

NEBENKOSTEN BAUGRUNDSTÜCK

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Niedersachsen zurzeit 5 % des Kaufpreises. Einzelheiten können Sie bei Ihrem Finanzamt erfragen.

ERSCHLIEBUNGSBEITRÄGE

Ist Ihr Grundstück noch nicht im rechtlichen Sinn erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen die Kosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigt werden.

KANAL- UND STRASSENBAUBEITRÄGE

Abwasser- bzw. Kanalbaubeiträge sind beim **OOVV (Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband)** zu erfragen. Ob **Straßenbaubeiträge / Anliegerkosten** für das konkrete Grundstück anfallen, können Sie beim Fachbereich 3 erfragen.

SONSTIGE NEBENKOSTEN

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, fallen **Vermessungskosten** an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages sind Gebühren zu entrichten. Hinzu kommen die Kosten für die **Gas-, Strom- u. Wasseranschlüsse**. Zu bedenken sind auch die Kosten für die Außenanlagen: Garten, Pflasterarbeiten und Einfriedigung. Ggf. fällt eine Maklercourtage an. Ebenso Finanzierungskosten, wie Kosten für Grundschuldenträgungen, Bereitstellungszinsen. Sonstige Kosten, Bauversicherung etc.

BEI WEITEREN FRAGEN HILFT IHNEN

DAS TEAM VOM FACHBEREICH 3 GERNE WEITER!



Hintere Reihe von links: S. Langhorst, M. Kreienhop, L. Kiesling, K. Ehlers, M. Witthöft, B. Müller, S. Vogelberg, N. Schumacher.
Vordere Reihe von links: C. Menzel, B. Rajes, J. Gellert, P. Heuermann.

KONTAKTDATEN VON ALLGEMEINEN BEHÖRDEN

ABFALLENTSORGUNG

AWG, Klövenhausen 20, 27211 Bassum,
Tel.: 0 42 41 / 80 10

BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Landkreis Diepholz, Niedersachsenstr. 2,
49356 Diepholz Tel.: 0 54 41 / 976-0
fachdienst63@diepholz.de

ERDGAS- UND STROMVERSORGUNG

Avacon AG, Am Winklerfelde 1, 28857 Syke,
Tel.: 0 42 42 / 69 50

FINANZAMT SYKE

Bgm.-Mävers-Str. 15, 28857 Syke, Tel.: 0 42 42 / 16 20

GVG GLASFASER

Tel.: 04 31 / 90 70 04-0

LAGEPLÄNE, BODENRICHTWERTE, VERMESSUNGEN

Katasteramt Syke, Schloßweide 37, 28857 Syke,
Tel.: 0 42 42 / 166-0,
Katasteramt-Sy@lgl.niedersachsen.de

STRASSENMEISTEREI BASSUM

Nienhaus 7 b, 27211 Bassum, Tel.: 0 42 41 / 9 21 02 80

TELEKOM (SERVICE BAUHERRN TELEKOM-ANSCHLUSS)

Tel.: 08 00 / 330 - 10 00

TRINKWASSER- UND ABWASSERVERSORGUNG

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOVV),
Georgstr. 4, 26919 Brake, Tel.: 0 44 01 / 91 60

IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN IM FACHBEREICH 3 - BAUWESEN BASSUM

FACHBEREICHSLEITUNG, BAULEITPLANUNG, BAUBERATUNG

Martin Kreienhop, Tel.: 0 42 41 / 84 50, kreienhop@stadt.bassum.de

BAUBERATUNG, ERSCHLIEBUNGSBEITRÄGE, NATURSCHUTZ

Niklas Schumacher, Tel.: 0 42 41 / 84 51, schumacher@stadt.bassum.de

AUSBAUBEITRÄGE, BAUANTRÄGE,

Lara-A. Kiesling, Tel.: 0 42 41 / 84 52, kiesling@stadt.bassum.de

FLURBEREINIGUNG, GRUNDSTÜCKSANGELEGENHEITEN

Philipp Heuermann, Tel.: 0 42 41 / 84 53, heuermann@stadt.bassum.de

GRÜN- UND STRAßENKATASTER, GIS

Birgit Rajes, Tel.: 0 42 41 / 84 54, rajes@stadt.bassum.de

LIEGENSCHAFTEN, MIETEN UND PACTHEN

Christina Menzel, Tel.: 0 42 41 / 84 55, menzel@stadt.bassum.de

TECHNISCHER LEITER

Steffen Langhorst (Hochbau),
Tel.: 0 42 41 / 84 56, langhorst@stadt.bassum.de

STRASSENBAU, BORDSTEINABSENKUNGEN, GRÜNPLANUNG

Juri Gellert, Tel.: 0 42 41 / 84-57, gellert@stadt.bassum.de

ENERGIETECHNIKER

Bernd Müller, Tel.: 0 42 41 / 84-59, b.mueller@stadt.bassum.de

ENERGIE- UND GEBÄUDEMANAGEMENT

Matthias Witthöft, Tel.: 0 42 41 / 84-87, witthoeft@stadt.bassum.de

TOURISMUS

Susanne Vogelberg, Tel.: 0 42 41 / 84 69 vogelberg@stadt.bassum.de

LEITER BAUBETRIEBSHOF

Klaus Ehlers, Tel.: 01 72 / 5 14 19 44, baubetriebshof@stadt.bassum.de



FACHBEREICH

3

BAUWESEN



TIPPS FÜR
GRUNDSTÜCKS-
KAUF UND
HAUSBAU



DAS BAUGRUNDSTÜCK

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Die meisten Baugrundstücke werden über den freien Markt verkauft. Neben Zeitungsannoncen gibt es auch die Möglichkeit, über Makler oder Banken zu suchen.

