



## Baugenehmigung

Vorhaben:

**Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 2  
Carports mit Geräteräumen**

Aktenzeichen: 63/40312-25  
Antragsteller: F. u. J. Bauobjekte GmbH  
Grundstück: 27442 Gnarrenburg, Hanstedter Weg  
Gemarkung: Karlshöfen  
Flur - Flurstück: 3-35/10

**Bauamt**

Hopfengarten 2

27356 Rotenburg (Wümme)

Amtsallee 7

27432 Bremervörde

# Baugenehmigung Aktenzeichen 63/40312-25

## Inhaltsverzeichnis

### Bescheide/Vorbescheide/Bescheinigungen

Baugenehmigung .....	4
Abkürzungsverzeichnis .....	6
Merkblatt zur Baugenehmigung .....	7
Bauschild .....	9

### 01 Anzeigen, Mitteilungen, Anträge

01 Bauantrag 20250520 V1 .....	10
--------------------------------	----

### 02 Karten, Pläne

02 Auszug Amtliche Karte 1-5000 20250520 V1 .....	14
02 Einfacher Lageplan 20250520 V1.pdf signed .....	15
02 Lageplan mit Vorhaben 20250520 V1 .....	16
03 Gelaendehoehenplan 20250520 V1 .....	17

### 03 Bauzeichnungen

03 Grundriss EG 20250520 V1 .....	18
03 Grundriss DG 20250520 V1 .....	19
03 Schnitt A-A 20250520 V1 .....	20
03 Schnitt B-B 20250520 V1 .....	21
03 Ansicht Nordost 20250520 V1 .....	22
03 Ansicht Nordwest 20250520 V1 .....	23
03 Ansicht Suedost 20250520 V1 .....	24
03 Ansicht Suedwest 20250520 V1 .....	25

### 04 Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung

04 Gebäudeklasse 20250520 V1 .....	26
04_Baubeschreibung_20250604_V2 .....	27

### 05 Berechnungen, Nachweise

05_Berechnung GRZ_20250604_V2 .....	29
05 Berechnung Vollgeschoss Nachweis Geschossigkeit 20250520 V1 .....	30
05 Berechnung Brutto-Rauminhalt .....	31

20250520 V1

05 Herstellungswert 20250520 V1 .....	32
05 Berechnung .....	33
Wohnflaeche-Nutzflaeche 20250520 V1	

Firma  
F. u. J. Bauobjekte GmbH  
Herr Frank Kück  
Am Bauhof 14  
27442 Gnarrenburg

## BAUAMT

Bearbeitet von  
Frau Hoeland

Durchwahl  
04761/983-4727

E-Mail  
Wencke.Hoeland@Lk-row.de

Mein Zeichen  
63/40312-25

Ihr Zeichen

Bremervörde  
23.06.2025

**Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Carports mit Geräteräumen**  
Gnarrenburg, Hanstedter Weg, Gemarkung Karlshöfen, Flur 3, Flurstück 35/10  
Bauherr/in: F. u. J. Bauobjekte GmbH, Am Bauhof 14, 27442 Gnarrenburg

## Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erteile Ihnen auf Ihren Antrag, hier eingegangen am 22.05.2025, gemäß § 70 NBauO - unbeschadet der privaten Rechte Dritter - die Baugenehmigung, die vorgenannte Baumaßnahme entsprechend den beigefügten, geprüften und mit Vermerk versehenen Bauvorlagen zu errichten. Die Bauvorlagen und die nachfolgenden Hinweise, Auflagen und Bedingungen sind Bestandteil der Genehmigung und von Ihnen bei der Ausführung zu beachten.

Das beigefügte Merkblatt enthält allgemeine Hinweise und Bestimmungen, die dem Interesse aller Beteiligten an einem störungsfreien Ablauf der Baumaßnahme dienen.

Diese Baugenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb einer Frist von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 71 NBauO). Sofern mit dieser Baugenehmigung mehrere Baumaßnahmen genehmigt werden, gilt die Drei-Jahres-Frist für jede einzelne Baumaßnahme. Falls die Gültigkeit der Baugenehmigung verlängert werden soll, so muss der Antrag auf Verlängerung innerhalb der Geltungsdauer für die jeweilige Baumaßnahme gestellt werden.

Die mit grüner Farbe auf den Bauvorlagen eingetragenen Änderungen und Ergänzungen sowie der Prüfbericht zur statischen Berechnung - soweit vorhanden - sind bei der Bauausführung zu beachten. Die auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Auflagen und Bedingungen im Sinne der NBauO.

