

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Wohneigentum zu bilden, insbesondere ein eigenes Haus zu bauen oder zu kaufen, ist nach wie vor der Wunsch vieler Menschen. Der Weg zu diesem Ziel ist jedoch nicht immer einfach; viele Entscheidungen sind zu treffen und so manche Schwierigkeit zu überwinden. Die Stadt Neumünster hat daher im Jahr 1999 eine erste Ausgabe der Informationsbroschüre für Bauinteressierte herausgegeben, die als hilfreicher Leitfaden auf diesem Weg dient. Der große Anklang, den diese Broschüre gefunden hat, gibt uns Anlass, nunmehr eine zweite, aktualisierte Auflage herauszugeben.

Die Stadt Neumünster hat es sich zum Ziel gemacht, ein breites und differenziertes Angebot verschiedener Wohnformen und -standorte bereitzuhalten, das auch in Zukunft günstige Möglichkeiten zur Eigentumsbildung bietet. Auf diese Weise soll sich unsere Stadt weiter als ein attraktiver Wohnort profilieren, mit dem sich alle Bürgerinnen und Bürger positiv verbunden fühlen.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten geben, wie und wo in unserer Stadt Wohneigentum geschaffen werden kann, und Ihnen bei der Auswahl helfen. Natürlich ist die Wahl des geeigneten Wohnstandorts – ob innenstadtnah oder in den Stadtteilen – nur ein erster Schritt. Daher sind in den folgenden Kapiteln der Broschüre auch die wichtigsten Fragen des Planungs- und Baurechtes sowie des Bauantragsverfahrens dargestellt. Auch Hinweise zur Finanzierung und öffentlichen Förderung fehlen nicht. Damit die Baudurchführung nicht zu einem Abenteuer gerät, sondern möglichst problemfrei abläuft, runden Tipps zu empfehlenswerten Versicherungen die Ausführungen ab.

Zu den Titelfotos:

- l. o.:** Gründerzeitfassaden in der Innenstadt
- r. o.:** Einfamilienhaus im Stadtteil Gadeland
- l. u.:** Baugebiet „Simonssches Gelände“
- r. u.:** Bebauungskonzept „Haart/Am Geilenbek“

Darüber hinaus soll diese Informationsbroschüre ein kleiner Wegweiser bei Ihrer Suche nach Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung sein. Hierzu haben wir eine entsprechende Liste im Anhang aufgeführt.

Ich hoffe, dass der Wunsch nach Wohneigentum weiterhin für möglichst viele Bürgerinnen und Bürger in Neumünster Wirklichkeit werden kann, und bei Ihrem ganz persönlichen Kauf- oder Bauvorhaben wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen


Arend
Erster Stadtrat



Baugebiet „Störbogen“, Stadtteil Gadeland



Inhalt

Einführung

- ◆ **Vorwort**
 - ◆ **Einführung**
 - ◆ **Stadtportrait Neumünster**
 - ◆ **Schritt für Schritt zum Wohneigentum**
 - Grundsätzliche Überlegungen zum Immobilienkauf
 - Die Wahl des Wohnstandortes
 - ◆ **Neues Leben in alten Quartieren**
 - ◆ **Neue Wohnbaugebiete in der Stadt Neumünster**
 - ◆ **Planungsrecht und Bauleitplanung**
 - Voraussetzung für eine Bebaubarkeit
 - Bauleitplanung
 - Der Flächennutzungsplan
 - Der Bebauungsplan
 - Der Landschaftsplan
 - Der Grünordnungsplan
 - ◆ **Rund um den Grundstückskauf**
 - Der Grundstückskauf
 - Risiko Altlasten
 - Erschließung
 - ◆ **Kosten und Finanzierung**
 - ◆ **Bauordnungsrecht und Bauantrag**
 - Allgemeines
 - Baufreistellung nach § 74 LBO
 - Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 75 LBO
 - Das normale Genehmigungsverfahren nach § 73 LBO
 - Bauberatung
 - Baulasten nach § 89 LBO
 - Nachbarrecht
 - ◆ **Baudurchführung**
 - ◆ **Umweltgerechtes Bauen**
 - Baustoffe
 - Energiesparen
 - ◆ **Branchen auf einen Blick**
 - ◆ **Ihre Ansprechpartner/innen**
- * Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden auf die ausdrückliche Nennung „/innen“ verzichtet.

Einführung

Familie Bauflink, ein Ehepaar mittleren Alters mit einem Kind, wohnt derzeit in einer Mietwohnung in der Stadt Neumünster. Die Bauflinks träumen bereits seit langem davon, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen oder ein kleines Haus zu bauen. Eigentumserwerb oder Neubau ist für Familie Bauflink die einzige Möglichkeit, um Wohnungsbaufördermittel in Anspruch zu nehmen oder/und Steuervorteile zu nutzen.

Die Bauflinks haben noch nie in ihrem Leben eine Wohnung gekauft oder ein Haus gebaut. Sie sind daher unsicher, wer einen beim Kaufen oder Bauen berät, was beim Grunderwerb alles bedacht werden muss, wie der Traum vom Eigenheim finanziert werden kann, welche Anträge bei wem gestellt und welche Genehmigungen von wem erteilt werden müssen. Familie Bauflink weiß auch nicht, welche Eigenleistungen, die sogenannte „Muskelhypothek“, sie beim Bau eines Hauses erbringen kann.

Familie Bauflink steht also erstmals vor der schwierigen Aufgabe, ein passendes Grundstück zu finden, Architekten

und Ingenieure mit der Planung zu beauftragen und einen soliden Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen. Sie muss zudem Bauanträge stellen und Bauaufträge vergeben, um das zu bekommen, was sie sich wünscht: ein bezahlbares Wohnhaus.

Um diesen Wunsch zu erfüllen, benötigt Familie Bauflink Informationen und Beratung. Wie die Stadtverwaltung – und hier vor allem der **Fachbereich Planung und Umwelt** – Familie Bauflink beim Planen und Bauen helfen kann, wird in den folgenden Kapiteln beispielhaft beschrieben. Hier sind die wichtigsten Informationen zu Baugrundstücken, zum Planungsrecht, zu Bauanträgen und Genehmigung sowie zur Baufinanzierung und Baudurchführung in kurzer und knapper Form zusammengefasst. Es sind Ansprechpartner/innen in der Stadtverwaltung benannt, die Bauinteressierten in der Stadt Neumünster bei vielen Planungs- und Baufragen schnell und unbürokratisch weiterhelfen. Darüber hinaus gibt es Ansprechpartner in anderen Bereichen, die gern weiterhelfen.

Neumünster – drum herum liegt Schleswig-Holstein. So lässt sich die Lage der Stadt im Herzen des nördlichsten Bundeslandes vielleicht am anschaulichsten beschreiben. Die Küsten von Nord- und Ostsee, der Großraum Hamburg im Süden und das Nachbarland Dänemark im Norden lassen sich alle von hier aus auf kurzen Wegen erreichen. Aber Neumünster hat außer dieser zentralen Lage noch viel mehr zu bieten ...

... zum Beispiel Geschichte

Nur wenige wissen, dass die Stadt zu den ältesten Siedlungen des Landes zählt: bereits im Jahre 1127 wurde sie erstmals urkundlich erwähnt. Der Name geht zurück auf ein Kloster (Novum Monasterium – das neue Münster), das der Bischof Vicelin um 1130 in Wippendorf, dem damaligen Hauptort des Gau Faldera, errichtete. Aufgrund ihrer Lage im Schnittpunkt mehrerer Handelsrouten entwickelte sich die ursprünglich von der Landwirtschaft geprägte Siedlung zu einem Handels- und Rastplatz von Kaufleuten rund um den Großfleck, der heute zu einem der größten Marktplätze in Deutschland zählt. Ihren bedeutendsten Wachstumsschub erfuhr die Stadt jedoch im 19. Jahrhundert durch den Ausbau der Bahnlinien und die fortschreitende Industrialisierung. In dieser Zeit entwickelte sich Neumünster rasch zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und zu einem Zentrum der Leder- und Textilherstellung von internationalem Rang. Innerhalb weniger Jahrzehnte wurde aus dem kleinen Markort eine bedeutende Industriestadt, die im Jahre 1870 Stadtrechte erhielt und 1901 kreisfrei wurde.

... zum Beispiel wirtschaftliche Aktivitäten

Heute ist Neumünster mit rund 80.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Sie präsentiert sich als lebendiges Oberzentrum mit vielfältigen Versorgungsfunktionen für das Umland, als eine Stadt im Umbruch, gleichzeitig aber auch im Aufbruch. Die traditionelle Bedeutung Neumünsters als Verkehrsknotenpunkt und Industriestandort wird zunehmend ergänzt durch andere wirtschaftliche Standbeine. Unternehmen im Bereich zukunftsweisender Technologien, Ausbildungseinrichtungen, Kultur- und Freizeitangebote füllen ehemalige Gewerbegrundstücke, Bahngelände und Kasernenstandorte mit neuem Leben.

Die Stadt hat sich auch als größter Messestandort im Land profiliert: In den Holstenhallen finden regelmäßig Messen, Ausstellungen, Kongresse, Tagungen, Auktionen, Sport-, Musik- und gastronomische Veranstaltungen aller Art statt. Die NordBau – seit nunmehr 47 Jahren die größte Baufachmesse Norddeutschlands – zieht alljährlich im September zahlreiche Aussteller und Besucher an.

... zum Beispiel Infrastruktur

Mit ihren umfangreichen Einrichtungen der öffentlichen Versorgung erfüllt die Stadt Neumünster alle Funktionen eines Oberzentrums, sei es im Gesundheits-, Bildungs-

oder Sozialwesen. Kindergärten, Jugendeinrichtungen, Behindertenfürsorge sowie Alten- und Pflegeheime gewährleisten umfassende Betreuungsmöglichkeiten in allen Lebenslagen. Besondere Bedeutung kommt dem Bereich der Aus- und Fortbildung zu: Neumünster verfügt nicht nur über ein großes Spektrum allgemeinbildender Schularten, sondern hat sich auch landesweit als Zentrum der beruflichen Bildung etabliert.

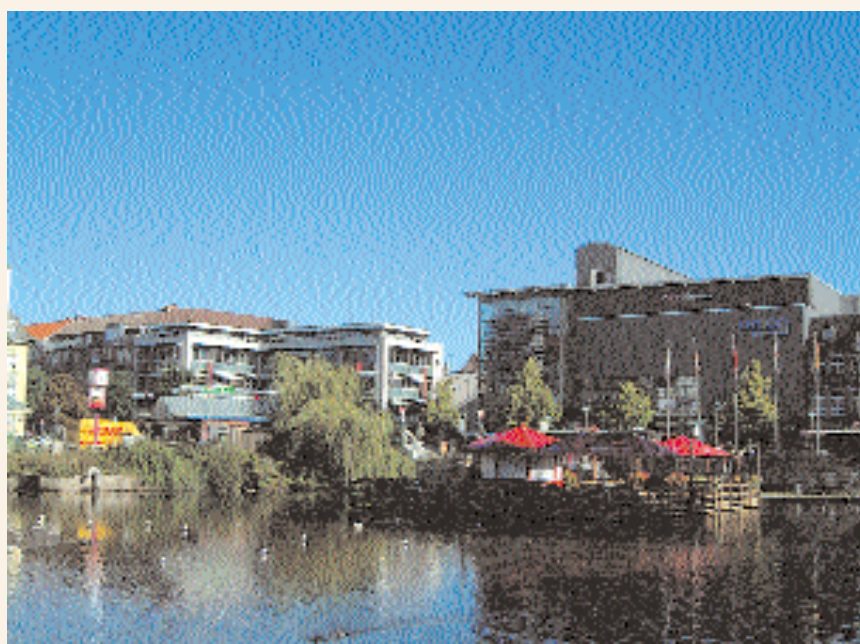
... zum Beispiel Freizeit und Kultur

Das schönste Ausflugsziel für natur- und tierbegeisterte Menschen ist der Erlebnis-TierPark Neumünster. Als „Themenzoo“ zeigt die 1950 gegründete, 24 Hektar große Einrichtung etwa 750 Tiere, vor allem europäische Arten.

Auch wenn Neumünster nicht an einer der Meeresküsten Schleswig-Holsteins liegt, kommen Wasserratten hier auf ihre Kosten. Das Bad am Stadtwald bietet als Erlebnis-, Familien-, Fitness-, Schönheits-, Spaß- und Sportbad das ganze Jahr über Erholung und Vergnügen. Im Sommer lockt zusätzlich der Einfeldsee mit seinen Badestränden. Auch das sonstige sportliche Angebot in Neumünster ist ausgesprochen vielfältig; je nach Lust und Laune kann man sich hier in nahezu allen Sportarten betätigen.

Mit zahlreichen Aktivitäten im Kunst-, Kultur- und Freizeitbereich hat die Stadt ein viel beachtetes neues Image aufgebaut. Ein geplantes Industrie- und Textilmuseum sowie ein international wirkender landschaftlicher Skulpturenpark werden diese Qualitäten weiter entwickeln. Im Sommer ist außerdem das Schleswig-Holstein Musik Festival in Neumünster zu Gast.

Geschäftszentrum am Kuhberg (Foto: planungsgruppe 4, Berlin)



Stadtportrait ... zum Beispiel ein lebendiges Stadtzentrum

Die City Neumünsters hat sich in den vergangenen 20 Jahren grundlegend gewandelt: Früher durch Industriebetriebe geprägt und von einer viel befahrenen Durchgangsstraße zerschnitten, bietet das Stadtzentrum nach weitgehend abgeschlossener Sanierung heute ein ganz anderes Bild: Der neu gestaltete Großfleck als Zentrum städtischen Lebens und die umliegenden Einkaufsstraßen laden zum Bummeln und Shoppen ein. Passagen, Boutiquen und große Kaufhäuser halten ein breit gefächertes

Der Großfleck – das Herz der Stadt Neumünster



Warenangebot bereit. Am zweiten Juni-Wochenende jeden Jahres findet im Stadtzentrum auch die Holstenküste – das zweitgrößte Stadtfest des Landes – statt.

