BAUEN ◆ PLANEN ◆ SANIEREN

SAALE-HOLZLAND-KREIS

Fachinformationen für Bauherren,
Bauwillige und Investoren

Küchen- u. Elektro Profi Haase GmbH

- maßgeplante Einbauküchen
- franz. Spanndecken
- Montage
- Komplettservice
- Beratung
- Planung
- Finanzierung
- Küchenmodernisierung
- Ergänzungen
- Umzüge

der PROFI macht's

Breite Straße 5 -7 · 07749 Jena-Ost
Fax 03641 -44 92 25 · www.kuechenprofi-haase.de
☎ 03641 / 44 92 23 · 48 96 09

Wir Architekten Bauplanern empfohlen!

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Adelheid Bäger
STEUERBERATERIN

Steinweg 18
07607 Eisenberg
Fon (03 66 91) 8 50 00
Fax (03 66 91) 8 50 01

Marie-Curie-Straße 2
07629 Hermsdorf
Fon (03 66 01) 92 29 90
Fax (03 66 01) 92 29 91

e-mail: Kanzlei.Baeger@t-online.de

HUK-COBURG
Versicherungen · Bausparen

Patricia Müller
Kundendienstbüro

Grietgasse 6
07743 Jena
Telefon (0 36 41) 82 12 50
Telefax (0 36 41) 23 10 36
e-mail: Mueller@hukvm.de

Öffnungszeiten:
Mo.– Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 18.00 Uhr

Dr. Theo Zwanziger & Collegen · Rechtsanwälte

Heiko Resch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Erbrecht
Familienrecht
Bau- und Architektenrecht

Dirk Rahe
Rechtsanwalt
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Verwaltungsrecht
Verkehrsrecht
Arbeitsrecht

Ricardo Hartleib
Rechtsanwalt

Sozialrecht
Mietrecht
Strafrecht

Alexander Götze
Rechtsanwalt

Versicherungsrecht
Kapitalanlagenrecht
Steuerrecht

Tel. (03 65) 55 25 89 0
Fax (03 65) 55 25 89 20
Humboldtstraße 9
07545 Gera

Dr. Theo Zwanziger
Rechtsanwalt a.D.
Regierungspräsident a.D.
Richter am Oberverwaltungsgericht a.D.

Tel. (03 66 01) 5 41 0
Fax (03 66 01) 5 41 25
Lahnsteiner Straße 7
07629 Hermsdorf

www.ra-zwanziger-coll.de · kanzlei-dr.zwanziger@t-online.de

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Bauinteressenten/innen,

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände" in unserem schönen Saale-Holzland-Kreis errichten zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Ob neues Wohnhaus oder Betriebsgebäude, Umbau, Ausbau oder Sanierung, wir freuen uns über jeden Bauwilligen und möchten Ihnen dabei mit Rat und Tat zur Seite stehen. Denn bevor Sie Ihren Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein schonender Umgang mit diesen Ressourcen ist dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

Wohnbaugebiet Golmsdorf/Naura

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr/in und müssen wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und den jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen jederzeit mit Rat zu Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

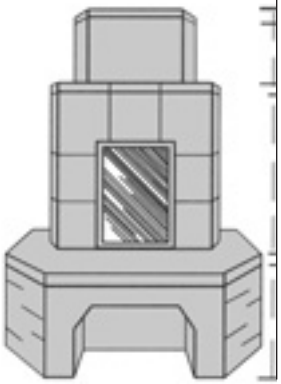
Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Helmut Lenz, Abteilungsleiter Kreisentwicklung/Bauen/Umwelt

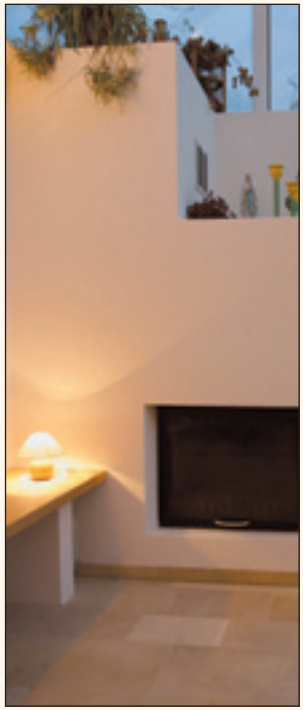
KACHELOFEN & KAMINBAU

Meisterbetrieb



Marko Kleiner

Mittelgasse 3
07607 Eisenberg
Tel. (03 66 91) 6 16 59
Fax (03 66 91) 5 25 00
Handy 01 73 / 9 45 89 82



