



# Bauen in Salzgitter

- wo Leben lebenswert ist

## KINDER- UND FAMILIENFREUNDLICHE LERNSTADT

Salzgitter – Stadt mit Zukunft. Unter diesem Motto stehen die umfangreichen Aktivitäten unserer Stadt, um sich zu einer der kinder- und familienfreundlichsten Städte Deutschlands zu entwickeln. Gemeinsam mit Politik, Wirtschaft, Verbänden, Vereinen und Bürgerschaft haben wir auf diesem Weg schon viel erreicht und wollen weiterhin mit gezielten Programmen und Einzelmaßnahmen Großes bewirken.



Die Regeln kennen und beachten:

## RECHTLICHE VORGABEN

Bevor die Baufirmen anrücken und mit dem Bau beginnen kann, müssen zahlreiche Dinge beachtet und abgeklärt werden. Viele Bedingungen und Anforderungen sind im öffentlichen Baurecht geregelt:

**Das Bauplanungsrecht** stellt die geordnete städtebauliche Entwicklung sicher und schafft die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung und die Nutzung einzelner Grundstücke. Es bestimmt, ob, was und in welchen Dimensionen gebaut werden darf und welche Nutzungen zulässig sind.

**Das Bauordnungsrecht** der Länder regelt mit der jeweiligen Landesbauordnung, wie im Einzelnen gebaut werden darf.

Zum Bereich des **sonstigen öffentlichen Baurechts** gehören unter anderem die Abfallbeseitigung, Altlasten/Bodenschutz, Denkmalschutzrecht/Archäologie, Energieeinsparung, Hausnummerierung, Naturschutz, Sanierungsrecht, Straßenrecht, Wasserver- und -entsorgung – und viele weitere.



## Die Beteiligten am Hausbau

### Bauaufsicht

Das Fachgebiet Bauordnung und Denkmalschutz nimmt Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde wahr. Es hat darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Bauprodukte, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Grundlage des Bauordnungsrechts ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Der Denkmalschutz befasst sich mit Regelungen zum Schutz und zur Pflege von historisch bedeutsamen Gebäuden und Anlagen. Kern des Denkmalschutzes ist das Nds. Denkmalschutzgesetz. In folgenden Angelegenheiten können Sie sich an das Fachgebiet Bauordnung und Denkmalschutz wenden: Allgemeine Fragen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen, Bauvoranfragen, Baugenehmigungsfragen, Rohbau- und Schlussabnahmen, zum Brandschutz, der Entgegennahme und Eintragung von Baulasten, der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis, der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum, Akteneinsichten, denkmalrechtlichen Genehmigungen, Widersprüchen gegen bauaufsichtliche Anordnungen und Bescheide etc.

Diverse Anträge können digital an die untere Bauaufsichtsbehörde über das Serviceportal der Stadt Salzgitter [hier](#) übermittelt werden.



## Die Beteiligten am Hausbau

### **Bauherrin/Bauherr**

Als Bauherrin/Bauherr und Auftraggeberin/Auftraggeber hat man zahlreiche Pflichten, die sich in zwei Bereiche gliedern lassen: die Verpflichtungen vor Baubeginn und die während der tatsächlichen Bauphase. Vor Baubeginn sind es vor allem planerische Aspekte sowie die Meldepflicht. Diese ergeben sich zum Teil aus den geltenden Gesetzen und Verordnungen, die im Rahmen des Baurechts landes- und kommunalrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

### **Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser**

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser wie zum Beispiel Architekten-, Bauingenieurbüros oder Maurermeisterin/Maurermeister sind die wichtigsten Fachleute in der Vorbereitung eines Bauvorhabens. Sie sind verantwortlich für die ordnungsgemäße Planung, Herstellung und Inbetriebnahme des Vorhabens und die Einhaltung des Kostenrahmens. Sie müssen „bauvorlageberechtigt“ sein, um eine Bauvorlage oder einen Bauantrag erstellen und auch beim Bauamt einreichen zu können.

