

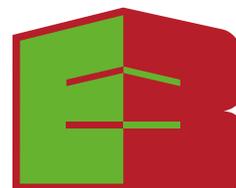


Bauen, Sanieren und Energiesparen

AKTUELLE INFORMATIONEN RUND UMS BAUEN
IM LANDKREIS ELBE-ELSTER



Bauunternehmen Frank Eichstädt GmbH



Träume kann man bauen ...

Jedes der massiven Einfamilienhäuser aus unserem Hausprogramm wird zu Ihrem Traumhaus, denn Vorplanung und Flexibilität sind bei uns kein Widerspruch. Alle Häuser basieren auf einem gut durchdachten Grundriss, der den persönlichen Vorstellungen angepasst werden kann.

Lassen Sie sich am besten bei einem Rundgang durch unser Musterhaus in Ottendorf-Okrilla inspirieren. Dort erhalten Sie reichlich Anregungen und Tipps für Ihr neues Traumhaus.

Profitieren Sie aus fast 30jähriger Erfahrung und weit über 200 individuell gebauten Massivhäusern.

Massiv, wertbeständig, hoch wärmedämmend und mit moderner Energiespartechnik.



Bahnhofstraße 22b
03253 Doberlug-Kirchhain

Fon: 035322 / 55 2-0
Fax: 035322 / 55 2-35
E-Mail:

eichstaedt@eichstaedtbau.de

Internet:
www.eichstaedtbau.de



Musterhaus:
Unger-Musterhauspark
Am Hügel 3A
01458 Ottendorf-Okrilla



Grüßwort des Landrats

In Elbe-Elster spielt die Musik. Die Kreismusikschule gehört zu den erfolgreichsten Einrichtungen in Brandenburg. Dort im Südwesten zwischen Elbe und Elster im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft liegt die Region, wo Preußen Sachsen küsst. Sie lockte 100.000 Besucher nach Doberlug zur Landesausstellung und ist die Region in Brandenburg mit den höchsten touristischen Zuwachsraten der vergangenen Jahre. Durch die historische Schlacht von 1547 gehört Mühlberg an der Elbe zu den „Stätten der Reformation“. Im Museum der Klosterpropstei wird daran erinnert. Weitere Schlösser und Kirchen sowie Zeugnisse der Industriegeschichte wie die Kohleförderbrücke F 60 in Lichterfeld sind sehenswert und gut per Rad zu erreichen. Ich meine daher, für das Bauen, Wohnen und Leben im Landkreis Elbe-Elster gibt es viele gute Gründe. Die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin, Cottbus, Dresden, Leipzig und Potsdam, zahlreiche kulturelle Höhepunkte und die intakte Natur sind weitere Gründe, in Elbe-Elster zu arbeiten und zu leben.



Zum guten Leben gehört jedoch eine schöne Wohnung unbedingt dazu. Viele, vor allem jüngere Familien, wünschen sich ein eigenes Häuschen – und die Verwirklichung dieses Traumes ist ein wichtiger Teil ihres Lebensentwurfes.

Aber wie bemerkte es schon vor vielen Jahren Wilhelm Busch sehr treffend: „Der Architekt ist hochverehrllich, obschon die Kosten oft beschwerlich.“ Damit der Wunsch nach einem eigenen Heim nicht schon am Anfang an den Kosten oder anderen Widrigkeiten scheitert, stellt Ihnen der Landkreis Elbe-Elster diesen Wegweiser zur Verfügung. Der Leitfaden soll Ihnen wichtige Tipps, Hinweise und Informationen rund um den Hausbau bei den Themen Bauen, Modernisieren und Sanieren vermitteln.

Mit anderen Worten: Diese Broschüre hilft Ihnen, die notwendigen Schritte zu gehen und offene Fragen zu beantworten. Zu den ersten Handlungsaktionen zählt die Abstimmung zwischen dem Bauherren und dem Architekten. Die Erlaubnis zum Bauen erhalten Sie dann durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Für mich als Landrat ist es wichtig, dass Bauinteressierte optimal von unserem Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz beraten werden. Manche Bauwünsche stoßen sich möglicherweise mit den Vorgaben von Bebauungsplänen, örtlichen Gestaltungssatzungen oder des Natur- und Denkmalschutzes. Dies sind Überlegungen, die in eine Baugenehmigung einfließen und schon beim Bauantrag bedacht werden sollten. Kurzum: Ich möchte, dass Sie umfassend für Ihr Bauprojekt informiert sind, um es dann zügig und wirtschaftlich planen und realisieren zu können.

Ich wünsche allen, die sich bei uns im Landkreis zum Bauen entschließen, gutes Gelingen und dass sie ihr Vorhaben nach ihren Vorstellungen verwirklichen können.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Christian Heinrich-Jaschinski". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Christian Heinrich-Jaschinski
Landrat des Landkreises Elbe-Elster



Schloss Doberlug



Elsterlandschaft bei Herzberg

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Landrats	1	Baurechtliche Spezialthemen	26
Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster	3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
Sie möchten bauen?	7	Teilung von Grundstücken	27
Energieeffizienz in Alt- und Neubau	11	Nutzungsänderung, An- und Umbau	27
Die neue Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)	16	Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet	27
		Naturstein – zeitlos und ökologisch	29
		Die Baufinanzierung	31
		Branchenverzeichnis	32
		Impressum	33



Claudia Quieß
Immobilienverwaltung
Oscar-Kjellberg-Str. 4
03238 Finsterwalde

t: 03531 71 68 310
f: 03531 71 86 185
m: info@quiess-immobilien.de
w: www.quiess-immobilien.de

Zu meinen Leistungen gehört:

Verwaltung privater Wohn- und Geschäftshäuser
Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen
Im Rahmen der Verwaltung die Vermietung der Wohnungen sowie Baubetreuung

Sprechzeiten:
dienstags 10:00 – 12:00 Uhr sowie 14:00 – 17:00 Uhr
mittwochs 10:00 – 12:00 Uhr
donnerstags 14:00 – 16:00 Uhr

www.quiess-immobilien.de



Kreisverwaltung Elbe-Elster in Herzberg

Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster

Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster

Die folgende Übersicht beinhaltet diese Ansprechpartner mit ihren entsprechenden Funktionen und Telefonnummern. Die vollständigen Adressen der Ämter und Gemeinden können Sie über die Internetadresse www.landkreis-elbe-elster.de abrufen oder beim Landkreis erfragen. Die ausführlichen Anschriften weiterer Institutionen sind im letzten Gliederungspunkt des Leitfadens aufgelistet.

Frank George

Amtsleiter
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
T. 03535 46-2655
bauordnungsamt@lkee.de

Ulf Hindorf

Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt
T. 03535 46-2701
katasteramt@lkee.de

Matthias Schneller

Amtsleiter
Stabsstelle Kreisentwicklung
T. 03535 46-1213
landwirtschaftsamt@lkee.de

Jens Zwanzig

Geschäftsführer
Regionale Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft
Elbe-Elster mbH
Burgplatz 1, 04924 Bad Liebenwerda
T. 035341 497147
info@rwfg-ee.de

Bürgermeister der Städte und Gemeinden sowie Amtsdirektoren des Landkreises mit ihren Verwaltungen finden Sie im Internet unter <http://www.lkee.de/lkee/Verwaltung/Aemter>.

Weitere Ansprechpartner des Amtes für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

Gerald Geißler

SGL Bauaufsicht
T. 03535 43-2652
gerald.geissler@lkee.de

Kathleen Sareyko-Kopta

SGL Rechtliche Aufsicht
T. 03535 46-2696
kathleen.sareyko-kopta@lkee.de

Claudia Folkerts

SGL Untere Denkmalschutzbehörde
T. 03535 46-9101
claudia.folkerts@lkee.de

Daniel Marczykowski

SGL Untere Wasser-, Abfallwirtschafts-,
und Bodenschutzbehörde
T. 03535 46-9332
daniel.marczykowski@lkee.de

Dr. Thomas Spillmann-Freiwald

SGL Untere Naturschutzbehörde
T. 03535 46-9301
thomas.spillmann@lkee.de

**Ansprechpartner des Sachgebietes
Bauaufsicht****Bernd Lehmann**

Brandschutzingenieur
T. 03535 46-2653
b.lehmann@lkee.de

Susan Stapel

Sekretärin des Amtsleiters
T. 03535 46-2660
susan.stapel@lkee.de

Gabriela Köhler

Sekretärin
T. 03531 502-6223
gabriela.koehler@lkee.de

Heiko Häusler

SB Bauleitplanung / Genehmigungsprüfung
T. 03535 46-2641
heiko.haeusler@lkee.de

Silvia Eppendorfer

SB Bauplanungsrecht
T. 03531 502-6226
silvia.eppendorfer@lkee.de

Frank Köhler

SB Prüfstatik
T. 03535 46-2661
frank.koehler@lkee.de

Jürgen Palitzsch

SB Prüfstatik
T. 03535 46-9302
juergen.palitzsch@lkee.de

Andrea Seehausen

Prüfer Technik, Brandschutz
T. 03535 46-2633
andrea.seehausen@lkee.de

Bernd Sprotte

Prüfer Technik
T. 03535 46-2663
bernd.sprotte@lkee.de

Karola Trzmiel

Prüfer Technik
T. 03535 46-2611
karola.trzmiel@lkee.de

Frank Matzke

Prüfer Technik
T. 03535 46-2635
frank.matzke@lkee.de

Heike Wormann

Prüfer Technik
T. 03535 46-9100
heike.wormann@lkee.de

Ute Eick-Richter

Prüfer Technik
T. 03535 46-2620
ute.eick@lkee.de

Michaela Stahn

Prüfer Technik
T. 03531 502-6240
michaela.stahn@lkee.de

Harald Knoll

Prüfbereichsleiter
T. 03531 502-6243
harald.knoll@lkee.de

Anette Weber

Prüfer Technik
T. 03531 502-6245
anette.weber@lkee.de

Grit Dauer

Prüfer Technik
T. 03531 502-6241
grit.dauer@lkee.de

Ingo Hamm

Prüfer Technik
T. 03531 502-6228
ingo.hamm@lkee.de

Claudia Stoy

Prüfer Technik
T. 03531 502-6236
claudia.stoy@lkee.de

**Ansprechpartner des Sachgebietes
Rechtliche Aufsicht**

Anna Drasdo

SB Widersprüche
T. 03535 46-2623
anna.drasdo@lkee.de

Ronny Müller

SB Rechtliche Aufsicht
T. 03535 46-2622
ronny.mueller@lkee.de

Marlies Richter

SB Bauantrags- und Aktenverwaltung, Haushalt
T. 03535 46-2630
marlies.richter@lkee.de

Jennifer Vorwerk

SB Baulasten, Ordnungswidrigkeiten
T. 03535 46-2668
jennifer.vorwerk@lkee.de

Madleen Daniel

SB Rechtliche Aufsicht
T. 03535 46-2624
madleen.daniel@lkee.de

Thomas Bräuer

SB Rechtliche Aufsicht, Systembetreuer
T. 03535 46-9112
thomas.braeuer@lkee.de

Ansprechpartner untere Denkmalschutzbehörde

Gerd Günther

SB Baudenkmale
T. 03535 46-9104
gerd.guenther@lkee.de

Andreas Findeisen

SB Bodendenkmale
T. 03535 46-9102
andreas.findeisen@lkee.de

**Ansprechpartner des Sachgebietes
untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde**

Ines Baar

Sekretärin
T. 03535 46-9211
ines.baar@lkee.de

Annette Pachtmann

SB Abwasserwirtschaft / Behördliche Überwachung
T. 03535 46-9309
annette.pachtmann@lkee.de

