wohngebieten. Voraussetzung ist, dass das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und die Baumaßnahme den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Nutzungsänderungen sind ebenfalls genehmigungsfrei, wenn nach der Nutzungsänderung ein Wohngebäude entsteht, welches genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen. In Gewerbe- und Industriegebieten, die durch einen Bebauungsplan festgesetzt sind, ist die Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, wie z. B. Werbeanlagen, genehmigungsfrei. Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes alle Vorgaben des öffentlichen Baurechts einhalten. Deshalb muss eine entsprechend qualifizierte Entwurfsverfasserin bzw. qualifizierter Entwurfsverfasser von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragt werden, der die Bauvorlagen erstellt und bestätigt, dass diese dem gesamten öffentlichen Baurecht entsprechen. Diese Bauunterlagen werden dann bei der Stadt Barsinghausen eingereicht. Die Bauherrin oder der Bauherr kann mit dem Bau beginnen, nachdem ihm die Stadt Barsinghausen, Fachdienst Planen und Bauen, bestätigt hat, dass die erforderlichen Unterlagen eingegangen sind, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben nicht vorläufig untersagt wird.

Hinweis: Weicht das Vorhaben von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, der NBauO oder anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts ab, muss diese Abweichung vor Abgabe der Mitteilung gesondert beantragt, von der Bauaufsichtsbehörde geprüft und beschieden werden.

Vorteil des Verfahrens gem. § 62 NBauO sind die im Vergleich zum Baugenehmigungsverfahren vergleichsweise niedrigen Kosten.

Da die Baumaßnahme nicht im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft wird, sind die Bauherrin und der Bauherr sowie Entwurfsverfasserin bzw. Entwurfsverfasser für die Einhaltung sämtlicher Vorgaben des öffentlichen Baurechts verantwortlich.

Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die im Genehmigungsverfahren ohne großen Aufwand korrigiert werden könnten, werden bei einem genehmigungsfreien Vorhaben oftmals erst nach Bauausführung deutlich. Dann kann ein rechtmäßiger Zustand möglicherweise nur mit einem hohen (ggf. auch finanziellen) Aufwand wieder hergestellt werden.

Die Bauherrin und der Bauherr kann jedoch nach § 62 Abs. 10 NBauO verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren (wie oben beschrieben) durchgeführt wird.

4.7 Entwässerungsantrag

Nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Barsinghausen sind alle Bauherrinnen und Bauherren verpflichtet, neben dem Bauantrag einen entsprechenden Entwässerungsantrag beim Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Barsinghausen einzureichen. Dem Entwässerungsantrag (Vordruck) ist u. a. ein Lageplan beizufügen, in dem die vorgesehenen Entwässerungsleitungen eingetragen sind.

Bevor Sie jedoch den Antrag ausfüllen, sollten Sie sich bei der Stadtentwässerung informieren, ob Sie das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser an die Kanalisation abführen müssen (Anschlusszwang) oder auf dem Grundstück versickern lassen können, bzw. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung oder für die Waschmaschine verwenden können.

Informationen zur Grundstücksentwässerung erhalten Sie bei dem

Stadtentwässerungsbetrieb Barsinghausen
Poststraße 1, 30890 Barsinghausen
Tel.: 05105/527731



Wohnen UND LEBEN

IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

**HEIMATWERK
HANNOVER**

Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de



37 barrierefreie Wohnungen Am Reitbach, Barsinghausen

An der Ecke Am Reitbach/ Kirchdorfer Straße hat die Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover eG zwei dreigeschossige Gebäude errichtet. Auf dem 5.000 Quadratmeter großen Grundstück haben die Bauarbeiten im Herbst 2015 begonnen und wurden im Mai 2017 fertiggestellt.

Es entstanden 37 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und barrierefrei, einige sogar rollstuhlgerecht, sodass auch ältere Mieter möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen können.

Ziel ist es, Jung und Alt unter einem Dach zu vereinen und gute Hausgemeinschaften zu fördern.

Als Treffpunkt für die Mieter wurde ein großer Gemeinschaftsraum mit voll ausgestatteter Küche eingerichtet und im Garten eine Boulebahn gebaut.

Lebenslanges Wohnrecht für alle Mitglieder

Die Heimatwerk Hannover eG hat ihren Sitz in Hannover. Die 1949 gegründete Genossenschaft mit rund 3.000 Mitgliedern bewirtschaftet mehr als 1.500 Wohnungen in Hannover und dem Umland. Nach den Grundsätzen der Genossenschaft umfasst das Angebot ein lebenslanges Wohnrecht für alle Mieter, faire Mietpreise sowie einen umfangreichen Service rund ums Wohnen.

HEIMATWERK
HANNOVER eG

Am Jungfernenplan 3
30171 Hannover

Tel.: 05 11 - 85 62 58-3

Wohnen
nach Wunsch –
Fragen Sie uns.



5. BAUAUSFÜHRUNG – PRAKTISCHE TIPPS RUND UMS BAUEN

5.1 Pflichten des Bauherrn

Wichtig ist, dass die Bauherrin oder der Bauherr vor Baubeginn dem Bauunternehmen die Baugenehmigung im Original aushändigt, ihm aber zumindest zeigt. Sofern amtliche Prüfvermerke in Form der sogenannten „Grüneintragungen“ enthalten sind, muss die Bauherrin oder der Bauherr diese mit dem Bauunternehmen ausführlich besprechen, denn diese Grüneintragungen sind zwingend zu beachten. Nichtbeachtung führt regelmäßig zu einem von der Baugenehmigung abweichenden Bauen. Das kann eine Ordnungswidrigkeit sein und zu einem Bußgeld führen, schlimmstenfalls sogar zum Rückbau.

Dieser ganze Ärger lässt sich leicht vermeiden, wenn die Bauherrin oder der Bauherr frühzeitig nach Erhalt der Baugenehmigung mit seinem Bauunternehmen redet!

Die genehmigten Baupläne und der Bauschein müssen von Anbeginn der Arbeiten auf der Baustelle vorhanden sein. Bei genehmigungsfreien Wohngebäuden (siehe Abschnitt 4.6) ist zwingend vorgeschrieben, dass der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden kann.

Auf dem Baugrundstück ist ein von der Verkehrsfläche aus gut sichtbares Baustellenschild anzubringen. Es enthält die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften der Entwurfsverfassenden, des Bauleiters oder der Bauleiterin sowie der Bauherrin und des Bauherrn. Sofern bei der Bauausführung öffentliche Straßen in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Fachdienst Ordnungswesen und Verkehr der Stadt Barsinghausen eingeholt werden.

5.2 Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherrinnen und Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten Sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss von so manch lieb-gewonnener Idee Abschied genommen werden. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen.

Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann oder die Fachfrau, am besten eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie am preiswertesten gebaut werden kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen der Bauherrin oder des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Feststellungen treffen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

- So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen.



- Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
- Grundstücksfläche optimal ausnutzen.
- Gemeinsames Bauen? Hier lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

5.3 Eigenleistung durch Selbsthilfe spart Geld – Schwarzarbeit gefährdet Arbeitsplätze

Selbsthilfe bei der Errichtung von Wohnung und Siedlung hat eine lange Tradition und ist entsprechend dem Wandel der Lebensverhältnisse Veränderungen unterworfen. „Selbsthilfe“ mag zur Zeit eine häufig benutzte Vokabel sein, aber es ist kein neues Phänomen. Der Begriff „Selbsthilfe“ tauchte erstmals um die Mitte des 19. Jahrhunderts auf, als Arbeitervereine begannen, mit „Kleinsiedlungen“ der damaligen Wohnungsnot zu begegnen. Heute werden unter Selbsthilfe Arbeitsleistungen verstanden, die von dem Bauherrn selbst, von seinen Angehörigen sowie von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden.

So gesehen wird die Selbsthilfe als „Muskelhypothek“ zur Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum möglich. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sieht dementsprechend Dienst- oder Werkleistungen, die auf Gefälligkeit oder Nachbarschaftshilfe beruhen sowie Selbsthilfe als zulässig an. Selbsthilfe kann und darf also nicht als ungesetzliche Schwarzarbeit eingestuft werden. Wenden sie sich dazu bitte auch an die Berufsgenossenschaft (www.bgw-online.de). Allerdings ergeben sich in der Realität oftmals Probleme in der eindeutigen Abgrenzung.

Selbsthilfe kann aber auch dann zu einem besonderen Problem werden, wenn sie als Teil der Gesamtfinanzierung zu hoch angesetzt worden ist.

Empfehlung: Planen Sie die von Ihnen beabsichtigten Eigenleistungen mit Ihrem Baubetreuer nach Art, Umfang und Zeitdauer genau für den ganzen Bau. Ihre Familie, Gesundheit und gute Laune werden es Ihnen danken, wenn Sie dabei auch die Pausen nicht vergessen.

5.4 Biologisch bauen

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

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

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird wieder verstärkt den natürlichen Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuge-sprochen.

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidun-



gen und Bodenbeläge aus unbehandeltem Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum Verwendung finden.

5.5 Barrierefrei leben

Breite Türen, keine Treppen, eine Sitzbank zum Ausruhen, der Supermarkt um die Ecke, die Bushaltestelle vor der Tür – auch das ist ein Stück Lebensqualität und das nicht erst, wenn die Beine nicht mehr so richtig wollen oder die Person gar auf den Rollstuhl angewiesen ist.

Leben ohne Barrieren, das fängt in der eigenen Wohnung an und endet nicht an der Haustür. Ob Vater mit Kinderwagen, Ältere mit vielen Einkaufstaschen, Unfallopfer mit Gipsbein oder Menschen mit Sehschwäche – sie alle merken schnell, wenn beim Planen für das Wohnen niemand vorausschauend gedacht hat. Dabei sind es oft Kleinigkeiten, die gerade bei Alter, Krankheit oder Behinderung ein weitgehend unabhängiges und selbstständiges Leben garantieren können.

Hier nun ein Überblick über wichtige Kriterien und Anforderungen, die an das Wohnumfeld, das Gebäude und an die Wohnung selbst zu stellen sind.

Standards, die für den öffentlichen Wohnungsbau bereits vorgeschrieben sind und – wie die Erfahrung zeigt – die nicht im Widerspruch zum kostengünstigen Bauen stehen müssen.

■ Hauseingang

Jeder muss schwellenlos in den Hauseingang gelangen und ohne Stufen zumindest die Wohnebene im Erdgeschoss erreichen können – also keine Stufen vor dem Hauseingang. Die Hauseingangstür muss eine Mindestbreite von 90 cm aufweisen, damit Rollstuhlfahrer ebenso problemlos Zutritt haben wie Menschen mit Gehhilfen, Gepäck oder Kinderwagen. Auch für Türen innerhalb der Wohnung ist dieses Maß vorteilhaft, sie müssen zumindest 80 cm breit sein und sollen eine Höhe von mindestens 210 cm haben.

■ Treppen

Treppen sind leichter zu steigen, wenn sie über bequeme Stufenhöhen, Podeste zum Ausruhen und eine gute Beleuchtung verfügen. Ein beidseitiger Handlauf ist praktisch und vermittelt Sicherheit.

■ Bewegungsflächen

Damit die Wohn- und Nutzungsbereiche innerhalb eines Hauses von allen gleichermaßen optimal genutzt werden können, müssen z.B. in der Küche und im Schlafzimmer vor Möbeln und im Bad vor der Dusche und dem WC bestimmte Bewegungsflächen eingehalten werden.

