

Baugenehmigungen

Planung

Bauausführung

Kosten

Baurecht



**Bauen** im  
**Landkreis Osnabrück**

Wir für Sie –  
Informationen und Partner  
für Ihr Bauvorhaben

**S**ie haben sich entschieden, im Landkreis Osnabrück Ihren Bauwunsch zu realisieren. Dazu beglückwünsche ich Sie! Der Landkreis Osnabrück bietet eine herausragende Lebensqualität, die Sie kennen lernen und schätzen werden.

Ob Sie ein neues Wohnhaus oder Betriebsgebäude errichten, ein Haus sanieren, an- oder umbauen wollen, in jedem Fall ist damit eine hohe und langfristige Investition verbunden. Deshalb sollte jeder Schritt, von der Auswahl des Grundstücks bis zur Fertigstellung, gut überlegt werden.

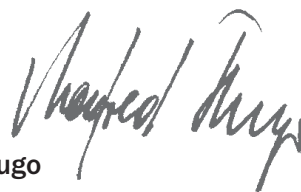
Schon bei der Auswahl eines geeigneten Baugrundstückes oder bei den ersten Planungen ergeben sich oft baurechtliche Fragen, die rechtzeitig mit der Baugenehmigungsbehörde besprochen werden sollten. Für Beratungsgespräche stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne zur Verfügung. Zögern Sie deshalb nicht und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin.

Der Landkreis Osnabrück ist ein wirtschaftlich arbeitendes, bürgerorientiertes Dienstleistungsunternehmen. Getreu diesem Leitbild werden die Bauanträge von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachdienstes Planen und Bauen zügig und kompetent bearbeitet. Voraussetzung hierfür ist die Vollständigkeit Ihres Bauantrages.

Mit der Neuauflage dieser Baubroschüre biete ich Ihnen eine Hilfestellung zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens an. Die Broschüre vermittelt eine Übersicht über die erforderlichen Genehmigungsverfahren. Neben den bauordnungs- und planungsrechtlichen Hinweisen finden Sie auch eine Menge nützlicher Tipps rund um das Thema Bauen.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie mit Hilfe des Landkreises Osnabrück und dieser Broschüre Ihr Bauvorhaben erfolgreich verwirklichen können.

**Mit freundlichen Grüßen**



**Manfred Hugo**  
Landrat



Das Kreishaus am Schölerberg in Osnabrück

## Zum Inhalt dieser Broschüre

Ihnen wird häufig der Begriff der **Bauaufsichtsbehörde** begegnen – das ist die Behörde, die über Ihren Bauantrag entscheidet, den Sie bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung eingereicht haben. Der Landkreis Osnabrück ist Bauaufsichtsbehörde für das gesamte Kreisgebiet mit Ausnahme der Stadt Melle. Falls Sie im Bereich der Stadt Melle bauen möchten, wird Ihnen das dortige Bauaufsichtsamt bei Ihrem Bauvorhaben zur Seite stehen.

Ihre **Ansprechpartner** beim Landkreis Osnabrück finden Sie in übersichtlicher Form am Ende der Broschüre

Um diese Broschüre so leicht lesbar zu machen wie eben möglich, wird wiederholt nur von Architekten, Notaren, Bauherren usw. gesprochen. Dabei sind selbstverständlich immer auch die Architektinnen, Notarinnen, Baurägerinnen usw. gemeint.

Grußwort.....	1
Zum Inhalt dieser Broschüre.....	3

### 1. Wohnen und Leben im Landkreis Osnabrück .....7

### 2. Der Fachdienst Planen und Bauen stellt sich vor.....19

### 3. Zum Baurecht.....25

3.1 „Wo darf ich bauen?“ – Bauplanungsrecht allgemein.....	25
3.2 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.....	25
3.3 Der im Zusammenhang bebaute Bereich.....	27
3.4 Der Außenbereich.....	27

### 4. Das Baugrundstück .....31

4.1 Grundstückssuche.....	31
4.2 Bebaubarkeit.....	31
4.3 Erschließung.....	31
4.4 Grundstückswahl.....	33
4.5 Kauf und Nebenkosten.....	35
– Grunderwerbssteuer.....	35
– Notarkosten.....	35
– Erschließungsbeiträge.....	35
– Kanal- und Straßenbaubeiträge.....	35
– Sonstige Nebenkosten.....	35

### 5. Die Bauplanung .....37

5.1 Bauherr und Architekt.....	37
5.2 Entwurf.....	39
5.3 Rechte und Pflichten des Bauherrn.....	41

### 6. Bauantrag und Baugenehmigung..... 45

6.1 Genehmigungspflicht.....	45
6.2 Bauvoranfrage.....	45
6.3 Baugenehmigung.....	47
6.4 „Vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren.....	49
6.5 Genehmigungsfreies Bauen.....	51
6.6 Teilbaugenehmigung.....	53
6.7 Abbruch.....	53
6.8 Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	55
6.9 Denkmalschutz.....	57

### 7. Die Bauausführung..... 63

7.1 Preiswert bauen.....	63
7.2 Eigenleistungen.....	65
7.3 Schwarzarbeit.....	67
7.4 Baubiologisch bauen – Bauen mit Naturstoffen.....	67
7.5 Energie sparen – Heizung, Wärmedämmung und Speicherung.....	69
7.6 Barrierefreies Bauen.....	73

### 8. Ihre Ansprechpartner..... 79

– Wer sind meine Ansprechpartner für mein Bauvorhaben?.....	79
– Was erledige ich wo?.....	82



# 1. Wohnen und Leben im Landkreis Osnabrück

**D**er Landkreis Osnabrück liegt im Südwesten Niedersachsens und grenzt unmittelbar an das benachbarte Nordrhein-Westfalen. Mit 2.121 qkm ist er der zweitgrößte Landkreis in Niedersachsen und in etwa so groß wie das Saarland.

Er besteht aus 34 Gemeinden, darunter acht Städte und vier Samtgemeinden in Größen zwischen unter 7.000 und mehr als 45.000 Einwohnern. Im Jahre 1972 entstand er aus den vier Altkreisen Bersenbrück, Melle, Wittlage und Osnabrück.

## Erholung und Tourismus

Ausgedehnte Spaziergänge in einer der waldreichsten Regionen bieten sich für „die stillen Genießer“ an und wer es lieber aktiver mag, erkundet das Osnabrücker Land auf 2.100 km ausgeschilderten Radwanderwegen oder sucht sich seine favorisierte Strecke unter den 100 markierten Wanderwegen aus. Drei ausgeschilderte



Geographische Lage des Landkreises Osnabrück



Teutoburger Wald

Autowanderrouten erschließen darüber hinaus Sehenswürdigkeiten abseits der großen Straßen – Naturdenkmäler, Schlösser, Klöster und Museen. In unseren weithin bekannten Heilbädern, in unseren Luftkur- und Erholungsorten werden jährlich mehr als zwei Millionen Übernachtungen gezählt.



Gradierwerk in Bad Rothenfelde



Wandern im Naturpark

Wer ein paar Stufen „himmelwärts“ nicht scheut, sollte einen der schön gelegenen Aussichtstürme erklimmen und sich so den richtigen Überblick auf die einzigartige Landschaftsvielfalt verschaffen. Zurück auf dem Boden der Tatsachen können Sie eines von 168 Naturdenkmälern im Osnabrücker Land bestaunen oder auf anderen Pfaden das Ziel erreichen, die Natur neu zu entdecken und schätzen zu lernen.

### Boden und Natur

Das Osnabrücker Land besteht zu über 70 % aus Naturparkfläche und bietet (bis auf das Wattenmeer) alle in Niedersachsen vorkommenden geologischen Formationen – vom Gebirge über Flussauen bis zum Moor.

À propos „Boden“: 300 Mio. Jahre wechselvolle Erdgeschichte spiegeln sich in den bereits erwähnten geologischen Formationen des Osnabrücker Landes wider. Ein spezieller Erlebnispark Boden am Schölerberg in Osnabrück stellt anschaulich den geologischen Aufbau, die unterschiedlichen Bodentypen, sowie Flora und Fauna der Region dar.

Diese Besonderheiten sowie das große Engagement in unserer Region zum Thema Boden haben zur Aufnahme des Naturparks TERRA.vita – Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land in das europäische Netzwerk der Geoparke und zur Anerkennung als Unesco-Geopark geführt. Der Naturpark ist der erste Themen-Naturpark Deutschlands mit den Themen Boden und Geologie.

Der Park erstreckt sich vom großen Weserbogen an der Porta Westfalica über Osnabrück bis zum Hahnenmoor im Artland und von Bielefeld bis zum Wasserdreieck Mittellandkanal/Dortmund-Ems-Kanal in Hörstel.

Darüber hinaus wurde Osnabrück als Sitz der Geschäftsstelle für das internationale Boden-Bündnis bestimmt, das vorrangig für eine Trendwende im Umgang mit einer der am meisten belasteten Ressource unserer Erde arbeiten will. Auch die renommierte Bundesumweltstiftung hat in Osnabrück Ihren Sitz.