Klaus Friedemann

SB Wassergefährdende Stoffe / Anlagen
T. 03535 46-9350
klaus.friedemann@lkee.de

Sandra Ruprich

SB Betriebswasserwirtschaft
T. 03535 46-9353
sandra.ruprich@lkee.de

Torsten Schmidt

SB Wasserwirtschaft
T. 03535 46-9329
torsten.schmidt@lkee.de

Jochen Pachtmann

SB Grundwasserwirtschaft
T. 03535 46-9331
jochen.pachtmann@lkee.de

Ronald Schilha

SB Dezentrale Entsorgung
T. 03535 46-9326
ronald.schilha@lkee.de

Griseldis Baumgärtel

SB Stellungnahmen
T. 03535 46-9352
griseldis.baumgaertel@lkee.de

Norbert Lachmann

SB Gewässerschutz / -entwicklung
T. 03535 46-9327
norbert.lachmann@lkee.de

Marco Röhner

SB Wasserrecht
T. 03535 46-2628
marco.roehner@lkee.de

Airine Eule-Vornholt

SB Bodenschutz / Siedlungsabfall
T. 03535 46-9324
airine.eule-vornholt@lkee.de

Stephan Berge

SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz
T. 03535 46-9330
stephan.berge@lkee.de

Martin Winzer

SB Altlasten
T. 03535 46-9323
martin.winzer@lkee.de

Heike Höhne

SB Bioabfall / Klärschlamm
T. 03535 46-9317
heike.hoehne@lkee.de

Ramon Lehmann

SB Abfallrechtl. Angelegenheiten / Gewerbe / Handel / DL
T. 03535 46-9311
ramon.lehmann@lkee.de

Ansprechpartner untere Naturschutzbehörde

Heike Bachmann

SB Landschaftsplanung / Bergbaunachfolge
T. 03535 46-9305
heike.bachmann@lkee.de

Katja Schützel

SB Biotop- und Artenschutz / NATURA 2000
T. 03535 46-9434
katja.schuetzel@lkee.de

Sören Wolf

SB Biotop- und Artenschutz / NATURA 2000
T. 03535 46-9306
soeren.wolf@lkee.de

Jutta Wegener

SB Landschaftspflege / Schutzgebiete
T. 03535 46-9343
jutta.wegener@lkee.de

Angela Wilde

SB Naturdenkmale / Allg. OWiG
T. 03535 46-9313 oder 035341 493-968
angela.wilde@lkee.de

Andrea Fischer

SB Eingriffsregelung
T. 03535 46-9303 oder 03535 5779
andrea.fischer@lkee.de

Kevin Kießling

SB Eingriffsregelung
T. 03535 46-9304 oder 0160 97575564
kevin.kiessling@lkee.de

Mike Prach

SB Eingriffsregelung
T. 03535 46-9321 oder 03531 679-1225
mike.prach@lkee.de

Ingenieurbüro Bernd Zander



**Bauplanung, Baubetreuung,
Statik und Konstruktion
– Energieberatung –**

**Wohnungs-, Gewerbe-,
Ingenieur- und Brückenbau**

Dipl.-Ing.
Bernd Zander
Beratender Ingenieur

Goethestraße 6 · 04910 Elsterwerda
Telefon: (0 35 33) 42 46 · Funk: (01 72) 3 51 52 41
Telefax: (0 35 33) 16 52 01
E-Mail: berndzander@freenet.de

INGENIEURBÜRO
BAU · BERATUNG · PLANUNG · KONSTRUKTION · BAULEITUNG · GUTACHTEN · WERTERMITTLUNG

Dipl.-Ing. Dietmar Preuß
Dr.-Franz-Straße 13 · 04916 Herzberg/E.
Tel.: 0 35 35/2 30 60 · Fax: 24 58 91 · Funk: 01 60/5 62 12 58
E-Mail: ingbuero-preuss@web.de



**Wir sind
gerne
für Sie da**

Ingenieurbüro Annett Hussock



**Ingenieurbüro
Hussock**

Dipl.-Ing. Annett Hussock

Hufen 46a
04895 Falkenberg

Telefon: 035365 / 3 40 08
Fax: 035365 / 3 11 20
Mobil: 0170 / 3 45 08 66
E-Mail: ahussock@web.de

www.ingenieurbuero-hussock.de



Sie möchten bauen?

Es will gut überlegt sein, sich für eine Immobilie zu entscheiden. Man legt damit schließlich für sich und seine Familie den Lebensmittelpunkt fest.

Soll es ein Standort in einem ausgewiesenen Baugebiet für Einfamilienhäuser sein oder ist die Baulücke in der gewachsenen Ortslage Ihre erste Wahl? Suchen Sie die Herausforderung der Sanierung einer Bestandsimmobilie, vielleicht sogar eines Denkmals? Die vielfältige Struktur der Städte und Gemeinden des Landkreises Elbe-Elster gibt Ihnen eine reiche Auswahl.

Jede Variante hat ihren Charme. In einem Neubau können Sie sich mit Ihrer Raumplanung voll entfalten. Eine „Gebrauchtimobilie“ schränkt in der Regel durch die bestehenden Grundrisse vielleicht in der einen oder anderen Weise ein. Nichttragende Innenwände lassen jedoch auch hier genügend Spielraum für relativ einfache Veränderungen. Eine Immobilie im Bestand oder der Neubau in einer Baulücke haben oft den Vorteil, ein Grundstück vorzufinden, welches bereits erschlossen ist, im Idealfall bereits einen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern aufweist und eine Einbettung in eine vorhandene, bereits gestaltete Nachbarbebauung quasi mitliefert.

Vor dem Kauf eines Grundstückes oder einer Immobilie sollten Sie sich jedoch nicht nur mit Ihren Gestaltungsideen und der Finanzierung auseinandersetzen.

Wenn Sie Ihr Vorhaben im Landkreis Elbe-Elster realisieren möchten, finden Sie im örtlichen Bauamt Ihrer jeweiligen Stadt oder Amtsgemeinde sowie beim Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz als untere Bauaufsichts- und untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster die ersten Ansprechpartner.

Es ist unbedingt ratsam, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären, bevor Sie einen Kauf- oder Bauvertrag unterzeichnen. Dazu gehören insbesondere Fragen zu bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie die Festsetzungen in einem Bebauungsplan, zu Gestaltungs-, Erhaltungs- oder Sanierungssatzungen, zu einer eventuellen Denkmaleigenschaft, zu Nutzungseinschränkungen nach dem Natur- oder Wasserrecht, zur Erschließung, zu öffentlich-rechtlichen Belastungen des Grundstückes durch Baulasten im Baulastenverzeichnis oder durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch, sonstige Belastungen im Grundbuch und vieles mehr.

Suchen Sie den Rat von Fachleuten. Sie finden in dieser Broschüre eine Checkliste, die einzelne Aspekte mit den jeweiligen fachlich versierten Ansprechpartnern aufzeigt.

Rechtliche Grundlagen können Sie auch jederzeit im Internet nachlesen oder die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes bzw. Ihre Entwurfsverfasser erläutern sie Ihnen.

Was müssen die Bauantragsunterlagen beinhalten?

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag der Bauherrschaft (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Auf der Grundlage der Verordnung über Vorlagen und Nachweise im bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Bbg-BauVorIV) sind für einen Wohnhausneubau bzw. für einen Umbau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung erforderlich (zusätzlich sind die Bauvorlagen in elektronischer Form als PDF- oder PDF/A-Dokument vorzulegen):

- Antragsvordruck
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (erhältlich beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises)
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 (wird vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises erarbeitet)
- Objektbezogener Lageplan im Maßstab 1:200
- Außenanlageplan
- Grundstücksentwässerungsplan
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
- Baubeschreibung
- Nachweis der Bauvorlagenberechtigung nach § 65 der Brandenburgischen Bauordnung
- Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik (bei der Bauaufsichtsbehörde erhältlich)
- Besondere Bauvorlagen für die Beteiligung der Behörden und Stellen, deren Entscheidung die Baugenehmigung mit einschließt (Konzentrationswirkung), wie Wasserrecht, Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Abfallrecht u. a.
- Berechnung
 - a) der bebauten Fläche
 - b) der Geschossflächenzahl
 - c) der Grundflächenzahl
 - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. bautechnische Nachweise nach § 66 BbgBO bzw. §§ 10 bis 12 BbgBauVorIV

Hinweis

Die Bauherrschaft und die Entwurfsverfasserin / der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag zu unterschreiben. Die Bauvorlagen sind durch die Entwurfsverfasserin / den Entwurfsverfasser zu unterzeichnen und der Nachweis der Bauvorlagenberechtigung ist beizufügen (§ 2 BbgBauVorIV).

Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren

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

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

Nach brandenburgischem Baurecht ist es im Regelfall nicht notwendig, die an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn zum geplanten Bauvorhaben zu hören. Dies ist ausdrücklich dann der Fall, wenn von Vorschriften, die dem Schutze des Nachbarn dienen, abgewichen oder befreit werden soll. Nachbarschützende Vorschriften sind zum Beispiel insbesondere die Bestimmungen über Grenz- und Bauwerksabstände.

Man kann in aller Regel allerdings davon ausgehen, dass es zu einer positiven Entscheidung im Sinne der Bauherrschaft nur dann kommen kann, wenn die im Verfahren zu beteiligten Nachbarn der Abweichung zustimmen. Andererseits bedeutet eine Zustimmung der Nachbarschaft nicht zwangsläufig, dass eine Befreiung oder Abweichung durch die untere Bauaufsichtsbehörde auch genehmigt werden kann.

Ungeachtet dessen empfiehlt es sich in der Regel immer die Nachbarschaft von dem geplanten Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen, auch wenn keine Zustimmung erforderlich ist. Dies schafft bereits im Vorfeld Vertrauen und lässt erst gar keine Missverständnisse aufkommen. Weiterhin sollte man sich vor Beginn von Pflanzmaßnahmen über die nach den Vorschriften des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) erforderlichen Pflanzabstände von der Grundstücksgrenze erkundigen.



Kersten Tucholke Herzberg
KTH-Bauplanung GmbH
 Frankfurter Str. 16 b
 04916 Herzberg/Elster
 Tel.: (0 35 35) 24 23 30
 Fax: (0 35 35) 2 09 72

Auf Erfahrung bauen!

- Bauplanung
- Tragwerksplanung
- Energiepass nach EnEV
- SiGe-Koordinierung
- Holzschutzuntersuchung
- Bauzustandsermittlung

www.kth-bauplanung.de



Checkliste

Nr.	Was ist zu beachten?	Ansprechpartner
1.	Grundstücksvermessung	Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Elbe-Elster, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖBVI)
2.	Grundstückskauf (Beurkundung)	Notar
3.	Baugrundgutachten	Baugrundsachverständiger
4.	Vorhandene Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)	Städte und Ämter
5.	Vorhandene Fachplanungen (geplante und vorhandene Schutzgebiete, Straßenplanungen, etc.)	Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg Regionale Planungsgemeinschaft Gewässerunterhaltungsverband Städte und Ämter
6.	Grundstück im Innen- und Außenbereich	Städte und Ämter Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz (Bauordnungsamt)
7.	Grundstückerschließung / Erschließungsbeiträge	Städte und Ämter für das Gemeindegebiet zuständige Trink- und Abwasserverbände Energieversorger
8.	Grundstückswert / Verkehrswertgutachten	Gutachterausschuss beim Kataster- und Vermessungsamt Sachverständige für Grundstückswertermittlung
9.	Rechtliche Einschränkungen durch vorhandene Schutzgebiete (Naturschutz, Denkmalschutz, Trinkwasserschutz, Bodenschutz, Altlasten, Überschwemmungsgebiet etc.)	Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
10.	Bauvorlagen	Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur) (Listen dazu werden bei der Architekten- und Ingenieurkammer geführt)
11.	Gebäudezustand vorhandener Gebäude	Gutachter, Entwurfsverfasser
12.	Baulastenverzeichnis	Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz (Bauordnungsamt)
13.	Vorhandene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	Grundbuchamt
14.	Eintragung einer Baulast	Entscheidung durch Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz (Bauordnungsamt) erforderliche Übernahmeerklärung des Baulastgebers
15.	Baugenehmigung	Antragstellung über Entwurfsverfasser, Landkreis Elbe-Elster / Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz (Bauordnungsamt) als Genehmigungsbehörde
16.	Sanierungsgebiet / Erhaltungsgebiet	Städte und Ämter sowie der von der Gemeinde beauftragte Sanierungsträger
17.	Gestaltungsvorgaben	Städte und Ämter





BAUSTOFF ZENTRUM

Finsterwalde Lauchhammer Herzberg

(0 35 31) 65 37-0 (0 35 74) 46 78 8-0 (0 35 35) 40 51 6-0

...schöner gestalten - besser leben

www.baustoffzentrum-finsterwalde.de

info@bsz-finsterwalde.de

Fassadenbeschichtung übertrifft Fassadenfarben im Test

Für den Laien, aber auch für den Malerfachbetrieb, ist es oft schwierig aus der Vielfalt der Fassadenfarben auch nur annähernd einen nachhaltig funktionierenden Fassadenschutz auszuwählen und zu gewährleisten.