■ Ausstattung der Wohnung

Jeder sollte so lange wie möglich weitgehend unabhängig von fremder Hilfe in den eigenen vier Wänden leben können. Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, verbringen viel Zeit in der eigenen Wohnung. Die Aufenthaltsqualität hat für sie einen besonderen Stellenwert. Wichtig ist, dass ausreichend Tageslicht in die Wohnung fällt und dass sie Bereiche





bietet, die der Kommunikation, der individuellen Betätigung und auch dem Rückzug dienen können. Schalter, Steckdosen, Türdrücker, Heizkörperventile etc. müssen so angebracht werden, dass sie uneingeschränkt bedient werden können.

■ Küche

An Fläche und Einrichtung der Küche müssen besondere Anforderungen gestellt werden, schließlich wird hier gekocht, gebacken, gespült – gearbeitet. Damit das auch im Alter oder bei Behinderung ohne unnötige Einschränkungen klappt, sind flexible Arbeitshöhen für Herd, Arbeitsplatte und Spüle von Vorteil. Sie können jeweils individuell eingestellt werden. Praktisch ist, wenn sie nebeneinander und mit Beinfreiraum angeordnet sind.

■ Bad/WC

Der Sanitärraum muss mit einem stufenlos begehbaren Duschplatz ausgestattet sein. Sinnvoll ist, wenn zusätzlich oder zumindest an gleicher Stelle bei Bedarf (med. Bäder) auch eine Badewanne aufgestellt werden kann. Beinfreiheit unterhalb des Waschtisches und die Möglichkeit zur Installation eines höhenverstellbaren Waschbeckens entsprechen den beson-

deren Anforderungen von Kindern und alten Menschen. Ausreichende Bewegungsflächen dürfen nicht unterschritten werden. Die Tür darf nicht in den Sanitärraum schlagen. Sie muss abschließbar und im Notfall von außen zu entriegeln sein.

■ Terrassen/Balkone

Der Kontakt zum Wohnumfeld fängt nicht erst beim Verlassen des Grundstückes an. Wer kennt nicht den unterhaltsamen Plausch von Terrasse zu Terrasse oder den Zeitvertreib, von dem Balkon aus das Leben in der Siedlung zu beobachten. Daher sollte jede Wohnung über einen ausreichend bemessenen Freisitz verfügen, der so geschnitten ist, dass dort auch ein Essplatz eingerichtet oder ein Liegestuhl aufgestellt werden kann, um den man auch herumgehen kann.

5.6 Sicherheitsvorkehrungen

Einbruchshemmung sollte kein Luxus sein! Wenn sie bei der Hausbau-Planung gleich mit berücksichtigt wird, ist die Sicherheit nur halb so teuer, wie eine spätere Nachrüstung. Die nachfolgenden Informationen beruhen auf den Erfahrungen der niedersächsischen Polizeibehörden.

In der Beratungsstelle der Kriminalpolizei erhalten Sie Informationen zu allen Fragen rund um die Sicherung Ihres Eigentums. Sie erhalten dort auch Informationsschriften, die ebenfalls eine Reihe von Fragen beantworten. Weitere Ansprechpartner sind die Unternehmen der Haus- und Sicherheitstechnik, die Sie in allen Fragen fachmännisch beraten.

Einige Themen kurz angesprochen:

- Lichtschachtgitter mit Ketten in festes Mauerwerk verankern, bei Kunststoffschacht zusätzliche Verstärkungen.
- Leitern im Außenbereich anketten; an andere Kletterhilfen wie zum Beispiel Mülltonnen denken.
- Licht rund ums Haus als Signallichtanlage, Erfassung möglichst dicht an der Fassade (wie ein Vorhang), um unnötiges Auslösen, zum Beispiel durch Tiere, zu vermeiden.





- Zeitschaltuhr mit Lichtquelle in Räumlichkeiten im Haus verwenden, in die ein Täter nicht hinein sehen kann. Eine Stunde vor der Dunkelheit das Licht einschalten – zur Bettzeit ausschalten (normale Lebensgewohnheit vortäuschen).
- Rollläden, die nicht nachweisbar Einbruch hemmend sind, tagsüber hochziehen, da sie sonst ein deutliches Signal für den Täter darstellen: „Keiner da“. (Achtung: Absprache mit ihrer Versicherung erforderlich! Einige Schadensversicherer fordern entgegen kriminalistischer Erkenntnisse das Herablassen der Rollläden bei Abwesenheit auch am Tage).
- Klingelschild mit 2. Namen versehen; je mehr Menschen in einem Haus wohnen, umso größer ist die Gefahr für den Täter, dass jemand nach Hause zurückkommt.
- Fenster beim Verlassen der Wohnung bzw. des Hauses immer vollständig schließen; Haustür zweimal umschließen.
- Bei Verlust eines Schlüssels Schließzylinder sofort auswechseln.
- Haustüren mit Glaseinsatz oder Türspion ermöglichen einen Blick vor die Tür und lassen ungebetene Gäste erkennen. Ein klarer Glaseinsatz sollte mit einer Gardine versehen werden, damit dem Täter der Einblick in das Haus verwehrt wird.

Nutzen Sie auch die kostenfreien Informationen an den (Kriminal-) Polizeilichen Beratungsstellen und unter www.polizei-beratung.de.

5.7 Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung

Für viele Bauinteressierte ist hinsichtlich ihrer Entscheidung für oder gegen ein Bauvorhaben die Frage der Wohnungsbauförderung von entscheidender Bedeutung. Staatliche Hilfen werden zum einen durch den Bund, zum anderen durch das Land Niedersachsen gewährt.

Die Stadt Barsinghausen kann zwar keine eigenen Förderprogramme anbieten, hilft Ihnen jedoch mit Informationen zu Förderprogrammen anderer Institutionen weiter. Dies betrifft insbesondere Förderprogramme im allgemeinen Wohnungsbau, Auskünfte erteilt der

Fachdienst Bürgerservice

Rathaus II, Deisterplatz 2, 30890 Barsinghausen
Frau Kipka, Zi. 201, Tel.: 05105/774-2358

Inwieweit Sie berechtigt sind, einen „Lastenzuschuss“ nach dem Wohngeldgesetz zu erhalten, können Sie gleichfalls erfragen beim

Fachdienst Soziales

Frau Dahle, Zi. C03, Tel.: 05105/774-2280
Frau Kramer, Zi. C03, Tel.: 05105/774-2319

Des Weiteren erhalten Sie Informationen bei der:

N-Bank

Günther-Wagner-Allee 12–16, 30177 Hannover
Tel.: 0511/30031-0, Fax: 0511/30031-300
info@nbank.de, www.nbank.de

Wohnungsbau mit ökologischen Zielsetzungen:

Fachdienst Planen und Bauen, Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen
Herr Barth, Zi. 010, Tel.: 05105/774 -2238

Hier erhalten Sie beispielsweise auch Auskünfte und weitere Ansprechpartner zum Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus bietet die N-Bank Informationen über Fördermittel und Darlehen zu Projekten mit ökologischen Zielsetzungen.

5.8 Was tun bei Baumängeln?

Trotz sorgfältiger Planung kann es Ihnen passieren, dass Ihr Bauwerk Mängel aufweist, die so schwerwiegend sind, dass Abhilfe geschaffen werden muss. Diese zusätzlichen Arbeiten sind, insbesondere wenn sie an einem an sich fertigen Bauwerk durchgeführt werden müssen, erfahrungsgemäß mit erheblichen Kosten verbunden.



Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung, um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben. Eine solche Prüfung können nur Sachverständige vornehmen. Sie können Sachverständige generell unter Vertrag nehmen oder im Einzelfall gegen besondere Vergütung zuziehen. Denn die Architektin/der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig und sogar verpflichtet, jedoch fehlt ihr/ihm hier naturgemäß die notwendige Neutralität, weil sie/er selbst als Verantwortliche/Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommt. Die Verantwortung für Baumängel liegt aber in der Regel nicht beim Planer, sondern beim Bauunternehmer. Hier hat der Handwerker eine Verpflichtung, die Sie kennen sollten:

Solange Sie von einem Bauhandwerker nicht einen schriftlichen Hinweis erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Bedenken erhebe, können Sie von der (Mit-)Schuld des Handwerkers ausgehen. Er ist dazu verpflichtet.

Vor Ablauf der Verjährungsfrist empfiehlt es sich, die betreffenden Leistungen nochmals genau durchzugehen, zweckmäßigerweise zusammen mit Ihrem Architekten, um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Lässt sich nach Feststellung der Ursache und der Verantwortlichkeit eine Mängelbehebung durch Aufforderung und Nachfristsetzung nicht durchsetzen, sind gerichtliche Maßnahmen erforderlich. Dies sind in erster Linie Klage auf Mängelbehebung oder Erstattung der Kosten, die durch die Behebung eines Mangels durch einen anderen Handwerker angefallen sind bzw. eines Kostenvorschusses auf die zu erwartenden Kosten.

Droht der Eintritt der Verjährung oder sind rasch Mängelbehebungsmaßnahmen erforderlich, empfiehlt sich die Einleitung eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens, in dem durch gerichtliche Anordnung die/der von den Antragstellenden bestimmte Sachverständige Mängel feststellt. Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens wird ein vorhandener baulicher

Zustand für einen kommenden Rechtsstreit beweiskräftig festgestellt. Es ist daher möglich, den Mangel zu beheben, auch wenn der Hauptprozess noch nicht abgeschlossen ist.

Die Gewährleistungsfrist (zwei oder fünf Jahre) ist eine sehr kurze Zeit! Sie läuft auch dann unweigerlich ab, wenn Sie dem Bauunternehmer etwa eine „Aufforderung zur Mängelbeseitigung binnen Halbjahresfrist“ zustellen. Eine Unterbrechung der Verjährung können Sie nur durch einen Antrag auf Durchführung eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens erreichen; ziehen Sie vorher selbst schon einen Bausachverständigen hinzu!

Grundsätzlich haften Handwerker bzw. Unternehmer vollständig für eventuelle Mängel, jedoch bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass Sie auch sofort Recht bekommen, wenn Sie eine Nachbesserung anmahnen.

Eventuell bleibt Ihnen dann nur die Möglichkeit, Ihr Recht in einem langwierigen und möglicherweise auch teuren Gerichtsverfahren einzuklagen. Sollte es soweit kommen, sollten Sie unbedingt eine Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens einschalten.

Kostengünstiger und schneller ist dagegen die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens bei der Niedersächsischen Bauschlichtungsstelle.

Ein Schlichtungsverfahren kann grundsätzlich nur eingeleitet werden, wenn in der strittigen Angelegenheit noch nicht Klage erhoben wurde. Ist ein selbstständiges Beweisverfahren bei Gericht anhängig, kann die Bauschlichtungsstelle erst nach Beendigung dieses Verfahrens tätig werden.

Die Bauschlichtungsstelle kann von Auftraggebern und Auftragnehmern von Werkverträgen angerufen werden, die die Erbringung von Bauleistungen zum Gegenstand haben. Sie ist jedoch nicht für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten wie z. B. Anfechtung von Baugenehmigungen und Erschließungskostenbescheide zuständig.