Großstädtischer Trubel und fast ländliche Beschaulichkeit liegen im Zentrum Neumünsters dicht beieinander: Wer sich nach einem Einkaufsbummel entspannen will, lässt sich in einem der zahlreichen Straßencafés nieder oder findet in den Parkanlagen am Teich und entlang der Schwale grüne Oasen inmitten der Innenstadt, die zum Verweilen einladen.

... zum Beispiel Wohnqualität

Ob man – wie die meisten Bundesbürger – vom eigenen Haus mit Garten träumt oder die lebendige Umgebung eines Innenstadtquartiers bevorzugt, in Neumünster findet man gute Voraussetzungen für die Verwirklichung seiner individuellen Wohnvorstellungen.

Die Stadt hat eine lange Tradition im Eigenheimbau; ein Großteil der Neumünsteraner wohnt im eigenen Haus mit

Garten und fühlt sich auch hierdurch dem jeweiligen Stadtteil sehr verbunden. Die meisten Wohnviertel zeichnen sich durch eine lockere Bebauung und einen großen Grünflächenanteil aus. Trotzdem kann man fast überall zu Fuß oder mit dem Fahrrad die wichtigsten Versorgungseinrichtungen erreichen, und auch zum Stadtzentrum sind aus den meisten Gebieten keine langen Wege zurückzulegen. Anders als in vielen Städten dieser Größe ist das Eigenheim mit Garten in Neumünster auch heute noch erschwinglich, denn die Grundstückspreise halten sich in einem vergleichsweise moderaten Rahmen. Hierzu trägt auch die aktive Baulandpolitik der Stadt Neumünster bei.

Aber nicht nur in den neueren Einfamilienhausgebieten, sondern auch mittendrin lässt es sich in Neumünster gut wohnen. Ruhige und durchgrünte Wohnquartiere, zum Teil mit historischem Gebäudebestand, finden sich oft nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt und bieten eine interessante Alternative zur Siedlung am Stadtrand. Die Innenstadt hat durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung erfahren, und auch das citynahe Vicelinviertel erhält durch das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“ neue Impulse. Daneben bietet der ehemals große Anteil gewerblicher und militärischer Flächen in der Stadt neue Perspektiven für das innerstädtische Wohnen: Wie solche Flächen in attraktive Wohnstandorte umgewandelt werden können, zeigen Beispiele wie das Simonssche Gelände oder die Sick-Kaserne.

Wollen Sie mehr über Neumünster erfahren? Auf der Internet-Seite www.neumuenster.de finden Sie weitere Informationen, Adressen, aktuelle Veranstaltungshinweise und vieles mehr.

*Zentrumsnah und doch im Grünen – der neue Stadtteil Ruthenberg
(Foto: Peter Vogel, Neumünster)*



Grundsätzliche Überlegungen vor dem Immobilienerwerb

Familie Bauflink macht sich auf die Suche nach einem geeigneten Wohnobjekt in Neumünster. Um sich in der großen Bandbreite unterschiedlichster Angebote orientieren zu können, müssen sich die Bauflinks zunächst einmal Klarheit über die eigenen Bedürfnisse, Vorstellungen und Möglichkeiten verschaffen:

Wie soll die Wunschimmobilie aussehen, wie groß soll sie sein und wo soll sie liegen? Soll es ein eigenes Einfamilienhaus mit Garten sein oder doch eher eine Stadtwohnung „mittendrin“? Nicht nur die heutigen Wohnbedürfnisse der Familie wollen dabei bedacht werden, sondern auch die sich ändernden Anforderungen im Alter; schließlich wollen die Bauflinks so lange wie möglich in der eigenen Immobilie wohnen bleiben. Und ganz nebenbei: Bezahlbar muss die Erfüllung des Traumes vom Wohneigentum natürlich auch sein.

Ganz im Vordergrund bei der weiteren Suche steht also zunächst die grundsätzliche Frage nach der bevorzugten – und finanziell erschwinglichen – Wohnform. Ob Etagenwohnung, freistehendes Einfamilienhaus, Reihen- oder Doppelhaus, hängt von den individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen, letztlich natürlich aber auch vom verfügbaren Budget ab. Das Einfamilienhaus steht zwar nach wie vor unangefochten ganz oben auf der Liste der begehrtesten Wohnformen, aber es gibt auch viele gute Gründe, sich für einen anderen Wohntypus zu entscheiden. Ein Reihenhaus zum Beispiel braucht im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus nur etwa ein Drittel der Grundstücksfläche und schneidet auch beim Heizenergiebedarf deutlich günstiger ab.

Hat man sich für die passende Wohnform entschieden, so stellt sich die Frage, ob man neu bauen oder lieber eine „gebrauchte“ Immobilie kaufen will. Oftmals ist es günstiger, eine ältere Immobilie zu erwerben, zu renovieren und sie im Laufe der Zeit, je nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten, den eigenen Vorstellungen anzupassen. Manche Wohnwünsche lassen sich allerdings nur realisieren, wenn man wie beim Neubau die Möglichkeit hat, die eigenen vier Wände von Anfang an mitplanen zu können und uneingeschränkten Einfluss auf ihre Größe, Aufteilung und Ausstattung zu haben.

Die Wahl des Wohnstandortes

Ein Wohngebäude, sei es selbst errichtet oder bereits aus zweiter Hand erworben, kann häufig später noch geändert, umgebaut oder erweitert werden, wenn es nicht mehr dem Bedarf entspricht. Dies gilt allerdings nicht für seine Lage im Stadtgebiet. Nicht zuletzt ist daher die richtige Wahl des Wohnstandortes von großer Bedeutung. Die einzelnen Stadtteile und Wohnquartiere in Neumünster haben ihre eigenen, unterschiedlichen Qualitäten und kommen somit verschiedenen Wohnvorstellungen entge-

gen. Ob man nun eher die Ruhe eines Einfamilienhausgebietes am Stadtrand schätzt oder besonderen Wert auf die Nähe zu einem lebendigen Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Angeboten legt, in Neumünster lassen sich alle Wohnwünsche realisieren.

Entscheidend kann auch die Entfernung zur Schule der Kinder sein, zum Arbeitsplatz, Sportverein oder zu den Wohnorten von Verwandten und Freunden. Für viele Menschen, die nicht ständig über ein Auto verfügen können oder wollen, ist auch die Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr sehr wichtig.

In Neumünster sind vor allem in den vergangenen Jahrzehnten viele Wohngebiete in den einzelnen Stadtteilen entstanden; aber auch im Stadtzentrum und in den angrenzenden älteren Quartieren wurde durch den Fortzug anderer Nutzungen wie Gewerbebetriebe und Kasernen Platz für neue Wohnungen geschaffen. Neuer Wohnraumbedarf muss nicht zwangsläufig nur in Neubaugebieten gedeckt werden, vielerorts bieten auch vorhandene Wohnsiedlungen noch einige Entwicklungsmöglichkeiten. Hier ein Überblick über verschiedene Arten von Wohnstandorten:

*Der Stadtteil Einfeld mit dem Einfelder See
(Foto: Peter Vogel, Neumünster)*



Bauen im Bestand

Bestehende Gebäude in älteren Wohnquartieren können durch eine Modernisierung den heutigen Wohnbedürfnissen und -vorstellungen angepasst werden; durch Um-, An- oder Ausbauten bieten sich hierbei günstige Gelegenheiten, neuen Wohnraum zu schaffen. Vorteilhaft ist häufig die gewachsene Nachbarschaft in diesen Gebieten sowie ihre Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, Schulen, Kindergärten, etc.).

Hinweise zu besonderen Bedingungen und Fördermöglichkeiten in innerstädtischen Sanierungsgebieten finden Sie im Kapitel „Sanierungsgebiete – Neues Leben in alten Quartieren“, S. 10.

Schritt für Schritt zum Wohneigentum

Vervollständigung von Baugebieten

So manches Baugebiet aus den vergangenen Jahren bietet immer noch die Möglichkeit, einzelne Baugrundstücke (Baulücken) zu erwerben und zu bebauen.

Überplanung ehemals anders genutzter Flächen

Ein bedeutendes Flächenpotenzial steht seit der Aufgabe verschiedener militärischer Standorte im Stadtgebiet von Neumünster zur Verfügung. So wurde beispielsweise vor wenigen Jahren auf dem Gelände der „Sick-Kaserne“ ein vielfältiges, attraktives Wohnungsangebot geschaffen. Neben diesen sogenannten Konversionsflächen stehen ehemalige gewerbliche Bauflächen wie z. B. das „VAW-Gelände“ an der Hauptstraße (Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg) sowie aufgegebene Gärtnereiflächen wie z. B. zwischen Plöner Straße und Haartallee (Stadtteil Stadtmitte) für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Nachverdichtung von Siedlungen

Einige ältere Wohnsiedlungen bieten Möglichkeiten zu einer nachträglichen Verdichtung: Gerade in Neumünster gibt es eine Vielzahl von Kleinsiedlungsgebieten, die sich durch schmale, teils über 100 m lange Grundstücke auszeichnen. Dort, wo diese Hinterlandgrundstücke größtenteils nicht mehr bewirtschaftet werden, besteht unter Umständen die Möglichkeit, neue Baugrundstücke zu schaffen. Insbesondere in den Stadtteilen Tungendorf und Einfeld sind auf diese Weise neue Baugebiete entstanden.

Siedlungserweiterung

Um auch längerfristig dem Flächenbedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen, müssen Freiflächen in Anspruch genommen werden. Im Vordergrund steht dabei die behutsame Erweiterung bestehender Stadtteile, da dort bereits wichtige Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) vorhanden sind. Im Rahmen der Baulandmobilisierung in Neumünster werden zurzeit neue Wohngebiete als Siedlungserweiterungen in den Stadtteilen Einfeld, Gadeland und Brachenfeld/Ruthenberg geplant und erschlossen.

Neue Stadtteile

Der Stadtteil Ruthenberg im Osten der Stadt Neumünster ist zum überwiegenden Teil einschließlich des Stadtteilzentrums in den 80er- und 90er-Jahren entstanden. Im 3. Bauabschnitt stehen noch wenige Baugrundstücke für Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen zur Verfügung. Die Planung eines neuen Stadtteiles ist eine langfristig angelegte stadtentwicklungsplanerische Entscheidung, die für den Stadtteil Ruthenberg bereits im Jahr 1957 begonnen hat.

Wohnquartier aus den 20er-Jahren im Stadtteil Böcklersiedlung/Bugenhagen

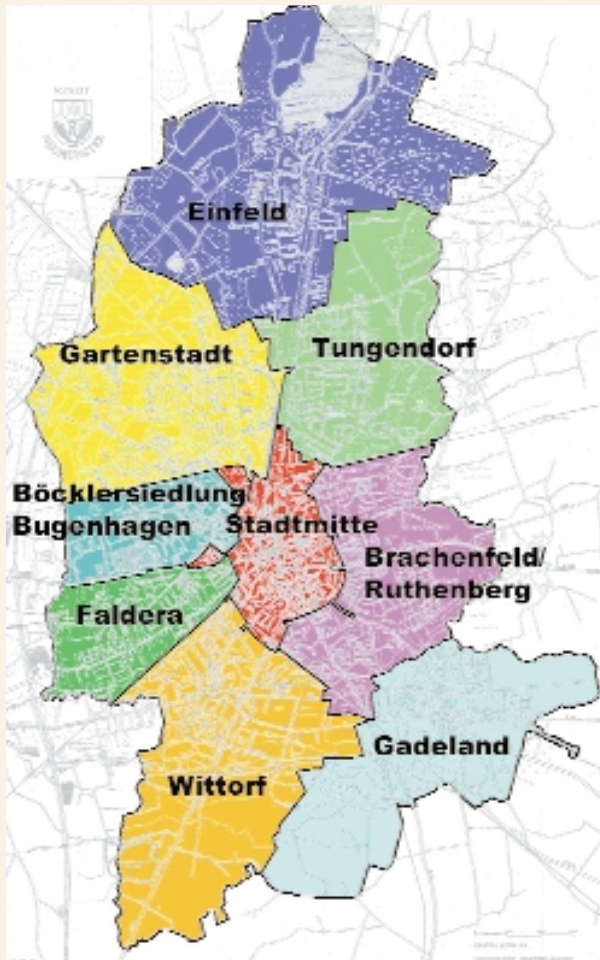


Moderne Wohnarchitektur – Einfamilienhaus im Stadtteil Gadeland



Wohn-
eigentum

Stadtteile Neumünsters



Sanierungsgebiete – Neues Leben in alten Quartieren

In Neumünster gab und gibt es einige Gebiete mit großem Sanierungsbedarf, und deshalb wurden seit Mitte der 80er-Jahre mehrere Sanierungsgebiete festgelegt. Dazu gehören große Teile der Innenstadt um den Großfleck und Kleinfleck, das Sagersche Gelände, das Gelände der ehemaligen Simonsschen Fabrik und das innenstadtnahe gründerzeitliche Gebiet zwischen Kieler Straße und Christianstraße – das Vicelinviertel.

Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück und Gebäude zum Wohnen (und vielleicht auch zum Arbeiten) bieten diese Sanierungsgebiete vielfältige Möglichkeiten. Umbau und Modernisierung eines alten und erneuerungsbedürftigen Hauses scheinen zwar aufwändiger als ein Neubau, doch auf Grund seiner Geschichte ist jedes Haus etwas Besonderes. Insbesondere sanierungsbedürftige Gebäude sind oft günstig zu erwerben. Durch Förderung in Form von Zuschüssen, zinsgünstigen Darlehen und steuer-

lichen Abschreibungsmöglichkeiten werden die Erneuerungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten unterstützt.

Daneben sind jedoch auch einige besondere Pflichten zu beachten.