Ein umfassender effektiver Langzeitschutz wird mit der physikalisch wirkenden Mikroporenbeschichtung KefaTherm Extérieur geschaffen. Durch die Nutzbarmachung ausgesuchter physikalischer Eigenschaften welche in und mit der speziellen Struktur der Fassadenbeschichtung umgesetzt werden, wird für eine rundum gesunde und nachhaltig funktionierende Hausfassade ohne den Einsatz von Fungiziden gesorgt. Die Mikroporenstruktur vergrößert seine Oberfläche bis um das 20.000-fache, hat demzufolge ein hohes Speichervermögen und eine optimale Verdunstung. Anfallendes Wasser welches in Dampfform durch Tau, hohe Luftfeuchte und Nebel insbesondere auf der Sonne abgewandten Nordseite der Hausfassade auftritt, und dort bei einer Fassadenfarbe immer als Wasserfilm verbleibt, wird hier sofort von der spannungsarmen Mikroporenoberfläche gebrochen. Das Wasser dringt somit einfach in seiner flüssigen Zustandsform in die Mikroporenstruktur ein und kann dort bis zum Sättigungsgrad aufgenommen werden. Die übliche Luftzirkulation über die feinporige Fassadenfläche unterstützt den Kapillareffekt, das flüssige Wasser einfach und genial an die Mikroporenoberfläche zu transportieren, um dieses umgehend wieder in Dampfform abzugeben.

Die Mikroporenstruktur sichert durch diesen permanent ablaufenden physikalischen Vorgang der Feuchtigkeitsregulierung eine zügige dauerhafte Abtrocknung und gibt Wasser dem Auslöser für mikrobielles Wachstum keine Chance.

Eigenschaften

- Moos- und Algenwachstum wird verhindert, da die Mikroporenstruktur permanent für eine trockene Oberfläche sorgt. Keine Abzeichnung von Dübeln und Dämmplatten möglich.
- Energieeffizient – der gewollte Kapillareffekt sichert, dass unerwünschtes Wasser über die Makroporen im Putz, Ziegel,



Nach 12 Jahren immer noch wie am ersten Tag – KefaTherm Extérieur unter extremen Bedingungen

Beton ... durch die Mikroporenstruktur an die vergrößerte Oberfläche befördert wird und dieses dann in Dampfform freisetzt.

- Die Wasserdampfdiffusionswiderstandszahl liegt trotz höherer Schichtdicke, unter der von 1 Komp. Silikatfarben
- Risse im Untergrund werden auf Grund der Schichtdicke und der elastischen ineinander verzweigten und fasergefüllten Mikroporenstruktur reduziert. Eine partielle Einlage von Spezialgewebe im Mikroporenspachtel oder in der Mikroporenbeschichtung ist je nach Gegebenheit möglich.
- Thermische Oberflächenspannungen werden reduziert. Sie bildet eine weiche elastische Entkopplungsschicht durch ein ausgewogenes Verhältnis von Elastizität und Spannung aus und erfüllt mit Abstand die Fassadenregel nach außen weicher zu werden.
- Fassadenbeschichtung ist matt, weiß und tönbar. Die Verarbeitung erfolgt mit Rolle, Pinsel oder Spritztechnik in zwei bis drei Aufträgen.
- Schmutzabweisend und antistatisch auf Grund der spannungsarmen vergrößerten Mikroporenoberfläche. Die Mikroporenstruktur sorgt für eine einzigartige Selbstreinigung.
- Ersetzt bei geeignetem Unterputz/Spachtel und fachgerechter Ausführung den Oberputz.
- Reinigung mit Hochdruckwasserstrahl kann entfallen. Auffangen von Schmutzwasser kann entfallen.
- Brandklassifizierung A2-s1, d0. Kein Abbau von Alkalität wie bei Silikatfarbe 11. Verhältnis vom Preis zur Leistung/Qualität ist ungeschlagen.

Die seit über 22 Jahre eingesetzte physikalisch wirkende Mikroporenbeschichtung KefaTherm Extérieur hat sich an vielen Fassaden bewährt. Die Beschichtung selbst wurde in den 80-iger Jahren entwickelt, um auch in anderen Bereichen unerwünschte Feuchtigkeit zu regulieren und zu verhindern. Interessierte erhalten weitere Informationen bei Fröschke Spezialbaustoffe. Skeptiker können kostenpflichtige Proben oder Muster anfordern. Viele der vorgenannten Eigenschaften können selbst getestet und mit Farben im Test verglichen werden.



FRÖSCHKE
Spezialbaustoffe

Ponnsdorfer Weg 2
03249 Sonnewalde OT Münchhausen
Tel. 035323 6828-0

www.froeschke-baustoffe.de

- Sanierungsprodukte
- feuchtereulierende Beschichtungen
- Rissanierung
- Bauwerksabdichtung
- Graffitienschutzsystem
- wohngesunde Beschichtungen
- kristalline Betonabdichtung



Energieeffizienz in Alt- und Neubau

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter. In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkte. Dies wurde fortgeführt bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von so genannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche

Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten werden sich schnell amortisieren. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft. Erstmals wurden mit ihr bauliche und heizungstechnische Anforderungen gemeinsam betrachtet. Seitdem wurde die EnEV mehrmals überarbeitet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.



Tipp

Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist – im besten Fall nach Süden – und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminnen und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wurde mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel war es, den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

Im Oktober 2016 verabschiedete die Bundesregierung die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) mit dem Ziel, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Kernelement der Novelle ist eine Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um einmalig 25 Prozent ab dem 1. Januar 2016. Bestandsgebäude sind von diesen Verschärfungen ausgenommen. Zudem wird die Bedeutung des Energieausweises als Informationsinstrument für die Verbraucherinnen und Verbraucher gestärkt.

Hier ein Überblick zu wichtigsten Änderungen der EnEV 2014:

Neubau/Bestand

1. Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen (Gesamtenergieeffizienz) an neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude um 25 Prozent ab 01.01.2016. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 Prozent besser ausgeführt werden.
2. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizkessel vor 1985 eingebaut, dürfen diese schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstnutzende Ein- und Zweifamilienhausbesitzer.
3. Oberste Geschossdecken in Bestandsgebäuden, die nicht den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen ab dem 01.01.2016 gedämmt sein (U-Wert kleiner/gleich $0,24 \text{ W/m}^2 \text{ K}$). Die Forderung gilt als erfüllt, wenn das darüber liegende Dach gedämmt ist oder den Mindestwärmeschutz erfüllt.
4. Für den Gebäudebestand sind darüber hinaus keine wesentlichen Verschärfungen vorgesehen.

Energieausweis:

1. Neuskalierung des Bandtachs im Energieausweis für Wohngebäude bis $250 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ und Stärkung der Modernisierungsempfehlungen. Der Bandtacho wird zusätzlich durch Energieeffizienzklassen von A+ bis H ergänzt.
2. Verkäufer und Vermieter von Immobilien sind künftig verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

© Hemera · thinkstock.com



Hinweis

Bei der Bemessung der Abstandsflächen werden an bestehenden Gebäuden bei Einhaltung bestimmter Parameter nachträglich angebrachte Außenwandverkleidungen, die dem Wärmeschutz dienen, nicht berücksichtigt (§ 6 Abs. 7 BbgBO).

Auch die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

3. Energetische Kennwerte (Endenergie) müssen künftig im Falle des Verkaufs oder der Vermietung in Immobilienanzeigen angegeben werden. Liegt ein Energieausweis mit Energieeffizienzklasse vor, muss die entsprechende Einstufung auch veröffentlicht werden.
4. Erweiterung der Aushangpflicht für Energieausweise für öffentliche Gebäude mit starkem Publikumsverkehr ab 500 m² Nutzfläche (ab dem 8. Juli 2015 mehr als 250 m²) und entsprechende private Gebäude ab 500 m² Nutzfläche.
5. Senkung des Primärenergiefaktors von Strom auf 2,4 und ab 2016 auf 1,8.
6. Einführung von Stichprobenkontrollen für Energieausweise.
7. Einführung eines Kontrollsystems für Inspektionsberichte von Klimaanlageanlagen.

Die Pflicht besteht ab einer Nutzfläche von mehr als 50 Quadratmetern. Der Bauherr hat dabei die Wahl zwischen dem Einsatz erneuerbarer Energien, Umweltwärmanlagen und Ersatzmaßnahmen wie verstärkte Gebäudedämmung, Abwärmenutzung, KWK-Anlagen (Kraft-Wärme-Kopplung) oder dem Anschluss an ein Fernwärmenetz. Das Gesetz schreibt je nach gewählter Energiequelle (zum Beispiel solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie und Umweltwärme) verschiedene Mindestprozentsätze bezüglich des Wärmebedarfsdeckungsgrades vor. Zweck dieses Gesetzes ist es daher, insbesondere im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und die Weiterentwicklung von neuen Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien zu fördern mit dem aktuellen Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien in den nächsten Jahren weiter spürbar zu erhöhen (bis auf 14 % bis zum Jahr 2020).

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Quelle: aktion-pro-eigenheim.de;
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Das EEWärmeG ist am 1. Januar 2009 in Kraft getreten und wurde mittlerweile novelliert. Dieses Gesetz macht es seit mehreren Jahren für jeden Neubau zur Pflicht, Teile des Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken.

Bei der Ausgestaltung des Gesetzes wurde darauf geachtet, dass es jedem Gebäudeeigentümer möglich ist, individuelle, maßgeschneiderte und kostengünstige Lösungen zu finden. Daher sind verschiedene Kombinationen erneuerbarer und anderer Energieträger zulässig. Näheres hierzu ist in § 8 EEWärmeG geregelt. Wichtig ist nur, dass mindes-



Energieberatung ist sein Handwerk

Jan Kadler verschafft seit zehn Jahren Bauherren Zugang zu Fördermitteln

Als gelisteter und geprüfter Partner der KfW hilft er Bauherren bei der Fördermittelbeschaffung. „Energiesparmaßnahmen an Heizung, Dach, Fassade und Fenster sind bis zu 15% förderfähig. Wenn die technischen Mindestanforderungen eingehalten werden, kann schon wenige Tage nach der Online-Antragstellung die Zusage für den Investitionszuschuss kommen. Und schon kann gebaut werden“, unterstreicht der Fachmann die unkomplizierten Verfahrenswege der KfW.