COELAN VERTRIEBSPARTNER
A KEMCO Company
www.coelan.de

Dekorative Außenabdichtungen
für Treppen, Terrassen- und Innenböden

Baugeschäft
Michael Hapke

Inh. Michael Hapke, Maurermeister
Klosterstraße 14 · 07616 Thalbürgel
Telefon 03 66 92 / 2 27 72 · Funk 01 72 / 7 92 57 43
Telefax 03 66 92 / 2 27 73

Inhaltsverzeichnis

1. Grußwort 1
2. Kurzportrait des Kreises 3
3. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich 3
4. Das Baugrundstück 5
- Rechtliche Vorüberlegungen 5
- Erwerb 5
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung 5

5. Das öffentliche Baurecht 7
- Das Baurecht allgemein 7

5.1 Das Bauplanungsrecht 7
- Bauleitplanung 7
- Flächennutzungsplan 7
- Bebauungsplan 7
- Grünordnungsplan 8
- Ausnahmen und Befreiungen 8
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan 8
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich 8
- Außenbereich 8

5.2 Das Bauordnungsrecht 9
- Allgemein 9
- Grenzabstand 10
- Teilung von Grundstücken 10
- Genehmigungspflicht – Genehmigungsfreiheit/Verfahrensfreiheit 10
- Genehmigungsverfahren 12
- Bauantrag 13
- Beteiligung der Nachbarn 14
- Baugenehmigungsgebühren 14
- Baulast und Baulastenverzeichnis 14

6. Denkmalschutz 16
- Was ist ein Kulturdenkmal? 16
- Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde 16
- Erlaubnispflicht 17

7. Wie finanziere ich mein Bauvorhaben? 19

HITK Hermsdorf

Der Saale-Holzland-Kreis (SHK) wurde im Zuge der Gebietsreform im Freistaat Thüringen am 1. Juli 1194 gebildet.
Er umfasst die vormaligen Landkreise Eisenberg (EIS), Jena-Land (J) und Stadtroda (SRO).
Der SHK bildet die Flächenregion zwischen den beiden kreisfreien Städten Jena und Gera in Ostthüringen.

In unmittelbarer Nähe der Hightech-Region Jena, im Schnittpunkt der europäischen Autobahnmagistralen A 4 und A 9 (Hermsdorfer Kreuz), ist unser Landkreis ein **attraktiver Wirtschaftsstandort**.

Dank optimal erschlossener Infrastruktur, gut entwickelter Gewerbegebiete und günstiger Fördermöglichkeiten ist er besonders interessant für Investoren und Existenzgründer. Mit seinen liebenswürdigen Menschen, den idyllischen Kleinstädten und Dörfern und einer abwechslungsreichen Landschaft bietet er viel **Lebensqualität**.

Altstadt Kahla

Städte und Gemeinden:
- **Kreisstadt:** Eisenberg
- **96 Gemeinden, darunter 9 Städte** (Eisenberg, Hermsdorf, Kahla, Stadtroda, Bürgel, Camburg, Schkölen, Dornburg und Orlamünde)
- **11 kommunale Verwaltungseinheiten** (Verwaltungsgesellschaften bzw. Städte als erfüllende Gemeinde)

Ansprechpartner im Saale-Holzland-Kreis

Bauordnungsamt im Landratsamt		**Durchwahl**
Leiter des Amtes	Tel. (03 66 91)	70-385/-384
Stellvertreter		70-386
SG Baugenehmigung		70-382/-381/-390/-389/-373
SG Bauüberwachung		70-358/-359/-360
SG Denkmalschutz		70-378/-379
SG Baurecht/Klagen		70-352/-350
SG Planung/TÖB		70-353
SG Baulasten/Abgeschlossenheit		70-345
SG Registratur/Archiv		70-355/-356
SG Wohnungsbauförderung		70-348

Sprechzeiten:
Di 8.30 – 12.00 und 13.30 – 15.30 Uhr
Do 8.30 – 12.00 und 13.30 – 17.30 Uhr

Bauämter der Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften
Ansprechpartner für genehmigungsfreie Vorhaben sowie für planungsrechtliche Fragen sind die Bauämter der Verwaltungsgemeinschaften, Gemeinden und erfüllende Gemeinden, die Sie über folgende zentrale Rufnummern erreichen können:

Kreisstadt Eisenberg (erfüllende Gemeinde)	Tel. (03 66 91)	73-3
Stadt Kahla	Tel. (03 64 24)	77-0
VG „Südliches Saaletal“	Tel. (03 64 24)	59-0
VG „Hügelland/Täler“	Tel. (03 64 28)	648-0
Stadtroda (erfüllende Gemeinde)	Tel. (03 64 28)	441-0
VG Hermsdorf	Tel. (03 66 01)	577-0
Bad Klosterlausnitz (erfüllende Gemeinde)	Tel. (03 66 01)	571-0
Stadt Bürgel (erfüllende Gemeinde)	Tel. (03 66 92)	491-0
VG „Dornburg-Camburg“	Tel. (03 64 27)	867-10
Stadt Schkölen (Einheitsgemeinde)	Tel. (03 66 94)	403-0
VG „Heideland-Elstertal“	Tel. (03 66 93)	470-0

Fachbetriebe für Bauen und Modernisieren

Mauerwerksbau und Bausanierung

Mike Hesse

Sanieren · Mauern · Putzen · Pflastern
Estrich · Trockenbau Trockenlegung
Graffiti-Entfernung · Sandstrahlen
Risse verpressen · Altbausanierung

Dorfstraße 24 · 07629 Schleifreisen
Fax (036601) 252 81 · Funk 0172/673 52 76
E-Mail: bausan@hesse.jetzweb.de

Ackermann Bauunternehmen

Straße der Einheit 4f
in 07639 Weißenborn

Telefon (03 66 01) 4 44 51
Telefax (03 66 01) 4 44 52
Funktel. (0160) 99 19 87 40

Maurer-, Beton- und Putzarbeiten aller Art
Natursteinmauern und Pflasterarbeiten · Mauerwerk- und Fachwerksanierung
Mauerwerkstrockenlegung · Rohbauarbeiten für Ihr Heim

IQ SYSTEM-BAU GmbH

Hoch-, Tief- und Komplettbau
Bauunternehmen für
- KfW 40-Häuser, Passiv-Häuser, Null-Energie-Häuser, Solar-Häuser
- Höchst energetische Komplettsanierung

IQ Energie und Haus

Planungs-, Lizenz– und Projektmanagement GmbH & Co. KG
Architekten und Ingenieurleistungen
- Wärmebedarfsberechnungen
- Lüftungs- und Wärmepumpenplanung
- Nahwärmenetzplanung
- Solar- und Photovoltaik-Berechnungen
- Planung für Neubau und Sanierung im höchst energetischen Bereich

07743 Jena · Leutragraben 1 · (JenTower – 15. Etage)
Tel. +49 (0) 3641-573 3630 · Fax +49 (0) 3641-573 3636
Funk: 0174/6 777 888 · Mail: arge-hausbau@gmx.de

Thomas Kallmeyer

Fliesen-, Platten- und Mosaiklegermeister

Vierzehnheiligen 41
07751 Jena

Telefon (03 64 25) 20 48 02 · Fax (03 64 25) 20 33-2

Fliesenbeläge in Küche, Badezimmer auf Terrassen und Treppen als Gesamtleistung · Abdichtung und Bekleidung von privaten Schwimmbädern · Lehmbau und Lehmputze, Feldsteinvermauerungen

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Erwerb

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Remde

Baustoffhandel & Baumarkt

Produkte für Neubau – Umbau – Ausbau

große Musterausstellung, kompetente & freundliche Beratung, eigene Logistik, Schüttgüter, 1000 m² Baumarkt

Baustoffhandel Remde GmbH / Jenaer Str. 38
07607 Eisenberg / Tel. (03 66 91) 566 - 0

FLIESENCENTER EISENBERG
FACHMARKT FÜR VERLEGER UND PRIVAT

Obere Donitzschkau 1
07607 Eisenberg

Telefon: 03 66 91 - 86 30 80 Telefax: 03 66 91 - 2 54 72
E-Mail: fliesencenter-eisenberg@t-online.de

Öffnungszeiten:
Montag-Freitag 7.00 - 18.00 Uhr
Samstag 8.00 - 11.00 Uhr

FRITZ HERRMANN
PF 1152 · 07601 Eisenberg
Tel. (03 66 94) 40 - 2 10
Fax (03 66 94) 40 - 2 99

Standort:
Kleinhelmsdorf / Nautschütz

E-Mail: info@fritz-herrmann.de
Internet: fritz-herrmann.de

- Betonpflaster
- Transportbeton und Mörtel
- Betonelemente
- Kiese und Sande
- Hoch- und Tiefbau

Impressum

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

07607062/1. Auflage / 2007

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA INFO

Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das **Bauplanungsrecht** – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das **Bauordnungsrecht** – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

5.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst die Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Wohnbebauung Weißenborn „Am Kompaßberg"

Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Verwirklichung Ihres Vorhabens. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.
Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, 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.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.

Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Holzheizkraftwerk Silbitz

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen: (§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB –Außenbereich)

5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Thüringen ist dies die Thüringer Bauordnung – ThürBO in der Fassung vom 01.05.2004. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können.

Die Neuauflage der Thüringer Bauordnung enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungsumfang reduziert worden – mindestens ein Drittel weniger Paragraphen sind enthalten. Bei Vorschriften für Wohnungen und Aufenthaltsräumen entfielen mehr als zwei Drittel der Regularien.

Neu eingeführt ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das für die gleichen Gebäude gilt wie das Genehmigungsfreistellungsverfahren, nur mit dem Unterschied, dass diese Gebäude nicht einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechen.

Bei diesen Gebäuden werden ausschließlich Anforderungen des Bauplanungsrechts und solche Anforderungen geprüft, bei denen wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Straßenrecht).

Hinzugekommen ist auch eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist.
Das Kriterium der Gebäudehöhe wird mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude bis zu einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m². Das sind vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet.

Die gleichen Gebäude (ohne land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die **Gebäudeklasse 2** eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind.

In **Gebäudeklasse 3** werden alle übrigen Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter eingeordnet.
Weiter gibt es noch die **Gebäudeklassen 4 und 5**, die höhere und größere sowie sonstige Vorhaben erfassen, sowie Sonderbauten.

Grenzabstand
Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten.

Teilung von Grundstücken (§ 8 ThürBO)
Die im bisherigen § 8 ThürBO geregelte bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen.

Nach wie vor dürfen aber durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der ThürBO oder den aufgrund der ThürBO erlassenen Vorschriften widersprechen. Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentscheidung getroffen werden.

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit/Verfahrensfreiheit

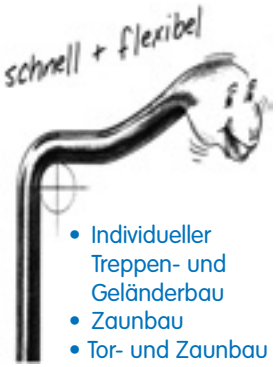
Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 62 ThürBO)
Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der ThürBO oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist. Diese Bestimmungen, d.h. welche Bauvorhaben keines Verfahrens bedürfen, sind in § 63 der ThürBO festgelegt.

Rathaus Bürgel

FAIR-Hotel Zöllnitz

Spezialisten in Metall und Stein

KOBRA®
Rohrbiege-Service



- Individueller Treppen- und Geländerbau
- Zaunbau
- Tor- und Zaunbau

Metallbau Köppe
07616 Bürgel
Telefon (03 66 92) 2 22 64
Telefax (03 66 92) 2 00 36
www.metallbauguide.com/metallbau_koeppe

Fachbetriebe für Ofenbau und Heiztechnik

KÜNZEL
Meisterbetrieb seit 1978
Sanitär * Heizung * Lüftung * Klempnerei
Solarthermische Anlagen * Wärmepumpen
Frauengasse 15
07743 Jena
www.kuenzel.ws
Telefon: 03641- 44 30 21
Telefax: 03641- 44 30 86
Mobil: 0178- 3 44 30 21
e-mail: webmaster@kuenzel.ws

Ulrich Reimann
Natursteinhandel • Steinmetzarbeiten
Borgfeldstraße 3
07607 Eisenberg
Telefon (01 72) 3 48 32 22
Telefax (03 66 91) 5 02 99

SCHORNSTEINTECHNIK
BAD KLOSTERLAUSNITZ GMBH
07639 Bad Klosterlausnitz · Waldstraße 6
- Schornsteinsanierung
- Kaminabriss und Neuaufbau
- Fertigteilschornsteine
- Trockenbau und Bausanierung

Tel.: (03 66 01) 4 45 43 · Fax: (03 66 01) 8 10 60

Kachelofen-Luftheizung
Fa. Weißmantel
Meisterbetrieb
Inhaber
Claude Wenzel
Töpferbergstraße 9 · 07619 Schkölen
Tel. (03 66 94) 2 24 18 · Funk (01 71) 8 24 51 76

Genehmigungsfreistellung (§ 63 a ThürBO)

Im Absatz 1 ist geregelt, welche Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen, Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben genehmigungsfrei sind:

- sie müssen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen.
- sie dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, müssen also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein,
- die bauplanungsrechtliche Erschließung muss gesichert sein,
- schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats
  - erklärt haben, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder
  - eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB beantragt haben.

Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor.
Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie dem Bauherrn vor Fristablauf mitteilt, dass sie von den vorstehenden Möglichkeiten keinen Gebrauch machen wird.

Genehmigungsverfahren

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 b ThürBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und regelt das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm.

Das Bauordnungsrecht wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Das in Betracht zu ziehende Abstandsflächenrecht ist durch die Neuregelung des § 6 derart vereinfacht worden, dass seine Anwendung den am Bau Beteiligten in Eigenverantwortung zugemutet wird.
Geprüft wird daher zunächst nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der Frist entschieden worden ist.

Baugenehmigungsverfahren (§ 63 c ThürBO)

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Zählt eine Baumaßnahme weder zu den verfahrensfreien Bauvorhaben noch zu den Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen oder zu den Vorhaben für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, jedoch nicht mehr uneingeschränkt. Es wird nur noch das Fachrecht geprüft, welches speziell in der Bauordnung definiert ist, bzw. entsprechende Sonderbauvorschriften, die im Prüfumfang enthalten sind.

Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Geltungsdauer der Genehmigung (§72 ThürBO)

Die Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von

drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauarbeiten länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Vorbescheidsverfahren (§73 ThürBO)
Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Bauantrag
Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in dreifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

Checkliste Bauantrag:

- Antragsvordruck mit Baubeschreibung
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlichbeim Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermassung
- Berechnung
  a) der bebauten Fläche
  b) der Geschossflächenzahl
  c) der Grundflächenzahl
  d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

Behandlung des Bauantrages
Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann.

Bei Vollständigkeit der Unterlagen werden die für die Genehmigungsverfahren erforderlichen Prüfungen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit vorgenommen. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.
Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur

Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Beteiligung der Nachbarn (§ 68 ThürBO)
Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen 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.
Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

Baugenehmigungsgebühren
Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 80 ThürBO)
– Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen –

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.
Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung
- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Bedachung Horst Gerlach GmbH

Inh. Ulf Gerlach

Dächer aller Art
Dachklempnerei
Gerüstbau
Schornsteinsanierung
Wärmedämmung

Mitglied der Dachdecker-Innung

07616 Bürgel · Am Steingraben 57 · Tel. 03 66 92/2 25 81 · Fax 2 00 71
Funk 0173/390 49 04 · info@gerlach-dachdecker.de

Eisenberger Gerüstbau GmbH

Fassadengerüste · Industriegerüste · Hängegerüste

Adolf-Geyer-Straße 23
07607 Eisenberg

Telefon 03 66 91 / 5 27 88
Fax 03 66 91 / 4 27 12

HS DACH SCHÄFER

Dachdeckermeisterbetrieb & Gerüstbau

Fachgerechte
Qualitätsarbeit
rund ums Haus

Stefan Schäfer
Georgstraße 25
07774 Camburg
Tel. 03 64 21/3 05 61
Funk 01 72/362 10 32

www.schaefer-haus-dach.de

Die Dach-Fachbetriebe im Landkreis

MH

Dachklempner - Meisterbetrieb

Marco Hörnig

Gösener Straße 2
07607 Eisenberg

Telefon: 03 66 91 - 27 98 22
Telefax: 03 66 91 - 5 36 46
Mobil: 01 72 - 3 72 85 14

Dach und Wand aus Meisterhand!

Hüther & Schmidt GbR

Dachdeckermeisterbetrieb

Dachdeckungen aller Art, Abdichtungen
Gerüstbau, Spengler & Zimmererarbeiten

Hauptstraße 37 · 07616 Graitschen
Telefon (03 66 92) 3 76 77 · **Fax** (03 66 92) 3 76 78
Funk (01 62) 2 74 70 00 · **Funk** (01 51) 11 20 97 31
E-Mail Kontakt@dach-huether-schmidt.de

Denkmalschutz

Was ist ein Kulturdenkmal?
Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Neufassung vom 10.02.2004 sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Diese können sowohl Einzeldenkmale, Bodendenkmale als auch Denkmalensembles sein. Letztere sind bauliche Gesamtanlagen, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Ortsgrundrisse, historische Park- und Gartenanlagen, wobei nicht erforderlich ist, das jeder Teil des Denkmalensembles ein Kulturdenkmal darstellt.

Die Kulturdenkmale werden durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mit Dienstsitzen in Erfurt und Weimar in das „Denkmalbuch" des Freistaates Thüringen eingetragen.
Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises führt einen Auszug für die Region, in den jedermann hinsichtlich der unbeweglichen Kulturdenkmale einsehen kann.

