Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

zu Ihrer Entscheidung, im schönen Kreis Schleiz Ihre "eigenen vier Wände" bauen zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden, dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften.
Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das sogenannte Baunebenrecht.
Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wieviel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), das zum 1.1.1998 neu gefaßt wurde und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht findet sich wieder in Gestalt der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994. Das Baunebenrecht umfaßt alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmiungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit Hinweisen in dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können. Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen. Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befaßten Stellen reibungslos funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.
Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Chefredakteur Weka info verlag

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Wichtige Angaben zum Kreis	3
Allgemeines	5
Grundstückskauf	5
Die Bebaubarkeit eines Grundstückes	5
Bauvorschriften in Grundzügen	7
Die wichtigsten Festsetzungen	8
Branchenverzeichnis	10
Der Grünordnungsplan	12
Baunutzungsverordnung BauNVO	15
Das Bauordnungsrecht	16
Die am Bau Beteiligten	17
Verfahrensarten	21
Die Bauausführung	24
Denkmalschutz und Denkmalpflege	28
Impressum	31
Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	33
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)	34

EFA Hochbau GmbH

Hochbau · Schlüsselfertiges Bauen
Tiefbau · Ausbau
Dachdeckungen + Zimmerei

Erschließung
Fertigung
Ausführung

tüv CERT
DIN EN ISO 9002
Zertifikat 15 100 6166

Weidenäckerstraße 5 · 07381 Pößneck
Telefon 0 36 47 / 41 18-0 · Telefax 0 36 47 / 41 27 50
E-Mail: EFA-Hochbau@t-online.de · Internet: www.efa-hochbau.de

Udo Rauh
Hoch- und Tiefbau

Udo Rauh • Hoch- und Tiefbau
Ortsstraße 4, 07819 Traun b. Triptis
Tel. (03 64 81) 2 22 84, Fax 2 23 52

Wir bauen für Sie!

- Hoch- und Tiefbauarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Fliesenarbeiten
- komplette Bauabwicklung inklusive Subunternehmer

1

2

3

1. *Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Wolfersdorf*
2. *Sanierung Wohn- und Geschäftshaus in Pößneck*
3. *Neubau Einfamilienhaus in Ruttersdorf*

Wichtige Angaben zum Kreis

Region:	Ostthüringen
Kreisstadt:	Schleiz
Einwohner:	97.233 (Stand 31.12.2001)
Fläche:	1148 km²
Einwohnerdichte:	84 Einwohner je km²
Ausdehnung Ost-West:	34 km
Ausdehnung Nord-Süd:	45 km
Amtl. Kennzeichen:	SOK

Adressen und Telefonnummern des Landratsamtes

Landrat: Herr Frank Roßner (SPD)
1. Beigeordneter: Herr Siegfried Schmieder (CDU)
2. Beigeordneter: Frau Heike Taubert (SPD)

Anschrift und zentrale Telefonnummern der Kreisverwaltung:

Kreisverwaltung Saale-Orla-Kreis
Postadresse: Postfach 1355, 07903 Schleiz
Hausadresse: Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz
Telefon: 03663/488-0, Telefax 03663/488-450

Telefonnummern und Mailadressen der einzelnen Ämter:

Bereich Landrat

Landrat	03663/488-280	landrat@lrasok.thueringen.de
Büro des Landrats	03663/488-281, -285	landratsbuero@lrasok.thueringen.de
Büroleiter	03663/488-282	
Steuerungsunterstützung	03663/488-288	steuerung@lrasok.thueringen.de
Gleichstellungsbeauftragte	03663/488-220	gleichstellung@lrasok.thueringen.de
Kreistagsbüro	03663/488-289, -273, -274	kreistagsbuero@lrasok.thueringen.de
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	03663/488-283, -284	pressestelle@lrasok.thueringen.de
Rechnungsprüfungsamt, Amtsleitung	03663/488-396	rechnungspruefungsamt@lrasok.thueringen.de
Rechtsaufsichtsbehörde, Amtsleitung	03663/488-776	rechtsaufsichtsbehoerde@lrasok-thueringen.de
Personalrat	03663/488-225	personalrat@lrasok.thueringen.de
Bürgerbüro	03663/488-205, -206, -299	buergerbuero@lrasok.thueringen.de

Dezernat I

Dezernent	03663/488-252	dezernat1@lrasok.thueringen.de
Hauptamt, Amtsleitung	03663/488-248	hauptamt@lrasok.thueringen.de
Kämmerei/Kreiskasse/EDV, Amtsleitung	03663/88-292	kreiskassekaemmerei@lrasok.thueringen.de edv@lrasok.thueringen.de
Personalamt, Amtsleitung	03663/488-262	personalamt@lrasok.thueringen.de
Schulverwaltungsamt, Amtsleitung	03663/488-580	schulverwaltung@lrasok.thueringen.de

Dezernat II		
Dezernent, 1. Beigeordneter	03663/488-343	dezernat2@lrasok.thueringen.de
Bauordnungsamt, Amtsleitung	03663/488-383	bauordnungsamt@lrasok.thueringen.de
Kreisbauamt, Amtsleitung	03663/488-406	kreisbauamt@lrasok.thueringen.de
Wohnungsbauförderung	03663/488-423	
Umweltamt, Amtsleitung	03663/488-368	umweltamt@lrasok.thueringen.de
Sicherheit und Orndung, Fachbereichsleitung	03663/488-766	ordnungsamt@lrasok.thueringen.de
Brand- und Katastrophenschutz, Fachdienstleitung	03663/488-781	
Rettungsleitstelle Saalfeld	03671/9900	
Öffentliche Ordnung, Fachdienstleitung	03663/488-763	
Ausländerbehörde	03663/488-701	auslaenderbehoerde@lrasok.thueringen.de
Erlaubniswesen	03663/488-754	
Gewerbe	03663/488-756	
GVO	03663/488-783	
Staatsangehörigkeitsbehörde	03663/488-751	
Namensänderungsbehörde	03663/488-755	
Stauseeordnung	03663/488-786	
Untere Jagd- und Fischereibehörde	03663/488-752	
Zentrale Bußgeldstelle	03663/488-760, -761	
Verkehr, Fachdienstleitung	03663/488-893	verkehrsamt@lrasok.thueringen.de
Führerscheinwesen	03663/488-886	
Kfz-Zulassung	03663/488-888, -889	
Straßenverkehr	03663/488-883	

Dezernat III		
Dezernentin, 2. Beigeordnete	03663/488-276	dezernat3@lrasok.thueringen.de
Ausländer- und Aussiedlerbeauftragte	03663/488-106	
Behindertenbeauftragter	03663/488-528	
Krankenhausangelegenheiten	03663/488-216	
Amt für Kreisentwicklung, Amtsleitung	03663/488-335	kreisentwicklung@lrasok.thueringen.de
Gesundheitsamt, Amtsleitung, Amtsarzt	03663/488-833	gesundheitsamt@lrasok.thueringen.de
Jugendamt, Amtsleitung	03663/488-520	jugendamt@lrasok.thueringen.de
WUU/Unterhalt	03663/488-562	
Sozialamt, Amtsleitung	03663/488-525	sozialamt@lrasok.thueringen.de
Asyl/Aussiedler	03663/488-537	
HbL	03663/488-528	
HLU	03663/488-578	
Wohngeldstelle	03663/488-534	
Veterinäramt, Amtsleitung	03663/488-191	veterinaeramt@lrasok.thueringen.de

Allgemeines

Bevor Sie den ersten Spatenstich zur Ausführung Ihres Bauvorhaben ausführen können, müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sein und je nach Umfang des Bauvorhabens eine Vielzahl von gesetzlichen Bestimmungen und zusätzliche bauordnungsrechtliche Vorschriften beachtet werden, um die notwendige Gegehmigung erteilt zu bekommen.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen einen Überblick über die gesetzlichen Bestimmungen vermitteln. Hierbei haben wir bewußt darauf verzichtet, auf Bestimmungen des Bauplanungs- oder des Bauordnungsrechtes sowie auf die Regelungen des Baunebenrechtes näher einzugehen. Alle Fragen und Probleme sind ohnehin mit dem Planverfasser und/oder mit den zuständigen Sachbearbeitern der Baugenehmigungsbehörde zu klären.

Grundstückskauf

Auswahl eines Grundstücks
Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes

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 folgende 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 des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, 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 Flächennutzungs-

plan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Erschließung
Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Risiko-Altlasten
Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?
Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, daß dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.
Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge.
Egal, 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.

Baulasten
Durch die Eintragung einer Baulast kann sich die/der Grundstückseigentümer(in) zu bestimmten Dingen, die sein Grundstück betreffen, verpflichten, Die Verpflichtung ist freiwillig und kann von der Bauaufsichtsbehörde nicht eingefordert werden.
Typische Fälle, die eine Baulast erforderlich machen, sind Bauvorhaben, die auf einem Grundstück errichtet werden sollen, das wegemäßig nicht “erschlossen” ist, also nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt. Hier ist der Zugang bzw. die Zufahrt über ein anderes Grundstück durch eine Baulast zu sichern. Weiterhin können z. B. Abstandflächen und notwendige PKW-Stellplätze Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von der Bauherrin/dem Bauherrn nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
Des Weiteren können mehrere Grundstücke durch eine Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt werden, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen.
Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen ist.
Die Eintragung einer Baulast setzt einen Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur) voraus. Dieser Lageplan muss in der Regel entweder vom Kataster-/Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden (amtlicher Lageplan). Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis, das bei der Bauaufsichtsbehörde geführt wird, wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern des Erklärenden.

Wohnungseigentum
Baugrundstücke können auch mit Bauwerken bebaut werden, an denen Miteigentum zu bestimmten Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird. Mit dem Miteigentum ist ein Sondereigentumsrecht z. B. an einer sich abgeschlossenen Wohnung oder einem Teileigentum z. B. einem Garagenplatz verbunden.

Teilung von Grundstücken
Die Teilung, sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf nach § 8 ThürBO zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Bestimmungen der ThürBO oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen
Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar sind. Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbebetriebe) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung im Wohnungsgrundbuch. Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt werden muss. Mit dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten vorzulegen.

Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht
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 Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

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. Dementsprechend 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 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.