Wehrhainer Lindenstraße 17 · 04936 Schlieben OT Wehrhain
Telefon: 03 53 61 / 89 27 72 · Fax: 03 53 61 / 89 37 33 · Mobil: 01 79 / 9 04 12 54

www.eem-kadler.de



Hinweis

Die Fenster sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

tens ein bestimmter Prozentsatz der Wärme und/oder Kälte mit der jeweiligen Energie erzeugt wird. Der Prozentsatz ist abhängig von der Energieform:

Solarthermie:	0,04 m ² / 0,03 m ² Solaranlage je Quadratmeter beheizter Nutzfläche
Sonstige solare Strahlungsenergie:	15 % des Wärmebedarfs
Geothermie:	50 % des Wärmebedarfs
Umweltwärme:	50 % des Wärmebedarfs
festen Biomasse:	50 % des Wärmebedarfs
gasförmige Biomasse:	30 % des Wärmebedarfs
flüssige Biomasse:	50 % des Wärmebedarfs

Wer keine erneuerbaren Energien nutzen möchte, kann verschiedene so genannte Ersatzmaßnahmen wählen. Dazu zählen:

- Kraft-Wärme-Kopplung: Erzeugung von Strom bei gleichzeitiger Wärmenutzung in einem Blockheizkraftwerk (BHKW). Mindestens 50 Prozent des Wärmebedarfs müssen darüber abgedeckt werden.
- Dämmung: Wer seinen Jahres-Primärenergiebedarf so reduziert, dass er 15 Prozent weniger verbraucht als von der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) gefordert, spart Energie ein und muss deshalb keine erneuerbaren Energien mehr zusätzlich nutzen. Gleichzeitig muss die Dämmung so gut sein, dass der Höchstwert der EnEV für den spezifischen Transmissionswärmeverlust HT' um 15 Prozent unterschritten wird.
- Anschluss an ein Netz der Nah- oder Fernwärmeversorgung, sofern das Netz zu einem wesentlichen Teil mit erneuerbaren Energien bzw. zu mehr als 50 Prozent auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärme betrieben wird.

Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Förderprogramme

Die Bundesregierung hat eine Reihe von Förderprogrammen aufgelegt, um den Umstieg auf erneuerbare Energien zu erleichtern. Die Förderungen richten sich an Privathaushalte, Kommunen und Unternehmen.

Sie benötigen einen Überblick über die verschiedenen Fördermöglichkeiten?

Die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) informiert über alle Programme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union. www.foerderdatenbank.de

Im Regelfall können hierbei auch Fachbetriebe helfen, die solche Maßnahmen planen und realisieren.

Blick auf Lauchhammer

Energie für die Region.

Als der Energieversorger von hier stehen wir für regionale Nähe. In unseren Vertriebsstellen in Ihrer Nachbarschaft und auch gern bei Ihnen zu Hause beraten wir Sie persönlich über unsere Produkte, Services und Förderprogramme. Fragen Sie uns!

→ **Vertriebsstelle Lauchhammer**
 Ihr Ansprechpartner: Steffen Weiße
 Liebenwerdaer Str. 69 a
 01979 Lauchhammer
 Tel. 03574 7806-104
 Fax. 03574 7806-105
 E-Mail: sweisse@spreegas.de

www.spreegas.de
 SpreeGas-Ruf 0800 78 22 78 0



Die Kraft von hier.



Energieeffizient Bauen und Modernisieren

Als Ihr Energiedienstleister in der Region unterstützen wir Sie mit Rat und Tat beim energieeffizienten Bauen und Modernisieren. Wir bieten Ihnen passende Förderprogramme sowie die Energie für Ihr Zuhause und Sie profitieren von unseren attraktiven Konditionen. Weitere Informationen erhalten Sie in unseren Kundencentern, über unsere Servicenummer 03531 670-333 oder unter www.stadtwerke-finsterwalde.de.




© Andreas Franke/LKEE



Rathaus Finsterwalde

Die neue Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Seit dem 1. Juli 2016 ist die neue Brandenburgische Bauordnung in Kraft getreten.

Die Brandenburgische Bauordnung wurde zuletzt 2003 umfassend novelliert. Dabei wurden wesentliche Elemente der 2002 von der Bauministerkonferenz beschlossenen Musterbauordnung, zum Beispiel das Gebäudeklassensystem und der schwellenwertabhängige Sonderbautenkatalog, nicht übernommen. Das Gebäudeklassensystem und der Sonderbautenkatalog steuern jedoch die jeweiligen Anforderungen, die an Anlagen im Sinne der Bauordnung gestellt werden.

Die von der Bauministerkonferenz einstimmig beschlossene Musterbauordnung soll bei dem in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder fallenden Bauordnungsrecht als Orientierungsrahmen dienen. Für die Anforderungen an die Standsicherheit, den Brandschutz, den Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz und das Bauproduktenrecht bestehen keine fachlichen Gründe, von der Musterbauordnung abzuweichen.

Um den Anschluss an die neuere Rechtsentwicklung im Bauordnungsrecht herzustellen, war es erforderlich, auch die Brandenburgische Bauordnung an der Musterbauordnung anzupassen.

Gemäß der damaligen Zielstellung, dass die Brandenburgische Bauordnung sich an der Musterbauordnung orientieren sollte, lassen sich die notwendigen Änderungen folgendermaßen gliedern:

- Einführung des fünfstufigen Gebäudeklassensystems
- Übernahme des Sonderbautenkatalogs
- Übernahme der Brandschutzanforderungen
- Einführung der Rauchwarnmelderpflicht für Wohnungen
- Barrierefreies Bauen
- Einführung der Bauleiterin / des Bauleiters
- Einführung der qualifizierten Tragwerks-/Brandschutzplanerin bzw. des qualifizierten Tragwerks-/Brandschutzplaners
- Neuregelung der Geltungsdauer von Genehmigungen für planfestgestellte oder plangenehmigte Bauvorhaben
- Wiedereinführung der Baulasten
- Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

Auch mit der neuen BbgBO hält das Verfahrensrecht an der Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung fest (§ 72 Abs. 1 Satz 2). Dies bedeutet, dass die Baugenehmigung die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen, z. B. denkmalrechtliche oder sanierungsrechtliche Erlaubnis, Baumfällgenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis, mit einschließt.

Nachfolgend die wichtigsten Änderungen in den materiellen Vorschriften:

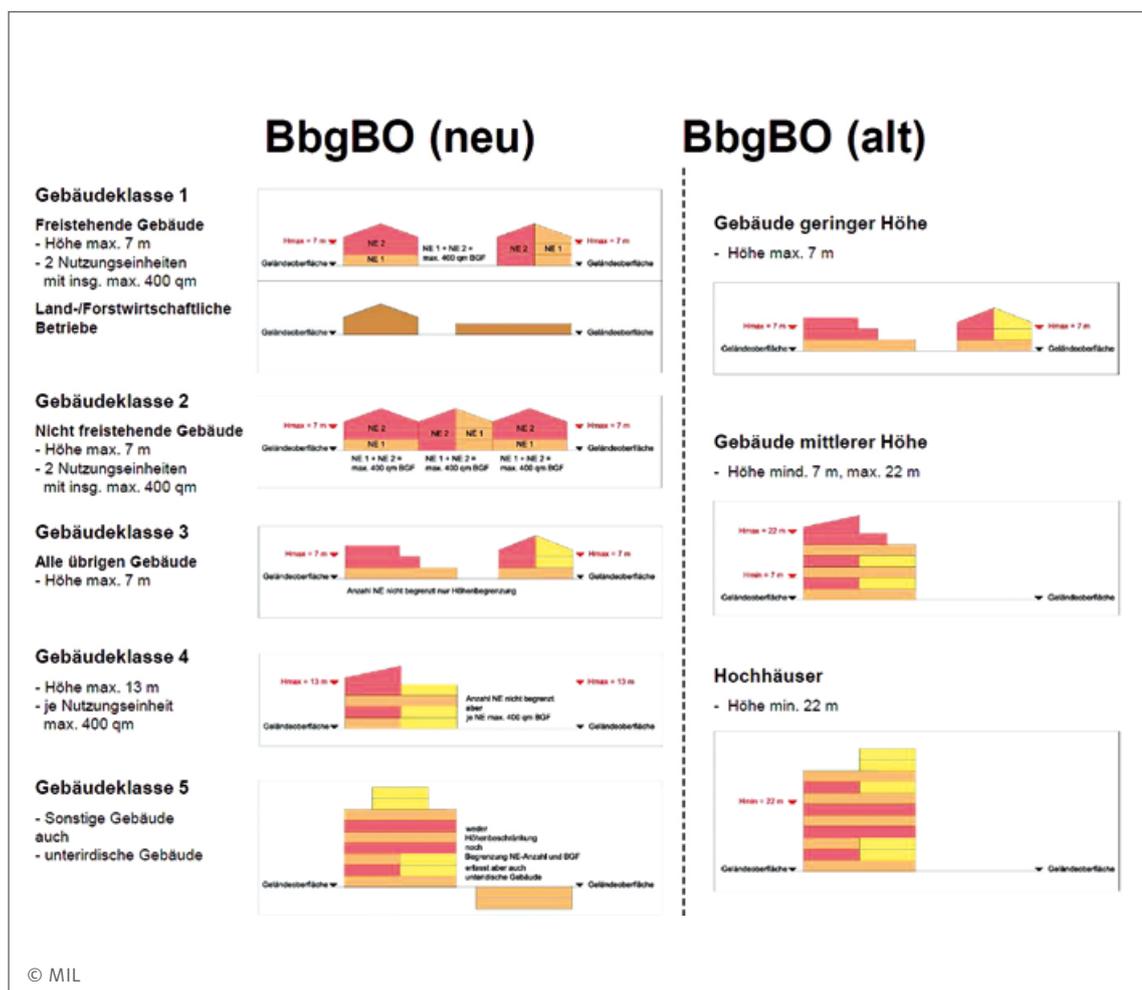
- die Einführung von Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3)
- die Definition der Sonderbauten (§ 2 Abs. 4)
- die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (§§ 26-32)
- die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen (§§ 33-38)

- die Anforderungen an die Technische Gebäudeausrüstung (§§ 39-46)
- die nutzungsbedingten Anforderungen (§§ 47-51)
- die Regelungen über die am Bau Beteiligten (§§ 52-56)
- freistehend / nicht freistehend
- Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist
- Größe und Anzahl der Nutzungseinheiten
- oberirdische / unterirdische Gebäude

Die Einteilung der Gebäudeklassen erfolgt nicht, wie bisher, nur nach dem Kriterium der Höhe, sondern nach der Kombination verschiedener Kriterien:

Die Sonderbaueigenschaft nach § 2 Absatz 4 BbgBO ist kein Kriterium der Einteilung der Gebäudeklassen.

Übersicht zu den Gebäudeklassen



Die Einstufung in die Gebäudeklassen 1 bis 5 richtet sich nach dem Gefahrenpotenzial, welches aus der Kombination der Kriterien ermittelt wird. Die nach der Höhe und Größe unbedenklichen Gebäude, z. B. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gehören zur untersten Gebäudeklasse, wenn sie die für diese Gebäudeklasse genannten Maße einhalten (§ 2 Abs. 3 Nr. 1a). Gebäude mit mittlerem Gefahrenpotenzial gehören zu den Gebäudeklassen 2 bis 4 und Gebäude mit hohem Gefahrenpotenzial zur Gebäudeklasse 5. Zur Gebäudeklasse 5 gehören u. a. selbstständige unterir-

dische Gebäude. Unterirdische Geschosse von Gebäuden werden dagegen nicht von der Gebäudeklasse 5 erfasst, ihre Klassenzugehörigkeit richtet sich nach dem oberirdischen Gebäude.