Vorbereitende Untersuchungen

Der Festlegung von Sanierungsgebieten gingen jeweils umfangreiche Untersuchungen voraus, in denen die Probleme des Gebietes dargestellt und die städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Missstände sowie die Entwicklungschancen aufgezeigt wurden. Alle Gebiete zeichneten sich bei ihrer Festlegung zum Sanierungsgebiet durch einen hohen Erneuerungsbedarf der Bausubstanz und funktionelle Defizite aus; d. h., es fehlt an öffentlichen Grünflächen, der Straßenraum bedarf einer neuen Gestaltung etc. In der städtebaulichen Rahmenplanung sind die Sanierungsziele zusammengefasst.

Förmliche Festsetzung

Durch Beschlüsse der Stadt Neumünster erfolgten die förmlichen Festsetzungen der Sanierungsgebiete; die Gebietsabgrenzung ist jeweils Teil der Sanierungssatzung.

Diese Satzung ist beim Fachdienst Stadtplanung einsehbar, und hier können Sie auch erfahren, ob ein Grundstück im Sanierungsgebiet liegt (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Sanierungsvermerk

Mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes ist die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der innerhalb des Gebietes gelegenen Grundstücke verbunden. Dieser Vermerk hat lediglich hinweisenden Charakter, und beim Grundstücksverkehr ist ersichtlich, dass das Grundstück unter das Sanierungsrecht fällt. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes wird dieser Vermerk wieder gelöscht.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge bedarf es in Sanierungsgebieten einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB). Dazu gehören:

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde bauliche Veränderungen an Gebäuden, Wohnungen und Freiflächen; z. B. Wohnungsmodernisierungen, umfangreichere Erneuerung an Fassade, Dach etc.
- Neubaumaßnahmen
- Abbruchmaßnahmen
- Nutzungsänderungen, z. B. Um- und Ausbau bisher nicht genutzter Räume und Gebäude
- gewerbliche Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Beleihung, Teilung und Verkauf von Grundstücken und Eigentumswohnungen. In diesem Zusammenhang wird die Höhe des Kaufpreises geprüft, um Grundstücksverkäufe zu überhöhten Preisen auszuschließen, die eine Sanierung erschweren würden.

Neues Leben in alten Quartieren

Neues Leben

Damit wird sichergestellt, dass die beabsichtigten Maßnahmen mit den Zielen der Stadterneuerung übereinstimmen.

Der Antrag auf Genehmigung ist formlos beim Fachdienst Stadtplanung zu stellen (Ansprechpartner siehe Seite 40). Wenn die Durchführung der Sanierung durch die geplanten Maßnahmen weder unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert wird, werden die Vorhaben genehmigt.

Unabhängig von sanierungsrechtlichen Genehmigungen sind Bauanträge bei der Bauaufsicht zu stellen, sofern es sich um baugenehmigungspflichtige Vorhaben handelt.

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal, sind die baulichen Maßnahmen auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (Ansprechpartner siehe Seite 40).

*Durch Sanierungsmaßnahmen entsteht zeitgemäßer Wohnraum im Vicelinviertel
(Foto: planungsgruppe 4, Berlin)*



Städtebauförderung

Zur Umsetzung der Sanierungsziele in den Gebieten sind öffentliche Fördermittel ein wesentlicher Finanzierungsbaustein. Diese durch den Bund, das Land Schleswig-Holstein und die Stadt Neumünster gemeinsam aufgebrachten Mittel dienen sowohl der Verbesserung und dem Ausbau der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, öffentliche Frei- und Spielflächen) als auch der Unterstützung privater Bauherren bei der umfassenden Erneuerung ihrer Bausubstanz.

Auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein kann die Stadt Neumünster Zuschüsse für Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden sowie für die Aufwertung privater Freiflächen gewähren.

Der Zuschuss beträgt in der Regel max. 30 % der förderungsfähigen Gesamtbaukosten¹⁾ und dient grundsätzlich

nur zur Deckung des unrentierlichen Anteils der Baukosten. Der Antrag auf Förderung ist vor Beginn der Bauarbeiten zu stellen. Im Rahmen einer Gebäudeuntersuchung wird festgestellt, welche baulichen Veränderungen an dem Grundstück erforderlich sind und wie hoch die Kosten sein werden. Diese Untersuchung ist Grundlage für den Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt Neumünster.

Die Kombination der Städtebauförderung mit anderen Förderangeboten der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist möglich und wird vom Fördergeber ausdrücklich gewünscht.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht im Sanierungsgebiet nicht.

Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig mit dem Fachdienst Stadtplanung in Verbindung zu setzen, sofern Sie die Erneuerung Ihres Hauses unter Einbeziehung öffentlicher Fördermittel planen oder den Erwerb eines Gebäudes und die anschließende Erneuerung mit Zuschüssen beabsichtigen (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Steuerrechtliche Vergünstigungen

In förmlich festgelegten Gebieten sind bestimmte bauliche Maßnahmen, die Missstände und Mängel an Gebäuden beheben, nach §§ 7, 10, 11 Einkommensteuergesetz (EStG) begünstigt. Voraussetzung dafür ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neumünster über diese Maßnahmen, die vor Beginn der Arbeiten abzuschließen ist. Auf dieser Grundlage sind nach Abschluss der Maßnahmen die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachzuweisen.

(Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater.)

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Mit dem Erreichen der Ziele der Sanierung wird das Sanierungsgebiet aufgehoben und der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht. Damit entfallen auch die Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigung nach § 7 h EStG und die Städtebauförderung.

Ausgleichsbeträge

Mit der Verbesserung des Gesamtzustandes durch das Erreichen der Sanierungsziele ist im Allgemeinen eine Bodenwerterhöhung verbunden. In Gebieten, in denen nicht das einfache Sanierungsverfahren durchgeführt wurde, hat der Eigentümer zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der sich aus der Differenz des Anfangs- und des Endwertes des Grundstücks vor und nach der Sanierung ergibt. Die voraussichtliche Höhe des Ausgleichsbetrags kann auch schon vor Ab-

¹⁾ In besonderen Ausnahmen, z. B. bei baulichen Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung und Kulturdenkmälern, kann der Förderanteil auch höher sein.

schluss der Sanierung ermittelt und die Zahlung des Betrages im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vereinbart werden.

Im Gegensatz zu den Sanierungsgebieten der Innenstadt werden im Sanierungsgebiet Vicelinviertel keine Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Weitere Tipps und Hinweise

Vor dem Erwerb eines Gebäudes und Grundstücks im Sanierungsgebiet sollten Sie sich gut über den Zustand des Objektes informieren. Lassen Sie gegebenenfalls vor dem Erwerb von einem Architekten beurteilen, wie der Bauzustand des Gebäudes ist und welche Sanierungskosten etwa zu erwarten sind. Erkundigen Sie sich nach früheren Nutzungen, Beschränkungen durch eingetragene Lasten und nach eventuellen Altlasten auf dem Grundstück. Sehen Sie die Bauakten im Archiv der Bauaufsicht ein, die Ihnen eventuell Hinweise geben können.

*Neues Wohnquartier auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne, Stadtteil Böcklersiedlung/Bughenhagen
(Foto: Peter Vogel, Neumünster)*



Die Entscheidung, in Sanierungsgebieten Wohneigentum zu erwerben, ist meist mit umfangreicheren Erneuerungsmaßnahmen verbunden. Einerseits sind notwendige Instandsetzungsarbeiten durchzuführen, um Mängel der Bausubstanz zu beheben, andererseits erfordert die Anpassung der alten Gebäude an einen zeitgemäßen Wohnstandard umfangreiche Modernisierungsarbeiten, z. B. Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen zum Einbau von Bädern, neue Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation sowie Wärmedämmung und Balkonanbauten. Auch wenn bei bestehenden Gebäuden baulich-konstruktive Vorgaben in der Planung zu beachten sind, ermöglicht die historische Bausubstanz prinzipiell diese notwendigen Maßnahmen, und im Ergebnis entstehen oft individuelle und innovative Lösungen. Es ist empfehlenswert, sich in diesen Fällen der Dienstleistung eines erfahrenen Architekten zu bedienen. Auch bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln empfiehlt es sich, einen mit diesem Verfahren vertrauten Architekten zu beauftragen, der die erforderlichen Abstimmungen koordiniert.

Gruppenwohnprojekt als Alternative

Selten handelt es sich bei den Gebäuden in Sanierungsgebieten um Häuser der Größe, die von nur einer Familie bewohnt werden. Deshalb ist die Bildung von Baugemeinschaften Gleichgesinnter eine mögliche Form, größere Objekte gemeinsam zu erwerben und umzubauen. Die Organisationsformen dieser Baugemeinschaften können sehr verschieden sein (Wohnungseigentümergeinschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eingetragener Verein und Genossenschaft). Erfahrungen mit Projekten dieser Art wurden bereits in Schleswig-Holstein gemacht. Sollten Sie an einem solchen Projekt interessiert sein, empfehlen wir Ihnen, sich an den Fachdienst Stadtplanung zu wenden (Ansprechpartner siehe Seite 40).

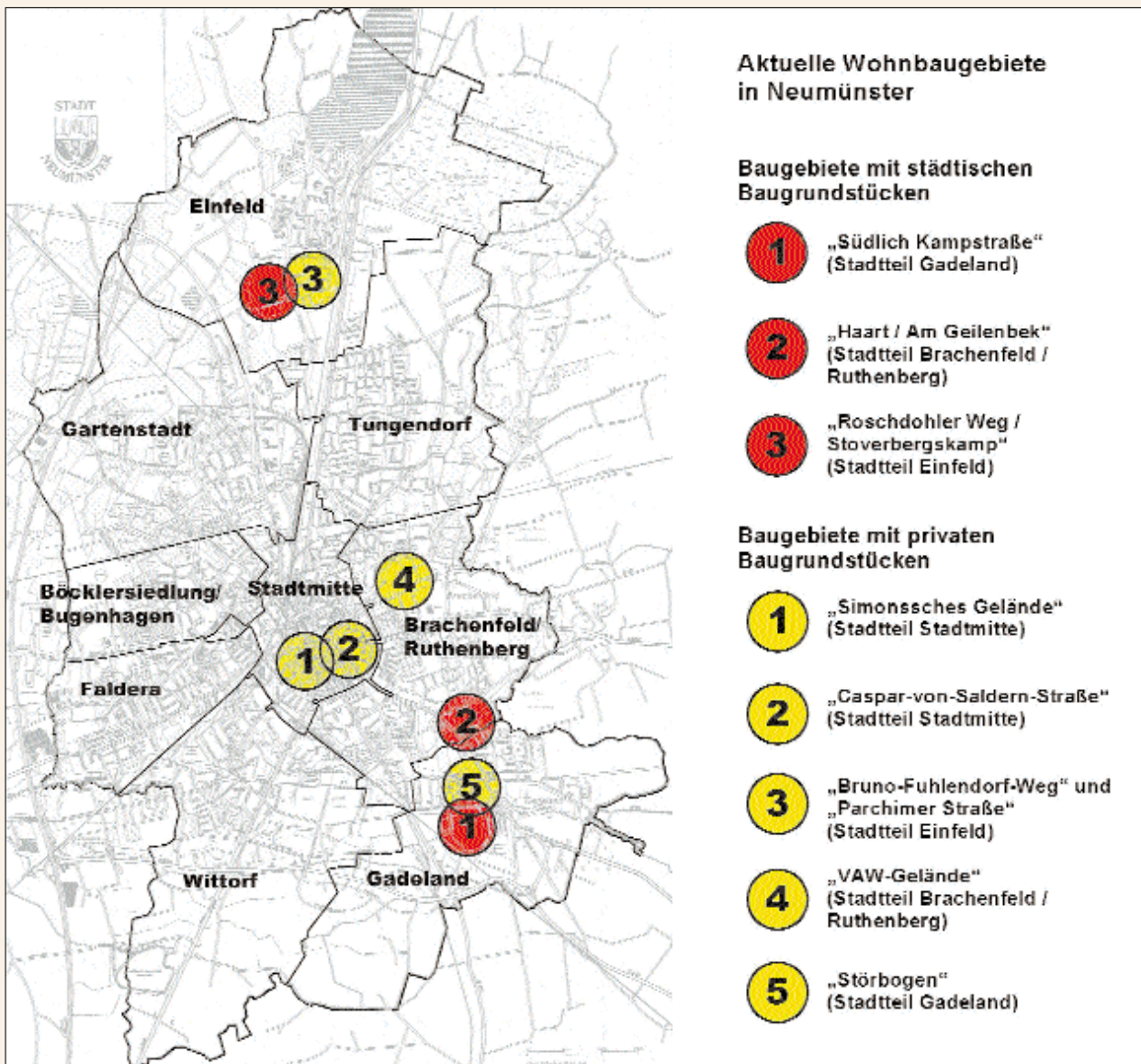
Wohnbauflächenreserven

Neue Wohnungen können nicht nur in Neubaugebieten entstehen; auch innerhalb bestehender Stadtviertel können noch einzelne Baulücken geschlossen, vorhandene Gebäude erweitert oder Dachgeschosse ausgebaut werden. Diese Möglichkeiten setzen jedoch die entsprechende Bereitschaft und Initiative der privaten Grundstückseigentümer voraus. Um die absehbare Nachfrage nach Wohnraum verlässlich decken zu können, müssen daher auch in Zukunft neue Wohngebiete erschlossen werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster sind die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet dargestellt. Innerhalb der dargestellten Bereiche sind noch Reservflächen vorhanden, die Möglichkeiten für die Errichtung von ca. 1.100 Wohneinheiten bieten. Damit könnten in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren durchschnittlich 110 Wohneinheiten/Jahr in neuen Baugebieten

entstehen. Diese Potenziale sind auf das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Um einen aktiven Beitrag zur Baulandmobilisierung zu leisten, hat die Stadt Neumünster Freiflächen erworben, um sie insbesondere zur Bedarfsdeckung von Baugrundstücken für freistehende und verdichtete Einfamilienhäuser einer Wohnnutzung zuzuführen. Von der Stadt Neumünster werden die Neubaugebiete „Südlich Kampstraße“ (Gadeland) und „Haart/Am Geilenbek“ (Brachenfeld/Ruthenberg) erschlossen und Baugrundstücke vergeben. Ein weiteres Neubaugebiet „Stoverbergskamp/Roschdohler Weg“ (Einfeld) ist in Planung. Parallel dazu bieten private Erschließungs- und Bauträger und die Wohnungsgesellschaft Neumünster GmbH (siehe Anzeige auf Seite ???) Grundstücke für verschiedene Haustypen an.