## Geschichte

Wenn wir behaupten, im Osnabrücker Land treffe man auf „große Geschichte“, dann soll dies nicht vorrangig der Hinweis auf diverse Artefakte und bewahrte Schätzchen aus der „guten alten Zeit“

# TERRA. vita

**NATURPARK  
NÖRDLICHER TEUTOBURGER  
WALD, WIEHENGEBIRGE,  
OSNABRÜCKER LAND E.V.**

sein. Tatsächlich fanden im Osnabrücker Land mit der Varusschlacht und dem Westfälischen Frieden zwei herausragende europäische Ereignisse statt, deren Akteure im wahrsten Sinne des Wortes „Geschichte geschrieben“ haben. Nicht nur für den Geschichtsinteressierten lohnt sich der Besuch der Friedensstadt Osnabrück oder des Museumsparks Kalkriese!

Geschichte(n) anderer Art, die ebenfalls Staunen hervorrufen, erzählen Ihnen die eindrucksvollen Objekte der Romanik und der Artländer Bauernhofarchitektur im nördlichen Osnabrücker Land oder die zahlreichen Großsteingräber.



Übersichtskarte Naturpark TERRA.vita



*Museum und Park Kalkriese im Rohbau*

*... und fertiger Zustand*

Eine Vielzahl erhaltener Bau- und Bodendenkmale prägen die vielschichtige und abwechslungsreiche Landschaft im Landkreis Osnabrück. Dabei sind es neben den allseits bekannten Schloss- und Gutsanlagen die Kirchen und Kirchenburgen, die vielen denkmalwerten Hofanlagen und landwirtschaftlichen Gebäude, die den Reiz der Landschaft ausmachen. Aber auch die zahlreichen Wind- und Wassermühlen, Wegekapellen und Wegekreuze geben einen Eindruck von der wirtschaftsgeschichtlichen Entwicklung und den Menschen, die in dieser Landschaft wohnen.



*Museum für Natur und Umwelt/Planetarium, am Schölerberg*

Und natürlich finden Sie bei uns auch die „gute alte Zeit“ – allerdings nicht konserviert, sondern lebendig präsentiert in einer überraschend vielfältigen Museumslandschaft.



### Leistungsstarke Wirtschaft und qualifizierte Arbeitskräfte

Im Landkreis Osnabrück fügt sich eine leistungsstarke Wirtschaft mit Industrie, Handwerk, Handel und Landwirtschaft harmonisch in eine vom Mittelgebirge, Wäldern und Feldern geprägte Erholungslandschaft ein.

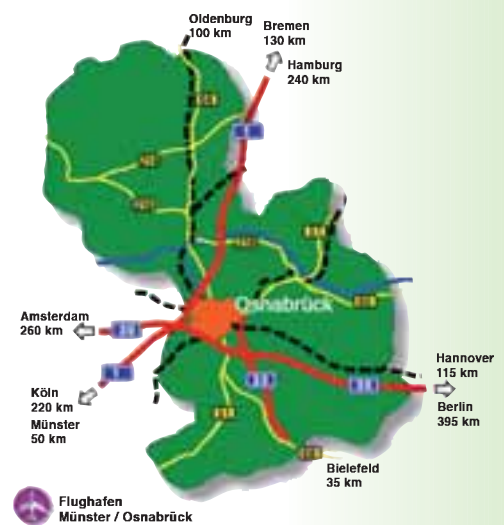
Argumente für das Osnabrücker Land sind auch hervorragende Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Unsere Schulen sind vorbildlich. Im Oberzentrum Osnabrück gibt es eine Universität und eine Fachhochschule. Die Berufsakademie Holztechnik, viele Einrichtungen der Erwachsenenbildung und die Nordwestdeutsche Akademie für wissenschaftlich-technische Weiterbildung leisten ebenfalls wertvolle Dienste für die berufliche Qualifikation, so dass ein großes Maß an qualifizierten Arbeitskräften vorhanden ist.



Universität Osnabrück

### Gute Verkehrsanbindung

Aber diese Vorteile allein wären kein Grund für Wirtschaftsunternehmen, das Osnabrücker Land zum Standort zu wählen. Viel wichtiger noch ist unsere Verkehrslage. Der Landkreis Osnabrück liegt in der Mitte des Dreiecks zwischen den Weser- und Elbhäfen, dem Ruhrgebiet und den Rheinmündungshäfen. Zwei große Europastraßen, die A 1/E 37 und die A 30/E 30 kreuzen sich hier. Auch die Bundesautobahn A 33 erschließt den Raum. Internationale Eisenbahnlinien und der Mittellandkanal sorgen für Anschluss per Bahn und Wasserstraße. Der Verkehrsflughafen Münster/Osnabrück bindet das Osnabrücker Land verkehrsgünstig an das internationale Luftwegenetz an.



Verkehrsanbindung Landkreis Osnabrück

Viele Gründe also, um sich im Osnabrücker Land wohl zu fühlen. So haben sicher auch Sie den geeigneten Platz gefunden zum Wohnen und Leben im Landkreis Osnabrück!

## 2. Der Fachdienst Planen und Bauen stellt sich vor

**D**ienstleister seiner Bürger zu sein – dieser Anspruch wird von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachdienstes Planen und Bauen intensiv gelebt! Zu allem, was mit Bauen zu tun hat, steht Ihnen der Fachdienst Planen und Bauen mit Kompetenz und immer hilfsbereit zur Verfügung.

### Unsere Postanschrift:

Landkreis Osnabrück  
Fachdienst Planen und Bauen  
Postfach 25 09  
49015 Osnabrück

Den Fachdienst Planen und Bauen finden Sie in der 4. Ebene des Kreishauses in Osnabrück, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück.



*Das Kreishaus aus der Vogelperspektive*

### Die Leitung des Fachdienstes Planen und Bauen:

Fachdienstleiter  
Arndt Hauschild

Zimmer 4055

Telefon (05 41) 5 01-40 55  
Telefax (05 41) 5 01-44 15 oder  
(05 41) 5 01-47 40

E-mail: [planenbauen@Lkos.de](mailto:planenbauen@Lkos.de)



*Arndt Hauschild*

Im Fachdienst Planen und Bauen sind ca. 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Die Hauptaufgabenfelder sind:

- Bauaufsicht
- Regional- und Bauleitplanung
- Denkmalpflege
- Wohnraumförderung
- Immissionsschutz

Unser Mitarbeiterteam berät Sie umfassend in rechtlicher und gestalterischer Hinsicht mit dem Ziel der Verwirklichung Ihrer Bauwünsche. Die individuellen Zuständigkeiten sind nach thematischen und geographischen Gesichtspunkten geregelt. Wer Ihr persönlicher Ansprechpartner ist und wie er zu erreichen ist, finden Sie in übersichtlicher Form am Ende der Broschüre.



Anfahrtsskizze zum Kreishaus

**Telefonzentrale der Kreisverwaltung Osnabrück**  
Telefon (05 41) 5 01-0

**Sekretariat des Fachdienstes Planen und Bauen**

Frau Jutta Dreier

Zimmer 4056

Telefon (05 41) 5 01-40 56  
Telefax (05 41) 5 01-44 15 oder  
(05 41) 5 01-47 40

E-mail: [planenbauen@Lkos.de](mailto:planenbauen@Lkos.de)



Jutta Dreier

**Unsere Sprechzeiten sind:**

Montag bis Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr  
Donnerstag 8.00 bis 17.30 Uhr

Terminvereinbarungen sind selbstverständlich auch außerhalb der Sprechzeiten möglich. Für ein Beratungsgespräch bietet sich in Ihrem Interesse eine vorherige Terminvereinbarung grundsätzlich an, damit Ihr Ansprechpartner ausreichend Zeit für Sie hat.

Frau Dreier ist gern behilflich, wenn Sie Ihren direkten Ansprechpartner noch nicht kennen oder nicht erreichen.



Zur ersten Kontaktaufnahme bzw. fernmündlichen Informationen können Sie bei folgenden Stellen Näheres erfahren:

Weitere Informationen zum Fachdienst Planen und Bauen und seinen Dienstleistungen sowie Ihre Ansprechpartner finden Sie im Internet unter [www.Lkos.de](http://www.Lkos.de) und dort unter Planen/Bauen.

## 3. Zum Baurecht

**D**as Baurecht umfasst das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, das im Landesrecht geregelt Bauordnungsrecht (Nds. Bauordnung NBauO) sowie das sogenannte Baunebenrecht.

Das Bauplanungsrecht gilt einheitlich im gesamten Bundesgebiet. Es ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses Gesetz bestimmt unter anderem die Aufstellung von Bauleitplänen durch die Gemeinden. Außerdem sind grundlegende Vorschriften zur Zulässigkeit von Bauvorhaben enthalten.

Die Niedersächsische Bauordnung hingegen stellt konkrete und detaillierte Anforderungen an das Bauvorhaben selbst, zum Beispiel hinsichtlich der Grenzabstände, des Brandschutzes oder der Statik.

Das Baunebenrecht umfasst andere Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen: Dazu gehören zum Beispiel Denkmalschutzrecht, Straßenbaurecht, Wasserrecht, und Naturschutzrecht.

### 3.1 „Wo darf ich bauen?“ – Das Bauplanungsrecht allgemein

Das BauGB enthält grundsätzliche Regelungen dazu, welche Baumaßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind. Entscheidend ist die Lage eines Grundstücks: Liegt es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans? Oder in einem innerstädtischen Bereich, für den kein Bebauungsplan existiert? Oder liegt das Grundstück außerhalb der zusammenhängend bebauten Gebiete der Gemeinde?