### **Sachverständige**

Die Sachverständigen haben eine Bandbreite unterschiedlicher Aufgaben. Neben der Erstellung von Gutachten übernehmen sie eine wichtige Rolle in der Baubegleitung: Sie kontrollieren die einzelnen Gewerke am Bau, von Maurer- und Zimmerer- über Elektroarbeiten bis hin zum Fliesenlegen und Malerarbeiten und stellen die ordnungsgemäße Abnahme sicher. Außerdem führen Bausachverständige ein Bautagebuch, in dem sie den Baufortschritt dokumentieren. Bei Baumängeln greifen sie sofort ein und fordern das Handwerk zur Nachbesserung auf.

### **Notariat**

Das Notariat ist für die rechtmäßige Abwicklung des Grundstückskaufs notwendig. Es ist ein wichtiges Organ der Rechtspflege und unterliegt mit seinen Aufgaben der Bundesnotarordnung. Notarinnen/Notare sind zur Neutralität verpflichtet. Daher bestehen die Aufgaben auch darin, die Vertragsparteien zu beraten und über die Folgen bestimmter Entscheidungen zu informieren.



### **Vermessungsingenieurbüros**

Das öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüro übernimmt vielfältige Aufgaben. Mit großem Sachverstand betreut es Bauleute von einer möglichen Grundstücksteilung über den Liegenschaftsplan zum Bauantrag und kümmert sich um die Bauabsteckung bis hin zur endgültigen Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung des Rohbaus. Diese Aufgaben übernehmen auch die Vermessungsingenieurin/der Vermessungsingenieur des Katasteramtes Salzgitter.

### **Bauleitung**

Die Bauleitung sorgt dafür, dass die Bauausführung sowohl den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, als auch den Entwurfsplänen entspricht. In der Verantwortung liegt der sichere, bautechnische Betrieb der Baustelle und das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der einzelnen Unternehmen und Gewerke.

### **Unternehmen einschl.**

#### **Gartengestaltung**

Für einen Hausbau braucht es eine Vielzahl von Fachleuten, die für die unterschiedlichen Gewerke zuständig sind. Hierunter fallen Fachfirmen für die Baustelleneinrichtung, den Rohbau, den Innenausbau sowie die Installation von technischen Anlagen.

#### **Schornstiefegermeisterin/**

#### **Schornstiefegermeister**

Schornstiefegerinnen/Schornstiefeger sind Beteiligte in der Bauabnahme, die sicherstellen, dass hauseigene Feuerstätten alle sicherheitsrelevanten Bestimmungen zum Brandschutz und der sicheren Abführung der Rauchgase einhalten. Sie müssen bereits vor Baubeginn einer Feuerstätte informiert werden und stellen nach einer Ortsbesichtigung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Nach der Fertigstellung und vor Inbetriebnahme wird durch sie die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlage bescheinigt.

## Grundstückssuche: Perfekte Lage für Ihr Eigenheim

Der langgehegte Traum vom eigenen Haus – in Salzgitter kann er wahr werden. Im gesamten Stadtgebiet stehen attraktive Baugrundstücke zu moderaten Preisen in verschiedenen Baugebieten zur Verfügung. Sie sind vorwiegend für die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, aber auch für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen.

### Baugebiet Gebhardshagen – Westlich Michael-Ende-Ring

Unweit der bewaldeten Berggrücken der Lichtenberge und dem Europareservat Heerter See ist in nördlicher Ortsrandlage von Gebhardshagen ein Baugebiet entstanden. Hier hält die weitläufige Natur jeden Tag neue, individuelle Entdeckertouren für sie bereit. Der Höhenweg hat hierbei einen besonderen landschaftlichen Reiz, da er einen fantastischen Rundblick über Stadt und Land ermöglicht.

Im Baugebiet "Westlich Michael-Ende-Ring" wurde der erste Teilabschnitt erschlossen. Die Vermarktung von 29 Grundstücken hat begonnen. Der Kaufpreis für die Grundstücke beträgt 195 €/m<sup>2</sup>. Eine Bebauung ist mit Einfamilien- und Doppelhäusern möglich.