Übersicht über aktuelle städtische Wohnbaugebiete



Neue Wohnbaugebiete in der Stadt Neumünster

Neue Wohngebiete

Neubaugelbiet „Südlich Kampstraße“ im Stadtteil Gadeland

Südlich der Kampstraße im Stadtteil Gadeland entsteht ein neues Wohngebiet in attraktiver Stadtrandlage. Hier werden in einem ersten Bauabschnitt, der eine Fläche von rund 3 Hektar umfasst, 21 neue Grundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern bereitgestellt und von der Stadt Neumünster veräußert. Die Größe der Grundstücke

variiert zwischen rd. 500 und 700 m². Alle Straßenverkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden. Die weitere Planung sieht eine Entwicklung des Gebietes in südlicher Richtung vor, wobei durch einen großzügigen Grünzug mit integriertem Spielplatz eine Gliederung und Auflockerung des Siedlungsbereiches erfolgen soll.



Bebauungskonzept
Südlich Kampstraße



Neubaugelbiet „Haart/Am Geilenbek“ im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg

Dieses neue Wohngebiet mit einer Größe von insgesamt rund 6,5 Hektar befindet sich im Süden des Stadtteils Brachenfeld/Ruthenberg an der Grenze zum Stadtteil Gadeland, die durch den Verlauf des kleinen Fließgewässers Geilenbek markiert wird. Auch dieses Gebiet zeichnet sich durch eine sehr attraktive Lage aus; es grenzt im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Die Planung umfasst einen Bereich mit insgesamt rund 70 Grundstücken, die für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen sind; 26 Bauplätze sollen von der Stadt Neumünster verkauft werden. Auch hier sorgen öffentliche Grünflächen für eine Auflockerung des Gebietes und eine Einbindung in die landschaftliche Umgebung. Am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist die Anlage eines großzügig dimensionierten, naturnah anzulegenden Spielplatzes geplant.

Bebauungskonzept Haart/Am Geilenbek

Neue Wohnbaugebiete in der Stadt Neumünster

Neue Wohngebiete

Neubaugelbiet „Roschdohler Weg/Stoverbergkamp“ im Stadtteil Einfeld

Für dieses ca. 5 Hektar große Gebiet nördlich der neuen Waldorfschule werden derzeit die städtebaulichen Planungen vorbereitet. Vorgesehen ist die Abrundung des Stadtteils Einfeld durch ein neues Wohngebiet, in dem rund 60 Bauplätze bereitgestellt werden können. Auch hier sollen die Grundstücke vorwiegend mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden können. Entlang des Roschdohler Wegs sollen jedoch auch Baugrundstücke für eine Errichtung von Reihenhäusern zur Verfügung gestellt werden. Das Gebiet soll durch ein Grünzugsystem gegliedert werden, das sowohl Fußwegverbindungen als auch Spielplatzstandorte aufnehmen kann. Von einer Haupteinschließung ausgehend, übernehmen verkehrsberuhigte Spielstraßen die Anbindung der Grundstücke. Platzartige Erweiterungen dieser Erschließungsflächen sollen als Mittelpunkte für einzelne Nachbarschaftsbereiche dienen.



Bebauungskonzept Roschdohler Weg/Stoverbergkamp

Weitere Wohnbaugelbiete in Neumünster

- ◆ Baugelbiet „Simonssches Gelände“ zwischen Mühlenhof, Schützenstraße und Gartenstraße im Stadtteil Stadtmitte
 - Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungsbau sowie verdichtete Einzelhäuser im Stadtzentrum
- ◆ Baugelbiet „Caspar-von-Saldern-Straße“ zwischen Plöner Straße und Haart auf den ehemaligen Gärtnerflächen im Stadtteil Stadtmitte
 - Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungsbau
- ◆ Baugelbiet „Bruno-Fuhlendorf-Weg“ zwischen Enenvelde und Mecklenburger Weg im Stadtteil Einfeld
 - Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser
- ◆ Baugelbiet „Parchimer Straße“ zwischen Roschdohler Weg und Mecklenburger Weg im Stadtteil Einfeld
 - Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser
- ◆ Baugelbiet „VAW-Gelände“ zwischen Hauptstraße und Schwale im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg
 - Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Geschosswohnungsbauten
- ◆ Baugelbiet „Störbogen“ nördlich der Kampstraße im Stadtteil Gadeland
 - Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser

Baugelbiet „Simonssches Gelände“



Baugrundstücke

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Bei einem Spaziergang hat Familie Bauflink in einem schönen Wohngebiet, nur ein paar Straßen von ihrer heutigen Wohnung entfernt, ein Schild entdeckt: „Baugrundstück zu verkaufen“. Die Familie erkundigt sich zunächst im **Fachdienst Bauaufsicht**, ob das Grundstück tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann (Ansprechpartner siehe Seite 40). Ein Baugrundstück ist in der Regel bebaubar, wenn das Vorhaben

- im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt und dessen Festsetzungen nicht widerspricht
- und die Erschließung gesichert ist

oder wenn

- es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt
- und wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt
- und die Erschließung gesichert ist.

Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Planungshoheit liegt als Selbstverwaltungsaufgabe bei den Gemeinden. Diese sind somit zuständig für die Durchführung der Bauleitplanverfahren.

Flächennutzungsplan Neumünster – Bereich „Ruthenberg“ (Ausschnitt)



In der Verwaltung der Stadt Neumünster übernimmt der **Fachdienst Stadtplanung** die Aufgaben, die mit der Aufstellung von Bauleitplänen verbunden sind.

Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen: den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan.

Der Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Neumünster in den Grundzügen dargestellt. Hierbei werden für alle Flächen im Stadtgebiet Darstellungen zur vorgesehenen Art der Bodennutzung als Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen), Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald usw. getroffen. Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich, hat aber keinen Rechtsnormcharakter, d. h., wenn ein bestimmtes Grundstück hier als Teil einer Baufläche dargestellt ist, kann daraus allein noch kein Anspruch auf eine Baugenehmigung hergeleitet werden. Der FNP dient jedoch vor allem als Grundlage für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen für einzelne Teilbereiche innerhalb des Stadtgebietes.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen erfolgt in einem Verfahren, das dem zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ähnelt (siehe unten). Im Gegensatz zu Bebauungsplänen bedürfen Flächennutzungspläne allerdings zusätzlich der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, bevor sie in Kraft gesetzt werden können.

Der Bebauungsplan

In den Bebauungsplänen werden für einzelne Teilbereiche im Stadtgebiet die für die künftige Bebauung verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Höhe der Gebäude/die Zahl der Vollgeschosse
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die öffentlichen Verkehrsflächen

getroffen. Die Bebauungspläne können auch baugestalterische Vorschriften nach der Landesbauordnung enthalten.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht nicht. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschließt die Ratversammlung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt Neumünster erforderlich ist.



Bebauungsplan 167 B (Ausschnitt)

Das formelle Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird im Baugesetzbuch geregelt (siehe Schaubild). Dort wird auch geregelt, wie die Bürger im Aufstellungsverfahren zu beteiligen sind. Zunächst werden die Bürger im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Planungsvarianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Diese sog. Bürgeranhörung wird in der Regel im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung, in der der **Fachdienst Stadtplanung** vorträgt, durchgeführt. Im Anschluss an den Vortrag wird den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der Bürgeranhörung erfolgt in der örtlichen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Neumünster (www.neumuenster.de). In der 2. Stufe der Bürgerbeteiligung wird der ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats in den Räumen des Fachdienstes Stadtplanung in der Brachenfelder Straße 1-3 öffentlich ausgelegt. Jeder Bürger kann während der Auslegungsfrist Anregungen vorbringen. Auch auf die Entwurfsauslegung wird durch eine Bekanntmachung in der Presse hingewiesen.

Die öffentlichen und privaten Belange sind von der Ratversammlung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwä-

gen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird abschließend bekannt gemacht und somit in Kraft gesetzt. Interessierte Bürger und Bürgerinnen können die Bebauungspläne beim **Fachdienst Stadtplanung** während der Dienststunden einsehen und sich über ihre Inhalte informieren lassen (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Zu jedem Bebauungsplan gehört eine Begründung. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ziele und Zwecke des Planes dargestellt und die getroffenen Festsetzungen erläutert.

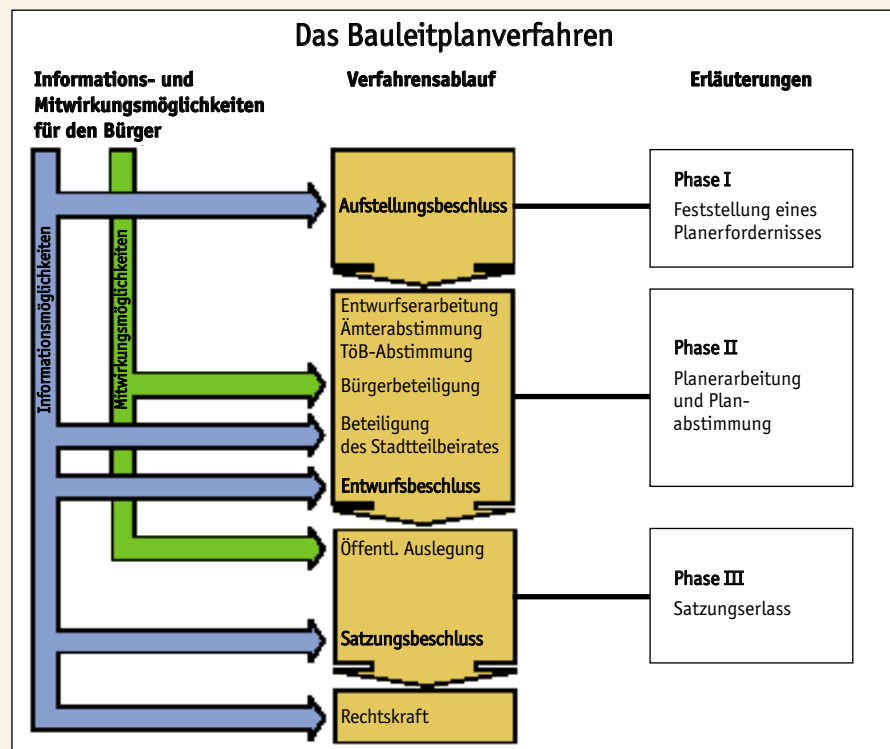
Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Voraussetzung für den Vollzug der städtebaulichen Planung; er regelt durch seine Festsetzungen für jedes Baugrundstück die bauliche und sonstige Nutzung. Im Rahmen seiner Festsetzungen werden

- Erschließungsanlagen gebaut,
- die Bebauung erstellt,
- Grünflächen und Spielplätze hergestellt.

Inhalte eines Bebauungsplanes – Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der mögliche Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf den Grundstücken bestimmt, wird im Wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den gemeindlichen Planungen einen einheitlichen Rahmen vor und regelt im Wesentlichen:

Schaubild zur Aufstellung eines Bebauungsplanes



Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan kann gewählt werden zwischen den elf Baugebietstypen der BauNVO (z. B. Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet). In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungsarten (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) im jeweiligen Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Die Gemeinde kann jedoch in beschränktem Umfang von den vorgegebenen Nutzungskatalogen abweichen, wenn die örtliche Situation in einem Baugebiet dies erfordert. Dies wird im Textteil zum Bebauungsplan geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück baulich genutzt werden darf. Das Maß der Nutzung eines Grundstücks wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen,
- die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche,
- die Baumassenzahl oder die Baumasse,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe baulicher Anlagen.

Die BauNVO ordnet jedem Baugebietstyp Obergrenzen für die bauliche Dichte zu. Innerhalb dieser Grenzen kann die planende Gemeinde die Festsetzungen nach eigenem Ermessen treffen.

Bauweise

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat. Grundsätzlich wird zwischen offener, geschlossener und abweichender Bauweise unterschieden.

Bei der offenen Bauweise müssen die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Mindestbreite ist in der Landesbauordnung vorgeschrieben und beträgt 3 m oder mehr. Zur offenen Bauweise gehören neben den freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Länge. Der Bebauungsplan kann auch vorschreiben, dass nur eine oder zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Bei der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden.

Bei der abweichenden Bauweise kann es sich beispielsweise um eine Bebauung handeln, die im Erdgeschoss auf die Grundstücksgrenze baut, im Obergeschoss aber zurückspringt. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

Baufläche	Baugebiete	Charakteristika
W Wohnbaufläche	WB Kleinwohnbaugebiete	vorwiegend Kleinfamilien einschließlich Wohnen
	WR Reines Wohngebiet	ausschließlich Wohnen
	WA Allgemeines Wohngebiet	vorwiegend Wohnen
M Gemischte Baufläche	WB Besonderes Wohngebiet	vorwiegend Wohnen; auch geringfügiges Gewerbe
	MD Dorfgebiet	Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe
	MI Mischgebiet	Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe
G Gewerbliche Baufläche	MG Kerngebiet	vorwiegend Handel, zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur; Wohnen in der Regel ab 1. Obergeschoss
	GE Gewerbegebiet	vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe
SO Sonderbaufläche	GI Industriegebiet	ausschließlich Gewerbe; davon vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe
	SO Sondergebiete für Erholung	Wochenhäuser, Ferienhäuser, Campingplätze
	Sonstige Sondergebiete	Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ländergebiete

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksanteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muss genau an diese Linie herangebaut werden, wobei ein Vor- und Zurücktreten der Gebäude in geringfügigem Ausmaß u. U. zugelassen werden kann. Häufiger werden jedoch Baugrenzen festgesetzt; innerhalb der Baugrenzen darf das Gebäude dann unter Beachtung anderer Festsetzungen und der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken frei angeordnet werden.