Altes Forsthaus Bad Klosterlausnitz

Wasserburg Schkölen

Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde
Die untere Denkmalschutzbehörde hat die Aufgabe, Denkmale zu schützen und zu pflegen. Dazu gehört sowohl die Überwachung des Zustandes, die Abwendungen von Gefährdung als auch die Sicherung und Bergung von Denkmalen.

Bei der Erfüllung der Aufgaben des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen wirken die Denkmalschutzbehörden mit den Eigentümern und Besitzern von Denkmalen zusammen. Entscheidungen werden mit der vorgenannten Denkmalfachbehörde gefällt. Lösungen zu finden, die sowohl den Grundsätzen der Denkmalpflege, als auch den Interessen der Denkmaleigentümer entsprechen, ist die Hauptaufgabe der unteren Denkmalschutzbehörde. Mitunter wird dabei die Beratung vor Ort unentbehrlich. Es entstehen keine Kosten.
Eigentümer von Denkmalen haben diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Zudem sind sie verpflichtet, Schäden und Mängel, die den Denkmalwert und seine Substanz beeinträchtigen, umgehend der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Erlaubnispflicht

Wer ein Kulturdenkmal umgestaltet, instandsetzt oder im äußeren Erscheinungsbild verändert, es mit Werbe- oder sonstigen Anlagen (z.B. auch Satellitenantennen) versieht, es zerstört, beseitigt oder an einen anderen Ort verbringen will oder seine Umgebung verändert, bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Gleiches gilt für den jenigen, der Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der bekannt ist oder vermutet wird, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig schriftlich mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, d.h. dass der Erlaubnisantrag so zu stellen ist, dass es der Denkmalschutzbehörde auch ohne Ortstermin möglich sein muss, ihn zu bearbeiten.

Wird für eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme nach Thüringer Bauordnung ein Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt, gilt der Antrag auch für die Denkmalschutzbehörde. Zeit und unnötige Kosten für eventuelle Umplanungen können gespart werden, wenn in einem Vorgespräch in der unteren Denkmalschutzbehörde geklärt wird, ob die geplante Maßnahme aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erlaubnisfähig wäre.

Asklepios-Klinik Stadtroda (altes Gebäude)

Superintendantur Eisenberg

Die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde ist ein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt. Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.

INNENTÜREN · TÜRENRENOVIERUNG
FENSTER · HAUSTÜREN
ROLLLADEN · MARKISEN
GARAGENTORE · VERKLEIDUNGEN

PETER

Tel. 03 66 91 / 85 01-0
Fax 03 66 91 / 85 01-9
Funk 0171 / 5317131
E-Mail: firma.peter@t-online.de

Firma Erik Peter
Martin-Luther-Str. 3
07607 Eisenberg

Natur pflegen – Natur bauen

DER BAUMMARDER
Carl-von-Brueger-Str. 36
D-07749 JENA
Phone +49 (0) 3641-35 55 00
Fax +49 (0) 3641-35 55 01
Mobile +49 (0) 160-78 06 449
E-Mail info@baummarder.com
Web www.baummarder.com
Fachbetrieb für Baumpflege, Forstwirtschaft und Jagd

Spezialisten
für den Innenausbau

Fußboden
Innenausbau
HAU & SCHU
Torsten Hauptstock & Jens Schumann GbR
Salvador-Allende-Platz 21 · 07747 Jena
Tel. (0 36 41) 35 45 22 · Fax (0 36 41) 35 45 23
Mobil (01 79) 7 64 21 86
E-Mail: info@hausschu.de · www.hausschu.de

- Parkett
- Kork
- Linoleum
- Laminat
- Design-/PVC-Beläge
- Trockenestrich
- Teppichböden

ALEXANDER KÖHLER
DIPL.-ING ARCHITEKT
GUSTAVHERRMANNSTR. 20
07646 STADTRODA
TELEFON 036428/49184
TELEFAX 063428/49005
ARCHITEKTURBÜRO
WWW.ABKOEHLER.DE
BERATUNG + PLANUNG + BAUÜBERWACHUNG

Tischlerei Beyer
Inh.: Hartmut & Jürgen Beyer
Tischlermeister
235 Jahre
Wohnraummöbel • Küchen • Einbaumöbel in Dachschrägen • Badmöbel
Alter Markt 13
07629 Hermsdorf
Tel.: (03 66 01) 8 27 39
Fax: (03 66 01) 4 34 35
info@tischlerei-beyer.de