### 3.2 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Die Gemeinden können mit Hilfe der Bauleitplanung die Bebauung des Gemeindegebietes planen und verbindlich regeln. Während der Flächennutzungsplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und das gesamte Gemeindegebiet umfaßt, ist der als Satzung verabschiedete Bebauungsplan für jeden Bürger verbindlich. Ein Bebauungsplan wird jeweils für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes erlassen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Das bedeutet, ein Bebauungsplan darf keine Regelungen treffen, die dem Flächennutzungsplan widersprechen.



Auszug aus einem Bebauungsplan „Lange-Land-Ost“ der Stadt Melle

In einem Bebauungsplan wird geregelt, wie die in einem Baugebiet liegenden Flächen genutzt werden dürfen. Ein sog. qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gemeinden können auch noch eine Vielzahl weiterer Regelungen in den Bebauungsplänen treffen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und darüber hinaus auch die Erschließung gesichert ist.



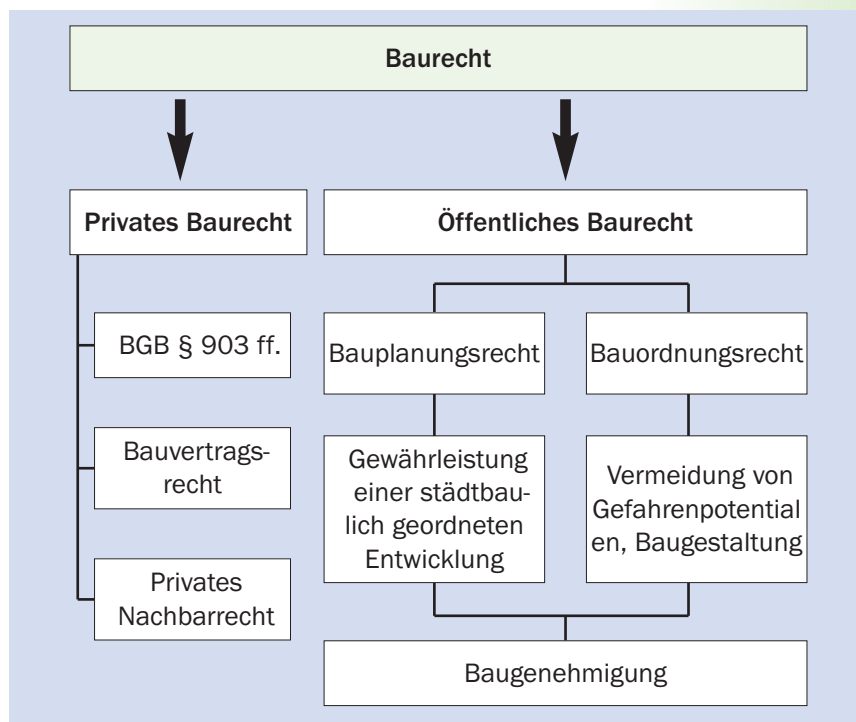
**Tip:**

Die Gemeinden halten die Bebauungspläne zur Einsichtnahme für die Bürger bereit. Es empfiehlt sich, für die Einsichtnahme telefonisch einen Termin zu vereinbaren.

### 3.3 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil – § 34 BauGB

In vielen Städten und Gemeinden gibt es Gebiete, die z.B. aufgrund der historischen Stadtentwicklung zu großen Teilen bebaut sind, für die aber noch nie ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Derartige Flächen werden als „Unbeplanter Innenbereich“ bezeichnet. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese Gebiete durch die vorhandene Bebauung geprägt sind.

Wer als Bauwilliger in einem solchen Gebiet ein Vorhaben verwirklichen will, muss sich an die bestehenden Strukturen anpassen. Das bedeutet: Das Bauvorhaben muß sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Außerdem muß die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse



müssen gewahrt bleiben und schließlich darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

### 3.4 Der Außenbereich – § 35 BauGB

Flächen, die nicht in einem Bebauungsplan und auch nicht im unbeplanten Innenbereich liegen, werden als Außenbereich bezeichnet. Der Bundesgesetzgeber hat in § 35 BauGB geregelt, dass





der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll. Der Grund hierfür: Der Naturhaushalt soll geschont werden, das Landschaftsbild soll zum Zwecke der Erholung für alle Bürger erhalten werden.

Allerdings gibt es von diesem Grundsatz Ausnahmen: Sogenannte privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB). Privilegiert sind zum Beispiel landwirtschaftliche Betriebe, Baumschulen oder Windkraftanlagen.

Allerdings können im Einzelfall auch andere, sog. sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Welche öffentlichen Belange geprüft werden, ist in § 35 BauGB geregelt.



**Wenn sie wissen möchten, ob ein bestimmtes Grundstück bebaut werden kann, können sie sich mit Ihren Fragen an die Gemeindeverwaltung oder an Ihren Ansprechpartner beim Landkreis Osnabrück wenden.**

**Übrigens gibt es auch die Möglichkeit, die Bebauungsmöglichkeit verbindlich im Rahmen einer Bauvoranfrage (siehe 6.2) zu klären. Ihr Ansprechpartner bei der Bauaufsicht berät Sie gerne.**





Neubaugrundstück

### 4.1 Grundstückssuche

Die meisten Baugrundstücke werden über den freien Markt verkauft. Neben Zeitungsannoncen gibt es auch die Möglichkeit, über Makler oder Banken zu suchen. Weitere Informationen können Ihnen die Städte und Gemeinden im Landkreis Osnabrück vor Ort geben. Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich dort zunächst erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Voraussetzungen und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

### 4.2 Bebaubarkeit

Ob ein Grundstück bebaubar ist, richtet sich nach der Lage des Baugrundstückes. Die allgemeinen Zulässigkeitskriterien sind unter Punkt 3 (Bauplanungsrecht) genannt. Außerdem muß in jedem Fall die Erschließung gesichert sein.

### 4.3 Erschließung

Für die Erschließung ist die örtliche Stadt-/ Gemeindeverwaltung zuständig. Ohne ausreichende Erschließungsanlagen, die ein neu entstehendes Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an den Abwasserentsorgungsanlagen, den Strom-, Gas-, und Wasseranlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauortgemeinde auf Erschließung besteht nicht.





#### 4.4 Grundstückswahl

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau prüfen. Erkundigen Sie sich z. B., wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Eine Garantie für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nicht, doch kann man bei der Bauortgemeinde erfahren, welche städtebaulichen Planungen in absehbarer Zeit zu erwarten sind und ob Sie in nächster Zeit mit Beiträgen für einen Ausbau oder eine Sanierung der Straße rechnen müssen.

Eine wichtige Rolle für das Bauen spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen z.B. entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Außer einem Auszug aus dem Grundbuch, der Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten wie Leitungsrechte) informiert, die auf dem Grundstück liegen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Landkreis Osn-



brück geführt und enthält die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandsfläche, einer Zufahrt oder von Durchleitungsrechten zu Gunsten der Nachbarn. Hieraus können sich Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

## 4.5 Kauf und Nebenkosten

In den meisten Fällen erwirbt der Bauherr das Baugrundstück durch Kauf. Daneben gibt es aber noch andere Möglichkeiten, wie die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchlich gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbssteuer, Notariats- und Grundbuchkosten werden immer fällig, unter Umständen entstehen weitere Nebenkosten.

### ■ Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt z. Zt. 3,5% des Kaufpreises. Sie wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie nur vom Grundstückswert die Steuern.

### ■ Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen je nach Objekt höchstens 3,0% des Kaufpreises, unabhängig davon, ob Sie ein Baugrundstück oder ein bereits bestehendes oder noch zu bauendes Haus kaufen.

### ■ Erschließungsbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht im rechtlichen Sinn erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten, größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen die Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Informationen dazu erhalten Sie bei der örtlichen Stadt-/Gemeindeverwaltung.



### ■ Kanal- und Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)

Ob solche Beiträge für das konkrete Grundstück anfallen, ist ebenfalls in der örtlichen Verwaltung zu erfragen.

### ■ Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten anfallen. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, fallen Vermessungskosten an. Haben Sie ein Haus oder Grundstück über einen Makler erworben, fällt noch die Maklerprovision an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages sind Gebühren zu entrichten.



**Bedenken Sie, dass zu den unmittelbaren Kosten beim Bau oder dem Kauf einer Immobilie noch eine Vielzahl nicht unerheblicher Nebenkosten hinzu kommen kann. Sie sollten daher sorgfältig die Finanzierung planen und sich dazu von Finanzierungsexperten eingehend beraten lassen!**

## 5. Die Bauplanung

### 5.1 Bauherr und Entwurfsverfasser

Bei der Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens werden Sie als Bauherr mit einer Fülle von für Sie neuen Fragen und Entscheidungen konfrontiert. Dabei sind Bauherren oft der Meinung, dass sie nur individuell und preiswert bauen könnten, wenn sie möglichst viel in die eigene Hand nehmen. Bei der Menge an rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und auch gestalterischen Fragen ist aber die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren. Durch Fehleinschätzungen und späte Änderungen können die Baukosten erheblich steigen. Sie sollten deshalb auf frühzeitige Einschaltung eines Architekten oder Entwurfsverfassers nicht verzichten. Dabei ist zu bedenken, ob Sie eine Planung und Ausführungsüberwachung „aus einer Hand“ möchten, oder ob Planung und Bauleitung getrennt werden.