Voraussetzung für die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist jedoch, dass beide Vertragsparteien hierzu bereit sind. Ein vor der Bauschlichtungsstelle geschlossener Vergleich ist für beide Vertragsparteien bindend und unterliegt ggf. der Zwangsvollstreckung.

In dem schriftlichen formlosen Antrag auf Einleitung des Schlichtungsverfahrens sind der Gegner und der geltendgemachte Anspruch anzugeben sowie der zugrundeliegende Sachverhalt mitzuteilen. Anwaltszwang besteht nicht; doch erfolgt durch die Bauschlichtungsstelle keine Rechtsberatung.

Schriftliche bzw. mündliche Anfragen sind an die Geschäftsstelle der Niedersächsischen Bauschlichtungsstelle zu richten im Hause der

Vereinigung der Handwerkskammern Niedersachsen

Ferdinandstraße 3, 30175 Hannover
Tel.: 0511/380870, Fax: 0511/318263
Schlichtungsstelle@Handwerk-vhn.de

5.9 Hausnummern nicht vergessen!

Hausnummern dienen der Kennzeichnung von Gebäuden und sind von Bedeutung für das Einwohnermeldewesen, Polizei, Post sowie die schnelle Erreichbarkeit der Anwohner und Anwohnerinnen durch die Feuerwehr oder Rettungsdienste. Letzteres kann lebensrettend sein!

Anbringen der Hausnummer

Die zugeteilte Hausnummer muss am Gebäude so angebracht werden, dass sie von der Straße aus gut sichtbar ist. Die Nummern sind in der Regel unmittelbar rechts neben dem Hauseingang in einer Höhe von 2,00 bis 2,50 m zu befestigen. Bei mehreren Eingängen sollte jeder Eingang mit der Hausnummer versehen werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes, ist die Hausnummer an der zur Straße liegenden Gebäudeseite anzubringen, und zwar an der dem Zugang nächstliegenden Gebäudeecke. Bei Grundstücken mit



Vorgärten, in denen das Gebäude von der Straße aus nicht zu sehen ist, sollte die Hausnummer am Eingang zum Grundstück angebracht werden. Die Lesbarkeit der Hausnummer muss regelmäßig überprüft werden.

Für die Zahlen der Hausnummern wird eine Mindesthöhe von 70 mm und für die Buchstaben eine Mindesthöhe von 50 mm empfohlen. Es können z. B. Schilder, aber auch Hausnummernleuchten, reflektierende Schilder, Keramik- oder Metallziffern verwendet werden.

Umnummerierungen

Es kann notwendig sein, dass Gebäude umnummeriert werden müssen. Umnummerierungen werden jedoch auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt, wenn z. B. Straßen benannt oder umbenannt werden, die vorhandene Nummerierung fehlerhaft ist und zu Irritationen führt, Umbauten eine andere Nummer erforderlich machen oder Neubauten nicht mehr in die vorhandene Nummerierung eingegliedert werden können.

Und denken Sie daran: Als Hauseigentümer/-in sind Sie zur Anbringung der Hausnummer verpflichtet. Das könnte Sie und Ihre Angehörigen gesund erhalten! Weil der Notdienst oder Rettungswagen Sie schnell findet!



6. ENERGIE

6.1 Hintergrund

Das Thema Energie ist für Eigentümerinnen, Eigentümer, Mieterinnen und Mieter aus mehreren Gründen sehr wichtig geworden. Zum einen soll der globalen Erwärmung entgegengewirkt und die Umwelt geschützt werden, zum anderen möchte der Staat unabhängiger sein von Rohstofflieferländern. Langfristig wird eine Alternative zu den fossilen Brennstoffen benötigt, da ihre Verfügbarkeit begrenzt ist. Zudem sind die Preise für Strom, Erdgas und Heizöl in den letzten Jahren stark gestiegen.

Sparmaßnahmen im Bereich Heizenergie sind besonders effektiv, da diese derzeit in einem Einfamilienhaus ca. 80 % des Gesamtenergiebedarfs ausmacht. Das liegt unter anderem daran, dass durch Wände, Fenster, Dach und Boden eines jeden Hauses ein Großteil der erzeugten Wärme verloren geht. Veraltete Heizkessel tragen mit schlechter Energieausbeute durch einen geringen Wirkungsgrad ebenfalls zu einer erhöhten Umwelt- und finanziellen Belastung bei.

Einerseits sind gesetzliche Vorgaben einzuhalten, andererseits kann Geld gespart werden. Wer also an den „richtigen Stellen“ investiert, bekommt seine Ausgaben in Zukunft vielfach zurück. Vor allem hinsichtlich der steigenden Energiepreise ist die Umsetzung eines energiesparenden Neubaus oder einer energetischen Modernisierung besonders effektiv.

Einige bundesgesetzliche Vorgaben werden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 auszugsweise im Überblick erläutert.

Erster Ansprechpartner bei der Stadt ist zum Thema Gebäudeenergie der Klimaschutzmanager:

Fachbereich Bauen, Rathaus I

Bergamtstraße 5, 30890 Barsinghausen
Herr Stöhr, Zi. 009, Tel.: 05105/774-2232

6.2 Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014

Die „EnEV 14“ (Energieeinsparverordnung) ist die Nachfolgerin der „EnEV 12“ und trat zum 01. Mai 2014 in Kraft. Mit der ENEC 2014 werden die Richtlinie 2010/31/EG des Europäischen Parlaments über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (Neufassung) und die Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz in Deutschland umgesetzt. Die Mindesteffizienzstandards gegenüber der EnEV 2009 werden in 2 Stufen in den Jahren 2014 und 2016 maßvoll angehoben. Eine Verschärfung der Vorgaben für bestehende Gebäude ist nicht enthalten, insbesondere keine neuen Nachrüstungsverpflichtungen. Eine weitere Novellierung der EnEV ist für 2017 geplant.

Im Februar 2002 ist die erste Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Sie hat die Wärmeschutzverordnung (WSchV) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) zusammengeführt und abgelöst. Seitdem wurde sie mehrfach novelliert und die Regelungen an den Stand der Technik und Wissenschaft angepasst.

- Sie regelt die Anforderungen der Energieeinsparung an Neu- und Altbauten mit dem Ziel, die klimaschädlichen CO₂-Emissionen zu verringern.
- Für Neubauten ist der Jahresprimärenergiebedarf (Energieaufwand von der Gewinnung eines Energieträgers bis zum Verbrauch beim Nutzer) als zentraler Grenzwert festgelegt. Er wird in qm pro Nutzfläche berechnet.
- Für Bestandsgebäude sind Nachrüstungs Vorschriften festgelegt.

Die EnEV gilt für beheizte oder gekühlte Gebäude. Sie betrifft auch deren Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie die Beleuchtungstechnik. Ausnahmen sind z.B. Wochenendhäuser mit einer Nutzintensität von unter 4 Monaten, Zelte, kaum beheizte Betriebsgebäude, Ställe und Treibhäuser etc.

Was ergibt sich daraus für den Hausbesitzer?

- Der erlaubte Jahresprimärenergiebedarf für Neubauten wurde um ca. 30 % gesenkt.



- Bei größeren Altbau-Modernisierungen werden die Bauteilanforderungen um durchschnittlich 30 % verschärft oder es muss insgesamt max. der 1,4-fache Wert eines entsprechenden Neubaus erreicht werden.
- Nachrüstung erforderlich bei bestimmten Altbauten mit Ausnahme von vom Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst bewohnten Ein- bis Zweifamilienhäusern (z. B. Austausch von vor dem 1. Oktober 1978 hergestellten oder eingebauten Gas- und Ölheizungen, Dämmung von Warmwasserleitungen, Dämmung oberster Geschoßdecken).
- Durchführungskontrolle durch Bezirksschornsteinfeger in Bezug auf Feuerstätten
- „Unternehmererklärungen“ der ausführenden Handwerker als Mitverantwortliche zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen
- der Energieausweis ist bei Verkauf/Vermietung für alle Gebäude Pflicht
- veränderte Berechnungsverfahren für Energieausweise von Wohngebäuden

Der Energieausweis für Gebäude

Der Energieausweis dokumentiert die energetische Qualität von Gebäuden. Er soll für mehr Transparenz sorgen und verlässliche Informationen über den Energiebedarf und die energetische Qualität von Gebäuden liefern. Mit Hilfe einer farbigen Skala kann das Gebäude energetisch eingeordnet werden und anhand von Kennzahlen bewertet werden. Die Skala informiert auf einen Blick über die Qualität des Gebäudes. Gute Werte befinden sich im grünen Bereich, schlechte im roten Bereich. Der Energie-

ausweis gibt außerdem Modernisierungstipps, wie der Energiebedarf des Gebäudes und damit die Energiekosten gesenkt werden können.



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Wann benötigt mein Gebäude welchen Energieausweis?

Einen Energieausweis benötigen Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn sie ihr Gebäude vermieten, verpachten oder verkaufen. Sie sind verpflichtet, dem interessierten Käufer bzw. Mieter den Energieausweis zugänglich zu machen. Bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss jedoch kein Energieausweis vorgelegt werden. Aus dem Energieausweis entsteht kein Rechtsanspruch für die Mieterinnen und Mieter des Gebäudes. Und auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihr Gebäude ausschließlich selbst bewohnen, benötigen keinen Energieausweis.

Aber auch bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ein Energiebedarfsausweis auszustellen.

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten – als Bedarfs- und Verbrauchsausweis.

Definiert werden „Wohngebäude“ nach § 2 EnEV als Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen oder ähnlichem (z. B. Wohn-/Altenheim) dienen. Bei gemischt genutzten Gebäuden kann es sein, dass zwei getrennte Energieausweise benötigt werden.

Der Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren (vorausgesetzt am Gebäude werden keine Veränderungen durchgeführt).

Der Bedarfsausweis

Er enthält Angaben zum Energiebedarf, der auf der Grundlage einer technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage – unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten – ermittelt wird.

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, vom konkreten Gebäude jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Am Endenergiebedarf sollten sich Verbraucher orientieren, wenn sie ihren künftigen Energieverbrauch und die Energiekosten abschätzen wollen. Der Bedarfsausweis erlaubt so eine nutzer-



unabhängige Bewertung des Gebäudes. Dabei können Modernisierungsempfehlungen auf der Basis einer technischen Analyse des Gebäudes ermittelt werden.

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien). Der Primärenergiebedarf fällt dann besonders niedrig aus, wenn erneuerbare Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse) für die Energieversorgung im Gebäude eingesetzt werden. Am Primärenergiebedarf können Verbraucher erkennen, wie umweltfreundlich ihr Gebäude ist.

Der Verbrauchsausweis

Er gibt den Energieverbrauch des Gebäudes in den vergangenen drei Jahren für Heizung und Warmwasserbereitung an. Das Ergebnis ist stark vom individuellen Verhalten der Bewohner abhängig. Wird also in einem energetisch ungünstigen Gebäude kaum geheizt, so kann der Energieausweis trotzdem gute Werte angeben. Um den Energieverbrauchskennwert zu ermitteln, wird der tatsächliche Energieverbrauch mit Hilfe eines standortbezogenen Klimafaktors bereinigt. So führt ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter, nicht sofort zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.“

Sonderregelung Baudenkmäler

Baudenkmäler benötigen keinen Energieausweis. Allerdings kann nach einer Modernisierung eventuell ein Energieausweis erforderlich werden. Von den Anforderungen der EnEV kann abgewichen werden, wenn das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder sie zu unverhältnismäßig hohem Aufwand führen würden.