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 und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen

sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf. Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntmachung, je nach Hauptsatzung der Gemeinde, in der Presse oder an den dafür vorgesehenen Bekanntmachungstafeln den Bürgern durch Fachkräfte vorgestellt. Dieses kann in Form einer Bürgerversammlung oder einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung erfolgen. Vorgebrachte und zugeschickte Anregungen werden festgehalten und der Gemeindevertretung mitgeteilt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden zu dem Entwurf gehört. Die Gemeindevertretung entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden den Bebauungsplanvorentwurf beeinflussen und beschließt dann den ggf. überarbeiteten Entwurf zur Anregung. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Die Gemeindevertretung prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist bei der Gemeinde bzw. bei den zuständigen Ämtern möglich.
Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren. Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstücks-eigentü-mer wie auch der berührten Träger öffentlicher Belange voraus. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Die wichtigsten Festsetzungen:

Überbaubare Fläche
Die überbaubare Fläche ist die Fläche, in der das Gebäude errichtet werden darf. Sie wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzt.

Baulinie
Die Baulinie ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, auf der die Gebäude zwingend zu errichten sind. Die Baulinie trennt die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Baugrenze
Die Baugrenze ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, die mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf.

GRZ z. B. 0,2 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl ist eine relative Zahl, die das Verhältnis zwischen der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes und der zulässigen Grundfläche bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Z. B. 1000 qm Grundstück GRZ 0,2, 200 qm können bebaut werden.

GFZ z. B. 0,4 Geschossflächenzahl
Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Sie gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

II Zahl der Vollgeschoss

o offene Bauweise
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet.

g geschlossene Bauweise
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet.

a abweichende Bauweise
Eine abweichende Bauweise kommt immer in Frage, wenn eine offene oder geschlossene Bauweise aus städtebaulichen Gründen nicht ausreicht.

TH Traufhöhe
Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen (nicht die Traufrinne).

FH Firsthöhe
Höhe des Dachfirstes

E Einzelhäuser
Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die über ein selbstständiges Erschließungselement verfügen.

D Doppelhäuser
Doppelhäuser sind zwei selbstständige, aneinander gebaute Gebäude, die durch eine feuerbeständige Wand auf der Grundstücksgrenze getrennt sind.

H Hausgruppen
Hausgruppen sind mind. 3 aneinander gebaute Gebäude ohne Grenzabstand von höchstens 50,00 m Länge, deren Endhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten.

Hausgruppen sind mind. 3 aneinander gebaute Gebäude ohne Grenzabstand von höchstens 50,00 m Länge, deren Endhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten.

Schleizer Wohnungsbaugesellschaft mbH

- Vermietung von Wohnraum und Gewerbe
- Verwaltung von fremden Wohnbestand

Gerbergasse 2 · 07907 Schleiz/Thüringen
Tel. (0 36 63) 40 51-0 · Fax (0 36 63) 40 51 20
schl.Wohn.GmbH@t-online.de ·www.schleizer-WG.de

In allen Fragen des Wohnens bieten wir uns als seriöser Partner an.

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite
Abrissarbeiten	32
Architekt	U 2
Architektenbüro	14
Bauelemente	26
Baugrund	10
Bauklempnerei	14, 32
Baumarkt	U 3
Baumaschinenvermietung	26, 32
Bautenschutz	U 2
Bauunternehmen	26
Bauunternehmung	2
Betonfertigteile	U 3
Betonwerk	U 3
Dachdeckerei	14, 26, 32
Deutsche Telekom	30, 31
Erdarbeiten	32
Fenster	26
Fenster u. Türen	U 3
Finanzdienstleistungen	26
Fliesen – Platten – Mosaike	32
Fuhrgeschäft	14
Garten- u. Landschaftsbau	14

Branche	Seite
Granitwerk – Steinbruch	U 3
Heizung – Sanitär	14, 26, 32
Hoch- und Tiefbau	2
Ingenieurbüro	10, 14, 36
Ingenieurbüro für Versorgungstechnik	10
Innenausbau	14
Klempnerei	26
Lüftungsbau	14
Metallbau	32
Natursteine	32, U 3
Sachverständiger	U 2
Schädlingsbekämpfung	U 2
Solaranlagen	32

Branche	Seite
Sparkasse	U 4
Stahlbau	32
Steuerberater	18
Steuerberaterin	18
Steuerberatung	18
Steuerberatungsgesellschaft	18
Tischlerei	14
Umwelt u. Energie	36
Verkauf u. Service	26
Vermietungen	9
Wohnungsbaugesellschaft	U 2, 9
Zimmerei	14

U= Umschlagseite

BEB Jena Consult GmbH

Baugrund – Erdbau – Beweissicherung

Sitz Jena: Spitzweidenweg 107
07743 Jena
Tel.: 0 36 41 / 45 27-0
Fax: 0 36 41 / 45 27-30

Büro Pößneck: Schlettweiner Straße 4
07381 Pößneck
Tel.: 0 36 47 / 41 42 17
Fax: 0 36 47 / 44 39 00

E-Mail: BEB-jena@t-online.de

B JENA B

Beratende Ingenieure
Prüfstelle im
Dienstaufsichtsbereich
des Thüringer Landesamt
für Straßenbau

INGENIEURBÜRO IBV
Dipl.-Ing. V. Schmidt
SCHMIDT
Ingenieurbüro für Versorgungstechnik
Ingenieurbauwerk · Techn. Ausrüstung
Heizung · Lüftung · Sanitär · Elektro

Volker Schmidt
Dipl.-Ing. für TGA

Wimmlerstraße 3a
07806 Neustadt/Orla
Telefon: (03 64 81) 2 00-0
Telefax: (03 64 81) 2 00-16
e-mail: 0364812000@T-ONLINE.DE

Baugebiet	Kurzbezeichnung	Rechtsgrundlage	Zweckbestimmung
Kleinsiedlungsgebiet	WS	§ 2 BauNVO	Wohnen in Form von Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe.
Reines Wohngebiet	WR	§ 3 BauNVO	Wohnbäude: Ausnahmsweise: Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Allgemeines Wohngebiet	WA	§ 4 BauNVO	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie dem Gebiet dienen. Ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Besonderes Wohngebiet	WB	§ 4a BauNVO	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kirchen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise: Zentrale Einrichtungen der Verwaltung etc.
Dorfgebiet	MD	§ 5 BauNVO	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Verarbeitungsbetriebe, Einzelhandel, Wirtschaften, Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche sportliche Einrichtungen, Gärtnereien, Tankstellen.
Mischgebiet	MI	§ 6 BauNVO	Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, soziale Einrichtungen, Gärtnereien, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
Kerngebiet	MK	§ 7 BauNVO	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Beherrbergung, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Kirche, Kultur usw., Tankstellen, Wohnungen für Bereitschaft, sonstige Wohnungen Ausnahmsweise: Tankstellen und besondere Wohnungen.
Gewerbegebiet	GE	§ 8 BauNVO	Gewerbe, nicht erheblich belästigend, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-Gebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebsangehörige, soziale Einrichtungen, Vergnügungsstätten.

Baugebiet	Kurzbezeichnung	Rechtsgrundlage	Zweckbestimmung
Industriegebiet	GI	§ 9 BauNVO	Industriebetriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebspersonal und soziale Einrichtungen
Sondergebiete	SO	§10 BauNVO	Insbesondere: – Wochenendhäuser – Ferienhäuser – Campingplätze Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete

Der Grünordnungsplan

Rechtliche Grundlagen
Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.
Inhalt:
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. Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:
– die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
– der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
– die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
– die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
– die Begrünung der Straßenräume
– die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
– die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Erhaltungssatzung

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung Gebiete mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Solche Gebiete liegen vor, wenn einzelne oder mehrere bauliche Anlagen in besonderer Weise das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Denkbar ist auch, daß solche baulichen Anlagen in anderer Weise von städtebaulicher, z. B. geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Als Beispiel können typische Altstadtbereiche oder gründerzeitliche Baugebiete mit städtebaulich wertvoller Bausubstanz dienen.

Die Erhaltungssatzung wird als selbständige kommunale Satzung ("sonstige Satzung") erlassen, und zwar ohne den zeitlichen und sonstigen Aufwand einer "normalen" Bauleitplanung. Sie eröffnet im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit, lenkend in die weitere bauliche und stadtbildwirksame Entwicklung einzugreifen. Damit erweist sich die Erhaltungssatzung in der kommunalen Praxis als eine Art "kleine Bebauungsplanung", die hinsichtlich der Möglichkeit gestalterischer Einflußnahme flexibler als "normale" Bebauungsplanung ist.

In den Fällen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 ist immer zu beachten, daß ein Bauvorhaben Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart und Gestalt haben muß, damit das Instrument Erhaltungssatzung greifen kann. Hier können auch Farbgestaltungen von Fassaden oder Bauteile wie Balkone, Einfriedigungen usw. einbezogen werden, sofern die Gemeinde nachweisen kann, daß die Baumaßnahmen in der Summe eine städtebauliche Dimension erreichen und die Maßnahmen städtebauliche Eigenarten treffen. Die Tatsache, daß auch Neubauten in den Genehmigungsvorbehalt einbezogen sind, macht deutlich, daß mit der Erhaltungssatzung auf die Gestaltung baulicher Anlagen Einfluß genommen werden kann. Diese Einwirkungsmöglichkeiten im Grenzbereich von Planungsrecht (Bund) und Bauordnungsrecht (Land) sind vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt.

Mit der Festlegung derartiger Erhaltungsgebiete entsteht ein besonderes Genehmigungserfordernis für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für alle nach der Landesbauordnung nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtigen Vorhaben. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die jeweils im Gesetz aufgeführten Versagungsgründe erfüllt. Dies ist z. B. bei einem Abbruchantrag in einem Erhaltungsgebiet zur Wahrung der Stadtgestalt dann der Fall, wenn die bauliche Anlage, die abgebrochen werden soll, allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt. Dem steht gleich, wenn das Gebäude von städtebaulicher oder künstlerische Bedeutung ist.

Insgesamt ist das Instrument der Erhaltungssatzung zweistufig ausgestattet: In der ersten Stufe wird durch die Gebietssatzung lediglich der besondere Genehmigungsvorbehalt geschaffen; die zweite Stufe wird betreten, wenn der Eigentümer eines Grundstücks in dem Gebiet einen konkreten Antrag auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung oder in den genannten Fällen auf Errichtung einer baulichen Anlage stellt.