Natur- und Umweltschutz in der Bauleitplanung

In den vergangenen Jahren hat das Bewusstsein um die Notwendigkeit des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen erheblich zugenommen. Die gesteigerte Sensibilität in Umweltfragen hat auch in der Gesetzgebung auf EU-, Bundes- und Länderebene einen entsprechenden Niederschlag gefunden. Dies betrifft auch die gemeindliche Bauleitplanung, in deren Rahmen umweltrelevante Belange heute sehr eingehend zu berücksichtigen sind. Durch die hierzu geltenden Gesetze und Vorschriften soll vor allem gewährleistet werden, dass erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden oder durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Umweltprüfung

Die im Juli 2004 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches sieht vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden müssen. Zu beachtende Belange können hierbei z. B. sein:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt,
- bestehende Schutzgebiete,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit insgesamt,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

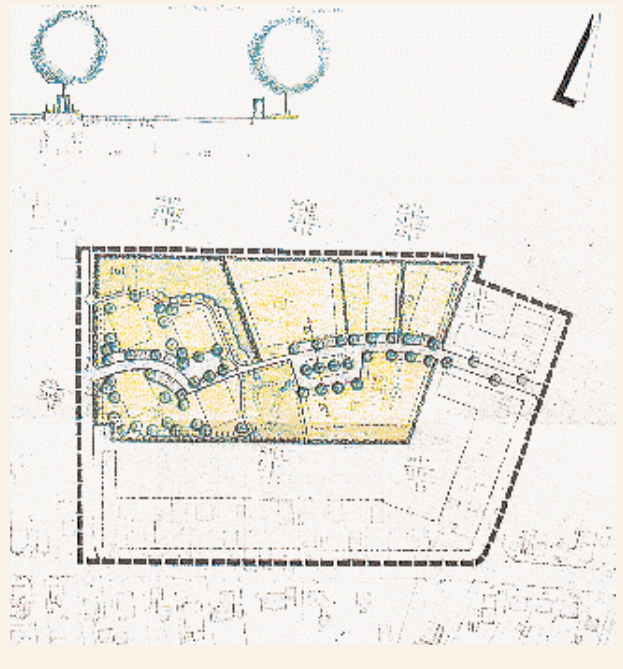
Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung dieser Belange erforderlich ist, und holt entsprechende Informationen von anderen Behörden ein. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden dann in einem Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan ist. Aus diesem Umweltbericht soll für jeden Interessierten ersichtlich werden, mit welchen umweltbezogenen Auswirkungen die Planung voraussichtlich einhergehen wird.

Der Landschaftsplan

Nach § 6 des Landesnaturschutzgesetzes haben die Gemeinden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Entwicklung der Ziele des Naturschutzes flächendeckend in Landschaftsplänen darzustellen. Der Landschaftsplan soll u. a. folgende Aussagen treffen:

- der vorhandene und der zu erwartende Zustand der Natur einschließlich der Auswirkungen der vergangenen, gegenwärtigen und voraussehbaren Flächennutzungen,
- die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes,
- die Beurteilung des Zustandes unter Berücksichtigung dieser Ziele, einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
- die Erfordernisse und Maßnahmen z. B. zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft.

Der Landschaftsplan hat in Schleswig-Holstein den Status einer Fachplanung, die ein eigenes Verfahren durchläuft und von der Ratsversammlung beschlossen wird. Die Inhalte des Landschaftsplanes sollen, soweit hierfür geeignet, in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.



Grünordnungsplan für den Bereich Bruno-Fuhlendorf-Weg

Der Grünordnungsplan

Sofern bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe ermöglicht werden, die Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigen können, ist gemäß Landesnaturschutzgesetz ein Grünordnungsplan aufzustellen. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes sind nach Abwägung mit anderen Belangen als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft vorzunehmen. Zu berücksichtigende Schutzgüter sind

- Arten und Lebensgemeinschaften,
- Boden,
- Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- Klima/Luft,
- Landschaft.

Im nächsten Schritt werden die Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ermittelt und bewertet. Nach der Prüfung, ob Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können, erfolgt für die verbleibenden Eingriffe eine Ermittlung und Bemessung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Die Kosten zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen hat der Verursacher zu tragen. Dies bedeutet für den Bauherrn in einem Neubaugebiet, dass neben Erschließungsbeiträgen für die Straße auch Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zu entrichten sind. Diese sind jedoch zumeist im Kaufpreis für ein voll erschlossenes Baugrundstück enthalten.

Der Grundstückskauf

Familie Bauflink steht kurz vor ihrem Ziel: Das zum Verkauf stehende Grundstück, das sie kürzlich entdeckt hat, entspricht ihren Vorstellungen, und auch der Kaufpreis erscheint angemessen. Durch Nachfrage beim **Fachdienst Bauaufsicht** wurde geklärt, dass das Grundstück tatsächlich nach den Vorstellungen der Bauflinks bebaut werden kann. Nun ist aber noch einiges zu erledigen, bevor der Kauf perfekt werden kann:

Ist die Stadt Neumünster Verkäuferin der Baugrundstücke, wird vom **Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung** der Kaufvertrag so weit vorbereitet, dass die Käufer nur noch den beurkundenden Notar für den Vertrag bestimmen müssen. Dieser liest dann beim Beurkundungstermin (Personalausweis bzw. Reisepass nicht vergessen!) den ganzen Vertrag vor. Bestehen Unklarheiten oder Fragen, bitte unbedingt beim Notar nachfragen. In den Fällen, wo das Grundstück von der Stadt Neumünster verkauft wird, wickelt die Stadt Neumünster den Kaufvertrag grundbuchlich ab. Die Stadt Neumünster reicht die Unterlagen beim Amtsgericht – Grundbuchamt – ein. Die Eintragung des neuen Eigentümers veranlasst das Amtsgericht – Grundbuchamt –. Falls das Kaufgrundstück noch vermessen werden muss, kann die Vermessung durch das Katasteramt Neumünster oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt werden.

Beim Verkauf eines Grundstückes von privat kann die Stadt Neumünster für bestimmte Grundstücke die Möglichkeit wahrnehmen, in den Kaufvertrag einzusteigen und von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Nähere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei Bedarf im **Fachdienst Stadtplanung** (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Auf die Käufer kommt in jedem Fall neben den Kosten für den Notar, die Vermessung und das Grundbuchamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Grundstückskaufpreises zuzüglich Vermessungskosten zu. Kalkulieren Sie für diese Kosten bei bereits vermessenen Grundstücken insgesamt ca. 5 % des Kaufpreises und bei bisher noch nicht vermessenen Grundstücken ca. 6,5 % ein.

Risiko Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder Grundwasser lauern. Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Wurde hier Abwasser verrieselt oder Müll abgelagert? Fanden hier Bodenbewegungen statt? Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Im **Fachdienst Natur und Umwelt** der Stadt Neumünster kann nachgefragt werden, ob über dieses Grundstück bereits Informationen vorliegen. Dort gibt es auch ein Faltblatt über Altlasten in Neumünster. Hier wird ein

Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstige kontaminierte Flächen geführt. Die vorhandenen Listen werden laufend aktualisiert (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Sie können das Grundstück auch auf Bodenver-



Erschließung Neubaugebiete: Spielplatz und Grünfläche im Baugebiet „Westlich Roschdohler Weg“, Stadtteil Einfeld

unreinigungen untersuchen lassen. Stimmen Sie diese Untersuchungen vorher mit dem Fachdienst Natur und Umwelt ab, unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Erschließung

Unter dem Begriff der Erschließung ist die Anbindung von Grundstücken an das Straßen- und Wegenetz, Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Elektrizität und Wärme) und Entsorgungsanlagen (Abwasser) zu verstehen.

Die Stadt Neumünster erhebt für die von ihr erstmalig hergestellten Straßen **Erschließungsbeiträge**. 10 % der entstandenen Straßenbaukosten trägt die Stadt, 90 % werden auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen umgelegt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

Durch den Abschluss von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen können die Durchführung der Erschließung und sonstige städtebauliche Leistungen einschließlich deren Kosten von der Stadt auf einen Dritten (Wohnungsbauunternehmen usw.) übertragen werden. Dieser gibt seine Kosten dann über den Kaufpreis der Immobilie oder des Grundstückes an seine Käufer weiter.

Für die Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von vorhandenen Straßen werden **Straßenausbaubeiträge** nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein erhoben. Verteilungsmaßstab

ist auch hier die Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Nutzung des Grundstückes nach Art und Maß. Beitragspflichtig ist der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Grundstückes, im Falle eines Erbbaurechtes der Erbbauberechtigte.

Für erstmalig bebaubare Flächen müssen in der Regel Maßnahmen zum Ausgleich des damit verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft durchgeführt werden. Soweit die Stadt Neumünster diese Maßnahmen durchzuführen hat, erhebt sie zum Ausgleich der entstandenen Kosten von den Eigentümern der betroffenen Baugrundstücke **Kostenerstattungsbeiträge**.

Fragen zu Erschließungs- und sonstigen Beiträgen können Ihnen im **Fachdienst Stadtplanung** der Stadt Neumünster beantwortet werden (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Abwasser

Die Stadt Neumünster hat in fast allen Gebieten getrennte Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig, weil hierdurch Kanäle belastet werden und dem städtischen Klärwerk unnötig Kosten entstehen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätze usw.) auf dem Grundstück zu versickern. Auffahrten an der Grundstücksgrenze sind vom Gehweg bzw. Straßenbereich durch Rinnen zu trennen.

Für Fragen der Grundstücksentwässerung ist der **Fachdienst Tiefbau und Grünflächen** der Stadt Neumünster zuständig (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Grundwasser

In Teilen des Stadtgebietes gibt es einen hohen Grundwasserstand, der klimatisch bedingt auch um 1-2 m schwanken kann. Denken Sie daran, insbesondere wenn Sie einen Keller planen.

Weitere Informationen hierzu kann Ihnen der **Fachdienst Natur und Umwelt** der Stadt Neumünster erteilen (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Abfallentsorgung

In der Stadt Neumünster wird wie überall eine getrennte Müllsammlung durchgeführt. Neben der obligatorischen grauen Restmülltonne und dem „gelben Sack“ gibt es auf Wunsch eine „grüne Tonne“ für Bioabfälle und eine „blaue Tonne“ für Altpapier. Planen Sie die Unterbringungsmöglichkeiten für diese Entsorgungseinrichtungen von Anfang an ein.

Die Abfallentsorgung wird in der Stadt Neumünster vom **Technischen Betriebszentrum (TBZ)** übernommen (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Weitere Informationen, z. B. über die Termine der Müllabfuhr, können Sie auch der Internetseite der Stadt Neumünster (www.neumuenster.de) entnehmen.



Erschließung Neubaugebiete: Östlich Hartwigswalder Straße, Stadtteil Gadeland

Kosten und Finanzierung

Solide Finanzierung beim Eigenheimbau

Familie Muster hat sich vor zwei Jahren ihren Traum vom Eigenheim mit Hilfe öffentlicher und nichtöffentlicher Mittel realisiert und ist bereits umgezogen.

Die Familie Bauflink aus der ehemaligen Nachbarschaft der Musters möchte nun dem Beispiel der Familie Muster folgen. Sie denkt daran, dass sie bei einem Eigenheim weiß, wofür sie den monatlichen Abtrag zahlt, während die Miete jeden Monat dem Vermieter zugute kommt.

Sie hat auch einige Ideen, wie sie ihr Eigenheim gerne anders bzw. individuell gestalten würde, die als bauliche Veränderungen bei einer Mietwohnung kaum möglich wären. Außerdem ist der Neubau bzw. der Kauf die einzige Möglichkeit, gewisse Fördermittel und/oder Steuervorteile, die nachstehend erläutert sind, in Anspruch zu nehmen.

Familie Bauflink hat nun die schwierige Aufgabe, für sich einen Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen (Tabelle 2, S. 29).

Als erstes benötigt sie ein Baugrundstück für das geplante Eigenheim. Durch Anfrage beim **Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung** kann sie erfahren, wo noch Grundstücke frei und eventuell von wem – wenn nicht von der Stadt Neumünster selbst – diese zu erwerben sind. Ansonsten sollte sie sich im Bekannten- und Freundeskreis umhören bzw. die lokalen Anzeigen der Tageszeitung genau durchsehen.

Der Erwerb eines Baugrundstückes ist neben den Baukosten selbst der größte Kostenfaktor.

Der Kaufpreis

Nachdem die Angemessenheit des Kaufpreises überprüft werden konnte und Familie Bauflink sich mit dem Verkäufer des gewünschten Grundstückes schnell einig geworden ist, müssen noch die anderen Kosten so genau wie möglich ermittelt werden.

Eine Aufstellung, welche Kosten auf die Bauflinks zukommen, ist aus Tabelle 2 zu ersehen. Grundsätzlich, das sollte Familie Bauflink berücksichtigen, sollten die einzelnen Kostenfaktoren so weit wie möglich auf das jeweilige geplante Objekt und den Einzelfall abgestimmt sein. Dabei kann sie auch die Hilfe ihres Architekturbüros und/ oder der Bauleitung in Anspruch nehmen.

Erst wenn absolut keine Beträge ermittelt werden können, könnten die Bauflinks auf die in o. a. Tabelle angegebenen Pauschalsätze, die ohnehin nur Durchschnitts- und Erfahrungswerte sind, zurückgreifen. Familie Bauflink sollte sich darüber im Klaren sein, dass, je genauer alle Kostenfaktoren einkalkuliert werden, desto sicherer die darauf abgestimmte Finanzierung ist.

Dabei sollten unvorhersehbare zusätzlich anfallende Kosten durch höhere Kostenansätze bzw. Reserven im Finanzplan im Voraus einbezogen werden.

Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein

Familie Bauflink hat bereits mit Familie Muster gesprochen, um sich einige Informationen im Vorwege geben zu lassen. Sicherheitshalber fragen die Bauflinks im **Amt für Wohnungsbau und Wohnungswesen – Abt. Wohnungsbauförderung – Herrn Dittrich – (Tel.: 04 31/9 01-23 80)** nach, ob diese Informationen noch aktuell sind. Die Bauflinks erhalten die Mitteilung, dass für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen durch das Land Schleswig-Holstein die direkte Vorlage des Finanzierungsantrages bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein in Kiel erforderlich ist.

In allen Fragen rund um die Wohnungsbauförderung berät sie die **Investitionsbank Schleswig-Holstein** mit ihrem Beratungszentrum Kiel. In der Zentrale kann hierfür ein Beratungstermin vereinbart werden: Tel.: 04 31/99 05-0.



Wohngebiet Ruthenberg, Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg

Fördermöglichkeiten

Eine weitere Fördermöglichkeit bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an.

- Gefördert werden Privatpersonen, unabhängig vom Alter und Familienstand.
- Es wird mit langfristigen, zinsgünstigen Darlehen gefördert, die Sie über durchleitende Banken oder Sparkassen (in der Regel die Hausbank) erhalten.
- Gefördert wird der Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, von der Förderung ausgeschlossen sind Umschuldungen bestehender Darlehen und Nachfinanzierungen begonnener oder abgeschlossener Maßnahmen.
- Die Förderhöhe beträgt 30 % der Gesamtkosten, maximal 100.000,- €.
- Die Kreditlaufzeit beträgt maximal 30 Jahre, bei mindestens einem und höchstens 5 tilgungsfreien Anlaufjahren. Der Zinssatz wird von der KfW bei Kreditzusage für 5 oder 10 Jahre festgelegt.

Kosten und Finanzierung

Kosten und Finanzierung

Zusätzliche Vorteile entstehen durch die staatliche Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums in Form der Eigenheimzulage und der Kinderzulage.

Finanzielle Fördermöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

- Neubauten und Bestandserwerb werden einheitlich gefördert. Für Ausbauten und Erweiterungen erfolgt keine Förderung mehr.
- Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich über den Förderzeitraum von acht Jahren höchstens 1.250,- €, die Kinderzulage 800,- €.
- Begünstigt werden neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes und des Grund und Bodens auch Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden.

Die Einkunftsgrenze beträgt für den zu betrachtenden Zweijahreszeitraum (Erstjahr und Vorjahr) 70.000,- € für Alleinstehende sowie 140.000,- € für Verheiratete. Für jedes Kind erhöht sich der Betrag um 30.000,- €. Maßgebend ist hierfür die Summe der positiven Einkünfte.

Ein Wort zur Eigenleistung

Familie Bauflink muss als Voraussetzung zur Förderung des geplanten Neubaus eine Eigenleistung erbringen. In der Regel ist eine Eigenleistung in Höhe von 20 % der anerkannten Gesamtkosten des Bauvorhabens zu erbringen. Die Hälfte der Eigenleistung, also mind. 15 % der

anerkannten Gesamtkosten, sind in Geldmitteln zu erbringen. Die anderen 5 % können aus dem Wert ersparter Unternehmerleistungen durch selbst erbrachte Sach- und Arbeitsleistungen (sog. Muskelhypothek) bestehen.

Muskelhypothek

Familie Bauflink kann dabei Mithilfe aus der Nachbarschaft, von Familienangehörigen und Bekannten entgegennehmen. Diese Mithilfe muss unentgeltlich erfolgen oder, wie z. B. bei Familie Muster aus der ehemaligen Nachbarschaft, die ihren Bau unter Mithilfe von Familie Bauflink bereits fertig gestellt hat, auf Gegenseitigkeit beruhen. Bevor die Bauflinks zur Aufstellung ihrer Finanzierung den Wert der Selbsthilfe berechnen, überdenken sie noch einige wichtige Dinge, die nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

Zum einen muss der Zeitaufwand für die Arbeitsleistungen bedacht werden, die selbst ausgeführt werden können, da dies nebenbei bzw. am Wochenende oder zum Teil im Urlaub gemacht werden muss. Zudem müssen ja viele Arbeiten zeitgleich erledigt werden.

Familie Bauflink sollte versuchen, ihre Fähigkeiten und Arbeitskräfte möglichst realistisch einzuschätzen, da sie ansonsten eventuell durch später zusätzlich zu erteilende Aufträge an „professionelle“ Handwerksbetriebe Mehrkosten abdecken bzw. nachfinanzieren muss, wodurch wiederum Mehraufwendungen auftreten können.

Als weiterer Nachteil könnte es durch nachträglich erteilte Aufträge zu Zeitverlusten kommen. Diese kann Familie Bauflink durch eine vorherige großzügigere Kalku-

Tabelle 1: Muster zur Errechnung des Wertes der Eigenleistungen

Gewerk	Rechenmuster für die einzelnen Gewerke					Hinweis
	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x	Wert Ihrer Eigenleistung	
1. Außenanlagen	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
2. Bodenbelag-, Fliesen-, Plattenarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 3,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
3. Dachdeckerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme		Wert Ihrer Eigenleistung	S. U.
4. Elektroarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
5. Erdarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
6. Glaser-, Schreinerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 3	Wert Ihrer Eigenleistung	
7. Maler-, Tapezierarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
8. Maurer-, Betonarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme		Wert Ihrer Eigenleistung	S. U.
9. Putzarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme		Wert Ihrer Eigenleistung	S. U.
10. Sanitär-, Heizungsinstallation	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 5	Wert Ihrer Eigenleistung	
11. Sonstige Arbeiten z. B. Schlosserarbeiten, Fugen-, Abdichtungsarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 0,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
12. Treppenbau	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme	x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
13. Zimmerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten	÷ 100	Zwischensumme		Wert Ihrer Eigenleistung	S. U.

Erklärung zum Vermerk s. u.: keine Bewertung der Eigenleistungen möglich, im Einzelfall selbst Betrag einsetzen

Kosten und Finanzierung

Kosten und Finanzierung

lation mit einplanen. Weiterhin muss Familie Bauflink auch die Materialkosten mit einkalkulieren, die auf sie genauso zukommen, als wenn sie die Arbeiten z. B. einem Handwerksbetrieb übergeben würde. Bei einer geplanten Einsparung von 10 bis 15 % der gesamten Baukosten muss Familie Bauflink mit einem Aufwand von 1.000 bis 2.000 Arbeitsstunden rechnen. Dabei wird von einem durchschnittlich teuren Einfamilienhaus ausgegangen.

Weiterer wichtiger Punkt der Selbsthilfe ist die Beachtung des Verhältnisses – geringster Aufwand zu größter Ersparnis –, die nicht außer Acht gelassen werden darf.

Die nachstehenden Tabellen mit erfahrungsgemäßen Richtwerten der gesparten Lohnkosten (prozentual) und entsprechender Berechnungsanleitung können bei der Aufstellung des Wertes der Selbsthilfe Anhaltspunkte geben.

Zunächst gilt es für Familie Bauflink jedoch, anhand von Kostenvorschlägen, Auskünften der Baufirma, ihres Architekturbüros und/oder der Bauleitung möglichst realistische, zukunftsnahe und auf ihr Bauobjekt abgestimmte Beträge anzusetzen. Einige Arbeiten, wie z. B. Arbeiten bei Außenanlagen, Erdarbeiten, Bodenbelags- und Fliesenarbeiten sowie Maler- und Tapezierarbeiten eignen sich sehr gut als Eigenleistung, auch für ungeübtere Heimwerker.

Andere Arbeiten wiederum (Zimmerer-, Dachdecker-, Maurer-, Beton-, Putzarbeiten) sollten eher von Fachleuten

ausgeführt werden, da eine unsachgemäße Ausführung das Bauvorhaben beeinträchtigen könnte. Bei Elektro- oder Sanitär- bzw. Heizungsinstallationen sind nur in begrenztem Maße Eigenleistungen möglich, da hier zum einen der unsachgemäße An- und Einbau erhebliche Gefahren mit sich bringen kann und zum anderen die vorgeschriebenen Abnahmen der fertig gestellten Anlagen von Fachleuten im Nachhinein erhöhte Kosten aufwerfen, die das vorher durch die Selbsthilfe eingesparte nicht mehr lohnend machen könnten.

Letztendlich muss Familie Bauflink jedoch selbst entscheiden, welche Arbeiten selbst bzw. durch Mithilfe ausgeführt werden können und für welche Arbeiten mehr oder weniger handwerkliches Geschick vorhanden ist.

Förderung 2004	
EIGENHEIMZULAGE	REGELUNG 2004
Bemessungsgrundlage	125.000 €
Fördersatz	1 %, max. 1.250 €/Jahr, (einheitlich Alt-/Neubau, Modernisierung)
Kinderzulage	800 €
Förderdauer	8 Jahre
Einkommensgrenzen (Zeitraum 2 Jahre)	70.000 € Alleinstehende, 140.000 € Verheiratete, + 30.000 € je Kind, es gilt die Summe der positiven Einkünfte
Gültigkeit	Kaufvertrag/Bauantrag ab 01.01.2004

Verschaffen Sie sich hier einen Überblick über die Kosten, die bei einem Bau auf Sie zukommen und vergleichen Sie mit Ihren Finanzierungsmöglichkeiten.

Tabelle 2: Kostenübersicht des Bauvorhabens	
I. Finanzierung	
Maximaler Kreditbetrag	€
■ verfügbares Eigenkapital	€
■ maximale Finanzierungsmöglichkeit	€
II. Kosten beim Bau	
Grundstückskosten	
• Kaufpreis	€
■ • evtl. Maklercourtage (3 % – 6 % des Kaufpreises)	€
• Grunderwerbssteuer (zzt. 3,5 % des Kaufpreises)	€
• Geldbeschaffungskosten (Notar- und Grundbuchgebühren)	€
• Erschließungskosten	€
Gebäudekosten	
• Baukosten (Architekten- und Ingenieurleistungen)	€
• Kosten der Außenanlagen	€
• Baunebenkosten (z. B. Prüf- und Genehmigungsgebühren)	€
• Versicherungen	€
• Finanzierungsnebenkosten (Bereitstellungszinsen, Zinsen Fremdmittel)	€
• Geldbeschaffungskosten (Notar- und Grundbuchkosten)	€
• sonstige Kosten (Richtfest, Bauwache)	€
■ Gesamtkosten des Bauvorhabens	€

Allgemeines

Baumaßnahmen sind in der Regel genehmigungsbedürftig oder anzeigepflichtig. Welche Anlagen und Einrichtungen keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen, bestimmt die Landesbauordnung (LBO) in § 69.

Für Maßnahmen, die nicht in § 69 LBO aufgeführt sind, bietet die Landesbauordnung drei unterschiedliche Verfahren.

Baufreistellung nach § 74 LBO

Im Rahmen der Baufreistellung benötigen Wohngebäude geringer Höhe und die dazugehörigen Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Baugenehmigung mehr, wenn die Bauvorlagen von einem Architekten oder einem Ingenieur, der im Sinne von § 71 Abs. 3 LBO „vorlageberechtigt“ ist, gefertigt werden.

Allerdings stehen Baumaßnahmen in diesem Verfahren nicht unter dem Schutz einer „öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung“, so dass sich der Bauherr gegen eventuelle Widersprüche von Nachbarn zivilrechtlich wehren muss. Auch die „Konzentrationswirkung“ des Bauantrages entfällt; der Bauherr oder sein Entwurfsverfasser muss sich selber um eine Entwässerungsgenehmigung nach der Entwässerungssatzung der Stadt oder um die Zuteilung einer Hausnummer kümmern.

Im Freistellungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde eine „Bauanzeige“ mit vollständigen Bauvorlagen einzureichen. Die Anzeige muss vom Bauherrn, vom Entwurfsverfasser der Bauvorlagen und vom Entwurfsverfasser der bautechnischen Nachweise unterschrieben sein. Die Entwurfsverfasser tragen die Verantwortung für die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde findet nicht statt.

Sind jedoch für das Vorhaben Ausnahmen oder Befreiungen von bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sind diese bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu beantragen.

Mit den Bauarbeiten kann einen Monat nach Vorlage der Bauanzeige bzw. nach Erteilung evtl. erforderlicher Ausnahmen oder Befreiungen begonnen werden.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 75 LBO

Nach diesem Verfahren können Wohngebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude errichtet werden mit Ausnahme der in § 58 LBO aufgeführten Sonderbauten. Es findet nur eine stark reduzierte Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde statt. Dementsprechend schnell kann auch die Baugenehmigung erteilt werden; auf jeden Fall gilt in der Regel die Baugenehmigung drei Monate nach Eingang des Antrages und der vollständigen Bauvorlagen als erteilt.

Voraussetzung ist allerdings auch hier der Einsatz eines „vorlageberechtigten“ Entwurfsverfassers sowie eines anerkannten Entwurfsverfassers für die bautechnischen Nachweise.

Für Ausnahmen und Befreiungen ist – wie im Anzeigeverfahren – ein gesonderter Antrag erforderlich.

Das normale Genehmigungsverfahren nach § 73 LBO

Dieses Verfahren ist einschlägig für alle Sonderbauten (siehe § 58 LBO), bei denen auf eine sorgfältige bauordnungsrechtliche Prüfung nicht verzichtet werden kann. Außerdem fallen hierunter auch die Baumaßnahmen wie z. B. freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, bei denen die Entwurfsverfasser die Voraussetzungen für die beiden vorgenannten Verfahren nicht erfüllen.

Bauberatung

Um abzuklären, ob eine Baumaßnahme genehmigungsbedürftig ist und in welchem Verfahren sie zugelassen werden kann, empfiehlt sich ein Beratungsgespräch des Bauherrn oder des beauftragten Entwurfsverfassers bei der zuständigen Behörde.