### Nebenbestimmungen und Hinweise des Bauamtes:

1. Die von Ihnen beantragte Baumaßnahme unterliegt dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO). Die vorgelegten Unterlagen wurden daher nur in dem nach dem Baurecht eingeschränkten Umfang auf ihre Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht geprüft.

Die/Der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser und Sachverständige haben verantwortlich erklärt, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht, soweit die Prüfung der Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit dem öffentlichen Baurecht nach § 63 Abs. 1 Satz 2 NBauO eingeschränkt ist.

Bei der Durchführung der beantragten Maßnahme sind Sie dafür verantwortlich, dass das gesamte Baurecht eingehalten wird. Dieses gilt auch für die Anforderungen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde nicht zu prüfen waren.

2. Auf Ihr Vorhaben ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) anzuwenden. Sie als Bauherr/Bauherrin bzw. Eigentümer/Eigentümerin sind danach verpflichtet, durch eine Erfüllungserklärung gem. § 92 GEG nachzuweisen oder zu bescheinigen, dass die Anforderungen dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Erfüllungserklärung ist dem Landkreis Rotenburg (Wümme) nach Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen.

Ich bitte Sie, die erforderlichen Nachweise unaufgefordert hier einzureichen. In der Erfüllungserklärung sind für das gesamte Gebäude oder, soweit die Berechnungen für unterschiedliche Zonen zu erfolgen haben, stattdessen für jede Zone, unter Beachtung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Berechnungsvorgaben, technischen Anforderungen und Randbedingungen die zur Überprüfung erforderlichen Angaben zu machen. Erforderliche Berechnungen sind beizufügen.

Wenn möglich, bitte ich die oben genannten Unterlagen ausschließlich digital (Mail an: [bauamt@lk-row.de](mailto:bauamt@lk-row.de)) zu übersenden.

3. Hinweis: Es sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche des Gebäudes mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten, sofern und soweit diese Pflicht im Einzelfall nicht entfällt (§ 32a NBauO).

#### **Kostenentscheidung:**

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Der Gebührenbescheid ergeht separat.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch eingelegt werden bei dem:

Landkreis Rotenburg (Wümme), Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme)  
oder  
Landkreis Rotenburg (Wümme), Amtsallee 7, 27432 Bremervörde.

#### **Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:**

Der Widerspruch kann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form eingelegt werden. Die Einlegung des Widerspruchs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Hoeland

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und enthält deshalb keine Unterschrift.*

Anlagen

### Abkürzungsverzeichnis

Bei allen Rechtsvorschriften sind jeweils die ursprüngliche Fassung (UF) und die letzte Neufassung (NF) angegeben.  
Alle Rechtsvorschriften in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Vorschriften finden Sie z.B. auf den offiziellen Seiten des Bundes [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) und des Landes [www.nds-voris.de](http://www.nds-voris.de).

#### Planungsrecht

Abkürzung	Name	Datum	Fundstelle
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	UF: 08.12.1986 NF: 10.11.2017	BGBI I S. 2253 BGBI I S. 3634
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	UF: 15.09.1977 NF: 21.11.2017	BGBI I S. 1763 BGBI I S. 3786

#### Bauordnungsrecht

Abkürzung	Name	Datum	Fundstelle
<b>NBauO</b>	Niedersächsische Bauordnung	UF: 23.07.1973 NF: 10.02.2003 NF: 03.04.2012	Nds. GVBl. S. 259 Nds. GVBl. S. 89 Nds. GVBl. S. 46
<b>DVNBauO</b> <b>DVO-NBauO</b> <b>BauVorIVO</b>	Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung Bauvorlagenverordnung	UF: 14.12.1973 NF: 11.03.1987 UF: 26.09.2012 UF: 22.09.1989 NF: 07.11.2012	Nds. GVBl. S. 509 Nds. GVBl. S. 29 Nds. GVBl. S. 382 Nds. GVBl. S. 358 Nds. GVBl. S. 419
<b>GaStplIVO</b>	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen u. Stellplätzen	04.09.1989	Nds. GVBl. S. 327