Falls nach der Erhaltungssatzung eine Genehmigung versagt werden soll, ist sie mit den Eigentümern vorab zu erörtern. Diesen steht im Falle der wirtschaftliche Unzumutbarkeit ein Übernahmeverlangen gemäß § 173 in Verbindung mit § 40 Abs. BauGB gegenüber der Stadt zu.

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. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

TISCHLEREI HERDEN

• Innenausbau • Türen • Tore • Möbel • Spielelemente
• Küchen incl. Haushaltsgeräte • Holzkonstruktionen

Industrie- und Gewerbepark 07806 Weira

Tel./Fax (03 64 84) 6 28 55 • Funk 01 77-7 01 82 00
E-Mail: Tischlerei-Herden@t-online.de • Internet: www.tischlerei-herden.de
Privat: Tel./Fax (03 64 83) 7 01 82

BRÖMEL
Tel.: (03 61 81) 5 08 88
Fax: (03 61 81) 5 08 78
DACHDECKERINNUNGSBETRIEB
Dachklempnerarbeiten · Bedachungen · Gerüstbau
In der Windschleiche 3
0 78 06 Neustadt/Orla · Gewerbegebiet Molbitz

Fuhrgeschäft Rust

Transport von Schüttgütern aller Art
Güternah- und Fernverkehr

Jaqueline Rust
Jenaer Straße 15 · 07381 Pößneck
Tel./Fax: 0 36 47/41 44 12
Funktel.: 01 73/5 71 79 67

HETZER-TECHNIK
• Heizungs- und Lüftungsbau
• Sanitärinstallation
Inhaber:
Klaus-Uwe Hetzer Dipl.-Ing. (FH) HLS-Technik
Im Weinberge 7 · 07381 Nimritz · Gewerbegebiet
Telefon (0 36 47) 42 14 79 · Telefax (0 36 47) 42 14 80
Funktelefon (01 72) 6 49 77 87

ARCHITEKTEN- & INGENIEURBÜRO
LOBENSTEIN, GmbH
ENTWURF · STATIK · BAUÜBERWACHUNG · SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Dipl.-Ing. (FH)
Walter Helfritzsch
Architekt AK Thüringen
Arch.-Listen Nr. 0978-92-1-A

Dipl.-Ing.
Christine Krieg
Architektin AK Thüringen
Arch.-Listen Nr. 0467-91-3-A

Poststr. 22 · 07356 Lobenstein/Thür. · PSF 127 · 07353 Lobenstein/Thür.
Telefon: 03 66 51/20 04 · Telefax: 03 66 51/5 54 37

Zimmerei Kutt GmbH
Grenzweg 12 · **07381 Pößneck**

• Dachkonstruktionen
• Treppenbau
• Dacheindeckung
• Baurekonstruktion
• Innenausbau
• Trockenbau
• Fachwerkbau
• Denkmalpflege

Telefon (0 36 47) 44 22 12
Telefon (0 36 47) 50 51 56
Fax 44 32 24
Fax 50 51 57

BAUSERVICE DIEZEL
Transporte
Garten- und Landschaftsbau
und alles rund um Ihre Baustelle
Inh. Bianca Diezel
Ortsstraße 32 · 07381 Döbritz
Telefon 0 36 47/42 07 43 · Funktelefon 01 72/3 45 50 92

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
Es gibt zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet, 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. Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen.

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 rechnet, 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. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung,

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

Baunutzungsverordnung BauNVO

Der materielle Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf den Grundstücken bestimmt, wird im wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den Gemeinden einen einheitlichen Rahmen. Sie regelt im wesentlichen:

Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen Bauflächen, welche die allgemeine Art der baulichen Nutzung bezeichnen, und Baugebieten, welche die besondere Art der baulichen Nutzung festlegen.

Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann gewählt werden zwischen den zehn Baugebietstypen der BauNVO. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Mit der Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO im Bebauungsplan werden damit automatisch auch die entsprechenden Vorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben Inhalt des Bebauungsplanes, soweit die Gemeinde bei der Übernahme in den Bebauungsplan nicht von den in beschränktem Umfang zulässigen Veränderungen der Nutzungskataloge Gebrauch macht. Maßgebend ist insoweit der Textteil zum Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück 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. Die planende Gemeinde kann diese Werte nach eigenem Ermessen verändern.

Bauweise

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen usw.).

Im Bebauungsplan kann eine offene, eine geschlossene oder eine sonstige, hiervon abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Bei der offenen Bauweise müssen die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Mindestbreite ist in der Bauordnung 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.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten der Gebäude in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Baumaßnahmen unterliegen in der Regel der Genehmigungspflicht. Welche Anlagen und Einrichtungen hiervon freigestellt sind, wird durch die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 bestimmt. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit,

Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.
Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Begriff der baulichen Anlage
Der Begriff der baulichen Anlage ist in den Bauordnungen der Länder definiert. Danach sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Anlagen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, aber durch ihre eigene Schwere auf dem Boden ruhen oder auf ortsfeste Bahnen nur begrenzt beweglich sind.
Maßgebend ist, dass sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest, d. h. am selben Standort, genutzt zu werden. Zu diesen Anlagen können auch Wohnwagen, Verkaufsstände und Wohncontainer gehören.
Zu den baulichen Anlagen zählen auch:
– Aufschüttungen und Abgrabungen,
– Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
– Campingplätze, Wochenendplätze, Spiel- und Sportflächen,
– Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
– Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

Nach der Generalklausel der Bauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu unterhalten und abzubrechen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Grundlagen des Lebens, nicht gefährdet werden.

Nutzungsänderung
Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn einer baulichen Anlage, einem Gebäude oder einzelnen Räumen eine neue Zweckbestimmung gegeben wird.
Beispiele:
– Umnutzung von Nebenräumen zu Aufenthaltsräumen
– Umnutzung von Wohnräumen in Gewerberäume
– Umnutzung eines Schweinestalles zu Ferienwohnungen
– Umnutzung eines Rinderstalles in einen Schweinestall usw.
Nach der Landesbauordnung werden an die neue Nutzung vor allem Anforderungen an den Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Immissionsschutz gestellt. Auch kann durch die Nutzungsänderung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung entstehen, wenn die neue Nutzung einen größeren Kraftfahrzeugverkehr erwarten lässt.
Die Nutzungsänderung ist nur dann genehmigungsfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten als für die bisherige Nutzung oder wenn die Anlage bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre.

Die am Bau Beteiligten

Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter, Unternehmer
Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Landesgesetzgeber auferlegt dem Bauherrn einige Pflichten, so hat er z. B. den Vorhaben entsprechend
– einen Entwurfsverfasser
– einen Unternehmer
– und einen Bauleiter
zu bestellen.
Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Entwurfsverfasser, Unternehmer und Bauleiter müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüg-

FKW-Steuerberatungsgesellschaft mbH

AM RENNSTEIG

Unser Leistungsprofil:

- Erstellung von Bilanzen für GmbH's, Genossenschaften und Einzelfirmen sowie Jahresabschlüsse jeder Art
- Einkommenssteuererklärungen
- Jahreslohnsteuerausgleich
- Betriebswirtschaftliche Beratungen

Leiter: Walter Kunstmann, Steuerbevollmächtigter
Kerstin Klopfer, Steuerberaterin

Büro Schleiz: Geraer Str. 20 · 07907 Schleiz
Tel. 0 36 63/48 20-0
Fax 0 36 63/48 20-19

Büro Lobenstein: Poststr. 22 · 07356 Lobenstein
Tel. 03 66 51/3 72 19 u. 3 72 20
Fax 03 66 51/3 72 08

Renate Giegling Steuerberaterin

07907 Schleiz/Thüringen
Hofer Straße 8
Telefon: (0 36 63) 48 99-0
Telefax: (0 36 63) 48 99-29
e-Mail: R.Giegling-Steuerberaterin@t-online.de

Existenzgründungsberatung
Steuerberatung
Steuergestaltung
Steuerdeklaration
Betriebswirtschatliche Beratung
Sanierungsberatung
Jahresabschluss
Finanzbuchhaltung
Lohnbuchhaltung
Steuererklärungen

Diplom-Kaufmann

REINHOLD SCHINDLER

Steuerberater

Büroleiter:
Steuerberater
Dr. Dieter Rebelein

Auswärtige Beratungsstelle:
Bodelwitzer Weg 8b
07381 Pößneck
Tel. 0 36 47-46 89-0
Fax 0 36 47-46 89-19
E-Mail: DRebelein@t-online.de

- Steuerberatung
- Unternehmensberatung
- Buchführung und Lohn
- Beratung für Mittelstand, Freiberufler, Landwirtschaft und Vereine
- Existenzgründungs- und steuergestaltende Beratung

- Existenzgründungsberatung
- Laufende Buchhaltung und Lohnabrechnung
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen
- Branchenanalysen, Betriebsvergleiche
- Vertretung vor dem Finanzgericht
- Vorausschauende, steuergestaltende Beratung

Freund & Partner GmbH Steuerberatungsgesellschaft

ETL STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER RECHTSANWÄLTE EWIV

Niederlassung Schleiz
Bahnhofstraße 27 · 07907 Schleiz
Telefon 0 36 63/48 07 11 · Fax 0 36 63/48 07 14
fp-schleiz@etl.de

Küpper & Partner GmbH

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

- Existenzgründungsberatung
- Laufende Buchhaltung und Lohnabrechnung
- Betriebswirtschaftliche Auswertungen
- Branchenanalysen, Betriebsvergleiche
- Vertretung vor dem Finanzgericht
- Vorausschauende, steuergestaltende Beratung

Niederlassung Pößneck
Breite Straße 3-5 · 07381 Pößneck
Tel. (0 36 47) 41 50 91 · Fax (0 36 47) 50 10 57

Mitglied in der European Tax & Law

ETL STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER RECHTSANWÄLTE EWIV

lich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser
Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

– Bauvorlageberechtigung –
Bauvorlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurtsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben werden. Sie müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein. Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser sind verpflichtet, den Bauherrinnen und Bauherren sowie der Architekten- und Ingenieurkammer im Einzelfall bestehende Haftungsausschlussgründe unverzüglich zu offenbaren.