Wer stellt Energieausweise aus?

Ausstellungsberechtigt für bestehende Gebäude sind nach EnEV 2014 nur Fachkräfte mit besonderer Aus- und/ oder Weiterbildung sowie entsprechender Berufspraxis. Da es kein amtliches Zertifikat der Zulassung gibt, muss sich der Auftraggeber auf die Aussage des Ausstellers verlassen.

Hier finden Sie eine verkürzte Darstellung der Ausstellungsberechtigten. Sie ergibt sich aus den Verordnungen EnEV (§ 21) und DVO-EnEV (§ 1).

Wohn- und Nichtwohnbestand	Wohnbestand	Neubauten
<ul style="list-style-type: none"> Hochschulabsolventen im Bereich – Architektur – Bauwesen – Gebäudetechnik – Bauphysik – Maschinenbau – Elektrotechnik – Ähnliche Fachrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> – Absolventen im Bereich Architektur der Fachrichtung Innenarchitektur – bestimmte Handwerker im Bau- oder Schornsteinfegerwesen – staatlich geprüfte Techniker 	<ul style="list-style-type: none"> – Architekten – in die Architekten- oder Ingenieurkammerliste Niedersachsens eingetragene Personen – Handwerksmeister mit entspr. Erfahrung – staatlich geprüfte Techniker – Personen mit Bestätigung nach § 1 Abs. 2 Satz 4 der PrüfeinschränkungsVO
mit einer Zusatzqualifikation: <ul style="list-style-type: none"> – Ausbildungsschwerpunkt energiesparendes Bauen – zweijährige Berufserfahrung – Fortbildung – Bestellung als Sachverständiger 		
<ul style="list-style-type: none"> – Nachweisberechtigte Wärmeschutz nach NBauO 	<ul style="list-style-type: none"> – bestimmte Energieberater mit Ausbildung bis zum 25. April 2007 	

6.3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Wir beziehen unsere Energie zur Herstellung von Wärme hauptsächlich aus fossilen, nicht erneuerbaren Energiequellen. Obwohl heutzutage die Versorgung sichergestellt ist, will der Gesetzgeber jetzt schon die Wärmeversorgung langfristig und zur Schonung der Umwelt auf erneuerbare Energien umstellen. Beschlossen ist das im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das am 1. Januar 2009 in Kraft getreten und mit Wirkung zum 1. Mai 2011 novelliert worden. Seither gilt die Nutzungspflicht nicht nur für Neubauten, sondern auch für bestehende öffentliche Gebäude. Bei der Ausgestaltung des Geset-



zes wurde darauf geachtet, dass es jedem Gebäudeeigentümer möglich ist, eine passende und kostengünstige Lösung zu finden. Die letzte Änderung erfolgte im Oktober 2015.

Pflicht zum Nutzen von Erneuerbaren Energien

Das Gesetz gilt für Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m², die beheizt oder gekühlt werden. Es gilt auch für Um- und Anbauten, wenn diese nach ihrem planerischen und baulichen Aufwand einem Neubau vergleichbar sind. Die Nutzungspflicht beinhaltet, dass der Wärmebedarf eines neuen Gebäudes anteilig aus erneuerbaren Energien gedeckt werden muss. Der Bauherr entscheidet, welche Technik er nutzen möchte bzw. welche je nach Standort sinnvoll ist.

Bauen mit erneuerbaren Energien

Als erneuerbare Energien werden nicht versiegender Energiequellen bezeichnet, die Wärme erzeugen.

■ **Solare Strahlungsenergie**

Es sind alle Techniken möglich, bei denen die Sonnenstrahlung aktiv genutzt wird, z. B. durch Sonnenkollektoren. Dabei wird Wärme über die Kollektoren an ein Trägermedium abgegeben.

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 15 % **oder alternativ bei** Wohngebäude Aperturfläche* je m² beheizte Nutzfläche (nach EnEV): bis 2 Wohnungen 0,04 m², ab 3 Wohnungen 0,03 m²



Solarthermieanlagen müssen mit dem europäischen Siegel „Solar Keymark“ zertifiziert sein.

■ **Biomasse**

Feste Biomasse sind z. B. Holzschnitzel und Pellets. Die Feuerungsanlagen müssen den bundesrechtlichen Immissionsschutzbestimmungen entsprechen und einen hohen Kesselwirkungsgrad haben.



Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 50 % und Erfüllung bestimmter Effizienzanforderungen

Flüssige Biomasse (Bioöle) muss in modernen Brennkesseln verbrannt werden, die bestimmte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Palm- und Sojaöl dürfen noch nicht eingesetzt werden.

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 50 %

Biogas darf nur in Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen eingesetzt werden. Dadurch wird die Effizienz gesteigert.

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 30 %

■ **Geothermie**

Bei diesem Verfahren wird Wärme aus der Erde gewonnen. Entweder kann man erdoberflächennah oder aus der Tiefe Wärme gewinnen. Möglicherweise wird noch eine Wärmepumpe benötigt, die die Temperatur auf die gewünschte Höhe bringt.

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 50 % und Erfüllung bestimmter Effizienzanforderungen.

■ **Umweltwärme**

Bei diesem Verfahren wird die Wärme aus der Außenluft oder aus dem Wasser im Boden gewonnen.

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: min. 50 % und bei Einsatz einer Wärmepumpe Erfüllung bestimmter Effizienzanforderungen.



Alternativen

Wenn es nicht möglich oder sinnvoll ist, erneuerbare Energien einzusetzen, sind auch Ersatzmaßnahmen möglich. Man kann z.B. sein Haus 15 % stärker dämmen als nach EnEV vorgeschrieben, Abwärme nutzen oder Wärme aus Fernwärmenetzen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen beziehen. Möglich ist auch die Kombination von erneuerbaren Energien, Ersatzmaßnahmen und beide untereinander. Außerdem gibt es eine Reihe von Ausnahmen für bestimmte Gebäude, ähnlich der EnEV, für die die Nutzungspflicht nicht besteht.

Nachweise

Es muss nachgewiesen werden, dass erneuerbare Energien im vorgeschriebenen Maß eingesetzt werden. Die Nachweispflichten sind je nach genutzter Energiequelle unterschiedlich.

Förderung

Wer freiwillig oder über gesetzliche Forderungen hinaus erneuerbare Energien einsetzt, wird gefördert. Meistens trifft das also auf Altbauten zu. Bei Neubauten werden nur die Maßnahmen gefördert, die über die Pflicht zum Einsatz von erneuerbaren Energien hinausgehen (min. 50 % darüber). Die Höhe des Fördergeldes richtet sich nach der „Richtlinie zum Marktanzreizprogramm“.

6.4 Bauliche Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs

Lebenszyklusansatz:

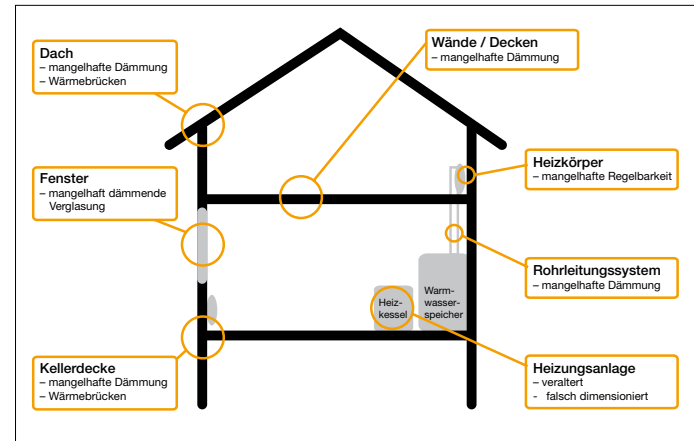
Folgekosten als wesentlicher Kostenblock

Werden die Kosten eines Gebäudes über seinen Lebenszyklus betrachtet, d.h. die einzelnen Phasen von der Planung, Erstellung, Nutzung bis hin zum Abriss, so wird festgestellt, dass nicht die Errichtungskosten den größten Kostenblock ausmachen, sondern vielmehr die Folgekosten für Betrieb und Erhalt, die während der Nutzungsdauer anfallen.

Insbesondere wenn bei Ihnen ohnehin ein Neu- oder Umbau ansteht, sollten Sie energiesparende Maßnahmen unbedingt in

Erwägung ziehen und damit sowohl Energiemengen als auch -kosten einsparen, Ihren Wohnkomfort erhöhen und den Wert Ihrer Immobilie steigern.

Jedoch ist vor jeder Maßnahme eine zielgerichtete Planung notwendig. Außerdem muss geklärt werden, wie das Objekt erstellt wurde, ob Denkmalschutz besteht oder in Vorbereitung ist und welche Bereiche des Gebäudes vorrangig zu sanieren sind. Die typischen Schwach- und Problemstellen im Überblick:



Energieberatung

Sämtliche Maßnahmen zur optimalen Nutzung von Energie sind stets individuell an die Gegebenheiten des zu betrachtenden Gebäudes und des Nutzers anzupassen. Dabei sollten Einzelmaßnahmen zu sinnvollen Gesamtlösungen zusammengeführt werden, um ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis auf Grundlage des Gebäudebestandes bzw. der Neubauplanung sicherzustellen. Die „Vor-Ort-Beratungen“ von Gebäudeenergieberatern werden finanziell von der „BAFA“ (siehe Kap. 6.6) gefördert. Der Berater überprüft, an welchen Stellen Ihr Haus zu viel Energie verbraucht und wie Sie Energie einsparen können. Eine weitere Möglichkeit ist z.B. der „kostenlose Energiecheck“, eine Erstinformation, über die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ der Deutschen Bundesstiftung Umwelt unter www.sanieren-profitieren.de.

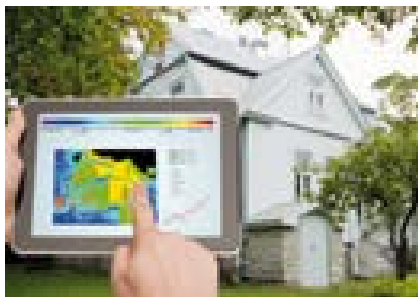
Infos zu EnEV und aktuellen Fördermöglichkeiten gibt es auch bei der Klimaschutzagentur der Region Hannover:

Service-Center

Montag + Donnerstag, 9.00 – 17.00 Uhr
Info-Tel.: 0511/22002220, Fax: 0511/22002255
beratung@klimaschutzagentur.de

Thermographie

Bei einer Thermografieuntersuchung wird die Wärme übertragende Gebäudehülle mit Infrarottechnik ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz untersucht. Die dafür eingesetzte Thermografiekamera wandelt die aufgenommene Wärmestrahlung der Bauteiloberflächen in ein farbiges Bild um, das die Temperaturverteilung auf der Gebäudeoberfläche anschaulich darstellt. Die Untersuchung macht Schwachstellen an den Fassaden und Dachelementen sichtbar und gibt somit Hinweise für eine zielgerichtete Verbesserung des energetischen Zustands des Gebäudes.