Das System der Gebäudeklassen bildet die Grundlage des Brandschutzkonzeptes der Bauordnung (Brandschutzanforderungen, bautechnische Nachweise, Prüfungen der bautechnischen Nachweise).

Sonderbauten

Paragraf 2 Abs. 4 BbgBO definiert den Begriff „Sonderbau“ anhand von konkreten Tatbeständen in Kombination mit Schwellenwerten (z. B. Flächengrößen, Höhe der baulichen Anlage, Personenanzahl, Zahl der Besucher oder Gastplätze). Die Tatbestände in § 2 Abs. 4 Nummern 1 bis 19 erfassen die unterschiedlichen Sonderbauten; Nr. 20 enthält den Auffangtatbestand für Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Die Einstufung als Sonderbau hat verfahrenssteuernde Wirkung (Baugenehmigungspflicht, Prüfpflicht für den Brandschutznachweis).

Welche besonderen Anforderungen bzw. Erleichterungen bei Sonderbauten gestellt bzw. gestattet werden können, ergibt sich aus § 51 Abs. 1 Nummern 1 bis 23 BbgBO.

Aufenthaltsräume (§ 47)

Aufenthaltsräume, insbesondere Wohn- und Schlafräume, Küchen, Kinderzimmer, Wohndielen, müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 Meter haben. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

Die Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

Nicht zu den Aufenthaltsräumen zählen u. a. Flure, Treppenträume, Toilettenräume, Bäder, Abstellräume und Heizräume.

Rauchwarnmelderpflicht

Paragraf 48 Abs. 4 BbgBO begründet eine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohngebäuden. Rauchwarnmelder müssen in den Aufenthaltsräumen und Fluren, über die Rettungswege führen, eingebaut werden. Ausgenommen bleiben die Küchen.

Nach Ablauf der Übergangsfrist (1. Januar 2021) gilt die Rauchwarnmelderpflicht auch für vorhandene Wohnungen. Rauchwarnmelder dienen als Frühwarnsystem ausschließlich dem Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen, auch und gerade dann, wenn diese schlafen. Eine Warnung von Personen in anderen Wohnungen oder die Vermeidung von Sachschäden kann durch Rauchwarnmelder planmäßig nicht erzielt werden. Zum Einbau öffentlich-rechtlich verpflichtet sind die Bauherrin oder der Bauherr bzw. die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder die Betreiber. Da sich die materiellen An-

forderungen der Brandenburgischen Bauordnung stets an die Bauherrinnen und Bauherren, die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Betreiberinnen und Betreiber richtet, ist eine ausdrückliche Bezeichnung des Verantwortlichen im Gesetz entbehrlich. Eine etwaige privatrechtliche Übertragung dieser Verpflichtung auf die Mieter befreit die Ordnungspflichtigen nicht von ihrer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 2 BbgBO genehmigungsfrei.

Barrierefreies Bauen (§ 50)

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, der Raum mit den technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche und, soweit vorhanden, ein Freisitz, wie eine Terrasse, eine Loggia oder ein Balkon, barrierefrei sein.

Alle bauliche Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, müssen barrierefrei sein.

Ebenfalls müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für

- Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens
- Sport- und Freizeitstätten
- Einrichtungen des Gesundheitswesens
- Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude
- Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten
- Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen

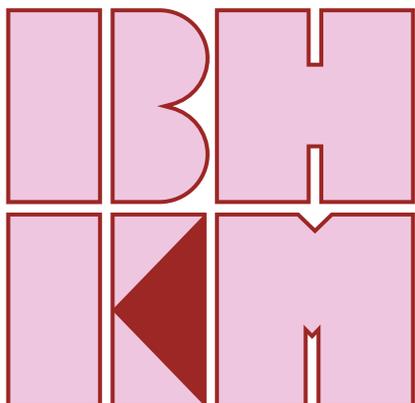
Genehmigungsfreie Vorhaben

Die genehmigungsfreien Vorhaben (§ 61) orientieren sich an dem Katalog der Musterbauordnung. Der Grundsatz, dass die Genehmigungsfreiheit nur für „selbstständige“ Vorhaben gilt (z. B. Garage) und ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben (z. B. Wohnhaus mit Garage) nicht in genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bestandteile zerlegt werden kann, blieb bestehen.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen und Einrichtungen gestellten Anforderungen einzuhalten, insbesondere auch die in örtlichen Bauvorschriften, einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches

BAUSTOFFHANDEL

Kiesewetter-Mammitzsch



Inhaberin:

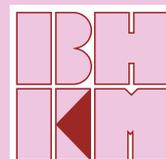
Michaela Kiesewetter-Mammitzsch

Feldstraße 22
03253 Doberlug-Kirchhain
Tel.: 03 53 22 / 553 0
Fax: 03 53 22 / 553 45
info@ee-baustoffhandel.de
www.ee-baustoffhandel.de

- Zuschnitt von Faserzementplatten u. a.
- Dämmstoffe aller Art
- Trockenbaumaterial
- Fenster und Türen
- Fassadensysteme
- Befestigungsmaterialien
- Bauholz
- Gartenartikel, Kohle, Ofenrohre u.v.m.



HERZLICH WILLKOMMEN IN UNSEREM BAUSTOFFHANDEL



Unser Baustoffhandel bietet ein breitgefächertes Angebot. In unseren Verkaufsräumen findet man ein übersichtliches Sortiment für Heimwerker, Gärtner und Profis. Was nicht vorrätig ist, wird selbstverständlich beschafft und auf Wunsch auch geliefert.

Ein weiteres Angebot unseres Baustoffhandels ist der Zuschnitt von Fassadenplatten. Mit dem Zuschnitt von Faserzement- und Trespapplatten bedienen wir Kundschaft aus aller Welt. Unser gut geschultes Personal kann jeden Kunden hervorragend beraten und somit ganz individuelle Wünsche erfüllen.

Im Jahr 2010 wurde eine Plattensäge und ein CNC-Bearbeitungszentrum angeschafft. Das Bearbeitungszentrum besitzt ein Bohraggregat mit zehn Bohrspindeln. Es können normale Bohrungen und Hinterschnittbohrungen, für die man eine besondere Zulassung benötigt, angefertigt werden. Auch besteht die Möglichkeit, Platten in Kreise, wellenförmige Gebilde oder andere Variationen herzustellen. Für kleinere Bauvorhaben findet der Kunde eine große Auswahl witterungsbeständiger Platten.

Die Möglichkeit des ganz Besonderen kann hier verwirklicht werden.

WIR SIND IHR PARTNER, BAUEN SIE MIT UNS!

getroffenen Festsetzungen zu beachten. Weiterhin bindet die Genehmigungsfreiheit nicht davon, den nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen Anzeigepflichten nachzukommen sowie sonstige für die Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Entscheidungen einzuholen (wie z. B.: Baumfällgenehmigung, Sanierungsrechtliche Genehmigung, Denkmalrechtliche Erlaubnis).

Nachfolgend einige Beispiele für genehmigungsfreie Bauvorhaben:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten mit nicht mehr als 75 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, die nicht im Außenbereich liegen; dies gilt nicht für Garagen, Ställe sowie Gebäude, die Verkaufs- oder Ausstellungszwecken dienen
- Gebäude ohne Feuerstätten im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder land- und forstwirtschaftlichen Geräten bestimmt sind, nicht unterkellert sind und nicht mehr als 150 Quadratmeter Grundfläche und nicht mehr als 5 Meter Höhe haben
- oberirdische Garagen und überdachte Abstellplätze für Fahrräder jeweils mit nicht mehr als einem Geschoss und nicht mehr als 150 Quadratmeter Grundfläche, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 oder Absatz 2 des Baugesetzbuchs
- zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen und überdachte Abstellplätze für Fahrräder mit insgesamt nicht mehr als 50 Quadratmeter Grundfläche auf dem gleichen Grundstück
- Gewächshäuser im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 sowie § 201 des Baugesetzbuchs dienen, nicht mehr als 150 Quadratmeter Grundfläche und nicht mehr als 5 Meter Höhe haben
- Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, ausgenommen im Außenbereich
- Wochenendhäuser mit nicht mehr als 50 Quadratmeter Grundfläche und 4 Meter Höhe in durch Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 oder Absatz 2 des Baugesetzbuchs festgesetzten Wochenendhausgebieten oder auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen
- Gartenlauben einschließlich Freisitz mit nicht mehr als 24 Quadratmeter Grundfläche in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz oder bauaufsichtlich genehmigten Kleingartenanlagen
- einzelne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Dachgeschosses nicht verändert werden
- vor der Außenwand eines Wohngebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen mit nicht mehr als 20 Quadratmeter Grundfläche und 75 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt
- Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes
- gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge bis zu 9 Meter
- Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 Meter, außer in reinen Wohngebieten
- Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich
- offene sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
- nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen

massiv HAUS offensive 2018

Massivhausoffensive 2018
Hausbau zu mietähnlichen Konditionen

ZET-Bauträgergesellschaft mbH • Teupitzer Höhe 59 • 15755 Teupitz
Telefon: 035322 / 688931 • www.hausausstellung.de

ZOBEL & CO

Putz- und Estrich Bau GmbH

**Innenputz- + Außenputzarbeiten
Estrichböden • allgem. Hochbau**

03253 Doberlug-Kirchhain • Südstraße 49f
Telefon 035322 51210 • Fax 035322 512110

E-Mail: info@zobel-bau.de

- die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2
- Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen
- Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen
- Bedachung, einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern
- andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie:
 - Hauseingangsüberdachungen,
 - Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände,
 - Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen
- keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten

Bauanzeigeverfahren und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das Bauanzeigeverfahren (§ 62) ist auf Wunsch der Bauherrin oder des Bauherren möglich bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, einschließlich der dazugehörigen notwendigen Stellplätze, notwendigen Abstellplätze für Fahrräder, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes nach § 30 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuches.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63) kann auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherren für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 einschließlich der dazugehörigen notwendigen Stellplätze, notwendigen Abstellplätze für Fahrräder, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes nach § 30 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Die Pflichten der am Bau Beteiligten

Um der Bauherrin oder dem Bauherren auch zukünftig bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben, einschließlich der öffentlich-rechtlichen Bauüberwachung, für die jeweilige Aufgabe geeignete Personen an die Seite zu stellen, enthält die Bauordnung im Teil 4 (§§ 52 bis 56) die Regelungen über die Aufgaben und öffentlich-rechtlichen Pflichten der Bauherrinnen / Bauherren, Entwurfsverfasserinnen / Entwurfsverfasser, Unternehmerinnen / Unternehmer, Bauleiterinnen / Bauleiter, die nunmehr denen der anderen Bundesländer entsprechen.

Der Paragraph 52 enthält den Grundsatz, dass die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreis

die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Die am Bau Beteiligten müssen in hoher Eigenverantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sorgen. Auf ihre Pflichten werden die am Bau Beteiligten durch diese Regelung hingewiesen. Die Pflichten der Bauherrin oder des Bauherren beginnen mit der ersten bauvorbereitenden Tätigkeit und enden mit der abschließenden Herstellung, da ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtungen nach der Brandenburgischen Bauordnung auf den nicht zwingend mit der Bauherrin oder dem Bauherren identischen Eigentümer, Nutzer oder sonstigen Verantwortlichen übergehen. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist für die Planung, die Unternehmerin oder der Unternehmer für die Ausführung und die Bauleiterin oder der Bauleiter für die Überwachung des Bauvorhabens verantwortlich.