Damit Beratungsgespräche sowohl unter Berücksichtigung des Planungsrechtes (Baugesetzbuch) als auch des Bauordnungsrechtes und der sonstigen zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften geführt werden, ist die Zuständigkeit für Bauberatung in der Stadt Neumünster beim **Fachdienst Bauaufsicht** konzentriert (Ansprechpartner siehe Seite 40). Dies hat den Vorteil, dass die Ergebnisse aus den Beratungsgesprächen den Sachbearbeitern, die zugleich für spätere Genehmigungsverfahren zuständig sind, bekannt sind und bei der Bearbeitung des Bauantrages berücksichtigt werden können.

Lediglich in den Fällen, in denen für die Realisierung von Baumaßnahmen die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes oder die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird, wird die Bauberatung in Zusammenarbeit mit dem **Fachdienst Stadtplanung** durchgeführt.

Aktuelle Unterlagen wie z. B. ein Auszug aus der Flurkarte, ein Lageplan oder Zeichnungen über vorhandenen Gebäudebestand führen natürlich zügiger und sicherer zu verwertbaren Beratungsergebnissen, als wenn dem Beratungsgespräch keine Unterlagen zugrunde liegen; deshalb ist der Bauherr gut beraten, die verfügbaren Unterlagen zum Beratungsgespräch mitzubringen. Soweit erforderlich und möglich werden die Mitarbeiter des **Fachdienstes Bauaufsicht** während des Beratungsgesprächs telefonisch die Auskünfte anderer Fachdienststellen einholen und – in der Regel – zusammenfassend eine der folgenden Auskünfte erteilen:

- Das besprochene Bauvorhaben ist genehmigungsfähig und kann beantragt werden.
- Das besprochene Bauvorhaben ist genehmigungsfähig, wenn es in einer bestimmten Weise abgeändert wird. Unter Berücksichtigung dieser Änderungen kann es beantragt werden.
- Als Voraussetzung für die Genehmigung wird eine Befreiung erforderlich, welcher ein betroffener Nachbar schriftlich zustimmen muss.
- Die Erteilung der Genehmigung wird nach Eingang des Bauantrages und vollständiger Bauvorlagen in der Regel ca. 4 – 6 Wochen dauern.
- Das besprochene Vorhaben ist bedauerlicherweise nicht genehmigungsfähig; ein entsprechender Bauantrag müsste abgelehnt werden.
- Für das besprochene Bauvorhaben wird die Vorlage eines Vorbescheidsantrages empfohlen.
- Im Beratungsgespräch erfährt der Bauherr auch, ob das betroffene Grundstück

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
- im Geltungsbereich einer Veränderungssperre,
- im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung,
- im Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung,
- im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung,
- im Wasserschutzgebiet oder
- im Landschaftsschutzgebiet

liegt und welche Auswirkungen dies auf die jeweiligen Bauabsichten hat.

Vorbescheidsantrag nach § 72 LBO

Komplizierte Grundstückssituationen oder komplexe Bauvorhaben sprengen oft den Rahmen eines Beratungsgesprächs. Deshalb empfiehlt es sich in solchen Fällen, Zweifel über die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens oder Einzelfragen durch einen schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zu klären.

Dieser Antrag – auch Bauvoranfrage genannt – ist beim **Fachdienst Bauaufsicht** einzureichen und wird hier zügig bearbeitet, wobei auch andere Dienststellen der Stadtverwaltung oder externe Dienststellen beteiligt werden.

Auch hier gilt das bereits beim Beratungsgespräch erwähnte Prinzip: je klarer die Fragen gestellt, je umfassender das beabsichtigte Bauvorhaben und die Rahmenbedingungen für seine Errichtung beschrieben werden,

um so zügiger und um so sicherer kann die Bauaufsichtsbehörde die Anfrage beantworten, ohne erst für mangelhafte Unterlagen eine Nachbesserung oder für fehlende Unterlagen eine Ergänzung des Antrages zu verlangen.

Kommt die Prüfung der Voranfrage abschließend zu dem Ergebnis, dass dem beabsichtigten Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist ein positiver Vorbescheid zu erteilen, der drei Jahre lang gültig ist und die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, auch einen entsprechenden Bauantrag zu genehmigen. Vor Ablauf seiner Geltungsdauer kann der Vorbescheid auf schriftlichen Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Allerdings berechtigt ein positiver Vorbescheid noch nicht zur Durchführung von Bauarbeiten; hierfür ist vielmehr ein entsprechender Bauantrag zu stellen und die Baugenehmigung abzuwarten.

Bauantrag/Baugenehmigung nach §§ 70 und 78 LBO

Für alle anzeige- oder genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist in einem der bereits erläuterten Verfahren eine Bauanzeige oder ein Bauantrag vorzulegen, dem vollständige Bauvorlagen beigefügt werden müssen.

Welche Unterlagen dies sind und welchen Anforderungen die Unterlagen genügen müssen, ist in der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) im Detail festgelegt. Der Inhalt dieser Verordnung sollte auch allen vorlageberechtigten Planverfassern geläufig sein.

Der Eingang des Bauantrages wird den Bauherren schriftlich bestätigt; in der Eingangsbestätigung wird ihnen auch mitgeteilt, ob der Antrag vollständig ist oder welche Bauvorlagen noch fehlen oder nachgebessert werden müssen.

Erst wenn alle Bauvorlagen vollständig und richtig vorliegen, kann mit der Prüfung begonnen werden; dies macht deutlich, dass ein Bauantrag, der mit vollständigen



Baugebiet „Stoverseegeen“, Stadtteil Gartenstadt

Bauvorlagen vorgelegt wird, wesentlich schneller bearbeitet und genehmigt werden kann als ein unvollständiger Bauantrag.

Wenn die Prüfung des vollständigen Bauantrages ergibt, dass dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Zur Vollständigkeit von Bauantragsunterlagen und damit auch als Voraussetzung für eine zügige Bearbeitung ist die Darstellung von vorhandenen Knicks, Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen in einem Lageplan unabdingbar. Für durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen bereits im Bauantrag vorzuschlagen.

Entwässerung

Zu den Bauantragsunterlagen gehört auch ein Entwässerungsantrag. In diesem Antrag ist die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers hinreichend darzustellen. Das entsprechende Formular „Baubeschreibung der Grundstücksentwässerungsanlage zum beiliegenden Bauantrag“ mit den nötigen Erklärungen ist bei den **Fachdiensten Tiefbau, Bauaufsicht** sowie **Natur und Umwelt** erhältlich.

In Neumünster ist die Einleitung von Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal gebührenpflichtig. Die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist daher nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus Kostengründen sinnvoll. Da bestimmte Bedingungen eingehalten werden müssen, ist es wichtig, die Entwässerung bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens mit einzubeziehen. Informationen sind im **Fachdienst Natur und Umwelt** – Wasserbehörde – erhältlich (Ansprechpartner siehe Seite 40).

Öltanks

Falls Sie eine Ölheizung für Ihr Gebäude planen, sind für den Öltank eine Baugenehmigung und eine Sachverständigen-Prüfung durch eine anerkannte Sachverständigen-Organisation vor Inbetriebnahme erforderlich.

Baulasten nach § 89 LBO

Häufig lassen die Lage oder der Zuschnitt eines Grundstückes die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu, weil

- das Grundstück zu schmal ist, um das Gebäude samt den vorgeschriebenen Abstandsflächen innerhalb der Grenzen unterzubringen,
- das Grundstück keinen eigenen Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hat (Hinterliegergrundstück) oder

- weil auf dem Grundstück die erforderlichen Pkw-Stellplätze nicht untergebracht werden können.

In diesen – oder ähnlichen – Fällen ist es möglich, benachbarte Grundstücke dem Baugrundstück durch die Eintragung von Baulasten „dienstbar“ zu machen.

Durch die Übernahme einer Baulast verpflichten sich die Eigentümer auf Teilflächen ihres Grundstückes unwiderruflich, die Herstellung und Benutzung einer Grundstückszufahrt oder eines Stellplatzes zugunsten des Bauherrn zu dulden. Die Übernehmer von Baulasten müssen sich dessen bewusst sein, dass mit einer Baulast eine dauerhafte Nutzungseinschränkung verbunden ist. Einzelheiten hierzu sollten im Beratungsgespräch mit dem **Fachdienst Bauaufsicht** geklärt werden.

Nachbarrecht

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn 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.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen.

Damit es erst gar nicht so weit kommt, informieren die Baufrüher die Nachbarn rechtzeitig über ihre Baupläne. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten die Baufrüher vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung ihrem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegen. Unterschreibt der Nachbar, so kann in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens gerechnet werden. Weiterhin beschleunigt die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Die Baudurchführung

Baudurchführung

Bauen ohne Risiko

Wer erinnert sich nicht an die Überschwemmungen und Stürme der letzten Jahre? Sturm und Hagel richten ebenso große Schäden an wie Feuer.

Rohbau-Feuer-/Wohngebäudeversicherung

Auch an einem Rohbau kann durch Feuer bereits ein erheblicher Schaden entstehen. Deshalb wird von Seiten der Geldgeber bei der Baufinanzierung fast immer darauf bestanden, den Rohbau durch eine **Rohbau-Feuerversicherung** abzusichern. Ohne Rohbau-Feuerversicherung sind die Kosten für die Wiederherstellung des Rohbaus vom Bauherren selbst zu tragen.

Bauleistungsversicherung

Mit der Bauleistungsversicherung können z. B. auch zusätzlich Baustoffe und Bauteile gegen Witterungseinflüsse versichert werden, wenn Unbekannte z. B. Sanitäreinrichtungen stehlen, Fensterscheiben auf der Baustelle einwerfen oder die frisch gestrichenen Wände besprühen.

Privat-Haftpflicht und Hausrat

Die Privat-Haftpflichtversicherung ist die wichtigste Versicherung nach der Bauphase und versichert gegen berech-

tigte Ansprüche von Personen, die auf Ihrem Grund und Boden zu Schaden kommen. Bei vermietetem Eigentum wird eine **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht** benötigt.

Die Hausrat-Versicherung deckt den kompletten Hausrat wie Möbel, Gardinen, Fernseher, Werkzeug, Kleider gegen Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Die Glasversicherung deckt dabei die gesamte Verglasung Ihres Haushaltes.

Gewässerschaden-Haftpflicht

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung tritt ein, wenn Sie in Ihrem Haus/auf Ihrem Grundstück einen Öltank haben.

Welche Versicherungssumme?

Grundsätzlich ist jeder Versicherungsnehmer selbst für eine ausreichende Versicherungssumme verantwortlich. Die Gebäudeversicherer verfügen über spezielle Wertminderungstabellen, mit denen es auch einem Laien leicht möglich ist, die richtige Versicherungssumme zu ermitteln.

Inserenten

Wir bedanken uns bei den folgenden Firmen, die mit einer Eigenwerbung die kostenlose Verteilung dieser Broschüre ermöglicht haben.

Architekturbüros:

Willem Hain
Mounif Rouahia
Ludger Hüttenmüller
Bischof + Partner

Banken/Sparkassen:

Volksbank Raiffeisenbank
Investitionsbank S-H
SHB-Bank
Sparda-Bank Hamburg
Stadtsparkasse Neumünster

Bauelemente Otten
Baumarkt + Gartencenter
MARKTKAUF
Bauplanung VT-Traumhaus
Bauträger Michel Haus

Bauunternehmen:

HÖFTHAUS
kruse-bau
Bauvertrieb Heister
Baubehör Dähmlow
Bestattungen Schlüter

Carport Freese Holz
CLEANAWAY

Elektroanlagen Dieter Woebis
Elektroinstallateur Wilhelm Wulff
Elektrotechnik M. Moik & E. Wandel
Estrich & Bodenbelag K.-D. Wöbcke

Fachmarkt Hinrichsen

Garten- und Landschaftsbau
Max Wittorf
Gerüstbau Jäschke

Heizung-Sanitär Manfred Thiel
Holzhandel Freese Holz
Holzland Greve

Immobilien-Geschäft
Vereins- und Westbank

Ingenieurbüro:

G. Blunck
HORN + HORN

Möbel Brügge

Niedrigenergiehaus HOLSTEDT

Planen und einrichten Möbel Schulz

Raumgestaltung Gebr. Petersen

Rechtsanwälte und Notare:

Jobst Kühne, Hauke Petersen
Heide Mader, Holger Schützhoff
Steinbach & Partner
Joachim Schröder,
Susanne Pfuhlmann-Riggert,
Eberhard Thomas
Norbert Wulf

Steuerberatung:

Karen Hencke
Hans Androwiak
Straßen- und Tiefbau Krebs & Suhr
Schlüsselfertiges Bauen Michel Haus

Tiefbautechnik Rudolf Koechly

Tischlerei Schlüter
Treppen- und Möbelbau
Christop & Jährling
Tungendorfer Baumschulen
Bruno Tietgen

Versicherungen:

Provinzial Lena Brix
Debeka Uwe Hess
Huk-Coburg
Vario Self
Versorgung SWN Stadtwerke

Wohnungsbau Neumünster

Zimmerei:

Hildebrandt
Kutkowsky
Teegen



Wenn SIE

- unsere immer knapper werdende offene Landschaft schonen
- zur Energieeinsparung beitragen
- somit einen Beitrag zur Minderung des CO₂-Ausstoßes leisten
- den Wasserverbrauch minimieren
- Bau- und Hausabfälle vermeiden und vermindern
- Rohstoffe sparen
- Wert auf Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit der Baustoffe legen
- Innenraumluftbelastung vermindern
- gesundes Raumklima schaffen
- Ihr Wohlbefinden als Bewohner fördern

wollen, haben wir für Sie ein paar Anregungen, die Ihnen beim Bau Ihres Hauses helfen können.