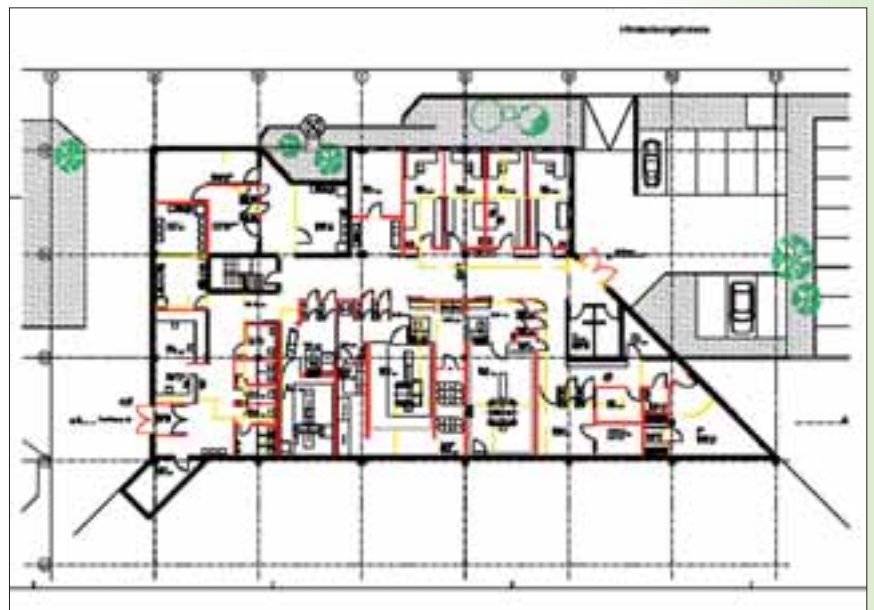
Ersteres sichert eine durchgehende Umsetzung Ihrer Wünsche vom Entwurf bis zur Realisierung, während die zweite Lösung die Einbindung von Spezialisten bei komplexeren Gebäuden ermöglicht.

Zur Erstellung des Bauantrages benötigen Sie ohnehin einen Fachmann, der „bauvorlageberechtigt“ ist.

Der sog. **Entwurfsverfasser** ist dafür verantwortlich, dass der Bau-Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Nicht nur Architekten können Entwurfsverfasser sein, es können dies auch Bauingenieure, Bautechniker oder sogar bestimmte Handwerksmeister sein.

Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung und den Abschluss einer Haftpflichtversicherung von dem in Aussicht genommenen Entwurfsverfasser nachweisen lassen. Neben dem Blick ins Branchenbuch können Sie Auskunft über Entwurfsverfasser z.B. bei den Architektenkammern, Industrie- und Handwerkskammern oder Ingenieurkammern Bau erhalten.

Der schnellste Weg zum richtigen Planer führt oft auch über Bekannte oder über Gebäude in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, sich unverbindlich mit einem Entwurfsverfasser zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen. Oft ist beim Kontakt mit Planern unklar, ab wann es zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Vertrag mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollten sich Entwurfsverfasser und Bauherr frühzeitig



Entwurf eines Grundrisses

über Art und Umfang der gewünschten Leistungen klar sein. An sich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ zur Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) honoriert werden muss. Deshalb ist es sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die Architektenverbände und Kammern geben einen Einheitsvertrag und einen Vorplanungsvertrag heraus, die natürlich unverbindlich sind, aber als Anhaltspunkt dienen können.

## 5.2 Entwurf

Der Entwurf Ihres Bauvorhabens soll die funktionellen Anforderungen an das Gebäude erfüllen, Ihren Gestaltungsvorstellungen entsprechen und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten finanzierbar sein. Die Aufgabe für Ihren Entwurfsverfasser besteht also darin, Ihre Vorstellungen und Lebensgewohnheiten mit den grundstücksbezogenen (auch rechtlichen) und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen. Der Entwurfsverfasser ermittelt zunächst die für die Planung notwendigen Grundlagen. Dazu können beispielsweise die Begehung des Grundstücks, die Erkundung der baurechtlichen Rahmenbedingungen oder der technischen Voraussetzungen gehören. In der Vorentwurfsplanung werden dann erste Skizzen für Ihr Gebäude entworfen. Diese werden im Dialog mit Ihnen verändert und optimiert. Dabei sollten Sie neben der inneren Aufteilung und dem Äußeren Ihres Hauses auch frühzeitig an die Außenbereiche denken.

Die Anordnung des Hauses und der Stellplätze auf dem Grundstück können entscheidende Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks haben. Deshalb sollten Sie in dieser Phase auch schon



Ideen zu Lage und Gestaltung des Gartens entwickeln, um nicht später in die Verlegenheit zu kommen, nur Restflächen um Ihr Haus zu haben. Sind Sie mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Verfasser mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beginnen.

Zu den Planungsunterlagen gehören auch die sogenannten „bautechnischen Nachweise“. Das sind je nach Bauvorhaben die statische Berechnung sowie die Nachweise über Schall, Wärme- und Brandschutz. Für deren Erstellung sind teilweise weitere Sachverständige erforderlich.



### 5.3 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Ein Wort zu Ihrer rechtlichen Stellung als Bauherr, da Ihnen auch die Beauftragung eines Entwurfsverfassers nicht alle Pflichten und schon gar nicht Ihre Rechte nimmt:

Zunächst einmal haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung (siehe Punkt 6), wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht (siehe Punkt 3) entspricht.

Das Bauvorhaben darf nur so verwirklicht werden, wie es genehmigt wurde. Nachträgliche Abweichungen können eine Nachtragsgenehmigung erforderlich machen und bei dessen Fehlen auch zu Bußgeldverfahren und sogar Rückbauverfügungen führen. Nehmen Sie also bei Abweichungen von der Genehmigung frühzeitig Kontakt mit dem Fachdienst Planen und Bauen des Landkreises Osnabrück auf, um diese Fragen zu klären.



Wenn Ihnen die Baugenehmigung zugestellt worden ist, dürfen Sie nach deren Maßgabe mit dem Bau beginnen, sofern Ihnen nicht noch andere Erlaubnisse fehlen. Lesen Sie sich die Baugenehmigung genau durch. Das „Kleingedruckte“ beinhaltet unter Umständen Auflagen und Pflichten für Sie, die Sie beim Bau beachten müssen. Der Baugenehmigung sind ggfls. Vordrucke beigelegt, die Sie zu bestimmten Zeitpunkten an die Behörde zurück schicken müssen.



**Informieren Sie sich bitte schon vor Baubeginn über Ihre Rechte und Pflichten als Bauherr. Planen Sie Ihr Bauvorhaben nicht ohne frühzeitige Beteiligung eines geeigneten Entwurfsverfassers, der Ihnen bei der Realisierung mit Rat und Tat zur Seite steht.**

## 6. Bauantrag und Baugenehmigung

### 6.1 Genehmigungspflicht

Ziel eines Genehmigungsverfahrens ist nicht die starre Durchsetzung staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen. Sinn des Verfahrens ist vielmehr die unparteiische Prüfung von Bauwünschen, Rechten der Nachbarschaft und Sicherheitsanforderungen.

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. Auch vor der Durchführung kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie daher bei Ihrer Bauaufsichtsbehörde Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn es besteht sonst das Risiko, dass eine nicht nachträglich genehmigungsfähige Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

In Niedersachsen besteht die Möglichkeit, in Gebieten, die im Bebauungsplan als Wohngebiete ausgewiesen sind, Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei (siehe 6.5) zu errichten.

### 6.2 Bauvoranfrage

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

Mit einem schriftlichen, aber sonst an keine bestimmte Form gebundenen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides können Sie 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 3 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.

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?“ Hierauf erhalten Sie eine ebenso konkrete Antwort in Form eines schriftlichen Bescheides.



Auszug aus einem Lageplan

### 6.3 Baugenehmigung

Um eine Baugenehmigung zu bekommen, müssen Sie einen Bauantrag stellen. Je nach Bauvorhaben gibt es verschiedene, teilweise alternative Genehmigungsverfahren, deren Besonderheiten gegenüber dem Normalverfahren in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt sind.

Doch zunächst zum normalen Verfahren: Der Bauantrag wird bei der örtlichen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung eingereicht. Der Antrag wird von der örtlichen Verwaltung mit einer Stellungnahme versehen an den Landkreis Osnabrück weitergereicht. Die Bauvorlagen werden auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Anschließend wird geklärt, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen.

Falls nötig werden weitere Unterlagen angefordert oder der Antrag wird unter Erhebung einer Gebühr zurückgewiesen, wenn die Bauvorlagen unvollständig oder mit erheblichen Mängeln eingereicht werden.

Ist der Bauantrag vollständig, werden die zu Beteiligten angeschrieben und um ihre Stellungnahmen gebeten. Anschließend fasst die Bauaufsicht diese Stellungnahmen mit der eigenen technischen und rechtlichen Prüfung zusammen. Unter Beachtung dessen wird dann über die Baugenehmigung entschieden. Dabei kann es auch zu Auflagen oder sogar einer Versagung der Genehmigung kommen.

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung der Genehmigung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.