Bauherrin / Bauherr (§ 53)

Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen gemäß § 52 Kenntnisse erfordern, die bei den meisten Bauherrinnen und Bauherren nicht vorliegen, ist die Bauherrin oder der Bauherr nach Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen. Hierzu gehören die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, die Bauleiterin oder der Bauleiter. Klargestellt wird weiterhin, dass die Bauherrin oder der Bauherr die Aufgabe der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn sie oder er selbst dazu geeignet ist, d. h. die im Gesetz genannten Anforderungen erfüllt.

Bauüberwachung

Die Bauherrin oder der Bauherr hat bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 Satz 3 BbgBO).

Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser (§ 54)

Zu den Aufgaben der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers gehört die fachgerechte Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens, die Erstellung des vollständigen und brauchbaren genehmigungsfähigen Entwurfs, und sie haben dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Eignung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers richtet sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Sie oder er muss über die nötige Sachkunde und Erfahrung verfügen. Soweit die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die

erforderliche Sachkunde und Erfahrung hat, sind geeignete Fachplaner (Spezialisten) heranzuziehen.

Die für die Einreichung von Bauvorlagen geltenden Anforderungen an die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser (Bauvorlageberechtigung) ergeben sich aus § 65 (Bauvorlageberechtigung).

Bauleiterin / Bauleiter (§ 56)

In der Ausführungsphase ist die Bauleiterin oder der Bauleiter dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten oder angezeigten Plänen errichtet wird und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie oder er hat damit eigenständige öffentlich-rechtliche Überwachungspflichten. Diese richten sich vorrangig auf die Inhalte der genehmigten Bauvorlagen einschließlich der erteilten Auflagen, die sonstigen Anforderungen der Bauordnung und der aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften einschließlich der Liste der Technischen Baubestimmungen und die Regelungen über die Verwendbarkeit von Bauprodukten. Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über eine für die Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Das Anforderungsniveau richtet sich nach dem konkreten Bauvorhaben. Verfügt die Bauleiterin oder der Bauleiter auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachbauleiter (Spezialisten) heranzuziehen, wobei die Bauleiterin oder der Bauleiter die geteilte Aufgabenwahrnehmung aufeinander abzustimmen hat.

Bauvorlageberechtigung (§ 65)

Bauvorlageberechtigte müssen wegen ihrer hohen Verantwortung ausreichend qualifiziert sein. Die Bauvorlageberechtigung ist davon abhängig, dass ein erfolgreiches Studium bestimmter Fachrichtungen und eine Berufserfahrung auf den Gebieten, die für die Bauvorlageberechtigung von Bedeutung sind, nachgewiesen werden. In bestimmten Ausnahmefällen wird keine Bauvorlageberechtigung verlangt (§ 65 Abs. 1 Satz 2 Nummern 1 und 2).

Wer im Land Brandenburg bauvorlageberechtigt ist, ergibt sich für Architekten aus der bei der Brandenburgischen Architektenkammer geführten Liste und für Bauingenieure aus der bei der Brandenburgischen Ingenieurkammer geführten Liste.

Bauvorlageberechtigte der anderen Bundesländer können ohne erneute Listeneintragung auch in Brandenburg die Aufgabe wahrnehmen. Im Übrigen enthält § 65 Abs. 4 bis 6 Regelungen für ausländische Bauvorlageberechtigte mit einer vergleichbaren Berechtigung bzw. ohne eine vergleichbare Berechtigung.

Bautechnische Nachweise (§ 66)

Bautechnische Nachweise sind mit Ausnahme der genehmigungsfreien Bauvorhaben für alle Bauvorhaben zu erstellen. Grundsätzlich genügt die Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise. Für

DieKo Bau

GmbH

• Maurer-, • Beton- • Dachdeckerarbeiten



DieKo Bau GmbH

Wir bringen Bauen auf den Punkt !

04931 Kosilenzien · Dorfstraße 33
 Telefon: 035341 - 13505 · Fax: 035341 - 495827
 E-Mail: dieko-bau@freenet.de



MICHLING

BAUUNTERNEHMEN GmbH

<ul style="list-style-type: none"> ▲ Hochbau ▲ Umbau ▲ Ausbau ▲ Neubau ▲ Putzarbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ Maurerarbeiten ▲ Restauration ▲ Sanierung ▲ Baureparaturen ▲ Fassadenbau
--	--

03238 Finsterwalde Telefon: 03531-2796
 Tuchmacherstraße 2 Telefax: 03531-2797

www.michlingbau.de

Teilbereiche (Abs. 1 Satz 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner). Soweit dies angesichts der bautechnischen Schwierigkeit und/oder des Risikopotenzials bestimmter Bauvorhaben angezeigt erscheint, ist eine Prüfung des bautechnischen Nachweises erforderlich (Abs. 3). Die Prüfung Bautechnischer Nachweise (§ 66) orientiert sich an den Gebäudeklassen und der Sonderbaueigenschaft.

Mit den bautechnischen Nachweisen wird die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie die Energieeinsparung belegt. Beispielsweise wird die Standsicherheit durch einen Tragwerksplaner bestätigt. Die bautechnischen Nachweise werden durch die Bauaufsichtsbehörde, das Bautechnische Prüfamts oder einen im Land Brandenburg anerkannten Prüfmgenieur geprüft, soweit diese Prüfung entsprechend den Regelungen im § 66 BbgBO vorgeschrieben ist. Zur Fertigstellung muss der Bauherr Bescheinigungen vorlegen, in denen die Bauausführung entsprechend den geprüften bautechnischen Nachweisen bestätigt wird.

Bei erforderlicher Prüfung der bautechnischen Nachweise erfolgt diese nicht im Baugenehmigungsverfahren, sondern parallel dazu. Die bautechnischen Nachweise dürfen also auch nach der Baugenehmigung erstellt und geprüft werden, müssen jedoch zu Baubeginn geprüft vorliegen.

Der Vorteil für den Bauherrn liegt darin, dass er die Erteilung der Baugenehmigung abwarten kann, bevor er erhebliche finanzielle Mittel für die Prüfung bautechnischer Nachweise aufwendet.

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (§ 2 Absatz 3 BbgBO) sind generell von der Prüfung des Standsicherheitsnachweises befreit. Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist vorgeschrieben bei:

- Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie
- wenn dies nach Maßgabe des Kriterienkataloges gemäß Brandenburgischer Bauvorschriftenverordnung erforderlich ist, bei
 - a) Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3
 - b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen
 - c) sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 Meter
 Die Prüfung des Brandschutznachweises bzw. des Brandschutzkonzeptes ist erforderlich bei:
 - a) Sonderbauten (nach § 2 Absatz 4 BbgBO)
 - b) Mittel- und Großgaragen (nach Brandenburgischer Garagen- und Stellplatzverordnung)
 - c) Gebäude der Gebäudeklasse 5

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 erfolgt keine Prüfung des Brandschutznachweises, aber die Aufstellung des Brandschutzkonzeptes muss durch einen Prüfmgenieur für Brandschutz oder durch eine Person erfolgen, welche in eine von der Ingenieurkammer oder der Architektenkammer geführten Liste mit der Zusatzeintragung „Brandschutzplanung“ bzw. „Qualifizierter Brandschutzplaner“ eingetragen ist.



PRODUKTE AUS BETON

pro BETON

GmbH & Co. KG Brandenburg

KALKSANDSTEINWERK
RÜCKERSDORF
GmbH & Co. KG



Betonsteinpflaster / Bordsteine
Produkte für den Garten- und Landschaftsbau
Transportbeton
Labor-Service
Sande / Kiese / Zuschlagstoffe
Kalksandsteine
KS-Planelemente

Oppelhainer Str. 1 · 03238 Rückersdorf
 Telefon: (03 53 25) 8 23-0 · Fax: (03 53 25) 5 05
www.pro-beton.de

www.ddk-hausbau.de



Rund um's Haus!

- schlüsselfertiges Bauen
- Industrie- und Wohnungsbau
- Um- und Ausbauten
- Putze aller Art

- Fassaden-Vollwärmeschutz
- Zimmererarbeiten
- individuelle EIGENHEIME

Heideweg 5 • 04932 Röderland OT Haida
Telefon 0 35 33 - 48 90 235 • Fax 48 90 234
E-Mail: goerlich@ddk-hausbau.de



Qualifizierte Tragwerksplaner, Qualifizierte Brandschutzplaner (Nachweisberechtigte)

Paragraf 66 Abs. 5 regelt, dass die Brandenburgische Architektenkammer und die Brandenburgische Ingenieurkammer eine gemeinsame Liste führen, in die die Nachweisberechtigten für die Standsicherheitsnachweise (qualifizierte Tragwerksplaner) und den Brandschutz (qualifizierte Brandschutzplaner), die die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, eingetragen werden. Dafür gelten die Verfahrensbestimmungen des § 65 Abs. 3 Satz 2 bis 7. Die Listenführung soll sich auf die einmalige Überprüfung der Eintragungsvoraussetzungen beschränken. Paragraf 66 Abs. 5 Satz 2 eröffnet für den Fall, dass eine eingetragene Person ihrer damit verbundenen Verantwortung nicht nachkommen will oder kann oder eine entsprechende Besorgnis hierüber besteht, Sanktionsmöglichkeiten, die sich aus den §§ 5 und 6 des Brandenburgischen Architektengesetzes bzw. des Brandenburgischen Ingenieurgesetzes ergeben. Im Unterschied zur Architektenliste (§ 4 BbgArchG) und der Ingenieurliste (§ 4 BbgIngG), deren Erfordernisse aus dem Bauberufsrecht abzuleiten sind, ergibt sich die Notwendigkeit zur Führung der gemeinsamen Liste der Nachweisberechtigten unmittelbar aus dem Bauordnungsrecht. Die Mitgliedschaft in einer der Kammern ist nicht Voraussetzung für die Eintragung in die gemeinsame Liste.

Aufnahme der Nutzung (§ 83 Abs. 2)

Die Bauherrin oder der Bauherr muss die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht genehmigungsfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzeigen, insbesondere, um ihr eine Kontrolle des Vorliegens der Benutzbarkeitsvoraussetzungen zu ermöglichen, die die Benutzbarkeit der Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang einbezieht. Dabei wird auf die beabsichtigte Nutzungsaufnahme und nicht auf die Fertigstellung des Bauvorhabens abgestellt, weil diese (etwa hinsichtlich der Fertigstellung von Außenanlagen) häufig zeitlich weit hinter der beabsichtigten, rechtlich möglichen und auch tatsächlich erfolgenden Nutzungsaufnahme liegt. Absatz 2 Satz 2 Nummern 1 bis 4 bestimmen, welche Bescheinigungen mit der Anzeige vorzulegen sind:

- bei Bauvorhaben nach § 66 Absatz 3 Satz 1 eine Bescheinigung der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit
- bei Bauvorhaben nach § 66 Absatz 3 Satz 2 eine Bescheinigung der Prüffingenieurin oder des Prüffingenieurs über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (§ 82 Absatz 2 Satz 1)
- in den Fällen des § 82 Absatz 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung
- bei Sonderbauten die nach § 51 Absatz 2 erforderliche Bescheinigung der Prüfsachverständigen oder des Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung.

Rechtliche Sicherung – Baulasten (§ 84)

Allgemeines

Die rechtliche Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen als Genehmigungsvoraussetzung erfolgt nicht mehr durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch, sondern durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde. Die öffentlich-rechtliche Baulast ist so auszugestalten, dass die Betroffenen und die Begünstigten erkennen können, welche Einschränkungen auf dem betroffenen Grundstück lasten. Der Inhalt der Baulast darf keine Auslegungsspielräume zulassen. Paragraf 84 enthält die entsprechenden Verfahrensvorschriften.

Die Baulast ist eine freiwillige, öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer, durch die ihr Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks einer bestimmten Nutzungsbeschränkung durch Tun, Dulden oder Unterlassen unterworfen wird, die sich aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sonst nicht ergibt (§ 84 Abs. 1 BbgBO). Sie ist also eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung.