Poßögel & Partner
Straßen- und Tiefbau GmbH

Straßen- und Tiefbau
Komplette Erschließung für industrielles und individuelles Bauen; Spezialgebiete: Durchpressung und Bohrung, Asphaltbeläge, Gussasphaltbeläge und -estriche

Mietkocherservice
PO MI KO
Durchführung von Spezialtransporten für Gussasphalt

Baustellenservice
Baumaschinenservice, Baustoggrecycling

Asphalt- und Gussasphaltmischanlage
AHK
Hochmoderne Asphaltmischanlage, Lieferung von Asphalt aller Art, Gussasphalt für Brücken

An der Autobahnabfahrt 1 · 07629 St. Gangloff · Telefon: (03 66 01) 7 92 - 0 · Telefax: (03 66 01) 7 92 - 18
E-Mail: mail@possoegel.com · Internet: www.passoegel.com

Wie finanziere ich mein Bauvorhaben?

Unklarheiten und Fehleinschätzungen der Bauherrn führen häufig dazu, dass die Finanzierung des Bauvorhabens nicht ausreichend gesichert ist. In der Folge führt es dazu, dass Bauvorhaben nicht fertiggestellt werden können oder nach Fertigstellung zwangsversteigert werden.

Um sich vor derartigen Risiken zu schützen, sollten Sie die nachfolgenden Hinweise dringend beachten:

1. **Stellen Sie eine solide Finanzierung vor Beginn Ihres Bauvorhabens auf!**
   Hierbei spielt die Höhe Ihrer Eigenmittel eine Rolle. Diese sollten bei ca. 30% des Kapitalbedarfs liegen. Überschätzen Sie die von Ihnen im Ansatz zu bringende (mögliche) Eigenleistung nicht!
2. **Bei der Finanzierung lassen Sie sich von Ihrer Bank, Sparkasse oder Bausparkasse umfassend beraten.**
   Ist die Finanzierung nicht geklärt, sollten Sie auf keinen Fall einen Kaufvertrag über ein Haus unterschreiben oder mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.
   Steht die Höhe Ihres Finanzierungsbedarfes an aufzunehmenden Fremdmitteln fest, holen Sie sich **Finanzierungsangebote mehrerer Kreditinstitute** ein. Nur so können Sie vergleichen und die günstigste Finanzierung finden.
3. **Fragen Sie beim Landratsamt, Fachbereich Wohnungsbauförderung an, ob und welche Fördermittel vorhanden sind und Ihnen gegebenenfalls gewährt werden können.**
   Ganz wichtig: Fördermittel sind immer vor Beginn einer Maßnahme zu beantragen und zu bewilligen. Ist mit den Vorhaben bereits begonnen worden, so werden keine Fördermittel gewährt.
4. **Achten Sie darauf, dass die monatliche Belastung des Kapitaldienstes maximal bei 30%, bei höheren Einkommen maximal bei 40% des Nettoeinkommens liegen sollte.**
   Denken Sie daran, dass sich Ihre persönlichen Verhältnisse z.B. durch die Geburt eines Kindes ändern können und sich das unbedingt auf Ihre finanzielle Situation auswirkt. Haben Sie bereits eine Familie, sollten Sie diese finanziell z.B. durch eine Lebensversicherung absichern.

Natürlich sind die vorhergehenden Punkte nicht umfassend und erfassen nicht alle möglichen Risiken, die bei der Finanzierung Ihres Bauvorhabens auftreten können. Deshalb: sollte Ihnen etwas unklar sein, fragen Sie ruhig nach. Ein verständiger Finanzier wird Ihnen gerne alles erklären.
Das gleiche gilt für die Gewährung von Fördermitteln. Die Mitarbeiter des Landratsamtes sind gerne bereit, Ihre Fragen zu beantworten.

TÄLER COLOR

Fachhandel Farben Tapeten Putze Bodenbeläge Werkzeuge

· Beratung
· Verkauf
· Tön Service
· Lieferung

Ines Hofmann
Inhaberin
Tel: (0700) 55 44 00 14
zum Ortstarif
Fax: (03 66 01) 2 55 91
Funk: (0173) 9 23 44 31

Öffnungszeiten:
Mo.-Do. 8.00-12.00 Uhr
14.00-18.00 Uhr
Fr. 8.00-12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
www.taeler-color.de