*Prüfung eines Bauantrages*

Die Baupläne (Bauzeichnungen, Lagepläne), die zu der Baugenehmigung gehören, können Eintragungen in grüner Farbe, sogenannte „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 der Bauherr zwingend verpflichtet, seinem Bauunternehmer diese bauaufsichtlich geprüften Baupläne vor Baubeginn im Original vorzulegen. Gleichermaßen ist der Bauunternehmer ebenso zwingend verpflichtet, sich die geprüften Baupläne vorlegen zu lassen. Hier kommt es immer wieder zu Versäumnissen und damit zu ärgerlichen Bauverzögerungen und eventuellen zusätzlichen unnötigen Kosten.

Als wirtschaftlich und kundenorientiert arbeitende Behörde garantieren wir Ihnen, bei Vorliegen aller Unterlagen binnen 4 Wochen über den Bauantrag für Ihr Wohnbauvorhaben zu entscheiden. Wenn weitere Behörden zu beteiligen sind, erhalten Sie Ihre Wohnbaugenehmigung binnen 8 Wochen.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung ist auf drei Jahre befristet. Sie erlischt, wenn nicht vor Ablauf dieser Laufzeit mit



Einfamilienhaus

den Arbeiten begonnen wird oder danach die Arbeiten für länger als ein Jahr ruhen. Die Frist kann auf Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Unter Umständen benötigen Sie für Ihr Vorhaben neben der Baugenehmigung weitere Genehmigungen. Diese eigenständigen Genehmigungen müssen Sie ggfls. zusätzlich beantragen. Fragen dazu beantworten Ihnen die Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde.

#### 6.4 „Vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren nach § 75 a NBauO

Ziel des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ist die Beschleunigung des Verfahrens, also eine möglichst kurzfristige Erteilung der Baugenehmigung. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entfällt insbesondere bei Wohngebäuden – ausgenommen Hochhäuser – die umfassende bauordnungsrechtliche Prüfung der Vorhaben.

Diese beschränkt sich i.d. Regel auf Grenzabstände und die Herstellung notwendiger Einstellplätze; in einigen Fällen wird darüber hinaus auch der Brandschutz sowie die Standsicherheit im Verfahren geprüft. Weiterhin geprüft wird das sonstige öffentliche Baurecht sowie das städtebauliche Planungsrecht.

Aber auch für den gewerblichen Bereich ergeben sich u.U. Vereinfachungen. So wird z. B. für Verkaufsstätten, Gaststätten, Hotels und die der Büronutzungen dienenden Arbeitsstätten teilweise auf die Prüfung der Vereinbarkeit mit der Arbeitsstättenverordnung verzichtet.

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

## 6.5 Genehmigungsfreies Bauen für Wohngebäude nach § 69 a NBauO – Freistellungsverfahren

Das „vereinfachte“ Genehmigungsverfahren betrifft vornehmlich Wohngebäude bis zu einer bestimmten Höhe (die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen darf nicht mehr als 22 Meter über dem Umgebungsniveau liegen) sowie deren Nebenanlagen wie Garagen, Einfriedungen und Anschüttungen. Das materielle Baurecht ist hier verstärkt vom Architekten und weiteren Sachverständigen (z. B. für Statik) sicher zu stellen. Die entsprechenden Bescheinigungen sind zum Teil erst zum Baubeginn einzureichen, was die Planungszeit verkürzen kann. Der Prüfaufwand für die Behörde ist geringer, da er sich hauptsächlich auf die planungsrechtliche Prüfung und auf wesentliche Prüfkriterien des Bauordnungsrechtes beschränkt.

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen, bedarf keiner Baugenehmigung, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und allen seinen Festsetzungen entspricht. Diese Regelung ist auf Baugebiete beschränkt, die im Bebauungsplan als sog. Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete ausgewiesen sind. Die Genehmigungsfreiheit gilt auch für Nutzungsänderungen, wenn sie im Ergebnis zu einem Wohngebäude führen, das genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind ebenfalls genehmigungsfrei, sofern sie räumlich und funktional der Wohnnutzung zugeordnet sind.

Hierbei ist neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten, dass alle bauordnungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist. Da die Prüfung wegfällt, sind Bauherren und Architekt für die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen selbst verantwortlich. Mit den Bauvorlagen ist ein entsprechender Antrag, eine sog. Bauanzeige bzw. Baumitteilung, einzureichen.

Ein Nachteil bei der Freistellung der Wohngebäude vom Genehmigungsvorbehalt liegt vor allem darin, dass Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die im Genehmigungsverfahren ohne weiteres hätten korrigiert werden können, nach Ausführung der Baumaßnahme nur mit hohem Aufwand behoben werden können, was besonders bei Nachbarrechtsstreitigkeiten sehr unangenehme Folgen haben kann.

Daher sollten Sie gerade bei genehmigungsfreiem Bauen im eigenen Interesse darauf achten, dass Planung und Bauausführung im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht stehen. In Zweifelsfällen werden Ihnen die Mitarbeiter des Fachdienstes Planen und Bauen gerne Beratung und Hilfe anbieten.

## 6.6 Teilbaugenehmigung

Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, für untergeordnete Ausführungsarbeiten der beantragten Baumaßnahme eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Damit können auf Antrag Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile und -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich die Bauaufsicht bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens.



Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Die Teilbaugenehmigung kommt oft bei Bauvorhaben zum Tragen, bei denen großer Termindruck vorhanden ist. Wenn Ihr Bauvorhaben unter einem besonderen zeitlichen Druck steht, ist Ihnen Ihre Bauaufsichtsbehörde gerne koordinierend behilflich und wird mit Ihnen alle Möglichkeiten eines schnelleren Genehmigungsverfahrens erörtern.

## 6.7 Abbruch

Auch der Abbruch baulicher Anlagen ist ab einer bestimmten Größe baugenehmigungspflichtig. Sie brauchen also eine Genehmigung, bevor Sie abbrechen dürfen. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden. Dem Antrag auf Abbruchgenehmigung sind grundsätzlich die Benennung des Abbruchunternehmers, eine Beschreibung der wesentlichen Konstruktion und Kubatur des Gebäudes sowie des Abbruchvorganges (unter Angabe der Sicherheitsvorkehrungen) beizufügen.

Bei genehmigungspflichtigen Abbrucharbeiten wird Wert auf die Eignung des benannten Unternehmers, der über mehrjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Abbruchs baulicher Anlagen verfügen muss, gelegt.

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde ist Voraussetzung für Abbrucharbeiten an einem Baudenkmal. Außerdem ist die Getrennthaltungspflicht für alle anfallenden Abfälle zu beachten.

## 6.8 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung von Sondereigentum unter Auflösung der laut Baugesetzbuch grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück. Man unterscheidet Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. So gehören in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen die Außenwände, Dach und tragende Konstruktion wie auch Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen als auch allgemeine Erschließungsflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Wohnungs- und Teileigentum wird durch Eintragung ins Grundbuch begründet. Voraussetzung für eine Eintragung ist der dem Grundbuchblatt beizufügende, mit dem Prüfvermerk der Bauaufsicht versehene Aufteilungsplan.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bei Ihrer Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.



## 6.9 Denkmalschutz

Für denkmalgeschützte Bauten gelten besondere Vorgaben und Richtlinien, wenn bauliche Veränderungen beantragt werden. Plant ein Eigentümer Arbeiten oder Veränderungen an einem Kulturdenkmal so sind diese in der Regel genehmigungspflichtig nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Es empfiehlt sich bereits im frühen Planungsstadium Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück aufzunehmen und so bei der Planung auf das dort vorhandene über lange Jahre angesammelte Fachwissen zurückzugreifen und eine Abstimmung herbeizuführen. Eine Genehmigungspflicht kann weiterhin Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern betreffen.

Für den Besitzer eines möglicherweise denkmalgeschützten Gebäudes ergeben sich viele Fragen:

### Was ist überhaupt ein Kulturdenkmal?

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz fasst unter dem Begriff Kulturdenkmal drei Kategorien zusammen: Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Grünanlagen, die auf Grund Ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht (z.B. eine Wegekappelle)

Bodendenkmale geben Aufschluss über die menschliche Entwicklung. Sie sind im Boden verborgen oder mit ihm verbunden und wurden ursprünglich von Menschen geschaffen. An ihrer Erhaltung muss aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches In-



teresse bestehen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Landkreis Osnabrück durch die Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2 in 49078 Osnabrück (Telefon: 0541/323-2277) wahrgenommen (z.B. archäologische Funde).

Bewegliche Denkmale sind bewegliche Sachen, die von Menschen geschaffen wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht (z.B. historische Wandteppiche oder Gemälde).

### Was bedeutet der Denkmalschutz für den Eigentümer?

Kernaussage des NDSchG ist der Erhalt der Kulturdenkmale. Dabei ist der Eigentümer zur Erhaltung, Pflege und, wenn nötig, zur Instandsetzung seines Kulturdenkmals verpflichtet. Die Erhaltungspflicht findet ihre Grenzen, wo sie den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar belastet (§ 7 NDSchG).

### Ist mein Objekt ein Baudenkmal?

Baudenkmale und Ensembles sind auf Grund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen und wissenschaftlichen Bedeutung geschützt. Das Alter eines Objektes allein ist oft keine aus-

reichende Begründung für den Denkmalwert. Ob ihr Gebäude ein Baudenkmal ist, erfahren sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück oder beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15 in 26121 Oldenburg.