Unternehmer
Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den Technischen Baubestimmungen und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.
Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde
Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzungsänderung und der Instandhaltung baulicher Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie hat die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hiermit wird unter anderem zum Ausdruck gebracht, dass nicht in jedem Fall ein Rechtsanspruch z. B. des Nachbarn auf behördliches Einschreiten besteht. Insbesondere ist hierbei die Schwere der nachbarlichen Beeinträchtigungen objektiv zu würdigen und auch das Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen.
Im Rahmen des ordnungsrechtlichen Vorgehens besteht die Möglichkeit der Baueinstellung dann, wenn ohne Baugenehmigung gebaut bzw. von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde. Sofern eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich ist, kann eine Nutzungsuntersagung oder auch die Beseitigung der baulichen Anlagen ausgesprochen werden, die nicht mit geltendem Recht vereinbar sind. Der Gesetzgeber hat neu geregelt, wenn aufgrund des Zustandes einer baulichen Anlage eine Nutzung auf Dauer nicht mehr zu erwarten ist, insbesondere bei Ruinen, dass ein Abbruch durch Beseitigungsverfügung erreicht werden kann. Zur Durchsetzung ordnungsbehördlicher Maßnahmen sind unter anderem auch Zwangsgelder einsetzbar.

Ordnungswidrigkeiten
Neben den eben beschriebenen ordnungsrechtlichen Verfahren sind Bußgeldverfahren einzuleiten, wenn gegen geltendes Recht verstoßen wurde. Dies ist geregelt über den Katalog der Ordnungswidrigkeiten, in dem die einzelnen Tatbestände beschrieben werden. Mit der Zahlung eines Bußgeldes ist der Verstoß – des z. B. Bauens ohne Baugenehmigung oder abweichenden Bauens von den genehmigten Bauvorlagen – nicht geheilt. Die Zahlung eines Bußgeldes entbindet den Bauherrn z. B. nicht davon, sein Bauvorhaben wegen möglicher Verletzungen der erforderlichen Abstandsflächen zurückzubauen.

Bauvoranfrage
Die Bauvoranfrage 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

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist jeweils um ein Jahr verlängert werden.
Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.
Vor Erteilung der Baugenehmigung darf jedoch keinesfalls mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Ein Verstoß zieht ein ordnungsrechtliches Verfahren nach sich und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Der Bauantrag
Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen.
Der Bauantrag ist schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Nur ein vollständiger Bauantrag kann schnell bearbeitet werden. Was zu einem vollständigen Bauantrag gehört, ist in der Landesbauordnung und der Bauvorlagenverordnung gesetzlich geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Prüfung erst einleiten, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Dies ist kein übertriebener Bürokratismus. Erst die gesamten Antragsunterlagen ergeben ein abgerundetes Bild über den Bauantrag.
Fehlen Unterlagen, muß hin- und hergeschrieben werden, und es vergeht wertvolle Zeit. Es muss besonders darauf geachtet werden, daß die Baupläne, die Baubeschreibung und der Bauantrag unterschrieben werden.
Die Bauaufsichtsbehörde wird die vollständigen Anträge zügig behandeln. Neben den verwaltungsmäßigen und technischen Prüfungen müssen in der Regel auch noch verschiedene Fachbehörden (z. B. Straßenbauamt. Gewerbeaufsichtsamt, Prüfstatik, untere Denkmalschutzbehörde. Wasserbehörde u.a.m.) beteiligt werden. Erst nach Vorliegen aller Stellungnahmen durch die zu beteiligenden Fachbehörden kann eine endgültige Bearbeitung und Entscheidung über den Bauantrag erfolgen.

Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben
Der § 63 der ThürBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Es ist zu beachten, daß trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.
In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.
Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Das Baugenehmigungsverfahren
Auslöser für das Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr/ die Bauherrin. Er/sie beauftragt im allgemeinen einen bauvorlageberechtigten Architekten, der auf der Grundlage des Baurechts die Bauantragsunterlagen fertigt und zusammenstellt. Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung; im allgemeinen werden – je nach Antragsgegenstand – folgende Unterlagen benötigt:
- Antragsvordruck (im Papierwaren-Einzelhandel erhältlich)
- Katasterplan
- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise
- Darstellung der Grundstücksentwässerung

– Beschreibung der Heizungsanlage
– Berechnung des umbauten Raumes
– Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen hängt auch die Bearbeitungszeit ab. Es gilt folgender Grundsatz, daß nur vollständige Anträge bearbeitet werden können. Auch für das Anzeigeverfahren (Baugenehmigungsfreistellung) und das vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gilt, daß Antragsunterlagen vollständig einzureichen sind.
Der Bauherr bzw. Architekt reicht die unterschriebenen kompletten Antragsunterlagen in mindestens 3-facher Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein. In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung verlangt werden, daß die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.

Verfahrensarten

Baufreistellung bei Wohngebäuden und Nebenanlagen (Anzeigeverfahren)
Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es die Möglichkeit, an Stelle eines Genehmigungsverfahrens ein Anzeigeverfahren durchzuführen. Dies ist möglich, wenn das Bauvorhaben ein Wohngebäude geringer Höhe und/oder eine zugeordnete Garage oder Nebenanlage darstellt. Anzeigeverfahren kommen nur für solche Vorhaben in Betracht, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt werden sollen. Zudem müssen sich die Vorhaben in völliger Übereinstimmung mit den Vorschriften der entsprechenden Pläne und der ThürBO befinden. Ist nur eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, so hat die Bauherrin, der Bauherr ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, vor Baubeginn die Bauvorlagen in der erforderlichen Qualität und Anzahl einzureichen. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen. Die Bauvorlagen sind von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, der der Berufshaftpflicht unterliegt, aufzustellen. Die Verantwortung für die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften hat der Entwurfsverfasser zu tragen.
Mit der Ausführung des Vorhabens darf einen Monat nach Eingang der bezeichneten Bauvorlagen und Erklärungen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, es sei denn, diese Behörde untersagt den Baubeginn. Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.
Weil im Baufreistellungsverfahren die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens fortfällt, ist der Bauherr gehalten, die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen anderen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einzuholen. Bei dieser Aufgabe wird der/die Entwurfsverfasser/in behilflich sein.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind die Nachweise über die Standsicherheit sowie über den Schall- und Wärmeschutz von
– Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen mit Aufenthaltsräumen in nicht mehr als drei Geschossen,
– eingeschossigen Gebäuden, auch mit Aufenthaltsräumen, bis 150 m² Grundfläche,
– landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, auch mit Wohnteil, bis 250 m² Grundfläche und mit nicht mehr als zwei

Geschossen, ausgenommen Anlagen zum Lagern von Jauche und Gülle
– Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis 100 m² Grundfläche und mit nicht mehr als zwei Geschossen

unter gewissen Voraussetzungen nur auf Antrag zu prüfen. Die Standsicherheitsnachweise müssen von Personen aufgestellt werden, die aufgrund ihrer Ausbildung im Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung "Ingenieur" führen dürfen und mindestens 2 Jahre auf dem Gebiet der Baustatik tätig waren. Die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz müssen von Personen aufgestellt werden, die die Berufsbezeichnung "Architekt" führen dürfen.
Die Nachweise sind der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn einzureichen.

Normales Baugenehmigungsverfahren
Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im "normalen" Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Sind in der Baugenehmigung keine anderen Fristen bestimmt, so erlischt diese, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als 2 Jahre unterbrochen war.
Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde den Beginn der Bauarbeiten mindestens eine Woche vorher mitzuteilen. Die Fertigstellung des Rohbaues und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens zwei Wochen vor Beendigung der jeweiligen Bauarbeiten schriftlich mitzuteilen.

Teilbaugenehmigung
Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf 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.

Entwässerungsantrag
Grundstücke sind, wenn sie durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen sind, an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen (Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. Anschluss- und Benutzungszwang). Die Herstellung oder Änderung des Anschlusses ist anzuzeigen. Die Anzeige muss enthalten:
– eine zeichnerische Darstellung, Lageplan Maßstab 1 : 500 der Entwässerungsanlage, Grundriss des untersten Geschosses mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal,
– Schnitt des Gebäudes mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal,
– Nachweis der Beschaffenheit, Zusammensetzung und Menge des Abwassers (bei gewerblichem Abwasser).

Das Nachbarrecht
Die Nachbarbeteiligung
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.
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 soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.
Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der

Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch 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 Baugenehmigung – endlich grünes Licht –
Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen (nicht den privatrechtlichen) Vorschriften entspricht. Ist dies der Fall, so hat der/die Antragsteller/in einen Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung.
Die Bearbeitungsdauer des Bauantrages hängt wesentlich davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung größere Probleme aufwirft. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn z. B.
– zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Behörde ist meist bestrebt, eine Ablehnung zu vermeiden und wird dem Bauherrn eine Umplanung empfehlen.
– eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist:
– zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind;
– sich Schwierigkeiten mit dem Grenzverlauf ergeben oder
– denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind.
Keinesfalls aber darf mit dem Bau vor Erhalt der Baugenehmigung begonnen werden. Ein solcher Verstoß zieht viel Ärger und ein Bußgeld nach sich. In dringenden Fällen kann eine Teilbaugenehmigung beantragt werden, etwa für vorzeitigen Beginn mit den Erdarbeiten oder sogar fürs Kellergeschoß. Auch sollte später nicht von den genehmigten Plänen abweichen werden. Hier wäre die kostenpflichtige Baueinstellung und ebenfalls ein Bußgeldverfahren die Folge. Sollte sich während des Baus die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so sollte sich der/die Bauherr/in an die Bauaufsichtsbehörde wenden. Dort wird man erfahren, ob die Änderung genehmigungspflichtig ist und somit eventuell ein Tekturplan (zusätzlicher Antrag mit Planausschnitt für den von der Änderung betroffenen Bereich) notwendig wird.

Gebühren
Für die Prüfung und Bearbeitung eines Bauantrages sowie für die evtl. notwendige Prüfung der statischen Unterlagen werden Gebühren fällig; die Höhe und die Berechnung sind in einer Gebührenverordnung geregelt.

Bauüberwachung und Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen
Die Bauaufsichtsbehörde hat die Möglichkeit, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten zu überprüfen. Hierzu kann sie Ortsbesichtigungen durchführen und Bauzustandsbesichtigungen des Rohbaues bzw. des fertiggestellten Bauvorhabens vornehmen.