#### Immissionsschutz

Abkürzung	Name	Datum	Fundstelle
<b>BImSchG</b>	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz)	UF: 15.03.1974 NF: 17.05.2013	BGBI. I S. 721 BGBI. I S. 1274
<b>4. BImSchV</b>	Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen)	UF: 02.05.2013 NF: 31.05.2017	BGBI. I S. 973 BGBI. I S. 1440
<b>9. BImSchV</b>	Neunte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren)	UF: 18.02.1977 NF: 29.05.1992	BGBI. I S. 274 BGBI. I S. 1001
<b>UVPG</b>	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	UF: 21.02.1990 NF: 18.03.2021	BGBI. I S. 205 BGBI. I S. 540
<b>NUVPG</b>	Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	18.12.2019	Nds. GVBl. S. 437
<b>GI RL</b>	Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie)	23.07.2009	Nds. MBl. S. 794
<b>TA Luft</b>	Technische Anweisung zur Reinhaltung der Luft	24.07.2002	GMBI. S. 511
<b>TA Lärm</b>	Technische Anweisung zum Schutz gegen Lärm	24.08.1998	GMBI. S. 503
<b>UIG</b>	Umweltinformationsgesetz	UF: 22.12.2004 NF: 27.10.2014	BGBI. I S. 3704 BGBI. I S. 1643
<b>NUIG</b>	Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz	07.12.2006	Nds. GVBl. S. 580

#### sonstige Fachvorschriften

Abkürzung	Name	Datum	Fundstelle
<b>NDSchG</b>	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	30.05.1978	Nds. GVBl. S. 517
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)	29.07.2009	BGBI. I S. 2542
<b>NAGBNatSchG</b>	Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	19.02.2010	Nds. GVBl. S. 104
<b>NWaldLG</b>	Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	21.03.2002	Nds. GVBl. S. 112
<b>WEE 2016</b>	gemeinsamer Runderlass d. MU, d. ML, d. MS, d. MW u. d. MI zur „Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergieerlass)“	24.02.2016	Nds. MBl. Nr. 7
<b>USchadG</b>	Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz)	UF: 10.05.2007 NF: 31.07.2009	BGBI. I S. 666 BGBI. I S. 2585
<b>NStrG</b>	Niedersächsisches Straßengesetz	24.09.1980	Nds. GVBl. S. 359
<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz	UF: 12.11.1996 NF: 31.07.2009	BGBI. I S. 1695 BGBI. I S. 2585
<b>NWG</b>	Niedersächsisches Wassergesetz	UF: 28.10.1982 NF: 19.02.2010	Nds. GVBl. S. 425 Nds. GVBl. S. 64
<b>NGastG</b>	Niedersächsisches Gaststättengesetz	10.11.2011	Nds. GVBl. S. 415
<b>NVStättVO</b>	Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung	08.11.2004	Nds. GVBl. S. 426

#### allgemeine Vorschriften, Gebühren

Abkürzung	Name	Datum	Fundstelle
<b>VwVfG</b>	Verwaltungsverfahrensgesetz	UF: 25.05.1976 NF: 23.01.2003	BGBI. I S. 1253 BGBI. I S. 102
<b>VwGO</b>	Verwaltungsgerichtsordnung	UF: 21.01.1960 NF: 19.03.1991	BGBI. I S. 17 BGBI. I S. 686
<b>eIDAS-VO</b>	EU-Verordnung Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (eIDAS-Verordnung)	UF: 23.07.2014	
<b>ERVV</b>	Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung)	UF: 24.11.2017	BGBI. I S. 4607
<b>NPOG (vormals Nds. SOG, NGefAG)</b>	Niedersächsisches Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung	UF: 13.04.1994 NF: 19.01.2005	Nds. GVBl. S. 172 Nds. GVBl. S. 9
<b>NVwKostG</b>	Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz	UF: 07.05.1962 NF: 25.04.2007	Nds. GVBl. S. 43 Nds. GVBl. S. 172
<b>BauGO</b>	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung)	13.01.1998	Nds. GVBl. S. 3
<b>AllGO</b>	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung)	05.06.1997	Nds. GVBl. S. 171
<b>OWiG</b>	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten	24.05.1968 19.02.1987	BGBI. I S. 602

BGBI. I S. Bundesgesetzblatt, Teil I, Seite  
Nds. GVBl. S. Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite  
GMBI. Gemeinsames Ministerialblatt

Die Baugenehmigung enthält alle erforderlichen Nebenbestimmungen, damit das beantragte Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht. Nicht aufgeführt in dem Bescheid sind die allgemeinen baurechtlichen Anforderungen, die von den am Bau Beteiligten ohnehin stets zu beachten sind.

#### Allgemeine Hinweise:

1. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder und des Bauherrn und der Nachbarn (§ 70 Abs. 6 NBauO).
2. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens drei Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist (§ 71 NBauO).