Verkauf: 07629 Hermsdorf · City Point
Naumburger Straße 8

MALERMEISTER

Jörg Klöpfel

Malerarbeiten
Fassadengestaltung
Farbgestaltung · Beschriftungen

06722 Kleinhelmsdorf * Dorfstraße 16
Tel. + Fax: 03 44 22 / 21 730
Funktel. 0171/92 89 050

Malerfirma Dieter Wimmer

Ausführung aller Maler- und Tapezierarbeiten,
Bodenbelagsarbeiten, Laminatverlegearbeiten,
Vollwärmeschutz, Fassadengestaltung

Büro & Lager: Altendorfer Straße 1 · 07768 Schöps
Tel. 036424/5 26 48 · Fax 036424/8 25 05
Mobil 0170/8 60 71 00
E-Mail: maler.wimmer@web.de

Tino Grenzer
Großschwabhäuser Straße 4
07751 Isserstedt

Telefon: (03 64 25) 5 00 75
Fax: (03 64 25) 2 13 50
Mobil 1: (01 79) 7 35 83 67
Mobil 2: (01 72) 4 59 44 34

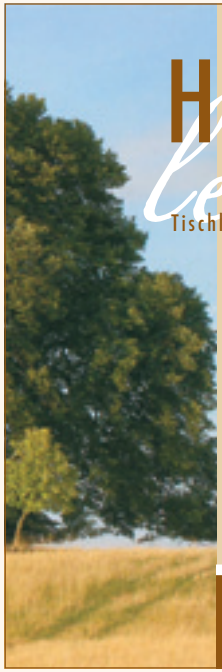
www.thueringer-loghome.de
www.holzhaus-grenzer.de
info@holzhaus-grenzer.de

Mit der Natur im Bunde – Holz leben in Holzland

Tischlerei Ralf Springer

Innenausbau · Fenster · Türen · Treppen · Sägewerk

07616 Bürgel · OT Droschka · Hauptstraße 9
Telefon (03 66 92) 2 01 91 · **Fax** 2 01 92 · **Mobil** (01 75) 8 00 93 40
E-Mail Ralf.Springer@t-online.de



HOLZ leben
Tischlerei M.Burkhardt

Durch die Verbindung von Holz als Basismaterial mit Stein, Keramik und anderen Stoffen setzen wir ganz neue Akzente. Praktisch und dekorativ fertigen wir individuell nach Ihren Wünschen und Gegebenheiten.

Wir begleiten Sie von der ausführlichen Beratung vor Ort, über die exakte Planung bis hin zur termingerechten Lieferung Ihrer ganz persönlichen „Holzangelegenheit".

Tel. 03 66 91 / 86 41 03
Fax 03 66 91 / 86 41 04

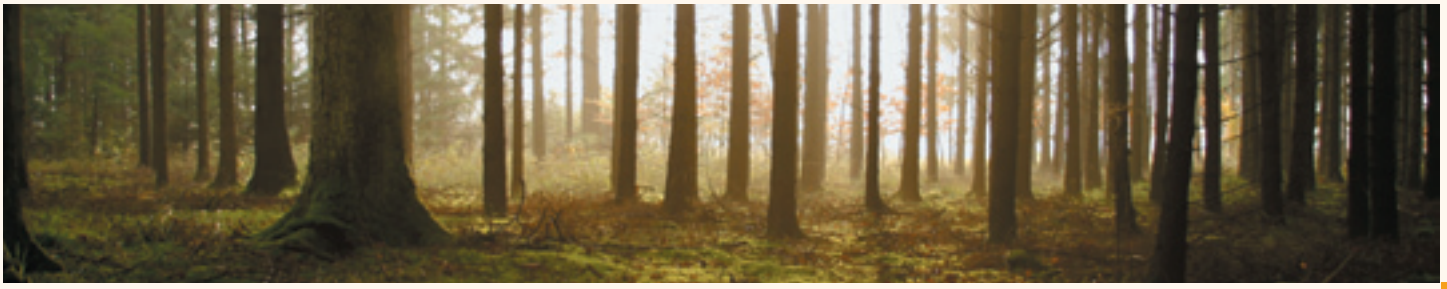
Funk 01 77 / 216 60 57
e-mail: holz-leben@gmx.de

Bahnhofstraße 20 · 07607 Eisenberg

Möbel
Innenausbau
Haustüren
Sichtschutzanlagen
Zaunanlagen u.v.m.

kompetent und individuelle Beratung vor Ort

Tischlerei Vogel

Innenausbau
Fußböden · Möbelbau
anspruchsvolle Möbel
Türen und Tore

Dorfstraße 29 · 07629 Schleifreisen · Tel. 036601/81681 · Fax 036601/81682