Bauen ist nicht gleich Bauen

Bereits bei der Wahl des Baugrundstückes sollten einige Aspekte berücksichtigt werden. Auch bei einem konsequent ökologisch gebauten Haus kann durch die Lage (Entfernung zum Arbeitsplatz, Anbindung an den ÖPNV) eine negative Gesamtbilanz resultieren. Mit höheren Heizkosten ist zu rechnen, wenn das Baugrundstück in einer Senke oder ungeschützt auf einer Anhöhe liegt. Wenn die großen Fensterfronten nach Süden ausgerichtet sind, werden die Heizkosten im Winter niedriger sein. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein entsprechender k-Wert (Maß des Wärmeverlustes über eine Fläche) der Fenster bzw. eine extra Dämmung in der Nacht (z. B. Außenrollläden).

Gestalten Sie den **Grundriss** so, dass bei geänderter Bewohnerzahl (z. B. Auszug der Kinder) eine eigenständige zweite Wohnung eingerichtet werden kann.

Bei der **Ausrichtung** des Gebäudes sollten Sie darauf achten, dass der Sonne im Tagesverlauf ein hoher Anteil der Außen- und Fensterfläche dargeboten wird. Dadurch ist eine passive Sonnenenergienutzung möglich, das heißt, die Sonneneinstrahlung wird für die Raumwärme und die Ausleuchtung der Zimmer genutzt.

Daher sollte die Raumaufteilung den Temperatur- und Lichtverhältnissen angepasst sein: Wohn- und ggf. Arbeitsräume sind nach Süden ausgerichtet, in der mittleren Zone befindet sich z. B. die Küche, Schlafräume, Bäder und Vorratsräume liegen an der Nordseite.

Besondere Sorgfalt ist auch auf die Bauausführung zu legen. Baumängel verursachen nicht nur einen Wertverlust Ihrer Immobilie, sondern können auch gesundheitliche Gefahren bergen.

Verwenden Sie bitte bei Pflanzungen im Garten standortgerechte, heimische Pflanzen. Vielleicht kommen auch Dach- und Fassadenbegrünung in Betracht. Informationsmaterialien und nützliche Tipps für die Gartenbepflanzung hält der städtische **Fachdienst Natur und Umwelt** für Sie

bereit. Hier werden Ihnen auch Fragen zu eventuell aus dem Bebauungsplan resultierenden Pflanzgeboten beantwortet.

Auf die Baustoffe kommt es an

Die Wahl der Baustoffe ist als gesundheitliche Vorsorge anzusehen. Möglichst naturnahe Materialien bergen das geringste Risiko einer schädigenden Wirkung. Daher sollte z. B. bei **Farben und Imprägnierungsmitteln** darauf geachtet werden, dass sie keine organischen Lösungsmittel enthalten. Den „Blauen Engel“ erhalten Produkte, bei denen die Lösungsmittel weniger giftig sind bzw. bei denen die umweltschädigende Komponente stark reduziert wurde. Darüber hinaus bieten „Naturfarbenhersteller“ Produkte an, die auf Naturstoffbasis hergestellt werden.

Mit Holz, Linoleum, Tierhaarteppichen auf Juterücken, Kokos, Kork und Tonfliesen stehen auch alternative Bodenbeläge zur Verfügung.

Zudem ist zu beachten, dass die Baustoffe nach Renovierung oder Abriss nicht zu **Entsorgungsproblemen** führen. Einige Baumaterialien müssen „nach Gebrauch“ als Sondermüll behandelt werden. Die nicht unerheblichen Entsorgungskosten hat der Eigentümer zu tragen. Bei alten, asbesthaltigen Baustoffen können die Kosten in die Zehntausende ansteigen.

Aus ökologischer Sicht sollte auf **Tropenhölzer** verzichtet werden. Wenn dies nicht möglich ist, sollte das verwendete Holz zumindest das Zertifikat des Forest Stewardship Council (FSC) aufweisen. Dies bedeutet, dass das Holz aus einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung entstammt. Dabei wird dem Wald nur so viel Holz entnommen, wie es ökologisch vertretbar ist. Eine Alternative hierzu sind einheimische und nordische Nadelhölzer. Diese können im Außenbereich mit umweltverträglichen Anstrichen haltbar gemacht und geschützt werden. Natureigene **Holzschutzmittel** wie Harze und Öle bieten sich hier z. B. an. Das sogenannte „Schwedenrot“, das den Holzhäusern in Skandinavien das romantisch-idyllische Aussehen verleiht, ist eine Mischung aus Leinöl, Roggenmehl, Eisenoxid und Wasser.

Der Holzschutz tragender Teile wird durch wasserlösliche Bor-Salze gewährleistet.

Beachten Sie jedoch bitte, dass Allergien gegen Naturstoffe (z. B. Tierhaare, Orangenöl) nicht selten sind. Bei Vorliegen einer entsprechenden Allergie sollten Sie auf andere umweltverträgliche Alternativen zurückgreifen.

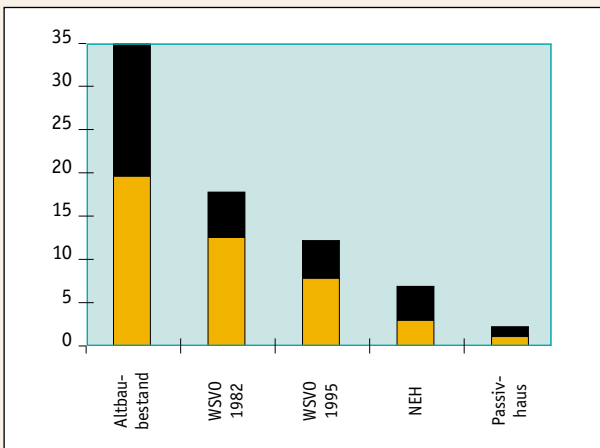
Energiesparen ist Klimaschutz

Gerade im Bereich Raumwärme besteht ein großes Einsparpotenzial. Durch eine effizientere Heiztechnik und eine verbesserte Dämmung könnten mehr als 40 % der bisher benötigten Energie eingespart werden. Eine nachträgliche Dämmung rechnet sich meist nur im Zuge einer anfallenden Sanierung. Eine zusätzliche Dämmung ist somit bei einem Neubau auf Jahrzehnte so gut wie ausgeschlossen.

Daher ist es sinnvoll, bereits beim Bau eines Gebäudes aktiven Klimaschutz zu betreiben. Zumal davon auszugehen ist, dass die derzeit sehr niedrigen Energiepreise in den kommenden Jahrzehnten anziehen werden. Innerhalb der Nutzungsdauer der Immobilie werden sich somit die Betriebskosten wahrscheinlich nicht unerheblich erhöhen.

Bei der konventionellen Wärmeversorgung eines Gebäudes treten unterschiedlich hohe CO₂-Emissionen auf. Nah- und Fernwärmenetze sowie Kraft-Wärme-Kopplung in Blockheizkraftwerken (BHKW) sind Einzelfeuerungsanlagen vorzuziehen. Bei Einzelfeuerungsanlagen wird der Nutzungsgrad der fossilen Energieträger durch die Brennwertechnik und Niedertemperaturkessel erhöht. Im weiteren Fortgang der von der Bundesregierung verfolgten Energiesteuer wird sich dieser Unterschied bemerkbar machen. So werden BHKW's mit einem Wirkungsgrad > 70 % von der Mineralölsteuer befreit. Zur Eigenstromerzeugung sind Anlagen bis 700 kW ebenso von der Besteuerung ausgenommen wie der Strom aus erneuerbaren Energiequellen.

Nicht nur die Art der Wärmeversorgung hat einen Ein-



Heizölverbrauch in Liter pro m² und Jahr.

fluss auf die Emissionen eines Hauses. Je schlechter die Wärmedämmung eines Gebäudes ist, desto größer sind die Wärmeabstrahlung und der Heizenergieverbrauch.

Nach der geltenden **Wärmeschutzverordnung** (WSVO) von 1995 darf ein Gebäude einen Jahresheizwärmebedarf von 10 bis 12 Litern Heizöl pro m² aufweisen. Ein **Niedrigenergiehaus** (NEH) benötigt nur 3-7 Liter Heizöl pro m² im Jahr (s. Abb.).

Niedrigenergiehäuser sind mit fast allen heute üblichen Bau- und Dämmstoffen zu verwirklichen. Ökologisch unbedenkliche Materialien sind auch hier besonders zu empfehlen. Eine gute Dämmung hat auch einen positiven Einfluss auf den Wohnkomfort. Bei gleicher Zimmertemperatur weist der Raum mit warmen Wänden eine deutlich höhere Behaglichkeit auf als der mit kalten.

Weitere Informationen

Musterhafte ökologisch orientierte Planungen werden durch verschiedene Förderprogramme unterstützt. Wer hieran interessiert ist, kann Informationen bei den folgenden Stellen direkt anfordern:

- Ministerium für Natur und Umwelt, Mercatorstraße 3, 24106 Kiel, Tel. 04 31/9 88-0
- Innenministerium, Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung, Frau Heidrun Buhse, 24100 Kiel, Tel. 04 31/9 88-32 16
- Investitionsbank Schleswig-Holstein und Energieagentur, Herr C. Kühne, Fleethörn 29-31, 24103 Kiel, Tel. 04 31/99 05-36 70: Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen im Energiebereich im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP)
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Walkerdamm 17, 24103 Kiel, Tel. 04 31/6 63 69-0

Impressum



Herausgeber:

inixmedia GmbH

Marketing & Medienberatung

Gf.: D. Monica, C. U. Monica

Liesenhörnweg 13, 24147 Klausdorf/Kiel

Tel. 04 31/6 68 48 60, Fax 04 31/6 68 48 70

E-Mail: info@inixmedia.de

Internet: www.inixmedia.de

Im Auftrage der Stadt Neumünster

Fachdienst Stadtplanung

2. Auflage

Ausgabe 2005



Redaktion Verlag: Anne Scheel, Bettina Hötz

Redaktion Stadt: Fachdienst Stadtplanung

Anzeigenverkauf: Claus-Dieter Thun, Paul Sikora

Anzeigenbearbeitung: Bettina Hötz

Layout, Satz, Scans: Uwe Stahl

Fotos: Stadt Neumünster;

planungsgruppe 4, Berlin; Peter Vogel, Neumünster

Druck: Neue Nieswand Druck GmbH, Kiel

Text, Umschlaggestaltung, Art und Anordnung des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet. In unserem Verlag erscheinen: kommunale Broschüren zur Bürger-, Bau- und Wirtschaftsinformation, Touristikführer.

Inixdata GmbH erstellt Internetlösungen für Kommunen und Wirtschaft/Gewerbebetriebe. Wir bitten um Verständnis, dass weder die Stadt Neumünster noch der Verlag für die Vollständigkeit und korrekte Wiedergabe der zahlreichen Institutionen, Adressen oder Telefonnummern eine Gewähr übernehmen möchten und können.

Auskünfte zum Bauen

Auskünfte

Zimmer 0 43 21/☎

Zimmer 0 43 21/☎

Erwerb eines Grundstücks

Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: liegenschaften-und-wirtschaftsfoerderung@neumuenster.de

Wolfgang Voigt 1.5 9 42-23 24
Uwe Köhn 1.3 9 42-23 20

Altlastenverdacht

Fachdienst Natur und Umwelt
Plöner Straße 10
E-Mail: fachdienst.umwelt@neumuenster.de
Frank Lепенies 11 9 42-27 15

Erschließung

Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: fachbereichIV@neumuenster.de
Karsten Denfeld E.7 9 42-26 16

Planungsrecht und Bauleitplanung

Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: fachbereichIV@neumuenster.de
Flächennutzungsplanung
Günther Jans E.21 9 42-26 52
Bebauungsplanung
Martin Dünckmann E.5 9 42-26 20

Bauordnungsrecht und Bauantrag

Fachdienst Bauaufsicht
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: bauaufsicht@neumuenster.de
Bezirk I, Nord
Dieter Wirth 1.20 9 42-26 29
Bezirk II, Süd
Rüdiger Wähling 1.21 9 42-26 32



Rathaus Neumünster

Vorkaufsrechte

Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: fachbereichIV@neumuenster.de
Rolf Stooß E.23 9 42-26 67

Stadtsanierung

Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: fachbereichIV@neumuenster.de
Stadterneuerung, Stadtgestaltung
Sabine Schilf E.6 9 42-27 05
Sanierungsrechtliche Genehmigungen
Rolf Stooß E.23 9 42-26 67

Denkmalpflege

Fachdienst Stadtplanung
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: denkmalpflege@neumuenster.de
Grundstücksentwässerung, Niederschlagswassergebühr
Holger Meyer 1.24 9 42-26 87

Natur- und Umweltschutz

Fachdienst Natur und Umwelt
Plöner Straße 10
E-Mail: fachdienst.umwelt@neumuenster.de
nördliches Stadtgebiet
Friedwart Pütz 16 9 42-27 04
westliches Stadtgebiet
Matthias Trauzold 17 9 42-27 76
südliches Stadtgebiet
Dorit Paustian 15 9 42-27 12
östliches Stadtgebiet
Anja Schubring 16 9 42-27 75

Wasserwirtschaft/Gewässerschutz/ Grundwasser

Fachdienst Natur und Umwelt
Plöner Straße 10
E-Mail: fachdienst.umwelt@neumuenster.de
Jörg Rowehl 10 9 42-27 11
Franziska Janoschek 10 9 42-27 73

Entwässerung

Fachdienst Tiefbau
Brachenfelder Straße 1-3 (Stadthaus)
E-Mail: soenke.folster@neumuenster.de
Grundstücksentwässerung, Niederschlagswassergebühr
Holger Friedrichs E.13 9 42-26 33

Abfallentsorgung

Technisches Betriebszentrum (TBZ)
Niebüller Straße 90
E-Mail: tbz.technik@neumuenster.de
Wolfgang Radzko 9 42-29 38
Straßenreinigung, Winterdienst
Frank Schawohl 9 42-29 61
Abfallberatung, Sperrmüll, Containerentsorgung
Thorsten Biedermann 9 42-29 60