Der Zweck der Baulast besteht darin, für ein Bauvorhaben, das ohne diese Baulast nicht genehmigungsfähig wäre, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen. Eine Baulast lässt sich nur unter Mitwirkung des Nachbargrundstückseigentümers realisieren; von der Bauaufsichtsbehörde kann dessen Zustimmung nicht verlangt werden.

Antragstellung

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Je einfach (zum Verbleib bei der Bauaufsichtsbehörde)

- Antragsformular, im Original unterschrieben
- Aktueller Grundbuchauszug für das zu belastende Grundstück (Abt. I Eigentumsnachweis und Abt. II Belastungen) (im Original, nicht älter als 1 Monat)
- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Mindestens 3-fach (Bauaufsicht, Begünstigter, Belasteter)

- Lageplan in geeignetem Maßstab nur für die von der Baulasteintragung betroffenen Bereiche (Blattgröße möglichst A4, max. A3) mit eindeutiger Bemaßung und Kennzeichnung (grün schraffiert)
- Bauzeichnungen (bei Baulast für gemeinsame Bauteile)
- ggfs. weitere Unterlagen, abhängig von der Art der Sicherung

Der Antrag ist zusätzlich in elektronischer Form im PDF-Format vorzulegen (nicht den gesamten Antrag in einer Datei, sondern einzeln in Abschnitten, wie z. B. Antragsformular, Lageplan usw.). Vorzugsweise ist der Antrag auf CD oder per E-Mail einzureichen.

Hinweis auf notwendige Genehmigungen

Befindet sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet,

ist die Genehmigung der jeweiligen Stadt- / Gemeindeverwaltung gemäß § 144 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuholen und dem Antrag einfach beizufügen.

Eintragungsverfahren

Nach Vorliegen des vollständigen Antrages wird durch die Bauaufsichtsbehörde die Eintragung der Baulast (Verpflichtungserklärung) vorbereitet. Sie bedarf der Schriftform.

Die Unterschrift auf der Verpflichtungserklärung muss gemäß § 84 Abs. 2 BbgBO

- vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden oder
- öffentlich beglaubigt oder
- von einer/m öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/ in beglaubigt oder
- von der Katasterbehörde beglaubigt werden.

Bei der Unterschriftsleistung ist die Vorlage des gültigen Personalausweises oder Reisepasses notwendig. Gegebenenfalls die erforderliche Vollmacht für die unterschriftsberechtigte Person. Bei juristischen Personen sind folgende Nachweise der Vertretungsberechtigung erforderlich:

- GmbH, AG usw.: Handelsregisterauszug
- Genossenschaften: Genossenschaftsvertrag / -register
- GbR: Gesellschaftsvertrag
- Vereine: Vereinsregister- oder Handelsregisterauszug
- Wohnungseigentumsgemeinschaft: Protokollauszug einstimmiger Eigentümerbeschluss

Inhaber von Auflassungsvormerkungen, Rückauflassungsvormerkungen, Vormerkungen, Mitbenutzungsrechten o. ä., sind bei der Übernahme der Baulast ebenfalls und gleichrangig zu beteiligen, d. h. sie müssen der Baulastübernahme in gleicher Form wie die Grundstückseigentümer zustimmen. Das gleiche gilt

- bei Erbschaft: alle Erben auf der Grundlage / Vorlage des Erbscheines
- bei Erbbaurecht: alle Erbbauberechtigten

Kosten

Die Eintragung und die Löschung von Baulasten sowie die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig (Brandenburgischen Baugebührenordnung).

Hinweise

Baulast und Grundbuch ersetzen sich gegenseitig nicht, da im Grundbuch nur privatrechtliche, im Baulastenverzeichnis nur öffentlich-rechtliche Regelungen aufgenommen werden.

Die Sicherung baurechtsmäßiger Zustände lässt sich privatrechtlich nicht verwirklichen. Privatrechtliche Vereinbarungen können ohne Einflussmöglichkeit der Behörde, die die öffentlichen Interessen zu wahren haben, geändert oder

aufgehoben werden, so dass auch etwaige dingliche Sicherungen privatrechtlicher Art insoweit unwirksam sind.

Hypothekengeber in Abt. III des Grundbuches werden von der Bauaufsichtsbehörde nicht unterrichtet, für eventuelle Schäden haftet der Eigentümer des Grundstücks.

Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis, welches bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführt wird, wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern.

Da die Baulast grundstücksbezogen ist, geht diese unmittelbar auf den Rechtsnachfolger über. Die Baulast geht bei Eigentumswechsel oder durch Zwangsversteigerung nicht unter.

Die Baulast geht nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Der Verzicht wird mit der Löschung im Baulastenverzeichnis wirksam (§ 84 Abs. 3 BbgBO).

Die Baulast räumt keine selbst durchsetzbaren privatrechtlichen Positionen gegenüber dem Baulastverpflichteten ein. Insbesondere gewährt die Baulast weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gegenüber dem Baulastverpflichteten, noch verpflichtet sie diesen, die in der Baulast angesprochene Nutzung privatrechtlich zu dulden.

Will der Eigentümer des begünstigten Grundstücks selbst eine Rechtsposition zu Lasten des belasteten Grundstücks erreichen, so kann er das nur dadurch, dass ihm entsprechende zivilrechtliche Rechtspositionen durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks eingeräumt und ggf. mit einer Dienstbarkeit (§ 1018 ff BGB) gesichert werden.

Der öffentlich-rechtlichen Erklärung steht somit nicht entgegen, dass durch zivilrechtliche Vereinbarung und Sicherung die Aufgabe der Herstellung, Unterhaltung und Freihaltung auf den Eigentümer des begünstigten Grundstücks übertragen wird.

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure sowie Notarinnen und Notare sind befugt, das Baulastenverzeichnis einzusehen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf.

Bestehende rechtliche Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises (§ 65 BbgBO 2008) behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragungen im Grundbuch gelöscht werden.

Info

Der vollständige Gesetzestext zur Brandenburgischen Bauordnung mit zugehörigen Rechtsvorschriften, Sonderbauvorschriften, Richtlinien sowie Bauantragsformularen kann auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg unter <http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.135978.de> nachgelesen werden.



Refektorium Doberlug

Baurechtliche Spezialthemen

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse, die menschliche Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar machen, sind unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Sie werden in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen, das durch die Denkmalfachbehörde geführt wird. Die Aufgaben einer unteren Denkmalschutzbehörde nimmt der Landkreis wahr. Oberste Denkmalschutzbehörde ist das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg. Sie übt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalfachbehörde und die unteren Denkmalschutzbehörden aus. Denkmalfachbehörde ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.

Aufgaben der Denkmalfachbehörde sind die Erforschung des Denkmalbestandes und seine Erfassung, die denkmalfachliche Beratung von Denkmaleigentümern und Behörden. Bestehende Denkmale und Neueintragungen werden im Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg nachgewiesen und veröffentlicht. Die Einsicht ist jedermann gestattet. Soweit es sich um ortsfeste Bodendenkmale oder bewegliche Denkmale handelt, ist ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme darzulegen.

Die Eintragung in das Verzeichnis erfolgt nachrichtlich. Um den Denkmalwert festzustellen, haben die Mitarbeiter der Denkmalbehörden bereits vor der Unterschutzstellung das Recht, Grundstücke und Häuser nach vorheriger Anmeldung zu betreten (§ 25 BbgDSchG).

Die Verfügungsberechtigten der Denkmale werden über die Eintragung unterrichtet. Denkmalbereiche, z. B. historische Stadt- und Ortskerne oder Siedlungen, werden durch eine Denkmalschutzsatzung unter Schutz gestellt, die die Gemeinde erlässt. Wer ein Denkmal instand setzen, modernisieren, umgestalten, verändern oder in sonstiger Weise in den Denkmalbestand eingreifen will, bedarf gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (z. B. für den Einbau von Wärmeisolierungen, neuen Fenstern oder beim Anbringen von Werbeträgern oder Satellitenschüsseln usw.). Die Unterschutzstellung erfasst das Denkmal im augenblicklichen Zustand. Es gilt Bestandschutz. Veränderungen, z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen, sind möglich, soweit sie denkmalgerecht und denkmalverträglich gestaltet werden. Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen.

Der Bauwillige erspart sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung seines Antrages, sondern trägt auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn im Vorwege bei der Denkmalschutzbehörde alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines denkmalgerechten Bauvorhabens erörtert werden. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung erhalten.

Welche Unterlagen Sie für einen denkmalrechtlichen Genehmigungsantrag benötigen bzw. welche Aussagen und Unterlagen dem Bauantrag beizulegen sind, teilen wir Ihnen nach entsprechender Konsultation gerne mit. Der Beratungsbedarf für Eigentümer und Entwurfsverfasser ist erheblich, da das Denkmalschutzgesetz trotz der Vielfalt und der Einzigartigkeit von Kulturdenkmälern keine allgemeingültigen Bestimmungen oder detaillierte Anforderungen enthält. Eine Mitwirkung ist besonders wichtig. Die Beratung ist kostenlos.

Teilung von Grundstücken

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil 1.) beschrieben und 2.) als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll. Nach § 7 BbgBO dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der BbgBO oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

Nutzungsänderung, An- und Umbau

Die Nutzungsänderung des Wohnhauses oder von Wohnräumen, z. B. zum Büro, zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird. Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen oder ein Nachweis zusätzlicher sanitärer Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können „Unruhe“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein. Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher von der Bauaufsichtsbehörde beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Pro-

bleme birgt. Zum Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses, um zusätzliche Aufenthaltsräume zu schaffen, z. B. Kinder- oder Gästezimmer, benötigen Sie keine Baugenehmigung. Auch die Umnutzung vorhandener Wohnräume zu einem weiteren Badezimmer oder einer zusätzlichen Toilette ist vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt. Sie dürfen jedoch keine zweite Wohneinheit schaffen. Diese wäre wieder baugenehmigungspflichtig. Weiterhin dürfen Änderungen tragender und aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 baugenehmigungsfrei durchgeführt werden. Ebenfalls baugenehmigungsfrei gestellt sind der Einbau und die Änderung von Fenstern und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen. Für die Änderung von Außenwänden oder der Dachkonstruktion (z. B. Einbau einer Dachgaube) ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich. Auch Wintergärten, überdachte Terrassen oder Eingangsüberdachungen sind ab einer festgelegten Größe im planungsrechtlichen Innenbereich baugenehmigungspflichtig. Im planungsrechtlichen Außenbereich benötigen in der Regel alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung.

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG)

Seit Mai 2016 gilt für die Schwarze Elster ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). § 78 WHG regelt Verbotstatbestände innerhalb dieses Gebietes, so ist u. a. die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Die untere Wasserbehörde kann abweichend vom Verbot der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall Ausnahmen genehmigen (§ 78 Abs. 5 WHG), wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind und vom Bauherrn nachgewiesen werden:



1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung dieser Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

In Hochwasserrisikogebieten ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein

anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten (§ 78c WHG)

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie in Hochwasserrisikogebieten ist verboten. Die untere Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in festgesetzten oder in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 05.01.2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten. Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in Hochwasserrisikogebieten vorhanden sind, sind bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

H

aus &

G

arten

S

ervice



Am Schiefen Weg 17a
03253 Doberlug-Kirchhain
Tel.: 035322 - 31 421, Fax: 31 335
E-Mail: HGSchumann@web.de
www.garten-bauschumann.de





Jakober

Landschafts- und Gartenbau



**Ihr Experte für
Garten & Landschaft**

- Beratung
- Pflanzungen aller Art
- Grünpflege
- Pflasterarbeiten
- Reinigung von Pflasterflächen
- Ingenieurbiologische Bauweisen

... wir machen Ihnen den Hof!