Gebäudeform

Beim Neu- bzw. Umbau eines Gebäudes tragen bereits Lage, Größe, Form sowie Himmelsausrichtung zur Energieeffizienz bei. Je kompakter ein Gebäude gebaut ist, desto geringer ist der Wärmeverlust. Eine wind- und regengeschützte und nicht verschattete Lage ist günstig.

Wärmedämmung

Durch die optimale Dämmung von Gebäuden werden Bauschäden wie Durchfeuchtung oder Schimmel vermieden. Die Energieeinsparung senkt Kosten und der Wohnkomfort steigt durch das behaglichere Raumklima. Auf dem Markt ist inzwischen eine Vielzahl an Dämmstoffen erhältlich. Neben der Dämmstoffdicke sind Brand-, Tritt- oder Schallschutzeigenschaften sowie Was-

serdampfdurchlässigkeit wichtige Kriterien bei der Auswahl, außerdem Verarbeitbarkeit und Langlebigkeit. Kunststoffe und Mineralwolle dämmen meistens besser als organische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, doch schneiden Schafwolle, Zelluloseflocken etc. in der Umweltbilanz besser ab und sind leichter zu entsorgen.

■ Außenwände

Viele Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer haben Angst vor einer „Überdämmung“ ihres Gebäudes. Die Wand könne dann nicht mehr „atmen“. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Feuchtigkeit entweicht nur zu einem sehr geringen Teil durch die Wand, vielmehr wurden in den letzten Jahrzehnten bei vielen Wohngebäuden alte, undichte Fenster durch Isolierglasfenster mit umlaufenden Lippendichtungen ersetzt. Gleichzeitig wurde häufig die Heizungsanlage saniert (Umstellung von Einzelofen auf Zentralheizung). Die bis dahin gewährleistete „automatische“ Lüftung durch undichte Fenster und Zuluftöffnungen für die Einzelraumheizung fiel weg. Die Bewohnerinnen und Bewohner mussten sich umstellen und durch richtiges Lüften für den notwendigen Luftaustausch sorgen. Die Außenwanddämmung vermeidet Schimmel, indem sie für eine höhere Temperatur der Wandinnenflächen sorgt und damit die Kondensation von Wasserdampf verhindert. Ebenso schädlich wie die Kondensation an den Wandoberflächen kann eine Durchfeuchtung der Außenwand selbst sein. Diese tritt auf, wenn im Inneren der Außenwand die Temperatur so stark absinkt, dass sich Tauwasser bildet.

Kerndämmung

Bei zweischaligen Außenwänden mit Hohlschicht ist diese Methode anwendbar. Die belüfteten Zwischenräume sind fünf bis acht Zentimeter dick und können nachträglich mit Dämmstoff ausgeblasen werden. Bei der Ausführung werden Löcher in die äußere Mauerwerksschale gebohrt, durch die das Dämmmaterial eingeblasen wird. Dies ist kostengünstig, schnell und belässt das äußere Erscheinungsbild. Die Materialstärke der Dämmung ist jedoch durch die Dicke des Zwischenraums vorgegeben; entsprechend ist die Dämmwirkung.



Außendämmung

Ein Wärmedämmverbundsystem ist ein System zum außen-seitigen Dämmen von Gebäuden. Es besteht aus mehreren Schichten, die nur in dieser Zusammensetzung optimal wirken. Aus Kostengründen wird diese Lösung am besten nur bei einer ohnehin anstehenden Fassadenrenovierung empfohlen. Sie kostet zwar im Vergleich zu anderen Maßnahmen mehr, bringt aber auch am meisten.

Innendämmung

Darf oder soll das Außenbild eines Hauses nicht verändert werden (z.B. bei einer denkmalgeschützten Fassade), kommt als Alternative eine Innendämmung in Frage. Der Taupunkt wird jedoch nicht wesentlich nach außen verlagert, also ist eher mit Feuchtigkeitsproblemen zu rechnen, deshalb sollten Innendämmungsmaßnahmen nur von qualifizierten Personen geplant werden. Daher sollte diese Dämmung nur angewendet werden, wenn eine der anderen Maßnahmen nicht möglich ist.

■ Dach

Für die Dämmung oberhalb der Sparren ist zu bedenken, dass das Dach nach Abschluss der Maßnahmen höher ist. Vorteilhaft ist, dass die Raumhöhe gleich bleibt und der Raum während der Baumaßnahmen nutzbar bleibt. Vor allem aber können Wärmebrücken beseitigt werden. Für die Dämmung zwischen den Sparren werden u. a. Schüttdämmstoffe zwischen die Sparren geblasen. Das Dach muss dabei weder auf der Außen- noch auf der Innenseite geöffnet werden. Die oberste Geschossdecke zu dämmen, ist einfach durchführbar. Eine Dämmung des Dachraumes von innen, d.h. von unten ist immer dann zu empfehlen, wenn der Dachausbau noch nicht erfolgt ist und wenn der Raum nach der Dämmmaßnahme trotz einer geringeren Höhe gut nutzbar bleibt.

■ Keller

Ob die Dämmung zwischen Kellerdecke und Erdgeschossboden von oben oder von unten her erfolgen soll, hängt in erster Linie davon ab, wo eine Raumverkleinerung am sinnvollsten ist. Bei der preiswerteren Innendämmung wird der Bodenbelag im Erdgeschoss höher gelegt. Der Kellerabgang

sollte dabei mitgedämmt werden. Wegen der kostenintensiven Erdarbeiten lohnt sich bei Altbauten eine Außendämmung der Kellerwände nur, wenn sie ohnehin aufgrund von Feuchteschäden freigelegt werden müssen. In diesem Fall ist die Dämmung von der EnEV ohnehin vorgeschrieben.

Fenster und Rollläden

Bei Fenstern wird zwischen Einfach-, Zweifach- und Dreifachverglasung unterschieden. Dabei ist die Dämmwirkung vor allem durch die Luft- oder Edelgasfüllung des Scheibenzwischenraums abhängig. Es gibt Ausführungen als Wärmeschutz- oder Isolierverglasung. Als Rahmenmaterial haben sich Holz-Alu, Metall, Kunststoff und Aluminium bewehrt. Südfenster sind energetisch am wertvollsten, da sie mehr Wärme „gewinnen“ als „verlieren“. Ost- und Westfenster haben einen ausgeglichenen Wärmegewinn und -verlust, während Nordfenster mehr Wärme „verlieren“ als „gewinnen“. Ein Wintergarten im Süden kann ggf. eine gute Übergangszone zwischen Innen und Außen sein.

Rolläden, Klapp- oder Schiebeläden bieten einen temporären Wärmeschutz, da sie verhindern, dass die Wärmestrahlung über die Fenster nach außen gelangt und verringern somit erhebliche Wärmeverluste. Außen angesetzte Rollläden sind vorteilhafter als eingebaute Rolllädenkästen, die eine typische Wärmebrücke darstellen, auch wenn sie ausreichend gedämmt sind. Es lohnt sich daher zu überprüfen, ob die eigenen Rolllädenkästen gedämmt sind. Die Nachrüstung der Dämmung ist meistens unproblematisch.

Sonnenschutz

Im Sommer ist vor allem der Einsatz einer außen liegenden Jalousie zu empfehlen, da sie vor Überhitzung schützt. Im Winter sollte ein innen liegender Sonnenschutz bevorzugt werden. So kann die Wärmeenergie der Sonne durch das Fenster in den Raum und gleichzeitig besteht Blendschutz. Auch überstehende Gebäudeteile wie Balkone oder Dachüberstände bieten einen gewissen Sonnenschutz. Ebenso können Bäume zur Verschattung beitragen. Dieser „natürliche“ Schutz ist energetisch besonders wertvoll, da das Laub im Sommer die Wärme abfängt, und im Winter ohne Laub die Wärmestrahlung eindringen kann.



6.5 Technische Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs

Heizung

Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage Brennstoff und damit Geld.

■ Brennwertkessel

Er gehört zu den hoch effizienten Heizkesseln, da mit Hilfe eines Wärmetauschers die Wärme im Abgas zurückgewonnen wird.

■ Niedertemperaturkessel

Die Kesseltemperatur wird in Abhängigkeit von der Außentemperatur geregelt. Sie können die Abgaswärme nicht nutzen und sind deshalb nur zweite Wahl.

■ Heizen mit Holz/Biomasse

Der Vorteil hier ist, dass bei der Verbrennung nur das CO₂ freigesetzt wird, das zuvor beim Wachstum gespeichert wurde. Eine Form stellt die Holzpellettheizung dar. Pellets sind aus getrocknetem, naturbelassenem Restholz (Sägemehl und Hobelspäne) gepresst. Sie werden automatisch in der Zentralheizungsanlage verfeuert. Als Vorratsspeicher reicht ein Platz in der Größe früherer Öltanks aus. Ein Problem könnte die zukünftige Kostensteigerung bei den Pellets sein.

■ Wärmepumpe

Hier wird die Umweltwärme aus Erdreich, Grundwasser oder Außenluft genutzt.

■ Blockheizkraftwerk (BHKW)

Im Blockheizkraftwerk werden aus Erdgas, Heizöl oder anderen Brennstoffen Wärme und Strom gleichzeitig erzeugt. Dazu wird in der Regel ein gasbetriebener Verbrennungsmotor mit einem Generator gekoppelt (Kraft-Wärme-Kopplung). Die Abwärme wird erfasst. Vom BHKW quasi als Abfallprodukt erzeugter Strom, der nicht im eigenen Haushalt benötigt wird, wird gegen eine Vergütung ins bestehende Netz eingespeist.

Für den Eigenheimbereich ist das System nicht so effektiv, da die für die Effektivität erforderlichen Betriebsstunden oftmals nicht erreicht werden.

Heizungs- und Warmwasserrohre

Auch Warmwasser- oder Lüftungsrohre sollten in unbeheizten Bereichen unbedingt gedämmt werden, um Wärmeverluste auf den Transportwegen zu minimieren und Kondensatbildung zu vermeiden. Die Mindest-Dimensionierung einer Rohrleitungs-dämmung wird in der Energieeinsparverordnung vorgeschrieben. Dabei ist einerseits die Rohrleitungs-dämmung von neu errichteten Anlagen vorgeschrieben, andererseits existiert eine Nachrüstungsverpflichtung für diverse Bestandsgebäude.

Strom

Die Stromversorgung des Haushalts muss nicht vollständig von den Energieversorgungsunternehmen abhängig sein. Mithilfe der Sonnenenergie (Photovoltaik) oder durch Kraft-Wärme-Kopplung lässt sich Strom auch selbst erzeugen und ein Teil der täglich benötigten Energie decken.

■ Photovoltaik

Diese Technik wandelt Sonnenenergie direkt und völlig geräuschlos in Strom um. Ähnlich wie bei den thermischen Solaranlagen auch, wird dazu ein PV-Modul auf dem Dach





des Gebäudes installiert. Der erzeugte Strom wird dann in der Regel in das Stromnetz des örtlichen Energieversorgers eingespeist und nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vergütet bzw. anteilig im Haushalt verbraucht (z. B. durch Waschmaschine, Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik).