### **Wo bekomme ich als Eigentümer eines Denkmals finanzielle Unterstützung und Beratung?**

Der in allen landesrechtlichen Denkmalschutzgesetzen geforderten Erhaltungspflicht der Eigentümer werden seitens des Gesetzgebers steuerrechtliche Vergünstigungen gegenübergestellt, die einen finanziellen Ausgleich ermöglichen. Steuererleichterungen werden bei der Einkommens- und Grundsteuer gewährt. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme ist eine Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft und eine vor Beginn der Baumaßnahmen erteilte denkmalrechtliche Genehmigung.

Eine direkte Bezuschussung von Einzelmaßnahmen an Baudenkmalen gewährleistet das Land Niedersachsen. Gefördert werden können Maßnahmen, die der Er-

haltung und sinnvollen Nutzung eines Baudenkmal dienen. Dabei steht der Erhalt der Originalsubstanz im Vordergrund. Beantragt werden kann der Zuschuss beim Nds. Landesamt für Denkmalpflege Oldenburg.

Daneben gibt es Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung und aus Mitteln der Europäischen Union, die beide das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ländlich geprägter Lebensräume verfolgen. Die Antragstellung erfolgt über die

GLL-Behörde für Geoinformationen,  
Liegenschaften und Landentwicklung  
Amt für Landentwicklung  
Mecatorstraße 4–8  
49074 Osnabrück

Bei der Antragstellung für direkte und indirekte Fördermittel ist ihnen auch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück gern behilflich.

Wege zur Erhaltung und Pflege dieser historischen Bauwerke aufzuzeigen und zu begleiten, ist die Aufgabe der Denkmalpflege. Das große Engagement vieler Denkmalbesitzer unterstützt dieses Ziel





ebenso wie die Arbeit vieler Verbände und Privatpersonen, die ein hohes Interesse am Erhalt der Kulturlandschaften mit ihren Gebäuden im Landkreis Osnabrück haben. Der Landkreis Osnabrück möchte gemeinsam mit den Eigentümern die Vielfalt der Kulturdenkmale schützen und auf Dauer erhalten.

Eine konsequente Denkmalpflege erfordert in der heutigen Zeit neben einem hohen Maß an Fachwissen auch die Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, die zu einer Gefährdung von Kulturgütern führen können. Aktiv begleitet die Untere Denkmalschutzbehörde den fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und sucht nach neuen Perspektiven für leerstehende Gebäude in der Region.

Ohne die individuelle Bereitschaft unsere Kulturgüter zu bewahren, ist ihr Schutz auf Dauer nicht zu erreichen. Vor diesem Hintergrund möchte die Denkmalpflege den Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern, Planern und öffentlichen Einrichtungen fördern.

Der Landkreis Osnabrück – Untere Denkmalschutzbehörde – Frau Elisabeth Sieve (Tel. 0541/501-4993) gibt gerne Auskunft und berät Sie rund um den Denkmalschutz.



**Welche Genehmigungen Sie im Einzelfall benötigen, hängt von der Art, dem Umfang und dem Gegenstand Ihres Bauvorhabens ab. Die Mitarbeiter des Fachdienstes Planen und Bauen sind Ihnen gerne bei allen Fragen zu Bauantrag und Genehmigung behilflich. Informationen erhalten Sie darüber hinaus auch auf der Internetseite des Landkreises Osnabrück unter [www.lkos.de](http://www.lkos.de) – Planen und Bauen.**



### 7.1 Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller 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 man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. 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, am besten 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 Änderungserfordernisse während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen 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 sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

#### ■ Am Rohbau nicht sparen!

Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der



Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

#### ■ 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

Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder mehr? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur

Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen (Doppel- und Reihenhäuser) sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

#### ■ Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an

Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen kann also eine preisgünstigere Alternative sein. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

## 7.2 Eigenleistung durch Selbsthilfe spart Geld

Selbsthilfe bei der Errichtung der eigenen vier Wände hat eine lange Tradition. 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 gesetzlich berücksichtigt. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sieht dementsprechend Dienst- oder Werkleistungen, die auf Gefälligkeit oder Nachbar-



schaftshilfe beruhen sowie Selbsthilfe im Sinne des Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) als zulässig an. Selbsthilfe kann und darf also nicht als ungesetzliche Schwarzarbeit eingestuft werden. 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. Hierzu neigen Bauherren immer wieder bei dem Bemühen um eine „tragbare Finanzierung“. Nicht selten wird dann später festgestellt, dass das tägliche Arbeiten auf der Baustelle nach Dienstschluss die Kräfte überfordert. Unvorhergesehene Krankheiten führen zu Konflikten, wenn Vorarbeiten für Handwerkerarbeiten nicht termingerecht erbracht werden können. Urlaub ist dann oft sowieso für längere Zeit nicht drin.

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

### 7.3 Schwarzarbeit gefährdet Arbeitsplätze

Junge Familien und Paare, die sich den „Traum vom Eigenheim“ erfüllen möchten, greifen immer wieder auch auf ein scheinbar Kosten senkendes Mittel zurück: Schwarzarbeit bzw. Firmen, die Schwarzarbeit vermitteln oder selber durchführen.

Dabei wird in Kauf genommen, dass Schwarzarbeit das soziale System belastet und illegal ist. Auch Aspekte wie Garantie- sowie Qualitätsansprüche an eine erbrachte Leistung werden dabei verdrängt, oder deren Wichtigkeit wird zu spät erkannt.



Die langfristigen Probleme, die sich gerade auch aus dieser „Wachstumsbranche“ ergeben, werden häufig gerne übersehen:

Ist das lang ersehnte Eigenheim fertiggestellt, erhalten nach und nach auch die alltäglichen Sorgen und Nöte Einzug in das traute Heim. Die wichtigste Sorge ist dann die Angst um den Arbeitsplatz, der in der Osnabrücker Region in sehr großem Maße im Handwerk zu suchen ist. Eine weitere Sorge ist dann noch die Frage, bekommt die Tochter oder der Sohn eine Lehrstelle mit anschließender Übernahme im Betrieb.

Langfristig können nur ordentlich und seriös arbeitende Betriebe existieren und somit Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern. Jeder sollte darüber nachdenken, bevor er sich entscheidet, einen illegalen Weg zu gehen.

### 7.4 Baubiologisch bauen – Bauen mit Naturstoffen

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



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

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

## 7.5 Energie sparen – Heizung, Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört das Energiesparen. Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert

werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxid und das Treibhausgas CO<sub>2</sub> (Kohlendioxid). Die Kohlendioxidproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes. Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Messprotokolle des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlagen machen.

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



Der Energieträger Holz ist heute eine wirtschaftlich interessante und komfortable Alternative für Zentralheizungen in Wohngebäuden und gewerblichen Objekten. Nicht nur bei Neubauten, auch bei Modernisierungen aufgrund der Energieeinsparverordnung ab 2006, sollten Bauherren über die umweltfreundlichen Holzheizungen nachdenken.

Viele Bauherren sehen die Holzheizungen jedoch noch immer mit zumindest einem kritischen Auge. Dabei geht es häufig um die zentralen Fragen: Wie funktioniert eigentlich eine moderne Holzheizung? Ist eine Holzheizung rentabel? Ist der Holz-nachschub sichergestellt? Welche Technik ist für meine Bedürfnisse optimal? Gibt es Fördermittel?

Informationen zum Thema „Heizen mit Holz“ bekommen Sie im Internet unter [www.infoholz.de](http://www.infoholz.de) oder [www.naturpark-ter-ravita.de](http://www.naturpark-ter-ravita.de) unter dem Stichwort „TERRA.ligna“ sowie telefonisch in der Geschäftsstelle des Naturparks TERRA.vita unter Tel.: 0541/501-4217.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern, kommunalen Versorgungsunternehmen, beim Installateur oder beim Bezirkschornsteinfegermeister Informationen über die derzeit günstigste

Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Letztere führen auf Anfrage kostenlose Initialberatungen durch. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten von Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

Zu den wirksamsten energiesparenden Maßnahmen zählen weiter eine verstärkte Wärmedämmung und Energie-Speicherung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt. Dies gilt selbstverständlich auch für nachträgliche Maßnahmen im Altbau.





## 7.6 Barrierefreies Bauen

Breite Türen, keine Treppen, eine Bank 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 man 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, Unfall-opfer 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 sollte mit einem stufenlos begehbaren Duschplatz ausgestattet sein. Sinnvoll ist, wenn zusätzlich oder zumindest an gleicher Stelle bei Bedarf auch eine Badewanne aufgestellt werden kann. Beinfreiheit unter-

halb des Waschtisches und die Möglichkeit zur Installation eines höhenverstellbaren Waschbeckens entsprechen den besonderen 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. Auch hier: möglichst keine Schwelle zwischen Wohnung und Balkon oder Terrasse.



**Eine Reihe von Tipps und Möglichkeiten erleichtern Ihnen das kostengünstige, effiziente und gesundheitsfördernde Bauen. Zahlreiche Firmen im Osnabrücker Land bieten Produkte, Dienstleistungen und Beratung rund um Ihr individuelles Vorhaben. Ihr Fachmann hilft Ihnen gerne weiter.**

## 8. Ihre Ansprechpartner

### Wer sind meine Ansprechpartner für mein Bauvorhaben?

Die Zuständigkeiten für Ihr Bauvorhaben sind beim Fachdienst Planen und Bauen des Landkreises Osnabrück nach regionalen Gesichtspunkten aufgeteilt. Je nachdem ob Sie im Innen- oder Außenbereich bauen möchten, zeigen Ihnen die Graphiken auf den letzten Seiten, wer Ihr Ansprechpartner ist.