Vom Bauherrn sind im allgemeinen Baubeginn, Fertigstellung des Rohbaues und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Der Bauaufsichtsbehörde ist vom Gesetzgeber bei der Durchführung der Bauüberwachung ein Ermessensspielraum eingeräumt worden. Dies bedeutet, dass keine Verpflichtung besteht, in jedem Fall eine Bauüberwachung seitens der Behörde durchzuführen.

Eine bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist.

Boden- und Umweltschutz
Mutterboden
Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Allgemein
Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu

erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Verwertbare Baustellenabfälle
Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nichtverwertbare Baustellenabfälle
Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle
Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Färb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

Asbesthaltige Abfälle
Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.
Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Bauausführung

Wärmedämmung
Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-k-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

Außenwände sehr gut dämmen
Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens 0,20 W/m² K erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung
In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die

wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von 0,15 W/m² K, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25-30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.
Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.
Während beim massiven Mauerwerk die Wind- und Luftdichtigkeit in der Regel ohne zusätzlichen Aufwand gewährleistet ist, stellt das geneigte Dach im Normalfall ein Holzständerwerk dar, bei dem bereits kleinste Fugen im Millimeterbereich zu erheblichen Wärmeverlusten führen. Untersuchungen des Fraunhofer Instituts für Bauphysik, Stuttgart, zeigen, dass sich der k-Wert einer 1,0 m² großen und 14 cm starken Dämmung von 0,30 W/m2 auf 1,44 W/m² K vermindert, wenn sich in der Dampfbremse eine Fuge von 1,0 mm Breite und 1,0 m Länge befindet. Das bedeutet einen 4,8 mal höheren Wärmeverlust über diese Fuge als über die gesamte Dämmfläche von 1,0m².

Schleiz Schleiz Schleiz Schleiz

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von $C0_2$.
Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt. Durch die beschriebene 1,0 mm-Fuge von 1,0 m Länge in der Dampfbremse dringt pro Normwintertag 800 g Feuchtigkeit durch die Konstruktion. Hingegen diffundieren durch Dampfsperren (sd =50 m) ca. 0,50 g/m² und durch eine Dampfbremse (sd = 2,3 m) ca. 10 g/m² Feuchtigkeit.
Welche Dachdämmungen bauphysikalisch sinnvoll sind, die Anforderungen an eine gute Wärmedämmung gewährleisten und die Bedingungen der Wind- und Luftdichtigkeit erfüllen, erfahren Sie im Fachhandel oder bei den ortsansässigen Architekten und Bauingenieuren.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster
Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischeibenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von 0,6 W/m² ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.
Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern
Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von 0,3 W/m² K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne
Das “Bauen mit der Sonne” setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten.

Renommierte Firmen aus dem Landkreis stellen sich vor!

*Aufmaß * Vertrieb * Montage * Service*

BLOSS-BAUELEMENTE

FENSTER · HAUSTÜREN
AUS HOLZ – HOLZ ALU – KUNSTSTOFF
ZIMMERTÜREN · ROLLÄDEN

Dietmar Bloss • 07389 Ranis • August-Bebel-Straße 28
☎ 0 36 47/42 16 18 • Funk 01 71/8 32 54 18

Sie wollen:
bauen – kaufen – modernisieren
versichern – finanzieren?

Schlüsselfertiges Bauen – Ausbauhäuser
Bausatzhäuser – Um- und Ausbau
Tiefbau – Straßenbau – Landschaftsgestaltung
Grundstücks- und Finanzierungsservice

FIM BAUZENTRALE
Lobenstein
Unternehmensgruppe Mittmann & Partner

Langer Weg 9b – 07356 Lobenstein
Telefon 03 66 51/5 51 01 – Fax 03 66 51/28 12
E-Mail: FIMBau@aol.com

Pensold Bedachung
Meisterbetrieb

Auf dem unteren Kreuzstück 4 • 07381 Oppurg
Tel.: 0 36 47/42 23 66
41 30 39
Fax: 0 36 47/41 30 50
e-mail: pensold-bedachung@t-online.de

Dacheindeckung • Zimmerei
Dachklempnerei • Gerüstbau

Baumaschinen PEIPP GbR
Verkauf • Vermietung • Service

- Vermietung von Baumaschinen mit und ohne Bedienpersonal
- Beratung von Baumaßnahmen aller Art

Löhmaer Weg 65 · 07907 Oettersdorf · Tel./Fax: 03663/400 004/-3
Ortsstraße 20 · 07937 Läwitz · Tel.: 036628/85 550
Funktelefon: 0171/8023947

Beratung und Verkauf für Wasser, Wärme
Haus- und Umwelttechnik frei Baustelle

– Heizung – Sanitär – Lüftung
– Badeeinrichtung
– Regenwasseranlagen
– Bedachung – Solar
– Fassaden- und Fensterbleche
– Bauklempnerei

Anfertigen von Wetterfahnen und Turmspitzen
www.wetterfahne.de

JENS LAMMLA

Jens Lammla Fachhandel für Heizung, Sanitär- und Klempnerbedarf
Tel. (03 64 81) 6 12 80, Fax 6 12 81, E-Mail: Jens.Lammla@t-online.de
Arnshaugk 19, 07806 Neustadt an der Orla

Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt. Der Bauherr oder der Architekt muß auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muß schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.
Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster
Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.
Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst.
Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Energiebilanz von Wintergärten
Wintergärten sind in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Ohne Zweifel sind solche Glashäuser reizvoll und vielfältig nutzbar.
Aus energetischer Sicht müssen Wintergärten jedoch eher zurückhaltend beurteilt werden. So kann ein entsprechender Glasvorbau auch einen Energiemehrverbrauch verursachen, wenn er falsch geplant und genutzt wird, d. h., wenn er im Winter direkt oder indirekt über zum Haus geöffnete Türen mitbeheizt wird (z. B. wegen frostempfindlicher Pflanzen).
Einen Beitrag zur Energieeinsparung leistet ein Wintergarten nur, wenn man sehr bewusst mit ihm lebt, indem man überschüssige Wärmegewinne ins Haus hineinlässt aber Wärmeverluste aus dem Haus heraus vermeidet.
Auf keinen Fall darf zugunsten eines Wintergartens der bauliche Wärmeschutz vernachlässigt werden, denn der Wärmeschutz ist die wichtigste Voraussetzung für die sinnvolle Nutzung solarer Energiegewinne.

Zentrale Warmwasserbereitung
Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, daß das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung
Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.
Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser der Haushalte. Als Faustformel rechnet man mit 1bis 2 m^2-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben. Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne
Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

Solarenergie realistisch betrachten
Systeme zur solaren Brauchwassererwärmung mit und ohne Heizungsunterstützung und die Erzeugung von solarem Strom mit Fotovoltaikanlagen sollten im Neubaubereich am Ende der Bauüberlegungen stehen. Eine sehr gute Wärmedämmung und ein entsprechend effektiver Wärmeerzeuger

für die Heizung und Warmwasserbereitung spart pro investiertem Euro wesentlich mehr ein, als die solare Energiegewinnung pro Euro erntet. Auch das Einsparen von Strom durch sparsame Haushaltsgeräte ist leichter zu erreichen als eine solare Stromproduktion.
Diese Überlegungen sprechen in keinem Fall gegen den Bau von Solaranlagen, sie schützen nur vor übertriebenen Erwartungen. Die ökologische Bewertung fällt eindeutig positiv aus, da die gesamten Herstellungs- und Installationsenergien dieser Anlagen einschließlich des Transports in der Regel schon nach weniger als drei Jahren von der Sonne geerntet werden. Die aktive Nutzung der Solarenergie ist damit untrennbar mit dem ökologischen Bauen verbunden.

Nutzung thermischer Solarenergie
Mit einer richtig bemessenen Solarkollektoranlage können rund 50 bis max. 60% der benötigten Energie für die Warmwasserbereitung erwirtschaftet werden. Für 4 Personen muss man mit Kosten von rund 5.000 Euro rechnen. Eigenleistungen und Fördermittel können die Kosten deutlich reduzieren.

Heizungsunterstützung mit Solarenergie
Wenn wir im Winter Heizenergie benötigen, dann scheint die Sonne nur wenig und schwach. Selbst die Warmwasserbereitung kann an nur ganz wenigen Wintertagen allein durch Solarenergie sichergestellt werden. Auf der anderen Seite haben wir im Sommer bei entsprechend großen Solaranlagen (z. B. 20,0 m^2) gewaltige Wärmeüberschüsse, weil wir in dieser Zeit nicht heizen müssen. Diese Gegenläufigkeit von Solarenergieangebot und Heizenergiebedarf macht eine effiziente Nutzung schwierig und kostenintensiv. Nur in den Übergangsjahreszeiten kann der Einsatz des konventionellen Heizkessels um einige Wochen ersetzt werden. Wichtigste Voraussetzung dafür ist wieder eine sehr gute Wärmedämmung, also sehr niedrige Wärmeverluste. Erst bei Systemen mit sehr großen Speichern – 10.000 Liter und mehr – kann Sonnenwärme bis in den Winter abgespeichert werden.