Lüftungstechnik

Die Wohnungslüftung erfüllt zwei Funktionen: die Bereitstellung sauberer Raumluft und die Regulierung der Luftfeuchte. Bei zu hoher Luftfeuchtigkeit besteht dann die Gefahr, dass ein Teil der Feuchte an besonders kalten Stellen im Raum (Wärmebrücken) kondensiert und Bauschäden und Schimmelbildung begünstigt. Bei Fensterlüftung ist Stoßlüften grundsätzlich besser als Dauerlüften, da dabei innerhalb kürzester Zeit große Luftmengen ausgetauscht werden, ohne die Wände auszukühlen.

Der Einbau einer Lüftungsanlage ist aber nicht nur zur Sicherstellung einer optimalen Lüftung geeignet, auch Pollen und Schadstoffe können gefiltert und Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht werden. Es gibt zwei Möglichkeiten der Lüftungsanlagen in Wohngebäuden.

■ Abluftanlage

Frische Luft strömt aus Zuluftöffnungen in Wohn- und Schlafzimmern ein. Die verbrauchte Luft wird über die am meisten belasteten Räumen wie Küche, Bad und WC abgesaugt und in Abluftkanälen mittels Ventilatoren nach außen geführt.

■ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Die Frischluft wird an einer Stelle zentral angesaugt und über ein Kanalsystem in die Wohn- und Schlafräume verteilt. Die in Küche, Bad und WC abgeführte Abluft wird, bevor sie nach außen abgeführt wird, durch einen Wärmerückgewinner geleitet, wo sie die im Wohnraum aufgenommene Wärmemenge an die kalte Frischluft abgibt.

Der Rebound-Effekt

Vorbildlich saniert und trotzdem fällt die Einsparung viel geringer aus als erwartet? Dieses Phänomen ist der sogenannte „Rebound-Effekt“. Bauen Sie z. B. ein effizienteres Heizsystem ein, wird durch den höheren Komfort oder das heizen zusätzlicher Räume durch (Dach-) Ausbauten trotzdem mehr Energie als zuvor verbraucht. Auch eine neue Gebäudedämmung lohnt sich nur, wenn die Heizung gleichzeitig mit erneuert wird. Der alte Heizkessel ist sonst um ein Vielfaches überdimensioniert. Kurze Brennerlaufzeiten und Teillastbetrieb haben einen sehr schlechten Nutzungsgrad zur Folge.

Je schlechter der Zustand des zu sanierenden Hauses ist, umso höher ist der zu erwartende Rebound-Effekt. Die Berechnungen lassen oft die Erwartung zu hoch ausfallen, weil die nackten Zahlen die vielen Begleitumstände nicht erfassen können. Berücksichtigen Sie also auch die Begleitumstände der Sanierung. Wie viel mehr Komfort gönne ich mir? Seien Sie sich bewusst, dass Sie den Energieverbrauch durch Ihr Heizverhalten sehr beeinflussen können.

6.6 Förderungsmöglichkeiten

Formen der gewährten Förderung

Die Fördermöglichkeiten sind vielfältig und je nach geförderter Maßnahme und Förderprogramm anders.

- Zuschuss: zu den Investitionskosten einmalig dazu, nicht zurückzuzahlen.
- Darlehen: liegen meist unter dem marktüblichen Zinssatz, vergibt z. B. das KfW-Programm zur CO₂-Minderung. Die Konditionen sind häufig kundenfreundlicher.
- Zulagen: vom Finanzamt gewährt.
- Einspeisevergütungen: Über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind die Betreiber der Stromnetze verpflichtet, eine festgelegte Vergütung für den in das Netz eingespeisten Strom aus erneuerbaren Energien wie Solar- und Windstrom sowie Strom aus Biomasse, Wasserkraft oder Geothermie zu zahlen, die über den marktüblichen Preisen liegt.



Förderungsfähige Maßnahmen

Der Bund fördert bestimmte Maßnahmen. Dazu gibt es diverse regionale Förderprogramme des Landes Niedersachsen und der örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Da die Programme und geförderten Maßnahmen wechseln können, hier nur ein Überblick. Beachten Sie, daß die meisten Fördermittel vor Beginn der Maßnahme zu beantragen sind.

Beantragen können Sie die Fördermittel hier:

- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), www.bafa.de
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), www.kfw.de
- Klimaschutzagentur Region Hannover, www.klimaschutz-hannover.de

Informationen zu aktuellen Förderprogrammen:

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, www.erneuerbare-energien.de
- BINE Informationsdienst, www.energiefoerderung.info
- Deutsche Energie-Agentur, www.dena.de
Kostenlose Energie Hotline: 08000/736734

6.7 Standards zu energieeffizienten Bauweisen

Effiziente Gebäudestandards

Niedrigenergiehäuser sind Gebäude, die im Vergleich zur Energieeinsparverordnung einen höheren energetischen Standard aufweisen. Mit der Verschärfung der Wärmeschutzbestimmungen sind auch die Anforderungen an ein Niedrigenergiehaus gestiegen. Eine verbindliche Definition an den maximal zulässigen Energiebedarf eines Niedrigenergiehauses gibt es allerdings nicht.

Passivhäuser beruhen auf dem Prinzip des Solaren Bauens und nutzen dabei passive Sonnenenergie. Sie haben einen so geringen Heizwärmebedarf, dass sie ohne ein herkömmliches Heizsystem mit Heizkörpern auskommen. Der benötigte Restwärmebedarf kann über die ohnehin erforderliche Lüftungsanlage im Gebäude verteilt werden. Man kommt in der Regel aber nicht

ganz ohne einen Wärmeerzeuger aus. Ihr Heizwärmebedarf ist auf 15 kWh/(m²a) begrenzt.

Nullenergiehäuser sind Gebäude, bei denen über Solaranlagen oder andere regenerative Energiesysteme so viel Energie im Gebäude erzeugt wird, dass die verbrauchte und die erzeugte Energie etwa im Gleichgewicht sind.

Bei Plusenergiehäusern wird mehr Energie im Gebäude erzeugt als verbraucht. Da die Zeiten der Energieerzeugung und des Energiebedarfs aber häufig nicht übereinstimmen, ist eine Versorgung alleine über Solarenergie in der Regel nicht möglich oder zumindest aufwendig.

Nullenergiehäuser oder Plusenergiehäuser sind in der Regel genauso gut gedämmt wie Passivhäuser. Die „EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ aus dem Jahr 2010 fordert, dass bis zum 31. Dezember 2020 alle neuen Gebäude in den Mitgliedsstaaten „Niedrigstenergiegebäude“ sein sollen.

Energieeffizient Bauen

KfW-Effizienzhäuser werden über ihren Energiebedarf im Vergleich zu den Neubauanforderungen der Energieeinsparverordnung definiert. Je kleiner die Kennzahl des KfW-Effizienzhauses ist, desto geringer muss der Energiebedarf sein.

6.8 Bezirksschornsteinfegermeister – Stadt Barsinghausen

Auf der Internetseite (www.schornsteinfeger-innung-hannover.de) besteht die Möglichkeit, über die Postleitzahl und den Wohnort den Kontakt des zuständigen Bezirksschornsteinfegers zu erfahren.

Kontakt: Schornsteinfegerinnung Hannover

Vertretung durch: Kai Alack
Mannheimer Straße 14, 30890 Laatzen
Tel.: 0511/828888, Fax: 0511/826876



7. NATUR UND STÄDTEBAU – EIN GEGENSATZ?

7.1 Was Städtebau mit Natur zu tun hat

In den zurückliegenden Jahrzehnten haben sich die bebauten Bereiche in der Stadt Barsinghausen durch die Schaffung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten immer mehr ausgedehnt. Im Zuge von Stadtentwicklung werden durch Flächennutzungsplan und Bebauungspläne Teilflächen des Stadtgebietes überplant und Baurechte vorbereitet. Die von diesen Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden genau ermittelt und kompensiert. Durch die Berücksichtigung von Umweltbelangen und die Einbindung vorhandener natürlicher Gegebenheiten in die neuen geplanten Siedlungsräume erhalten die Bewohner ein lebenswertes Wohnumfeld, das nicht ausschliesslich aus Straßen, Parkplätzen und Einkaufsmöglichkeiten besteht.

Alle jetzigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Wohnumgebung aktiv mitgestalten. Die Förderung und Vernetzung von naturnahen Lebensräumen innerhalb von Neubaugebieten und deren Hausgärten führt zu einer Verbesserung der Qualität von Gewässern, Böden, Luft und fördert die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen. Im Ergebnis bedeutet dies auch mehr Lebensqualität für den Menschen. Die verschiedenen Arten an standortheimischen Bäumen und Sträuchern, auch im Hausgarten, stellen eine wichtige Lebensgrundlage für die heimische Fauna, besonders für Singvogelarten, dar.

7.2 Bauleitpläne – Naturschutz und Landschaftspflege

Über die Bauleitplanung fließen ebenfalls ökologische Belange in den Städtebau ein. So können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, welche dem Ausgleich der durch die zu erwartende künftige Bebauung der Grundstücke verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Das Ziel dieser Maßnahmen dient der Unterstützung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung

natürlicher Lebensgrundlagen. Hier einige Beispiele dafür, was alle bei ihren Bauvorhaben für den Naturschutz und die Landschaftspflege tun können:

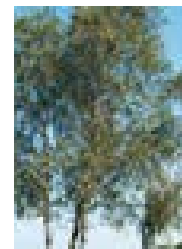
- Anpflanzung und Erhalt von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Abschnitt 7.3)
- Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser und dessen verzögerte Ableitung (vgl. Abschnitt 6.4)
- Fassaden- und Dachbegrünungen (vgl. Abschnitt 6.5)
- Schaffung und Erhalt von Grünflächen (vgl. Abschnitt 6.6)
- Begrenzung der Versiegelung (Pflasterflächen) innerhalb von Baugebieten (vgl. Abschnitt 6.7)
- Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (vgl. Abschnitt 4.7)

7.3 Anpflanzung und Erhalt von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen prägen kulturgeschichtlich seit langer Zeit den Siedlungsraum des Menschen. Angesichts immer stärker zurückgehender Freiräume stellen sie in besonderem Maße das Grün in der Stadt dar. In der nachfolgenden Liste sind empfehlenswerte Baum- und Straucharten zur Anpflanzung in Hausgärten aufgeführt:

Liste standortheimischer Gehölzarten

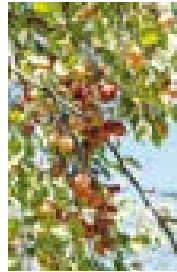
Laubbäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche



Sandbirke



Laubbäume:	
Fagus sylvatica „Atropurpurea“	Blutbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche/ Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus pedunculata	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche/ Vogelbeere
Sorbus aria	schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme



Wildapfel

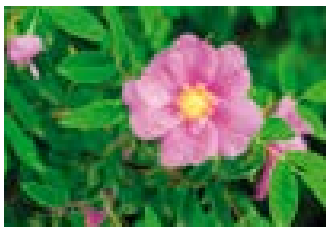


Flatterulme

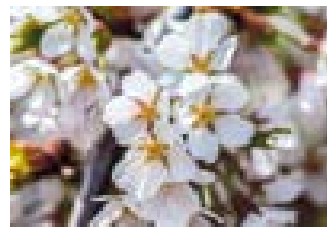
Sträucher:	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Empfehlenswerte Obstbäume für den Hausgarten (Hochstämme, Kronenansatz ca. 1,80 Meter)	
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris „Schöner aus Boskoop“ „Ontario“/„Geheimrat Oldenburg“ Klarapfel, Gravensteiner	bewährte Apfelsorten
Prunus avium L./ „Oktavia“, Hedelfinger	Süßkirsche
Prunus domestica „Hauszwetsche“	Pflaume
Pyrus communis/ „Neue Poiteau“/ „Gellerts Butterbirne“	Birne

Sträucher:	
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss/Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme/Hülse



Heckenrose



Schlehe

Weiter gehören Beerensträucher wie die Stachelbeere und (rote/ gelbe/ schwarze) Johannisbeere zu den empfehlenswerten Obstgehölzen.