Sofern mehrere Baumaßnahmen genehmigt werden, handelt es sich in rechtlicher Hinsicht um mehrere selbständige Baugenehmigungen. Die Geltungsdauer der einzelnen Baugenehmigung hängt dann davon ab, ob rechtzeitig mit der Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme begonnen wurde. Es ist dementsprechend möglich, eine Verlängerung der Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen zu beantragen.

3. Ein Bauherrenwechsel ist von der neuen Bauherrin oder dem neuen Bauherrn unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 52 Abs. 2 NBauO). Ein Wechsel der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers ist von der Bauherrin oder des Bauherrn ebenfalls schriftlich mitzuteilen.
4. Zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung der Baumaßnahme haben Sie eine Bauleiterin oder einen Bauleiter im Sinne des § 55 NBauO zu bestellen, soweit Sie nicht selbst über die für die Aufgabe erforderlichen Fachkenntnisse verfügen. Vor Baubeginn haben Sie den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters schriftlich mitzuteilen. Einen Wechsel dieser Person während der Bauausführung haben Sie ebenfalls unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
5. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können (§ 72 Abs. 1 NBauO).
6. Die Baumaßnahme darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. Sofern sich im Laufe der Bauausführung die Notwendigkeit einer Abweichung von der Baugenehmigung bzw. den genehmigten Bauvorlagen ergibt, so ist hierfür eine Änderungs- bzw. Nachtragsgenehmigung zu beantragen. Die Abweichung darf erst nach Erteilung der hierfür erforderlichen Änderungs- bzw. Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung ausgeführt werden.
7. Sie sind als Bauherrin bzw. Bauherr dafür verantwortlich, dass die von Ihnen veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 52 Abs. 1 NBauO). Dies gilt auch für verfahrensfreie und genehmigungsfreie Baumaßnahmen.
8. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsicht die Antragsunterlagen nur eingeschränkt in dem nach § 63 NBauO vorgegebenen Umfang. Für die Einhaltung der nicht zu prüfenden Vorschriften sind die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich. In den Antragsunterlagen dargestellte, aber nicht zu prüfende Sachverhalte sind somit nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung.



9. Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind ebenfalls nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung und eventueller Bauabnahmen, auch wenn sie in den Antragsunterlagen dargestellt sind.
10. Die Bereiche der Baustelle, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden können, müssen abgegrenzt oder durch Warnzeichen gekennzeichnet sein. Zudem muss die Baustelle, soweit es aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, mit Bauzäunen abgegrenzt, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände versehen und beleuchtet sein (§ 11 Abs. 1 NBauO).
11. Vor Baubeginn haben Sie auf dem Baugrundstück ein von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbares Bauschild mit den nach § 11 Abs. 3 NBauO erforderlichen Angaben aufzustellen.
12. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben dürfen Bedienstete und Beauftragte der Bauaufsichtsbehörde Grundstücke und Anlagen betreten (§ 58 Abs. 9 NBauO). Des Weiteren dürfen sie Einblick in die Genehmigungen, Bautagebücher und andere Aufzeichnungen verlangen und Proben von Bauprodukten entnehmen und prüfen oder prüfen lassen (§ 76 Abs. 2 NBauO). Die Bediensteten sind verpflichtet, auf Wunsch ihren Dienstausweis vorzuweisen.
13. Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen geprüft und bescheinigt hat (§ 40 Abs. 6 NBauO).
14. Sind Bauabnahmen in der Baugenehmigung angeordnet, so hat die Bauherrin oder der Bauherr rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.
15. Die Bauaufsicht überwacht stichprobenartig die Durchführung von Baumaßnahmen, bei denen Abnahmen nicht angeordnet sind.
16. Verstöße gegen die Auflagen und Bedingungen der Baugenehmigung sowie eine von der Baugenehmigung abweichende Ausführung der Baumaßnahme stellen Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 12 NBauO dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können.
17. Sie sind verpflichtet, diese Baugenehmigung und die dazugehörigen Bauvorlagen bis zum Abbruch oder zur Beseitigung der baulichen Anlage aufzubewahren, der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen und im Fall des Übergangs des Eigentums der Anlagen an die jeweilige Rechtsnachfolgerin oder den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben (§ 17 NBauVorIVO).
18. Zur Gestaltung der Freiflächen Ihres Grundstückes gebe ich folgenden rechtlichen Hinweis: Es ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
19. Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Internetseite des Landkreises ([www.lk-row.de](http://www.lk-row.de), Menü: Bürgerservice / Bauen und Planen / Hinweise zum Datenschutz - Baurecht). Auf Wunsch werde ich Ihnen das dort abrufbare Dokument gerne zusenden.