Sybille Jakober
Berliner Straße 17a
04924 Bad Liebenwerda
Tel.: 035341 12239
Fax: 035341 12230
E-Mail: jakober_laga@web.de

www.jakober-laga.de



Naturstein – zeitlos und ökologisch

Naturstein ist als Baustoff sehr beliebt und macht durch seine vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten das eigene Heim innen und außen zu einem exklusiven und zeitlosen Unikat.

Dabei kann das Material nicht nur als Bodenbelag verwendet werden, sondern eignet sich als Baustoff für Treppenstufen, Dacheindeckungen und Wandverkleidungen. Aber auch für Arbeitsplatten, Waschtische oder Kaminsimse findet es Anwendung. Den Garten verschönert das Material als wetterfestes Deko-Element, beispielsweise den Brunnen oder die gesamte Terrassengestaltung. Kunstvolle Skulpturen lassen Besucher staunen.

Ob als Travertin, Granit, Schiefer oder Marmor – Naturstein hat eine edle Wirkung und liegt im Trend. Je nach Art des Natursteins kann die Oberfläche bearbeitet werden und eignet sich so für verschiedene Anwendungsbereiche. Als Bodenbelag für ein Bad etwa wäre aufgrund der Rutschfestigkeit eine rauere Oberfläche von Vorteil.

Ist Naturstein ökologisch, nachhaltig und gesund? Ja, denn die Gewinnung von Naturstein erfordert nur einen geringen Energieaufwand, ist äußerst langlebig und enthält keine nennenswerten Schadstoffe. Auch Allergiker haben mit dem geruchsneutralen Naturstoff keine Probleme.

Noch überdauernder als das Material ist das Steinmetz-Handwerk selbst. Diese hat eine lange Tradition und gehört vielleicht zu den ältesten der Menschheit. Man denke an die Pyramiden in Ägypten, die Skulpturen des Kölner Doms oder die griechische Baukunst der Antike.

Heute dauert eine Ausbildung zum Steinmetz drei Jahre und erfordert das gleiche handwerkliche Geschick, Fingerspitzengefühl und technisches Verständnis wie früher. Dabei umfassen die Tätigkeitsfelder des Steinmetzes die vier Hauptbereiche Bau, Grabmal, Denkmalpflege und Gestaltung.

Weitere Informationen zum Handwerk und seiner beeindruckenden Historie gibt es auch auf den Internetseiten des Bundesverbands Deutscher Steinmetze unter <https://www.bivsteinmetz.de.de>.

Kloppe Naturstein GmbH

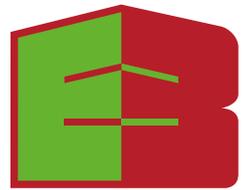
Anerkannter Fachbetrieb des Deutschen Natursteinverbandes

- Küchenarbeitsplatten
- Badmöbel
- Fensterbänke
- Bodenbeläge
- Terrassen
- Gartenartikel

KLOPPE
Wohnkultur

Kloppe Naturstein GmbH
Bahnhofsallee 8
03253 Doberlug-Kirchhain
Telefon (03 53 22) 22 60
Telefon (03 53 22) 47 84
www.naturstein-gmbh.de

Bauunternehmen Frank Eichstädt GmbH



Verlässlich und gut

Der Bau eines Gebäudes ist immer eine erhebliche Investition, die viele Jahre zu bestehen hat. Die Qualität der Bauausführung ist deswegen das entscheidende Kriterium. Wir vom Bauunternehmen Frank Eichstädt sind seit 1990 nicht nur in den neuen Bundesländern bekannt dafür, dass bei uns die Qualität stimmt – und die Wirtschaftlichkeit.

Unsere Bauherren haben in uns einen leistungsfähigen Partner mit qualifizierten und engagierten Mitarbeitern, für den als mittelständisches, inhabergeführtes Unternehmen ein individueller und umfassender Service selbstverständlich ist. Ob Rohbau oder schlüsselfertiges Bauen, ob gemütliches Einfamilienhaus oder funktionales Gewerbeobjekt: Nach einer kompetenten

Beratung bauen wir hochwertig nach den Maßgaben eines nach DIN EN ISO 9001 zertifizierten Qualitätsmanagements, zügig und termingerecht.



Viele Kunden schätzen zudem unsere Fähigkeit zur kompletten Entwicklung von Bauprojekten. Abgestimmt auf die spätere Bebauung recherchieren wir geeignete Grundstücke, klären (bau-)rechtliche Fragen und planen die Bebauung. Interessierte Investoren erhalten so eine aussagekräftige Entscheidungsvorlage, die ihnen viel eigene Arbeit abnimmt. Und sie haben die Gewissheit, dass die Realisierung des Projekts in bewährten Händen bleibt.



Solide Bauten zum Wohnen und Arbeiten

Unser Leistungsspektrum deckt eine große Bandbreite an Häusern und Bauten für die unterschiedlichsten Verwendungszwecke ab.

Wohnen: Der Bau schlüsselfertiger Eigenheime ist bei uns ein eigenes Kompetenzcenter; über 200 realisierte Objekte sprechen für sich. Unsere Berater stehen den Bauherren bei allen Fragen und in allen Bauphasen kompetent zur Seite. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch eine massive, wertbeständige Bauweise, durchdachte Grundrisse und modernste Technik aus. Auch beim Bauen im Bestand und in der Altbausanierung sind wir die richtigen Ansprechpartner.



Bahnhofstraße 22b
03253 Doberlug-Kirchhain

Fon: 035322 / 55 2-0
Fax: 035322 / 55 2-35

E-Mail:
eichstaedt@eichstaedtbau.de

Internet:
www.eichstaedtbau.de

Musterhaus:
Unger-Musterhauspark
Am Hügel 3A
01458 Ottendorf-Okrilla





Die Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr; dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt. Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab. Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, den Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Von einem geeigneten Finanzpartner lassen Sie anschließend Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten.

Das Bausparen stellt nach wie vor eine interessante Möglichkeit dar, Ihr Bauvorhaben zu realisieren: Es bietet eine sichere und rentable Variante für die Finanzierung, bei der Sie durch günstige Zinsen und mögliche Prämien von staatlicher Seite profitieren.

Beratung ist alles

Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, den Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Um eine „gesunde“ Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital circa 30 Prozent des Gesamtbedarfs abdecken. Falls die Kalkulation deutlich davon abweicht, sollten Sie Ihre Finanzplanung noch einmal überdenken, damit sich keine größeren Probleme während der Bauphase einstellen. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren. Auf dem derzeitigen Markt gibt es eine enorme Fülle an Möglichkeiten für Immobilienfinanzierungen – sei es ein Annuitätendarlehen, ein endfälliges Darlehen oder ein Kombi-Angebot. Nutzen Sie deshalb eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln. Es kann auch hilfreich sein, sich mit Bekannten auszutauschen, die schon Erfahrung im Bereich Baufinanzierung gesammelt haben und über Vor- und Nachteile Auskunft geben können. Haben Sie sich für einen geeigneten Finanzpartner entschieden, lassen Sie Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten.

© Andreas Franke/LKEE



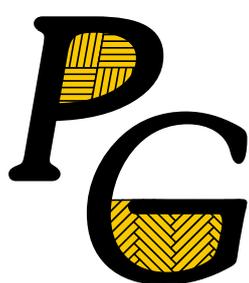
Sonnenblumen

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung dieser Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.total-lokal.de.

Branche	Seite	Branche	Seite
Abdichtung	10	Breitbandversorgung	15
Architekt	6	Dienstleistungen	15
Ausbau	22	Energieberatung	6, 13, 15
Bauen	U2, 22, 20, 30, U4	Energieversorgung	15
Bauholz	19	Erdarbeiten	22
Bauleitung	6	Estrich	20
Baumarkt	9	Fensterbänke	29
Bauplanung	6, 8	Friedhofspflege	28
Baustoffe	9, 10, 19	Fußbodenbeläge	29
Beschichtung	10	Gartenbedarf	9, 19
Beton	22	Gartengestaltung	28
Betonstahl	22	Gartenpflege	28



Parkett Giesche

Parkett- und Bodenbeläge-Meisterbetrieb

Dorfstr. 7 · 04936 Naundorf · Tel. 035361/80370

Fax 035361/81040 · Mobil 0173/2303149

info@parkett-giesche.de · www.parkett-giesche.de

- Parkett
- Bodenbeläge
- Parkettsanierung
- Farbbeschichtungen auf bestehenden Bodenbelägen
- Dielenböden



Abraumförderbrücke F60

Branche	Seite	Branche	Seite
Generalunternehmer	U2, 30	Putzarbeiten	22, 20
Grünpflege	28	Rohbau	20
Hausbau	U2, 20, 23, 30, U4	Sanieren	U2, 10, 13, 30
Hochbau	22	Schlüsselfertiges Bauen	U2, 20, 23, 30
Immobilien	2	SiGe-Koordinierung	8
Ingenieurbüro	6	Statik	6
Kalksandstein	23	Strom, Erdgas	15
Konstruktion	6	Teichbau	28
Küchenarbeitsplatten	29	Tragwerksplanung	8
Landwirtschaft	U4	Transportbeton	23
Maurerarbeiten	22	Treppen	29
Mietwohnungsverwaltung	2	Trockenbaumaterial	19
Naturstein	29	Um- und Ausbau	23
Neubau	22	Verwaltung	2
Parkett- und Bodenbeläge	32	Wasser, Wärme	15
Pflasterarbeiten	28	Wertgutachten	6
Pflastersteine	23	Wohnungsbau	6
Planung	6	Zement	19
Planungsbüro	6	Zimmerei	13
Plattenzuschnitt	19		

U = Umschlagseite



Herausgeber:
 mediaprint infoverlag gmbh
 Lechstr. 2, 86415 Mering
 Registergericht Augsburg, HRB 27606
 USt-IdNr.: DE 118515205
 Geschäftsführung:
 Ulf Stornebel
 Tel.: 08233 384-0
 Fax: 08233 384-247
 info@mediaprint.info



In Zusammenarbeit mit:

Landkreis Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg/Elster

Redaktion:

Verantwortlich für den redaktionellen Teil:
 Landkreis Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg/Elster
 Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG: Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:

Pressestelle Landkreis Elbe-Elster
 Ansonsten stehen die Bildnachweise direkt bei den jeweiligen Fotos.

04916037/3. Auflage/2018

Druck:
 Mundschenk Druck+Medien
 Mundschenkstr. 5
 06889 Lutherstadt Wittenberg

Papier:
 Umschlag:
 250 g/m² Bilderdruck, dispersionslackiert
 Inhalt:
 115 g/m², weiß, matt, chlor- und säurefrei

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.



**Wir sind für Sie im Bereich Hoch- und Tiefbau tätig.
Mit unseren 60 Fachkräften werden folgende Hauptgewerke ausgeführt.**

- Gerüstarbeiten
- Erdarbeiten
- Entwässerungskanalarbeiten/
Dränarbeiten
- Abscheider/Kleinkläranlagen
- Maurerarbeiten
- Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Natur- und Betonwerksteinarbeiten
- Zimmerer- und Holzbauarbeiten
- Abdichtung gegen Wasser
- Abbrucharbeiten



- Putz- und Stuckarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Wegebau
- Fliesen- und Plattenarbeiten
- Estricharbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Dachdeckungsarbeiten
(klein- und großformatige Ein-
deckungen im Zusammenhang
mit den Bauhauptleistungen)



**Weitere Gewerke werden durch Nachunternehmer in unserer Regie erbracht.
Wir erstellen Ihnen schlüsselfertige Objekte, einschließlich Planung und
Baubeantragung!**