Weitere Informationen können Ihnen Ihre Ansprechpartner in der Stadtverwaltung Bassum geben. Grundstücks Käufer sollten sich dort zunächst erkundigen, ob das Grundstück nach den **planungsrechtlichen Voraussetzungen** und dem Stand der **Erschließung** tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Ob ein Grundstück bebaubar ist, richtet sich nach der Lage des Baugrundstücks. Außerdem muss in jedem Fall die Erschließung gesichert sein.

ERSCHLIEßUNG

Für die **Erschließung** ist die Stadt Bassum zuständig. Ohne ausreichende Erschließungsanlagen, die ein neu entstehendes Gebäude an das **öffentliche Straßennetz**, an die **Abwasserentsorgungs-, Strom-, Gas und Trinkwasseranlagen** (Zuständigkeiten siehe nächste Seite) anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch gegenüber der Stadt Bassum auf Erschließung besteht nicht. An Bundes- Landes- oder Kreisstraßen ist die **Straßenmeisterei** anzusprechen.



GRUNDSTÜCKSWAHL

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

Gut zu wissen

BODENRICHTWERTE FÜR NIEDERSACHSEN UND BREMEN:
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>



GEOWEB DES LANDKREISES DIEPHOLZ:
<https://geoweb.diepholz.de/>



SCHOTTERGÄRTEN

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/ Grünfläche anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig. Es besteht die Möglichkeit einer Beratung beim Naturgarten- und Insektenbeauftragten für die Stadt Bassum, Jens Diedrich, Tel.: 0 42 41- 804 77 22.

BAUANTRAG / BAUGENEHMIGUNG

Um eine Baugenehmigung zu bekommen, müssen Sie einen Bauantrag stellen. Je nach Bauvorhaben gibt es verschiedene, teilweise alternative Genehmigungsverfahren (z. B. Bauanzeige).

BAUANTRAG

Der Bauantrag ist beim Landkreis Diepholz durch einen Entwurfsverfasser digital (auf die Bauamtsplattform Conject hochzuladen) oder in Papierform einzureichen.

Der Landkreis prüft die Bauunterlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Falls nötig werden weitere Unterlagen angefordert. Im Rahmen des Bauantragverfahrens wird die Stadt Bassum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

BAUVORANFRAGE/ANTRAG AUF BAUVORBESCHEID

Vor dem Einreichen eines Bauantrages kann die Bauherrin oder der Bauherr mit einer Bauvoranfrage über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbstständig beurteilt werden können, beim Landkreis Diepholz eine Auskunft zu dem Bauvorhaben anfordern. Eine Bauvoranfrage ist in der Regel sinnvoll, wenn z. B. unklar ist, ob ein Grundstück nach dem geltenden Bauplanungsrecht überhaupt bebaubar ist. Durch eine Bauvoranfrage können finanzielle Aufwendungen gespart werden, da nicht alle für eine Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen notwendig sind.

BAUANZEIGE

Die Errichtung von bestimmten Gebäuden und anderen baulichen Anlagen in Wohngebieten und Gewerbegebieten ist im Einzelfall ohne Baugenehmigung möglich und kann im Rahmen eines Mitteilungsverfahrens angezeigt werden.

Welche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen unter welchen Voraussetzungen genehmigungsfreie Baumaßnahmen sind und der schriftlichen Mitteilung bedürfen, ist in § 62 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt.

Die Bauanzeige ist ebenfalls beim Landkreis Diepholz einzureichen.

VERFAHRENSFREIE BAUMAßNAHMEN

Der Anhang 1 zu § 60 Abs. 1 NBauO führt Baumaßnahmen auf, für die weder ein Bauantrag noch eine Bauanzeige einzureichen sind; beispielsweise Garagen, Carports oder Terrassenüberdachungen bis

zu 30 qm Grundfläche. Auch hier ist das öffentliche Baurecht zu beachten (u. a. Grenzabstände und Brandschutz); dies sollte mit der Stadt Bassum oder dem Landkreis Diepholz vorab besprochen werden.

WAS BEDEUTET:

GRZ: Grundflächenzahl

legt den Anteil des Baugrundstücks fest, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Beispiel:

GRZ von 0,3 bei 1.000 qm Grundstücksfläche = 1.000 qm x 0,3 = 300 qm.

Auf die zulässige Fläche sind alle baulichen Anlagen anzurechnen, die das Grundstück überdecken, also auch z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen wie Terrassen, Gartenhäuser etc.

GFZ: Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beispiel:

GFZ von 0,4 bei 1.000 qm Grundstücksfläche = 1.000 qm x 0,4 = 400 qm. Die GFZ ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse zu ermitteln.

Baulinie: Auf der Baulinie muss gebaut werden.

Baugrenze: Gebäude oder Gebäudeteile dürfen Baugrenzen nicht überschreiten; ohne Regelung im Bebauungsplan können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden (z. B. Garagen, Geräteschuppen etc.).