Rote Johannisbeere



Die Anpflanzung von Obstgehölzen in Hausgärten ist aufgrund des ökologischen und des hohen Erlebniswertes von besonderer Bedeutung. Außerdem sind die Früchte widerstandsfähig und wohlschmeckend.

7.4 Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser und verzögerte Ableitung

Jede Bautätigkeit ist mit der Befestigung und Versiegelung von Grundflächen verbunden. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser am Ort des Auftretens weitgehend verhindert. Ziel ist es jedoch, das Niederschlagswasser möglichst nahe an seinem „Entstehungsort“ zu halten bzw. verzögert abzuleiten. Dies kann durch Regenrückhaltebecken, Rasenmulden auf den einzelnen Grundstücken und durch Regenwasser-nutzungsanlagen sichergestellt werden.

Zum Umgang mit Regenwasser vergleiche Abschnitt 4.7

7.5 Fassaden- und Dachbegrünungen

Unter Fassadenbegrünung ist die vollständige oder teilweise Bedeckung überwiegend senkrechter Wandflächen mit ausdauernden Kletterpflanzen zu verstehen.

Eine Dachbegrünung ist ebenfalls an Gebäude und deren Dachebenen gebunden. Es sind die vorgegebenen bau- und vegetationstechnischen Begrünungsvorschriften sowie Sicherheitsvorschriften zu beachten. Bei der Auswahl von geeigneten Pflanzenarten für Fassadenbegrünung sind die Sonneneinstrahlung, die Oberflächenbeschaffenheit und Höhe der Wand sowie die kleinräumigen Klimaverhältnisse für die Wuchsleistungen maßgebend.

In der Praxis haben sich folgende Begrünungsformen bewährt:

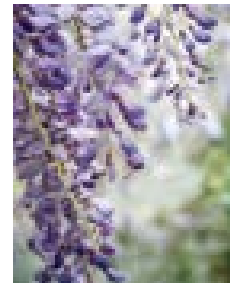
- Südwände mit sommergrünem Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlung im Restjahr),

- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz, Wärmepolster),
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

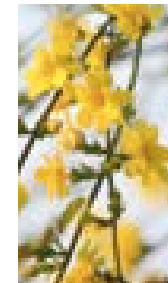
Die Herstellungskosten sind, sofern keine aufwendigen Stützhilfen erstellt werden müssen, vergleichsweise gering.

In der nachfolgenden Liste sind exemplarisch einige bewährte und ausdauernde Pflanzen zur Fassadenbegrünung aufgeführt.

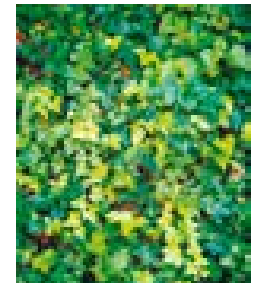
Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung	
Deutscher Name	Botanischer Name
Waldrebe	Clematis Hybriden
Wilder Hopfen	Humulus lupulus
Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Jelängerjelleber, Geißblatt	Lonicera caprifolium
Echter Wein	Vitis-Hybriden
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreifinger-Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“



Blauregen



Winter-Jasmin



Efeu



Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung	
Deutscher Name	Botanischer Name
Wilde Rebe	Vitis coignetiae
Blauregen, Glyzine	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa spec.

7.6 Schaffung und Erhalt von Grünflächen

Grünflächen sind baulich nicht genutzte Bereiche innerhalb geschlossener Siedlungsräume, die bepflanzt oder grasbewachsen sind. Hierunter werden Parkanlagen, Grünzüge, Kleingärten, Sport-, Spielplätze, Friedhöfe usw. gefasst. Dabei handelt es sich überwiegend um Flächen, die durch die Kommune angelegt und gepflegt werden. Diese Flächen



„Bauen in Barsinghausen“ *online*

Entdecken Sie die Baubroschüre der Stadt Barsinghausen als multimediales Blättererlebnis zur umweltfreundlichen Auflagenoptimierung auch online unter



stadt-barsinghausen-bau.ancos-verlag.de

erhalten aufgrund ihrer Größe, Stabilität und Vernetzung eine besondere stadtoökologische Bedeutung. Zusätzlich leisten Grünflächen auch einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung, zum Klimaschutz und je nach Lage auch zur Lärminderung.

7.7 Begrenzung der Versiegelung innerhalb von Baugebieten

Unter Bodenversiegelung wird die dauerhafte Veränderung eines offenen, natürlichen Bodens einschließlich seiner Überdeckung mit undurchlässigen Materialien verstanden. Vor allem in städtischen Verdichtungsgebieten führt dies zu einem Verlust an Grün- und Freiflächen und zu einer Verschlechterung des Bodenwasserhaushaltes, des Stadtklimas, der Pflanzen- und Tierwelt. Insgesamt führt eine übermäßige Bodenversiegelung zu einem erheblichen Verlust an Umweltqualität. Hier kann durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf privaten Grundstücken viel für die Umwelt erreicht werden.

Mögliche weitere Maßnahmen wären:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegematerialien,
- Verzicht auf unnötig vollversiegelte Flächen im Hausgarten (Wege und Plätze).





8. DENKMALPFLEGE –

SCHÜTZENSWERTES BEWAHREN UND MIT NEUEM LEBEN FÜLLEN

8.1 Was ist ein Denkmal?

Um zunächst mit einem weit verbreiteten Vorurteil aufzuräumen: ein Denkmal muss nicht unbedingt „alt“ sein. Es gibt beispielsweise Baudenkmale aus den 1950er Jahren, die auf Grund ihrer Gestaltung oder einer für die damalige Zeit richtungsweisenden Konstruktion oder als wichtiger Zeitzeuge einer bestimmten Epoche unter Schutz gestellt wurden. Neben den Baudenkmalen gibt es auch Bodendenkmale. Das können Reste von alten Wegen sein, Scherben, Brunnen, Hausfundamente oder Gräber. Weiter gibt es auch bewegliche Denkmale, wie bewegliche Maschinen oder wegtragbare Zeugnisse menschlicher Kulturgeschichte wie Möbel, Kron- und geistliche Schätze, Kleidungsstücke und Dokumente.

Insbesondere bei Baumaßnahmen im Erdreich von historischen Ortskernen finden sich Spuren früher (in Barsinghausen meist steinzeitlicher) Siedlungen, die als Bodendenkmale eingestuft

sind. Diese Funde sind nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Barsinghausen oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Hannover, gemeldet werden. Die Fundstelle ist mindestens vier Werktage unverändert zu lassen, falls nicht vorher schon die Fortsetzung der Baumaßnahme genehmigt worden ist. Sofern schon vor Baubeginn bekannt ist, dass sich auf dem Baugrundstück Bodenfunde befinden, so ist für die Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wenn Sie deshalb vermuten oder sogar wissen, dass auf ihrem Bauplatz Bodenfunde vorhanden sind, so sollten Sie sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme an die Denkmalschutzbehörde der Stadt Barsinghausen wenden. Dann kann erforderlichenfalls vor dem geplanten Baubeginn eine archäologische Voruntersuchung und gegebenenfalls eine Ausgrabung durchgeführt werden, sodass Sie danach ohne Verzögerungen Ihre Baumaßnahme durchführen können.

Grundsätzlich gilt für alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer gemäß dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, ein Kulturdenkmal (dazu zählen auch Bodendenkmale) zu erhalten. Die Kosten für archäologische Untersuchungen an Bodendenkmalen sind vom Verursacher des Eingriffs zu übernehmen, d.h. in der Regel vom Grundstückseigentümer.

Alle auf dem Gebiet der Stadt Barsinghausen liegenden Denkmale sind in einer Liste zusammengefasst. Auskünfte hierüber erhalten Sie im

**Fachdienst Planen und Bauen
untere Denkmalschutzbehörde**

Frau Hettwer, Zi. 102d, Tel.: 05105/774-2256





8.2 Was bedeutet Denkmalschutz für den Hauseigentümer?

Viele „frischgebackene“ Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer sind zunächst gar nicht glücklich, wenn sie von der Eintragung in die Denkmalliste erfahren. Es kommt das Gefühl auf, nun nicht mehr recht „Herr im eigenen Haus“ zu sein. Das bedeutet Denkmalschutz aber ganz und gar nicht. Museal konservierte Kulissen sind nicht das Ziel moderner Denkmalpflege sondern „lebendige“ und genutzte Gebäude.

Ein Baudenkmal nutzt wenig, wenn es zwar nach außen „nett“ hergerichtet ist, aber den heutigen Wohnverhältnissen in keiner Weise mehr entspricht. Auch in einem Baudenkmal darf modernisiert und verändert werden. Alle angedachten Maßnahmen sollten aber erst nach Absprache und mit Genehmigung erfolgen! Daher gilt für alle Baumaßnahmen rund um ein Baudenkmal: **1.** Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde, **2.** Genehmigung einholen, **3.** Beginn der Arbeiten.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung benötigen Sie grundsätzlich für alle gestaltenden Maßnahmen an einem Denkmal. Wenn Sie also z.B. das Dach neu eindecken oder neue Fenster einsetzen, die Einfahrt neu pflastern oder eine Solaranlage auf dem Dach installieren möchten.

Um eine denkmalrechtliche Genehmigung zu erwirken, müssen Sie alle geplanten Maßnahmen rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich zur Kenntnis geben (hierfür ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen). Es erfolgt dann ein Ortstermin gemeinsam mit Ihnen als Bauherrn und ggf. Ihrem Architekten/Ihrer Architektin.

Wenn alle Maßnahmen abgestimmt sind, erhalten Sie die denkmalrechtliche Genehmigung. Dieser Bescheid ist für Sie kostenlos. Während der Bauausführung werden Sie von der Denkmalschutzbehörde der Stadt Barsinghausen betreut und beraten.

Eine Baugenehmigung benötigen Sie für alle baulichen Maßnahmen an einem Denkmal – wenn Sie also z.B. Dachgauben aufsetzen, einen Anbau errichten, den Grundriss verändern oder

einen Teil des Gebäudes umnutzen wollen, etwa ein Wohngebäude in ein Versicherungsbüro. Für das Baugenehmigungsverfahren im Denkmalschutz sind die gleichen Entwurfsunterlagen wie für das unter Abschnitt 4.4 beschriebene „traditionelle“ Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Sie müssen lediglich durch einen detaillierten Maßnahmenkatalog ergänzt werden.

Wichtig für Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer sind steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung zur Bewahrung des Denkmals dienen.

Denkmalbesitzer können die Vorteile des § 7i Einkommensteuergesetz für sich in Anspruch nehmen. Damit das Finanzamt Ihre Aufwendungen anerkennen kann, ist eine Bescheinigung des Fachdienstes Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen erforderlich.