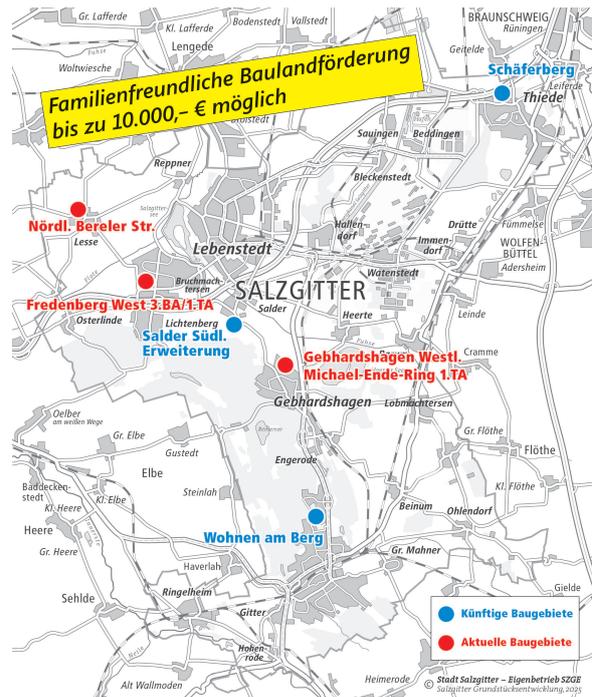
### Baugebiet Lebenstedt – Fredenberg West

Im Stadtteil Lebenstedt wohnt es sich einfach prima. Als Bauherrin/Bauherr genießen Sie von diesem Baugebiet aus den Blick auf die gegenüberliegenden Lichtenberge. Alle Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, Kitas, Schulen, beste Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges Freizeitangebot gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Die Vermarktung des 3. Bauabschnitts im 1. Teilabschnitt hat begonnen. Die Kaufpreise für die 32 Grundstücke beginnen ab 230 €/m<sup>2</sup>.

### Baugebiet Lesse – Nördlich Bereler Straße

Mit dem Baugebiet „Nördlich Bereler Straße“ hat die Stadt Salzgitter ein Mischgebiet entwickelt, das sowohl Wohnen als auch nichtstörendes Gewerbe verträglich vereint. Wohnqualität in einem dörflich



geprägten Umfeld zu genießen, heißt in Lesse aber nicht auf wesentliche Infrastruktureinrichtungen verzichten zu müssen. Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und Ärzte befinden sich direkt im Ort. Durch die günstige Anbindung über die Kreisstraße und den öffentlichen Nahverkehr sind die Einkaufsmöglichkeiten in Salzgitter-Lebenstedt schnell erreicht.

Mit der Vermarktung der 17 Baugrundstück wird im Frühjahr 2025 begonnen. Der Kaufpreis beträgt 210 €/m<sup>2</sup>.

Die Entwicklung weiterer Baugebiete in Salzgitter-Bad, Thiede und Salder wird zurzeit forciert.

**Typ:** Unsere Salzgitter Baulückenbörse  
Wenn Sie alternativ in einer gewachsenen Ortslage bauen möchten und von einer bestehenden örtlichen Infrastruktur profitieren wollen, dann können wir Ihnen die Eigentümerin/Eigentümer von Baulücken im Stadtgebiet von Salzgitter vermitteln.

[www.salzgitter.de/bauluecken](http://www.salzgitter.de/bauluecken)



Weiteren Informationen wie Bebauungspläne, Baulandförderung, Interessentenliste für ein Baugebiet etc. finden Sie [hier](#).