Dachbegrünung
Die Begrünung von Dächern beispielsweise bietet im Hinblick auf ökologische und stadtplanerische Aufgaben vielfältige Vorteile. Sie helfen, die durch Bebauungsmaßnahmen in beträchtlichem Maß verlorengegangenen Grünflächen zurückzugewinnen. Neben den optischen und ökologischen Vorteilen sind begrünte Dächer auch außerordentlich wirtschaftlich:
So schaffen Dachbegrünungen beispielsweise einen zusätzlichen Wärmeschutz und senken dadurch die Heizkosten. Weiterhin führen begrünte Dächer das Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurück und führen so, über eine entsprechende Herabsetzung der kommunalen Abwassergebühren, zu deutlichen wirtschaftlichen Vorteilen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Gartendenkmalpflege
Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse, die menschliche Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar machen, sind unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Sie werden in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmalbuch) eingetragen, welches am Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde geführt wird. Das Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 07.01.1992 (ThDSchG, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Thüringen Nr. l, 10.01.1992, S. 17 ff) unterscheidet Denkmale und Denkmalensembles – das sind bauliche Gesamtanlagen, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Ortsgrundrisse, historische Park- und Gartenanlagen – an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht.
Der Denkmalwert des Kulturdenkmals wird im Rahmen einer Anhörung bzw. Benachrichtigung dargelegt. Wenn die Merkmale eines Kulturdenkmals ausreichend erkennbar sind, ist nach dem Gesetz die Denkmaleigenschaft gegeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde führt für ihr Gebiet Auszüge aus dem Denkmalbuch in Form einer Arbeitsliste.
Die Liste schließt die Denkmale der bildenden und angewandten Kunst, Gedenkstätten, Grabanlagen, Gedenksteine, Brunnen ein, sofern diese eigenständige Kulturdenkmale sind und nicht in anderem Zusammenhang erfaßt sind. Die Liste ist eine Arbeitsliste, die den aktuellen Stand der Erfassung wiedergibt. Sie enthält die zur Aufnahme in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen vorgesehenen oder bereits dort eingetragenen Kulturdenkmale. Die Liste wird vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege erstellt

und in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schleitz ständig überarbeitet, ergänzt und fachlich untersetzt. Für alle Fragen der Erfassung von Kulturdenkmalen sind in Thüringen die beiden Denkmalfachbehörden, das thüringische Landesamt für Denkmalpflege (Bau- und Kunstdenkmalpflege) in Erfurt und das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege) in Weimar zuständig. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und im Sinne des ThDSchG pfleglich zu behandeln. Die Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals liegen im öffentlichen Interesse.
Grundsätzlich sind für alle baulichen und fassadenverändernden Maßnahmen am und im Denkmalbestand (z. B. Putzarbeiten, Fenstererneuerung, Dacheindeckung etc.) eine Erlaubnis gem. § 13 des ThDSchG einzuholen. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde wird im Einvernehmen mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege als der zuständigen Fachbehörde erteilt. Bei Bauvorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen, ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis Bestandteil der baurechtlichen (§12 ThDSchG). Der Eigentümer/Bauherr/Nutzer von Bauten und baulichen Anlagen ist verpflichtet, sich vor Beginn geplanter Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung oder Veränderungen am Objekt bezüglich denkmalschutzrechtlicher Belange bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu informieren. Wir empfehlen, schon möglichst frühzeitig, vor Planungsbeginn, Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen.
Veränderungen in Lage, Nutzung, Substanz, Gestalt oder Erscheinungsbild von Kulturdenkmalen, Teilen eines Denkmalensembles oder Gebäuden im Bereich des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmalen sind erlaubnispflichtig. Zuständige Behörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde. In Gebieten, für die die Aufstellung einer Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzung oder bereits eine solche Satzung beschlossen wurde sowie in denkmalpflegerischen Untersuchungsgebieten sind gestalterische Veränderungen an Kulturdenkmalen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis oder der Baugenehmigung werden die Belange von Denkmalpflege und Denkmalschutz und des Denkmaleigentümers berücksichtigt. Sollte der Bauherr mit den Auflagen der Behörden nicht einverstanden sein, besteht die Möglichkeit, Widerspruch gegen den Bescheid zu erheben. Zuwiderhandlungen gegen den Bescheid und Sanierungsmaßnahmen ohne Genehmigung können mit Bußgeld gem. § 29 ThDSchG belegt werden. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege als auch die Untere Denkmalschutzbehörde berät den Eigentümer und Bauherrn kostenlos bei allen Fragen der Bestandserhaltung, Nutzung, Umnutzung und Finanzierungsmöglichkeiten. Mit der Eintragung in das Denkmalbuch ist die Voraussetzung für die Beantragung von Zuschüssen bzw. für die Bescheinigung zur Steuerermäßigung nach vorausgehender Veränderungsanzeige gegeben. Finanzielle und steuerliche Gründe machen darüber hinaus eine vorherige Beteiligung und Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde unerlässlich, denn Maßnahmen, die nicht vorher mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, dürfen nachträglich weder als steuerbegünstigt aus Denkmalschutzgründen bescheinigt werden, noch erhalten sie eine Förderung durch Landes- und Kreiszuwendungen.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen. Der Bauwillige erspart sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung seines Antrages, sondern trägt auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn im Vorwege bei der Denkmalschutzbehörde alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines denkmalgerechten Bauvorhabens erörtert werden. Welche Unterlagen Sie für einen denkmalrechtlichen Genehmigungsantrag benötigen, teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit.

Der Beratungsbedarf für Eigentümer und Entwurfsverfasser ist erheblich, da das Denkmalschutzgesetz trotz der Vielfalt und der Einzigartigkeit von Kulturdenkmalen keine allgemeingültigen Bestimmungen oder detaillierte Anforderungen enthält. Eine Mitwirkung ist besonders wichtig. Die Beratung ist kostenlos.

freecall 0800 33 01903 – unser Bauherren-Service.

Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.

Sie bauen ein Haus oder ziehen in neue vier Wände?
Wir beraten Sie gern. Telefonisch. Kostenlos. Kompetent.

Gerade im Bereich Telekommunikation gilt: Wer hier als Bauherr oder Umzügler falsch kalkuliert bzw. zu kurzsichtig plant, ärgert sich später über unnötige Änderungen und hohe Zusatzkosten. Damit es gar nicht erst so weit kommt, stehen wir Ihnen von Anfang an mit Rat und Tat zur Seite – von der Planung bis zum Einzug und auch darüber hinaus.

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Wir beraten Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie, maßgeschneidert für Ihren Bedarf.

Schluss mit dem Planungsstress! Setzen Sie auf ein sicheres Fundament in Sachen Telekommunikation und bauen Sie auf uns.

Unser Service:

- Beratung und Planungshilfe für Ihre Telekommunikation (ggf. mit Ihrem Architekten)
- Montage und Konfiguration Ihrer individuellen Haustechnik (Telekommunikationsanlage, Telefone etc.)
- Sicherheitssysteme
- Umzugsservice

Ihre Vorteile:

- optimale Lösungen aus einer Hand
- neueste Technik, speziell auf Ihren Bedarf zugeschnitten
- Vermeidung von Fehlplanungen

Kostenlose Infos:
freecall 0800 33 01903

Deutsche Telekom

Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

Bauherren müssen frühzeitig planen, um Stress und unnötigen Ärger zu vermeiden. *Fotos: DT AG/iPr*

Wer umzieht, braucht viele Helfer. Mit ihrem „Bauherren-Service“ bietet die Deutsche Telekom professionelle Hilfe für jeden Geldbeutel an.

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug

Wer baut, der braucht viele Helfer. Das fängt bei den Bankmitarbeitern und den Handwerkern an, hört bei hilfreichen Familienmitgliedern und Freunden noch lange nicht auf.

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation.

Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie *„will ich ein Faxgerät nutzen“*, *„wie viele Telefonnebenstellen sind sinnvoll“*, *„Alarmanlage oder Türfreisprecheinrichtung“*, *„sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden“* oder *„soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?“* sind reiflich zu überlegen.

Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen.

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Service-Leistung ist eine Kostenpauschale von ca. 100 Euro zu zahlen. Wenn die Techniker die Montage übernehmen sollen, wird dieser Betrag zu 100 Prozent verrechnet. *„Durch die Beratung habe ich mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“*, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters.

Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet.

Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen.

Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

Jährlich ziehen in Deutschland etwa vier Millionen Haushalte und Büros um. Beim Umzug muss man sich um tausend Sachen kümmern, glücklicherweise nicht um das Thema Telefon. Darum kümmert sich der Umzugs-Service.

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf eins kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefonanschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der kann noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen.

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Neben dem kostenlosen Umzugs-Service (z.B. Rufnummernansage) wird auf Wunsch auch noch mehr Service angeboten. Das reicht von der Weitervermittlung von Anrufen oder Faxen, die beim alten Anschluss eintreffen, bis hin zur stundengenauen Umstellung des Telefonanschlusses. Auch die Vermittlung eines zuverlässigen Umzugsunternehmens ist eine der Serviceleistungen.

Achim Stahn

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.

07907262 / 2. Auflage / 2002

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Renommierte Firmen aus dem Landkreis stellen sich vor!

Heizung & Sanitär
24 h - SERVICE
Meisterbetrieb
Andreas Leibner
http://mon.de/rtg/Andreas-Leibner

REGENWASSER-NUTZUNG
Siedlung 5, 07927 Hirschberg
Tel. 03 66 44 / 2 21 20
Fax 03 66 44/2 12 21

- Oel- und Gasheizung
- Photovoltaik
- Solaranlagen
- Komplett-Bäder

AL LEIBNER HEIZUNG & SANITÄR

BEDACHUNG GmbH
LOCKER STRÖHLEIN

Bedachung
Flachdach
Isolierungen
Fassadenverkleidung
Gerüstbau

07356 Eliasbrunn · Ortsstraße 27
Telefon: 03 66 51/5 51 05 · Telefax: 03 66 51/5 51 06

STEPHAN
Erd-, Schacht-, Abrissarbeiten und Transporte
Neue Gasse 11a · 07356 Lobenstein/Thür.
Tel.: (03 66 51) 21 60 · Fax: (03 66 51) 3 82 02
Mobil-Tel.: (01 70) 9 16 28 65
E-Mail: Stephan.Transporte@t-online.de
Internet: www.mon.de/oth/ralfstephan

F & H STAHLBAU GmbH
Ihr verlässlicher Partner in:
Stahlkonstruktionen, Treppen, Türen, Tore, Geländer,
Einfahrts- und Garagentore mit und ohne E-Antrieb,
Reparaturen aller Art, Ausführung sämtlicher Metallarbeiten
07368 Ebersdorf · Straße der Landtechnik 1
Telefon 03 66 51/66 70 · Telefax 03 66 51/6 67 66
Mobiltelefon 01 72/3 60 35 11

LD **LOBENSTEINER Dachdecker eG**
Mitglied der Dachdeckerinnung
Ziegel- und Schieferbedachungen
Flachdachabdichtungen
Fassadenverkleidungen • Wärmedämmung
Bauklempnerei • Gerüstbau
Neustadt 5 · Tel. 03 66 51/23 67 · Fax 24 55 · Auto 01 72/7 05 76 30

Fliesen • Platten • Mosaike
Beratung, Verkauf, Verlegung
Meisterbetrieb OLAF **Blöthner** ... Ihr Fliesenleger
07819 Wüstenwetzdorf · Ortsstraße 17
Tel. 03 64 82/3 08 52 · Funk 01 71/7 20 31 32