Um diese Bescheinigung zu erhalten, sollten Sie Folgendes beachten:

- Es können nur solche Maßnahmen geltend gemacht werden, die im Vorfeld mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurden.
- Für alle Maßnahmen muss eine schriftliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorliegen. Vor Erteilung der schriftlichen Genehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.
- Originalrechnungen und zwei Sätze Rechenkopien über die im Vorfeld abgestimmten Maßnahmen müssen der Denkmalschutzbehörde, nach Gewerken geordnet, vorgelegt werden. Die Originalrechnungen erhalten Sie nach Abschluss der Prüfung zurück.

Weitere Details zum Thema Denkmalschutz finden Sie auf der Internetseite der Stadt Barsinghausen unter www.barsinghausen.de im Untermenü Bauen, Wohnen+Umwelt/Bauberatung/Denkmalschutz oder beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unter: www.denkmalpflege.niedersachsen.de.




aktivdesign^{GmbH} freie innenarchitekten

besondere Einrichtungen...

Uwe Reichmann · 30890 Barsinghausen · Tel.: 0 51 05 - 8 35 03
www.aktivdesign.de

Kuban & Hoffmeister

Rechtsanwälte

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Baurecht
- Familien- und Erbrecht
- Straf- und Bußgeldrecht

Interessenschwerpunkte:

- Arbeitsrecht
- Miet- und Pachtrecht
- Straßenverkehrsrecht

Egestorfer Straße 137 · 30890 Barsinghausen
Tel. 0 51 05 - 51 65 63 · Fax 0 51 05 - 51 65 64

e-mail: Kanzlei@RA-Kuban.de

Günter Luerssen

Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB

Im Knickfelde 4 · D - 30890 Barsinghausen
Tel.: 0049 - (0) 51 05 - 14 59
guenter.luerssen@guenter-luerssen-architekt-bda.de
www.guenter-luerssen-architekt-bda.de

- alle Planungsphasen nach HOAI für Wohn- und Nichtwohngebäude
- Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude
- Denkmalschutz
- Planung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Energieeffizienz
- Energiebilanzierung nach DIN V 18 599 auch für Nichtwohngebäude
- Kostenkontrolle

architekturbüro dorl

Mittelstraße 11, 30974 Wennigsen
Telefon 05103-2602
www.architekturbuero-dorl.de

konzipieren · realisieren · koordinieren



9. PLANEN UND BAUEN VON A BIS Z

– Ausgewählte Fachbegriffe –

Abstandsflächen

Als Abstandsfläche bezeichnet man die Fläche vor Bauwerken, die von Bebauung freizuhalten sind. Abstandsflächen gewährleisten ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden. Der Grenzabstand richtet sich jeweils nach der Höhe der baulichen Anlage über der Geländeoberfläche (H) und beträgt in Niedersachsen grundsätzlich 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Abweichung

Bei einem Bauvorhaben kann die Situation eintreten, dass einzelne rechtliche Vorschriften aus objektiven Gründen nicht eingehalten werden können. In solchen Einzelfällen besteht die Möglichkeit, einen begründeten Antrag auf Abweichung von diesen Vorschriften zu stellen. Der Schutzzweck der jeweiligen Vorschrift darf nicht nachteilig berührt sein, ebenso wenig die nachbarlichen Belange.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers eines Grundstückes dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll grundsätzlich von der Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Gesetzgeber u. a. folgende Beweggründe:

- Schonung des Naturhaushaltes
- Erhalt des Landschaftsbildes zur Erholung
- Schutz der gemeindlichen Infrastruktur

Ausgenommen hiervon sind privilegierte (z.B. landwirtschaftliche) Vorhaben. Sämtliche Vorhaben im Außenbereich sind in einer flächensparenden und schonenden Weise auszuführen.

Bauleiterin/Bauleiter

Für die Überwachung der Durchführung der Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter zu bestellen. Vor Baubeginn ist von der Bauherrin/dem Bauherrn der Name der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung ein Wechsel dieser Person der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Baulast

Durch die Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandsflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen o. ä. Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung, mit der der Eigentümer schriftlich erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Die Baulast bindet auch Rechtsnachfolger. Durch Eintragung in das beim Fachdienst Planen und Bauen der Stadt Barsinghausen geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam.

Bauliche Anlage

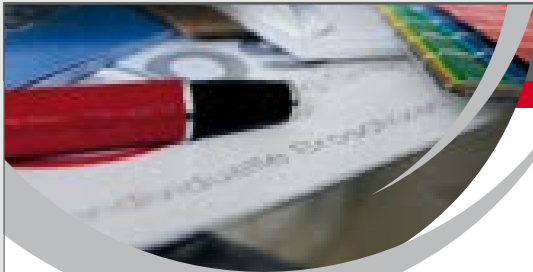
Die Niedersächsische Bauordnung definiert bauliche Anlagen in § 2 Abs. 1 als mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Bauliche Anlagen sind nach Satz 2 der Vorschrift aber auch ortsfeste Feuerstätten, Werbeanlagen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen oder Lagerplätze etc.

Baumaßnahme

Baumaßnahme ist die Errichtung, die Änderung, der Abbruch, die Beseitigung, die Nutzungsänderung oder die Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils einer baulichen Anlage. Grundsätzlich bedarf jede Baumaßnahme einer Baugenehmigung.



*Ihr gelungener Auftritt
ist unsere Leidenschaft*



IDEEN MIT BRILLANZ UND ELEGANZ

ancos Verlag GmbH

Lange Straße 14
49565 Bramsche

Fon: +49 (0) 54 61 . 8 82 66 - 0
Fax: +49 (0) 54 61 . 8 82 66 - 11

info@ancos-verlag.de
www.ancos-verlag.de



Seit 1999 sind wir Ihr starker Partner,
wenn es um die Entwicklung und Herstellung
hochwertiger Digital- und Printmedien geht.



Befreiung

Durch die Erteilung einer Befreiung (§ 31 Baugesetzbuch) soll in Sonderfällen eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung ermöglicht werden. Die Grundzüge der Planung dürfen nicht nachteilig berührt sein, ebensowenig wie die nachbarlichen Belange.

Erschließung

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres nicht gedeckten Aufwands hinsichtlich bestimmter Anlagen (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Abwasseranlagen) Erschließungsbeiträge und Ausbaurkosten. Diese Erschließungskosten haben dann diejenigen zu tragen, die im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer der von der öffentlichen Anlage erschlossenen Grundstücke sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Fläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen zu der Fläche des Baugrundstückes an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Eigentümer, Rechte, Lasten, Pflichten, Größe des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Bei der Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen angerechnet, wobei im grundsätzlich eine Überschreitung bis zu 50 % durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen möglich ist. Im Bebauungsplan können abweichende Regelungen getroffen werden.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die HOAI ist das Regelwerk zur Festlegung des Honorares für Architekten, aber auch Landschaftsarchitekten, Verkehrsplaner und Bauingenieure. Sie ist in fünf Honorarzonen gestaffelt, die sich nach der Komplexität der Planungsanforderungen richten. Dabei umfasst die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen während die Zone V bei sehr hohen Planungsanforderungen anzusetzen ist. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III und IV und macht 7 bis 10 % der reinen Baukosten aus.



Rittergut Wichtringhausen



„Bauen in Barsinghausen“ *online*

Entdecken Sie die Baubroschüre der Stadt Barsinghausen als multimediales Blättererlebnis zur umweltfreundlichen Auflagenoptimierung auch online unter



stadt-barsinghausen-bau.ancos-verlag.de

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung des Grundstücks (Gebäude) oder dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet und größtmäßig untergeordnet sind. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen in der Regel zwischen zwei und zehn Prozent der Gesamtkosten.





Nutzungsänderung

Die Nutzungsänderung ist ein Begriff im Baurecht, der als Änderung der genehmigten Nutzungsart definiert ist und genau wie die Errichtung eines Gebäudes grundsätzlich einer Baugenehmigung bedarf. Eine Nutzungsänderung ist nur innerhalb der für das Gebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung erlaubt.

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sind Gestaltungssatzungen oder einzelne Regeln für bestimmte Teile des Stadtgebietes, die Gebäude (Dachform, Fensterformen, Materialien und Farben), Werbeanlagen oder auch die Gestaltung von Freibereichen, insbesondere von Einfriedungen, betreffen können.

Rücksichtnahmegebot

Jedes Bauvorhaben hat grundsätzlich auf die vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist im Einzelfall verletzt, wenn von dem betreffenden Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen, die im eigenen oder angrenzenden Baugebiet für die Nachbarschaft unzumutbar sind.

Stellplätze

Ein Stellplatz ist eine Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Bei der Bebauung eines Grundstückes muss je nach geplanter Nutzung eine Mindestanzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück oder in dessen Nähe nachgewiesen werden.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung des zuständigen Finanzamts darüber, dass ein Immobilienerwerber die fällige Grunderwerbsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

Verdingungsordnung für Bauleistungen

Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ist die Grundlage des Bauvertragswesens. Die VOB ist allgemein anerkannte Vertragsgrundlage, aber weder Gesetz noch Rechtsverordnung. Sie muss besonders vereinbart werden.

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Vorkaufsrecht

Unterschieden wird zwischen privatem und öffentlichem Vorkaufsrecht. Das private Vorkaufsrecht wird meist im Grundbuch eingetragen. Derjenige, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen ist, kann beanspruchen, dass ihm das Grundstück bei einem Verkauf an einen Dritten zu den gleichen Bedingungen, wie in dem Vertrag mit dem Dritten festgelegt, übertragen wird. Das öffentliche Vorkaufsrecht (z.B. der Gemeinde) ist im Baugesetzbuch geregelt.

Wohnfläche

Anrechenbare Grundfläche einer Wohnung. Aufenthaltsräume im Keller wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna, Flur, Terrassen und Balkone können ebenso zur Wohnfläche gehören wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizungsräume und gewerbliche Räume sind keine Wohnfläche, sondern gelten als Nutzfläche.

Zurückstellung

Anträge für Bauvorhaben, die nach geltendem Planungsrecht zulässig wären, können für bis zu zwölf Monate zurückgestellt werden, wenn sie den Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplans widersprechen. Um die Ziele der Planung über ein Jahr hinaus zu sichern, kann darüber hinaus eine Veränderungssperre erlassen werden.



NOTIZEN

NOTIZEN

WIR SCHLIESSEN LÜCKEN. UND PLANEN WEITRÄUMIG.

Ob Lückenbebauung oder komplettes Wohnbaugebiet – wir entwickeln alle Flächengrößen. Auch bei Nach- und Umnutzungen von bebauten Flächen sind wir der richtige Projektpartner für Sie.

Unsere Referenzen in Barsinghausen finden Sie in Bantorf und Groß Munzel. Weitere aus der ganzen Region unter www.hrg-online.de/projektentwicklung.

RAUM ENTWICKELN.



mail@hrg-online.de
0511 / 763 543-10



Hannoversche Volksbank Immobilien



**Sie besitzen eine Immobilie.
Wir haben die richtigen
Kontakte, um sie
zu verkaufen.**

**Wir suchen für unsere Kunden
immer nach Immobilien
in den Bereichen Barsinghausen,
Bad Nenndorf und Umgebung.**

**HVI-Center Barsinghausen
Frau Michaela Brandes
Telefon: 0 51 05 - 52 44 44**

www.hanvbimmo.de