Anlaufstelle	Hilfe/Unterstützung bzw. Zuständigkeit	Kontakt und Information
Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung	Baugrundstücke	Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung Joachim-Campe-Straße 14 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 839-3712 <a href="mailto:eb.grundstuecksentwicklung@stadt.salzgitter.de">eb.grundstuecksentwicklung@stadt.salzgitter.de</a> <a href="http://www.salzgitter.de/leben/bauen.php">www.salzgitter.de/leben/bauen.php</a>
Notariate	Notarielle Beurkundungen von Grundstückverträgen	Bundesnotarkammer Büro Berlin Mohrenstraße 34 • 10117 Berlin Telefon: 030 383866-0 <a href="mailto:bnotk@bnotk.de">bnotk@bnotk.de</a> <a href="http://www.bnotk.de">www.bnotk.de</a>
Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH	Abwasserentsorgung	Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH Feldstraße 2 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 839-2516 <a href="mailto:info@asg-sz.de">info@asg-sz.de</a> <a href="https://asg-sz.de">https://asg-sz.de</a>
WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG Albert-Schweitzer-Straße 7-11 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 408-111 <a href="mailto:info@wevg.com">info@wevg.com</a> <a href="https://www.wevg.com">https://www.wevg.com</a>
Untere Bauaufsichtsbehörde - Stadt Salzgitter	Bauberatung	Bauordnung Joachim-Campe-Str. 6-8 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 839-3645 <a href="mailto:bauordnung@stadt.salzgitter.de">bauordnung@stadt.salzgitter.de</a> <a href="http://www.salzgitter.de/leben/bauordnung-denkmalschutz/Bauordnung.php">www.salzgitter.de/leben/bauordnung-denkmalschutz/Bauordnung.php</a>
Denkmalschutz, Archäologie - Stadt Salzgitter	Bei Kauf von Häusern, die unter Denkmalschutz stehen: Fachliche Beurteilung und Beratung	Bauordnung Joachim-Campe-Str. 6-8 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 839-3645 <a href="mailto:denkmalschutz@stadt.salzgitter.de">denkmalschutz@stadt.salzgitter.de</a> <a href="http://www.salzgitter.de/leben/bauordnung-denkmalschutz/denkmalschutz/denkmalschutz.php">www.salzgitter.de/leben/bauordnung-denkmalschutz/denkmalschutz/denkmalschutz.php</a>
Fachdienst Tiefbau und Verkehr - Stadt Salzgitter	Zufahrtsgenehmigungen zu Grundstücken, Entwässerungsanträge, Aufbruch genehmigen	Fachdienst Tiefbau und Verkehr Hans-Birnbaum-Straße 30-32 • 38229 Salzgitter Telefon: 05341 839-4402 <a href="mailto:tiefbau-verkehr@stadt.salzgitter.de">tiefbau-verkehr@stadt.salzgitter.de</a> <a href="http://www.salzgitter.de/rathaus/fachdienste/tiefbau/index.php">www.salzgitter.de/rathaus/fachdienste/tiefbau/index.php</a>
Architektenkammer Niedersachsen	Architektensuche, Erstellung von Bauantragsunterlagen	Architektenkammer Niedersachsen Laveshaus Friedrichswall 5 • 30159 Hannover Telefon: 0511 28096-0 <a href="mailto:info@aknds.de">info@aknds.de</a> <a href="http://www.aknds.de">www.aknds.de</a>
Ingenieurkammer Niedersachsen	Ingenieursoruche - Erstellung von Bauantragsunterlagen	Ingenieurkammer Niedersachsen Hohenzollernstraße 52 • 30161 Hannover Telefon: 0511 39789-0 <a href="mailto:kammer@ingenieurkammer.de">kammer@ingenieurkammer.de</a> <a href="http://www.ingenieurkammer.de">www.ingenieurkammer.de</a>
Katasteramt Salzgitter LGLN	Vermessung von Grundstücken, Lagepläne für Bauvorhaben	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Katasteramt Salzgitter Joachim-Campe-Straße 13 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 834-110 <a href="mailto:Katasteramt-SZ@lgl.niedersachsen.de">Katasteramt-SZ@lgl.niedersachsen.de</a> <a href="http://www.lgl.niedersachsen.de">www.lgl.niedersachsen.de</a>
ÖbVI - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüros	Vermessung von Grundstücken	Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI) Landesgruppe Niedersachsen Raiffeisenstraße 8 • 30938 Burgwedel Telefon: 05139 999430 <a href="mailto:info@bdvi-nds.de">info@bdvi-nds.de</a> <a href="http://www.bdvi-nds.de">www.bdvi-nds.de</a>
Naturschutz und Umweltbelange - Stadt Salzgitter	Informationen zu: Abfall - Bodenschutz - Gewässerschutz - Immissionsschutz - Naturschutz - Wald und Landschaft	Fachgebiet Umwelt Joachim-Campe-Str. 6-8 • 38226 Salzgitter Telefon: 05341 839-3222 <a href="mailto:umwelt@stadt.salzgitter.de">umwelt@stadt.salzgitter.de</a> <a href="http://www.salzgitter.de/leben/umwelt.php">www.salzgitter.de/leben/umwelt.php</a>