VERKAUF VERMIETUNG SERVICE
von Kompressoren · Rüttelplatten · Kleinbaggern · Kompaktladern · Stampfern · Fugenschneidern · Kernbohrtechnik · Elektrowerkzeugen · Motorgeräten

BAUMASCHINEN **HOH**
MANFRED HOH
07356 Lobenstein
Unterlemnitz Dorfstraße 17
Tel. 03 66 51/26 21 · Fax 3 10 13
Auto-Tel. 01 71/3 62 38 15

Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Untere Naturschutzbehörde
Die untere Naturschutzbehörde – UNB – nimmt die gesetzlich geregelten Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege war. Durch ihre Mitwirkung soll gewährleistet sein, dass die natürlichen Ressourcen sowie der Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung in Natur und Landschaft auch für künftige Generationen erhalten und entwickelt werden.
Ziel ist es, die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Vorbereitung aller Planungen und Maßnahmen durch Bauwillige, Unternehmen oder auch von Behörden eingehend zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Gestaltung von Biotopen, die Entwicklung von Biotopverbundsystemen und die Ausweisung von Schutzgebieten sind weitere wesentliche Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde, die auf der Grundlage der kommunalen Landschaftspläne sowie des Landschaftsrahmenplanes basieren und somit indirekt Einfluss auf das Baugeschehen haben können. Hierbei sind insbesondere die nachfolgenden naturschutzrechtlichen Regelungen von Bedeutung und bei der Planung zu beachten:

Eingriff in Natur und Landschaft
Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen gilt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die wesentliche Änderung dieser Anlagen als Eingriff in die Natur und Landschaft. Der Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wie sie durch verschiedene Vorhaben (z. B. durch Versiegelung des Bodens beim Bau eines Hauses, Abgrabungen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau eines Hauses oder Entfernung landschaftsbestimmender Einzelbäume) entstehen, sind in erster Linie zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten; z. B. kann dies durch Prüfung von Standortalternativen erfolgen. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Um den Verlust und die Beeinträchtigungen beurteilen zu können sind deshalb im Regelfall auch Unterlagen für eine naturschutzfachliche Prüfung im Zusammenhang mit dem

Bauantrag vorzulegen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde, die in diesen Fragen auch Ansprechpartner ist.
Darauf hinzuweisen ist, dass für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Außenbereich auch dann eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wenn das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedarf (z. B. landwirtschaftliche Unterstände, Gewächshäuser, Gartenhäuser).

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und kleineren Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha sowie an den durch Verordnung näher bestimmten Gewässern zweiter Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie grundsätzlich verboten. Bauliche Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen von der unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Hierbei sollen die Möglichkeiten der gewässernahen Erholung der Bevölkerung und Biotopverbundmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope
Bestimmte Biotope (Lebensraum einer Gemeinschaft verschiedener Arten), wie z. B. Moore, Heiden, aber auch Trockenrasen, Staudenfluren, Sukzessionsflächen, Steilhänge oder Kleingewässer stehen als gesetzlich geschützte Biotope unter einem besonderen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustands führen können, sind verboten. Bauliche Anlagen können nur unter bestimmten Voraussetzungen von der unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen werden.

Baumschutz
In einigen Gemeinden bestehen Baumschutzsatzungen oder Verordnungen, die den Baumbestand unter Schutz stellen. Für bestimmte Bäume gilt ein Verbot der Beseitigung. Dieses ist ebenfalls bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten; im Einzelfall sind Ausnahmen oder Befreiungen möglich, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Artenschutz
Auch im besiedelten Bereich kommen Tierarten vor, die unter einem besonderen gesetzlichen Schutz stehen. Beispielhaft sind hier Fledermäuse, Störche, Schwalben, Sperlinge, Hornissen, verschiedene Höhlenbrüter wie Schleiereule, Turmfalke oder Waldkauz sowie Siebenschläfer zu nennen.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Anregungen für Bauherren
Achtung! Das Merkblatt darf von allen Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden kopiert und allen Bauherren mit der Baugenehmigung oder mit der Antwort auf eine Bauanfrage zugeschickt werden.

Was Bauherren für die Natur tun können:
Bauherren, Haus- und Grundbesitzer haben die Möglichkeit, etwas für die Natur zu tun, wenn sie folgende Tipps beachten, die Teile der BUND-KAMPAGNE “Naturschutz in der Gemeinde” sind:
– Sorgen Sie für optimale Wärmedämmung ihres Hauses. Damit sparen Sie Geld bei der Heizung und helfen den Wald von Schadstoffen zu entlasten.
– Heizen Sie Ihr Haus möglichst nicht mit Strom, weil bei der Erzeugung von Strom viel Energie verloren geht.
– Asphaltieren und betonieren Sie Hof- und Gartenflächen nicht, damit von Ihrem Grundstück soviel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser gelangen kann.
– Lassen Sie das Regenwasser von Ihrem Dach im Boden versickern, wenn er dafür durchlässig ist, oder fangen Sie einen Teil des Regenwassers in Zisternen auf. Sie haben dann gleichzeitig kostenloses Gießwasser für Ihren Garten. Damit sparen Sie außerdem an den Abwassergebühren, die aufgrund Ihres Wasserverbrauches berechnet werden.
– Richten Sie Ihre Toilettenbenutzung im Haus so ein, daß Sie die Wassermenge nach Bedarf dosieren können. Damit sparen Sie Geld und wertvolles Trinkwasser.
– Verwenden Sie auch auf dem Dachboden keine Holzschutzmittel und Holzfarben, die Insektenbekämpfungsmittel enthalten, weil Fledermäuse davon geschädigt werden und vermutlich auch der Mensch. Lassen Sie statt dessen die Balken Ihres Hauses mit Heißluft behandeln.
– Versehen Sie Regenfallrohre und Lüftungsrohre mit Drahteinsätzen, damit Vögel und Fledermäuse, die bei der Wohnungssuche hineinkriechen, nicht darin umkommen.
– Versehen Sie Gullys mit Kellerdraht von einem Zentimeter Weite, damit Amphibien und andere Kleintiere nicht hineinfallen und elendig umkommen.
– Füllen Sie die Zwischenräume zwischen Dämmplatten und Kelleraußenwand mit Sand oder Kies auf, damit Amphi-

bien, Eidechsen, Spitzmäuse und Käfer nicht hineinfallen und verenden. Bauen Sie Ihr Haus mit weit überragendem Dach und Simsen darunter, auf denen Vögel ihre Nester bauen können.
- Wenn das Dach Ihres Hauses nicht ausgebaut wird, lassen Sie einige Spezialdachziegel ohne Maschendrahtverschluß verlegen, durch die Fledermäuse und Schmetterlinge, die überwintern wollen, gelangen können.
- Bauen Sie keine verglasten Fenster in Ihren unbewohnten Dachboden ein oder verdunkeln Sie das Fenster, damit sich Vögel nicht daran den Kopf einschlagen, wenn sie durch einen Schlupfwinkel auf den Dachboden gelangt sind.
- Begrünen Sie Ihr Haus mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wem).
- Überlegen Sie, ob Sie Ihr Garagendach oder Ihr Hausdach begrünen wollen. Sie bringen damit mehr Natur in unsere Siedlungen.
- Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische landschaftsgerechte Gehölze, weil heimische Tiere diese Pflanzen zum Überleben brauchen.
- Pflanzen Sie in Ihrem Garten Heckenpflanzen und Hochstämme mit alten Obstsorten.
- Legen Sie keinen Rasen, sondern eine Blumenwiese an.
- Verwenden Sie keinen Torf. Den brauchen die im Moor lebenden Pflanzen und Tiere (Alternative: Kompost).
- Legen Sie in Ihrem Garten einen Teich an.
- Überlassen Sie wenigstens einen Teil Ihres Gartens sich selbst. Sie fördern damit die Natur im Siedlungsbereich.
- Bringen Sie an der Südwand Ihres Hauses Fledermausbretter an, lassen Sie in die Hauswand Niststeine einmauern, sorgen Sie für Nistmöglichkeiten (für Vögel und Insekten).
- Legen Sie Vogeltränken an, die auch von Insekten gerne besucht werden.
- Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen, und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen. Legen Sie Komposthaufen an für alle Obst-, Gemüse- und Gartenabfälle.
- Schaffen Sie für Igel Überwinterungsplätze.
- Verwenden Sie im Garten keine Chemikalien.

Dieses Merkblatt ist aus dem Buch “Naturschutz in der Gemeinde – Praktischer Ratgeber” von C.-P Hutter. G. Thielcke, C.-P. Herrn, B. Faust, Pro Natur Verlag, Stuttgart, kopiert. Für viele der hier gegebenen Empfehlungen werden in diesem Buch ausführliche Ratschläge gegeben. Es enthält auch eine Liste der meisten einheimischen Gehölze, Hinweise für Dachbegrünungen, Fledermausschutz und vieles andere. Gerne schicken wir Ihnen unsere ausführliche Materialliste zur Aktion “Naturschutz in der Gemeinde” kostenlos zu.

Lohnt es sich, im Privathaus Solarenergie zu nutzen?