Bei allgemeinen Fragen hilft Ihnen auch gerne Frau Dreier, Sekretariat des Fachdienstes Planen und Bauen, unter Tel.: 0541/501-4056 weiter. Als Ansprechpartner stehen Ihnen der Fachdienstleiter, Herr Arndt Hauschild, Tel.: 0541/501-4055 oder die Abteilungsleiter für folgende Bereiche zur Verfügung:

- **Abteilungsleiter Verwaltung**  
(Immissionsschutz, Denkmalschutz, Wohnraumförderung, Baulasten, Grundstücksteilungen):  
Herr Werner Kampe,  
Tel.: 0541/501-407
- **Abteilungsleiter Bauaufsicht Innenbereich:**  
Herr Heinrich Dorenkamp,  
Tel.: 0541/501-4036
- **Abteilungsleiter Bauaufsicht Außenbereich:**  
Herr Wolfgang Kiupel,  
Tel.: 0541/501-4075
- **Abteilungsleiter Bauleitplanung/Regionalplanung:**  
Herr Gerald Bruns,  
Tel.: 0541/501-4057

Den nachfolgenden Graphiken können Sie entnehmen, wer die genauen Ansprechpartner für Ihr Bauvorhaben sind und wo Sie sie im Kreishaus finden können.



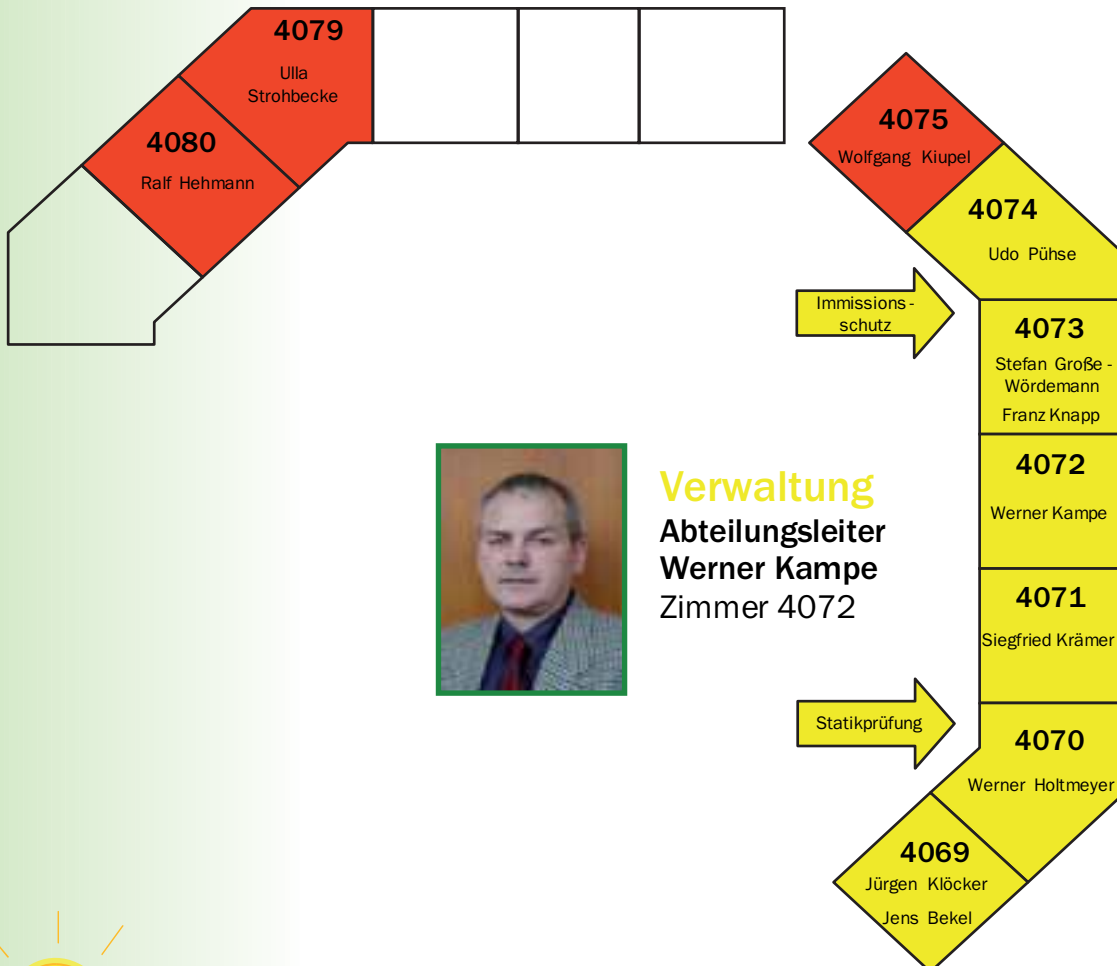
Eingangsbereich Kreishaus

**Kreishaus  
Osnabrück,  
Ebene 4**



**Bauaufsicht Außenbereich**  
Abteilungsleiter  
**Wolfgang Kiupel**  
Zimmer 4075

<b>4099</b> Hans-Jürgen Schlepphorst	<b>4100</b> Heinz Peter Peitzmeyer	<b>4101</b> Gabriele Hansen Ingrid Rothert	<b>4102</b> Jutta Rasche	<b>4103</b> Ludger Overberg	<b>4104</b> Dirk Stanehl
--------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------



**Verwaltung**  
Abteilungsleiter  
**Werner Kampe**  
Zimmer 4072

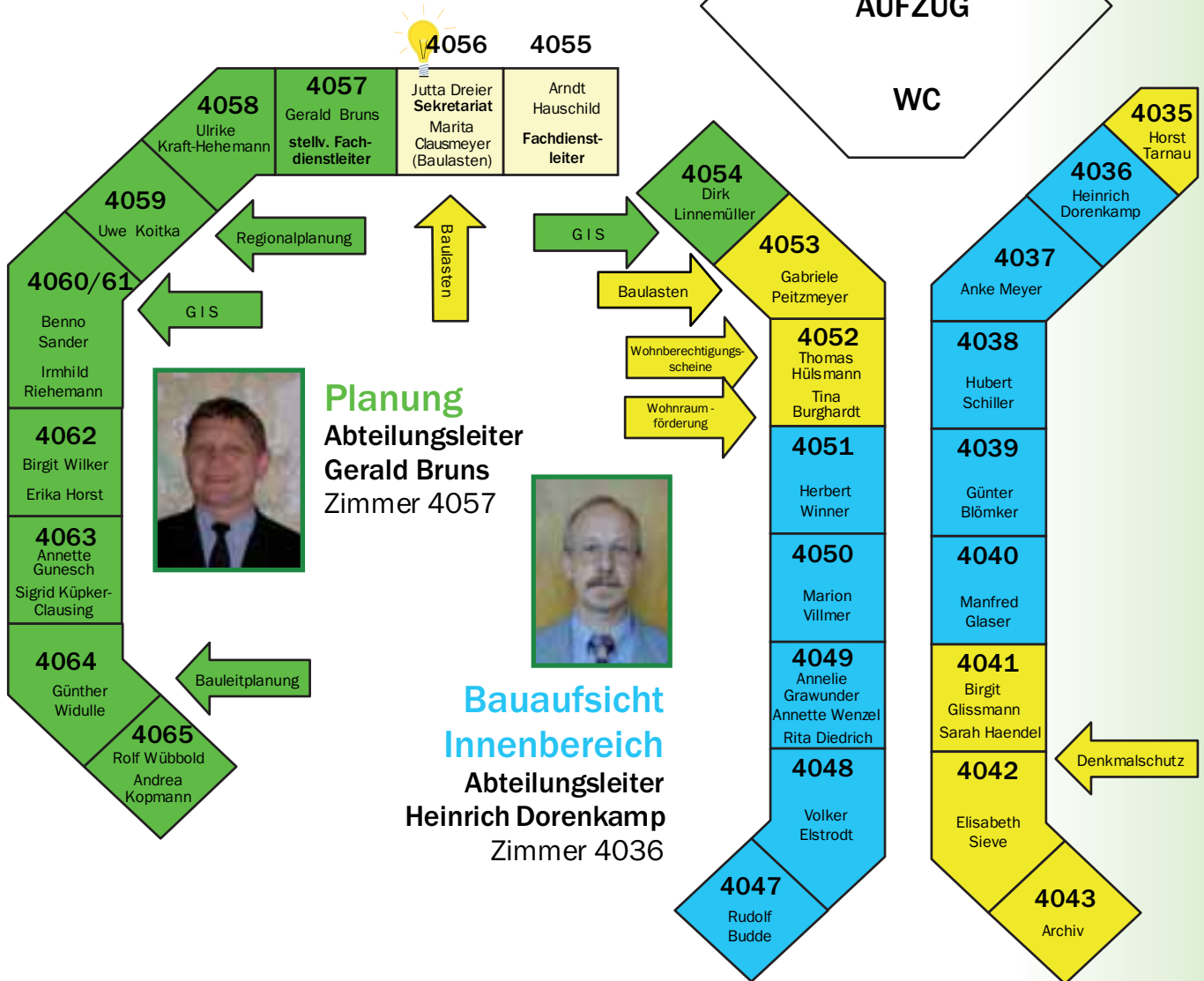
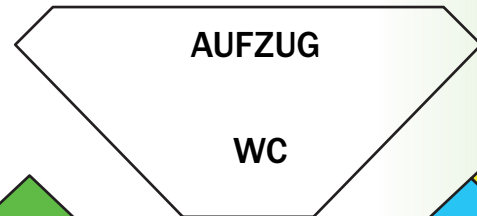
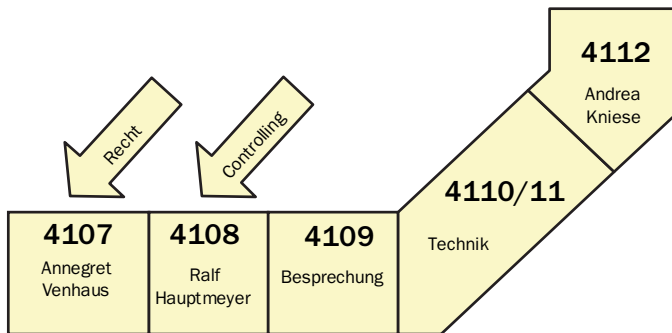


**Noch Fragen?**

Jutta Dreier (Zimmer 4056) ist gerne behilflich!

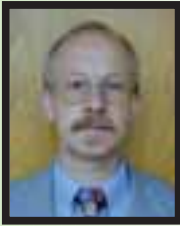


**Fachdienstleiter**  
**Arndt Hauschild**  
 Zimmer 4055

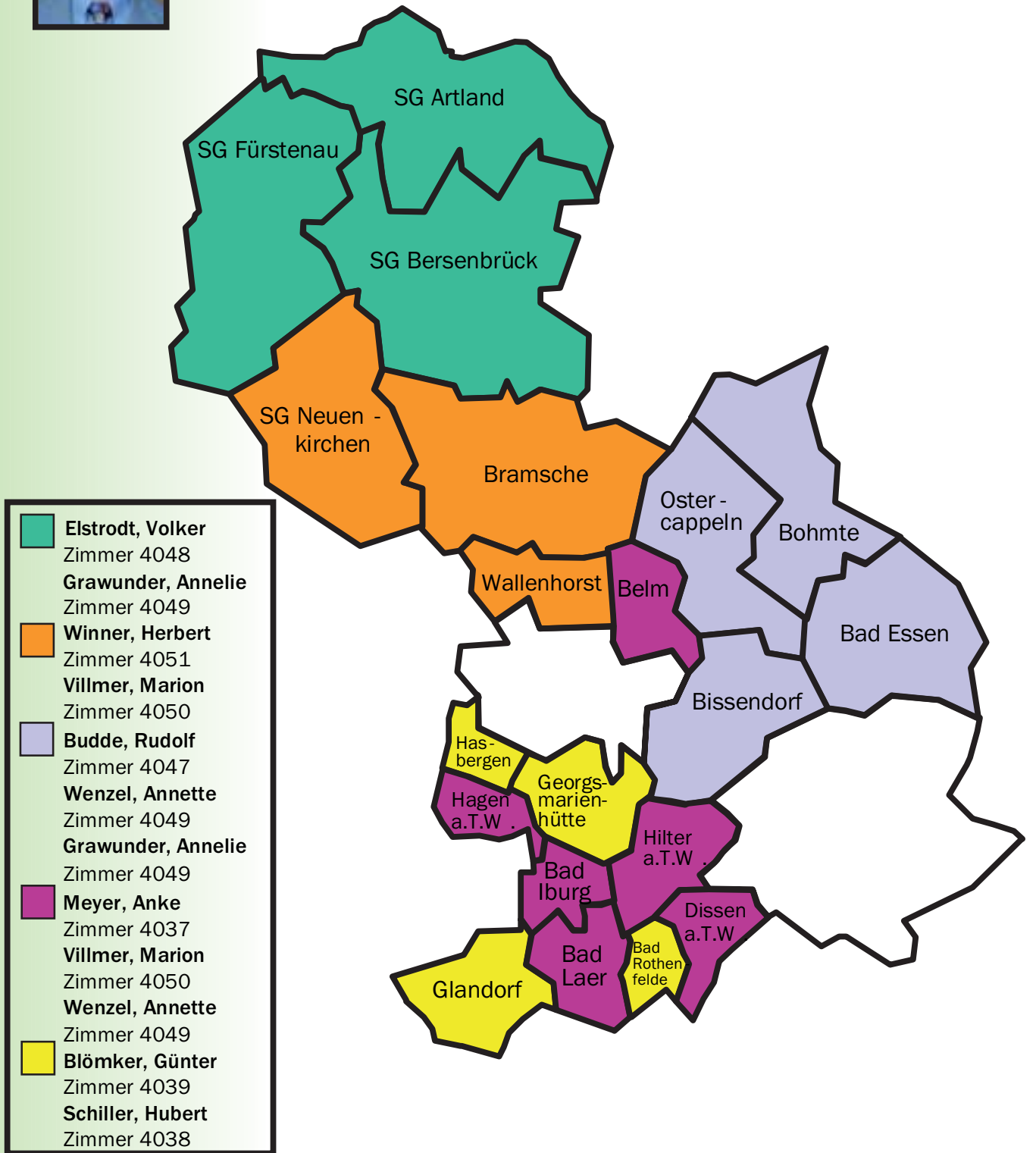


Stand: August 2005

## Bauaufsicht Innenbereich



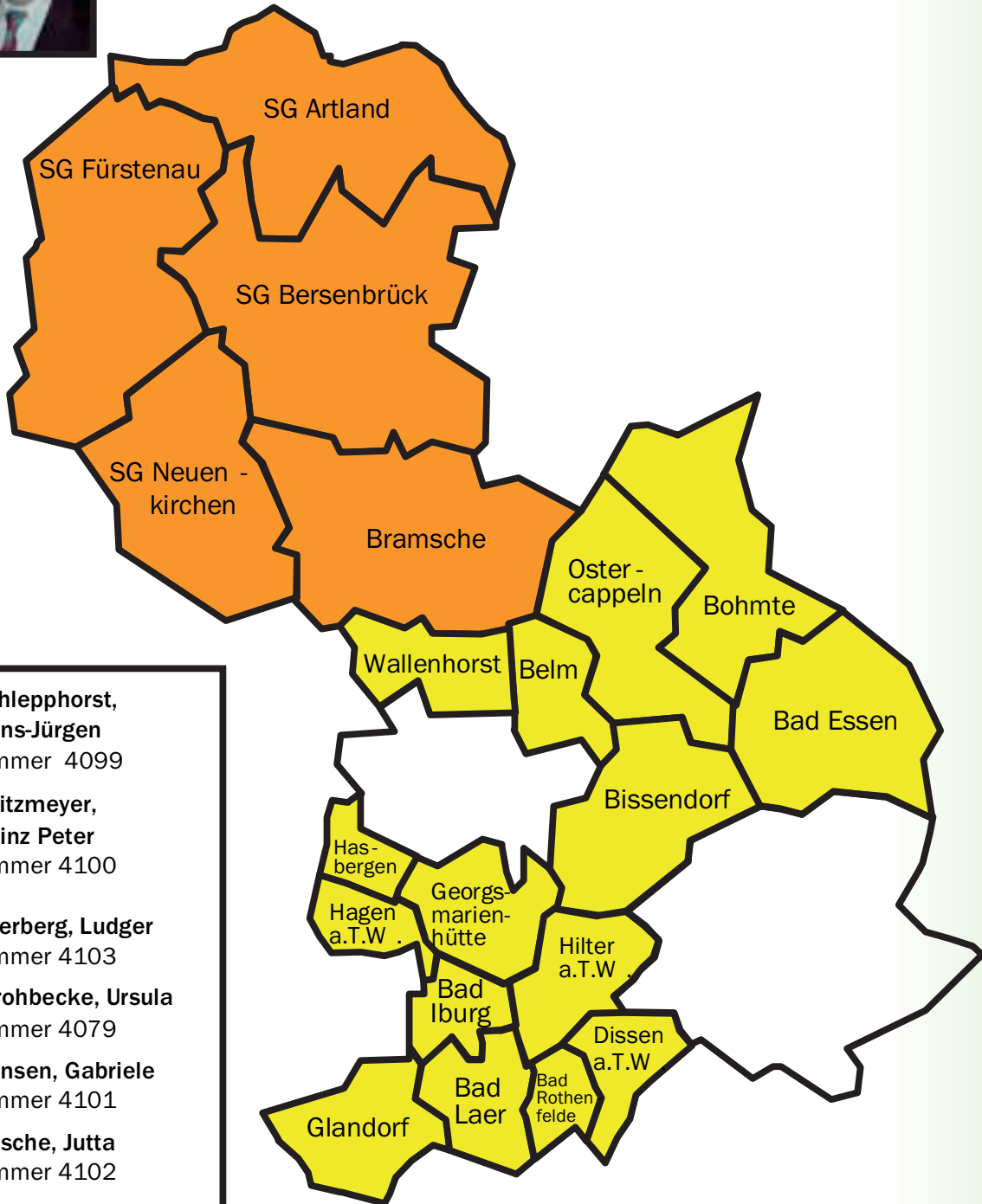
**Abteilungsleiter**  
**Heinrich Dorenkamp**  
Zimmer 4036



# Bauaufsicht Außenbereich



**Abteilungsleiter  
Wolfgang Kiupel**  
Zimmer 4075



Stand: August 2005