Innerhalb der letzten Jahre hat sich der Heizölpreis mehr als verdoppelt. Die Verbrennung fossiler Energieträger (Holz, Heizöl, Erdgas) führt zu einer erheblichen Belastung (Treibhauseffekt) der natürlichen Umwelt des Menschen, was die Politik zum Handeln zwingt (Ökosteuer; Einführung der Energiesparverordnung im Februar 2002). Diese Entwicklung zwingt jeden Hauseigentümer über eine energiesparende und umweltentlastende Gebäudeheizung nachzudenken. Neben dem Einsatz nachwachsender Energieträger, wie zum Beispiel Brennholz oder Pflanzenöl, bietet sich die Nutzung der Solarenergie zur Trinkwassererwärmung und Raumheizungsunterstützung als umweltentlastende und kostengünstige Lösung an.
Mit nur etwa 4 m² Solarkollektorfläche auf dem Dach lässt sich mindestens die Hälfte des jährlichen Energieverbrauches der Warmwasserbereitung einer vierköpfigen Familie kostengünstig und umweltschonend von der Sonne beziehen. Eine derartige Anlage können Sie im Einfamilienhaus für einen Preis von ca. 3.500 € selbst installieren. Dabei hilft das Land Thüringen mit einem Förderzuschuss von 600 €. Besonders günstig gestaltet sich das Kosten-Nutzen-Verhältnis, wenn die Solaranlage in Verbindung mit einem Neubauvorhaben oder einer Heizungsmodernisierung realisiert wird. In diesem Fall kann der konventionelle Trinkwasserspeicher (Volumen im Einfamilienhaus in der Regel ca. 120 bis 160 Liter) durch den im Solarpaket enthaltenen bivalenten Solarspeicher (Volumen: in der Regel 300 bis 400 Liter) ersetzt werden, wodurch Kosten von ca. 750 bis 1.000 € bei der Installation der konventionellen Heiztechnik eingespart werden können. Das bedeutet, dass eine thermische Solaranlage zur Trinkwassererwärmung im Einfamilienhaus unter Beachtung von Förderung und Einsparmöglichkeiten in der konventionellen Heiztechnik (bei gleichzeitiger Installation von Heizungsanlage und Solaranlage) für effektive Mehrkosten von ca. 2.000 € realisiert werden. Daher „schreit“ ein neugebautes oder saniertes Einfamilienhaus nach einer thermischen Solaranlage zur Trinkwassererwärmung.
Oft kann eine thermische Solaranlage zur Trinkwassererwärmung auch bei einer bestehenden Heizungsanlage sehr einfach und kostengünstig nachgerüstet werden.
Insbesondere in Verbindung mit einer Holzheizung kann auch eine thermische Solaranlage zur Unterstützung der Raumheizung sinnvoll sein. Mit einer Solarkollektorfläche von ca. 12 m² und einem Pufferspeichervolumen von 700 bis 1.000 Litern können ca. 10 bis 15% des jährlichen Heizenergieverbrauches eines Einfamilienhauses ohne Schadstoffausstoß kostenlos von der Sonne bezogen werden. Eine derartige Solaranlage kann sich bei Investitionskosten von ca. 7.500 bis 9.000 €, einer Förderung durch den Freistaat Thüringen und einer Anlagenlebensdauer von etwa 30 Jahren in etwa 12 bis 15 Jahren amortisieren. Eine weitere Erhöhung des solaren Anteils an der Deckung des Energiebedarfes kann auf zwei Wegen erreicht werden:

1. Verbesserung des Gebäudewärmeschutzes (z.B. Außenwand- oder Dachdämmung; Austausch alter Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung) und/oder
2. Erhöhung der Solarkollektorfläche (und auch des Solarspeichervolumens).

Generell sollte bei einem bislang ungedämmten Gebäude die Solarenergienutzung mit einer Verbesserung des Gebäudewärmeschutzes einhergehen. Zur Abklärung von Detailfragen empfiehlt sich in diesem Fall die Inanspruchnahme einer vom Freistaat Thüringen oder vom Bund geförderten Vor-Ort-Energiesparberatung. In einem sehr gut wärmegedämmten Gebäude kann durch eine Solarkollektorfläche von 50 bis 100 m² der jährliche Heizenergieverbrauch um 50 bis 70% reduziert werden. Es sind Systeme am Markt verfügbar bei denen die Solarkollektorfläche selbst die Funktion der Dachhaut übernimmt. Dies führt bei einer optimalen Anlagenauslegung zu einer sowohl wirtschaftlich wie auch architektonisch gelungenen Lösung. Bei einem derartigen System wird ein großflächiger Solarkollektor in das Dach integriert und ersetzt somit die Dachziegel. Er lässt sich in Form und Größe an jedes Dach anpassen. Die Dachfläche wird zum großen Sonnenkollektor.
Durch Kombination einer Holzheizung mit einer thermischen Solaranlage kann der Kohlendioxidausstoß der Gebäudeheizung auf Null reduziert werden. Am kostengünstigsten gestaltet sich die energetische Biomassenutzung dann, wenn Waldbesitzer selbst zugerichtetes Brennholz nutzen können. Es sind inzwischen auch technische Lösungen marktverfügbar (Heizkessel mit automatischer Brennstoffzufuhr für Holzhackschnitzel oder Holzpellets) deren Bedienkomfort mit dem einer automatisch arbeitenden Öl- oder Gasheizung vergleichbar ist. Bereits beim gegenwärtigen Heizölpreis sind die Brennstoffkosten einer Holzpelletheizung keineswegs höher als die Kosten einer Ölheizung.
Durch rationellen Energieeinsatz und Nutzung regenerativer Energieträger kann sich jeder Hauseigentümer gegenüber den völlig unkalkulierbaren Energiepreissteigerungen der Zukunft auf die sichere Seite begeben und gleichzeitig seinen eigenen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Auskünfte zu technischen und wirtschaftlichen Fragen der Solarenergienutzung und des rationellen Energieeinsatzes können Interessenten vom Autor dieses Beitrages
Herrn Dipl.-Physiker Reiner Maschke, Energieberater
Rosenweg 12 · 07381 Pößneck · Tel. (0 36 47) 41 27 06 · Fax (0 36 47) 50 53 60
Funk (01 71) 2 13 81 52 · E-Mail: Rmas120460@aol.com
erhalten.

Informationen zur Förderung:

1. Landesförderung (Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur), Internet: http://www.th-online.de
2. Bundesförderung
   Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
   Frankfurter Straße 29-35 · 65760 Eschborn/Ts.
   Postfach 51 60 · 65726 Eschborn
   Internet: http://www.bafa.de
3. Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – zinsgünstige Finanzierungen für energiesparende Maßnahmen an Bestandsgebäuden sowie an Neubauten
   KfW-Informationszentrum 0 18 01/33 55 77 · Internet: http://www.kfw.de

Die Förderrichtlinien und Antragsformulare können von der jeweiligen Internetseite der Fördereinrichtung heruntergeladen werden.

Ingenieurbüro für Umwelt und Energie
Dipl.-Physiker Reiner Maschke

- Energiediagnose für Alt- und Neubau
- Planung ökologischer Haustechnik
- Planung therm. Solaranlagen
- Stromerzeugung aus Sonne und Biomasse

Rosenweg 12 — Telefon: 0 36 47/41 27 06
07381 Pößneck — Telefax: 0 36 47/42 95 56

Heberndorf 79 – Henneberg – 07343 Wurzbach
Telefon: (03 66 52) 2 22 11 · Verkauf: (03 66 52) 2 27 04
Fax: (03 66 52) 2 27 04

Ihr Lieferant für:
Schotter, Splitt, Edelbrechsand, Edelsplitte, Aufhellungsedelsplitte HEGRALIT®, Wasserbausteine, Bruchsteine, Frostschutz, Mosaikpflaster

---

nbw

IHR PARTNER AUS THÜRINGEN

nbw Neustädter Betonwerk GmbH

Ziegenrücker Straße 4a
07806 Neustadt (Orla)
Telefon (03 64 81) 5 87-0
Telefax (03 64 81) 2 25 19

Betonfertigteile für

Hochbau
- Filigran-Elementdecken
- Balkone
- Siloelemente
- Sockelplatten
- Sonderelemente

Tiefbau
- Klärtechnik
- Abwassertechnik
- Schachtbauwerke
- Wasserbehälter
- Amphibienschutz

---

alles in OBI

PÖSSNECK

Unsere Anschrift:
OBI-Baumarkt
Weidenäckerstraße 2
07381 Pößneck
Tel. 0 36 47/42 35 61-62
Fax 0 36 47/42 35 66

Unsere Öffnungszeiten:
Mo.-Fr. 8.00 – 20.00 Uhr
Sa. 7.00 – 16.00 Uhr

www.obi-haus.de

Damit sind wir der Baumarkt für Frühaufsteher.

Schleiz Schleiz Schleiz Schleiz

Fenster – Türen – Bodenbeläge
für den anspruchsvollen Bauherrn !

KM Meeth
D E P O T

– Fenster
– Türen
– Bodenbeläge
– Gartenzäune

Plothner Straße 4
07907 Dittersdorf
Tel. 03 66 48/2 39 21
Fax 03 66 48/2 23 17

DER SCHÖNSTE GRUND FÜR UNSERE BAUFINANZIERUNG.

Sprechen Sie einfach mit unseren erfahrenen Beratern über Ihre Pläne.
In allen Fragen der ***Finanzierung,*** auch ***Bausparen*** und ***Versicherungen,***
sind wir Ihr richtiger Partner.
Außerdem sagen wir Ihnen, welche ***Fördermittel*** Sie nutzen
und womit Sie insgesamt rechnen können.

Unser ***S-Baukreditprogramm*** bietet für jeden Bedarf die individuelle Lösung.

Ihre **Kreissparkasse Saale-Orla**

Schleiz Schleiz Schleiz Schleiz

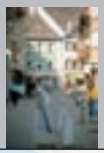
KLAUS NEUPERT
ARCHITEKT

ENTWURF UND BAULEITUNG VON HOCHBAUTEN UND FREIANLAGEN
- WOHNBAUTEN
- GEWERBEBAUTEN
- ALTBAUSANIERUNG
- STRASSEN- U. PLATZGESTALTUNGEN

BAULEITPLANUNG
- RAHMENPLÄNE
- BEBAUUNGSPLÄNE
- FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE
- SANIERUNGSPLANUNG

DIPLOM-INGENIEUR **KLAUS NEUPERT**
FREIER ARCHITEKT BDA, STADTPLANER SRL

AM BAHNHOF 1 · 07907 SCHLEIZ
TELEFON (0 36 63) 48 23-0 · TELEFAX (0 36 63) 48 23-34



Wohnungsbaugesellschaft Lobenstein mbH

als Gesellschaft der Städte Lobenstein, Wurzbach, Lehesten

Ihr Partner in allen Wohnungsangelegenheiten:

Vermietung von Wohnungen in verschiedenen Preislagen

Verwaltung von Wohnungseigentum

Bewirtschaftung und Betreuung von Bauten und Einrichtungen

Neubau und Verkauf von Häusern und Wohnungen

Ernst-Thälmann-Str. 5
07356 Lobenstein
Tel. 03 66 51 - 60 60
Fax 03 66 51 - 60 6-14
E-Mail: Wobau-Lobenstein@t-online.de

Bautenschutz Werner GmbH

Schwammsanierungen
Mauerwerktrockenlegungen
Technische Austrocknungen
Bautenschutz

Schädlingsbekämpfung Angela Werner

- **Schädlingsbekämpfung**
- **Vorratsschutz**
- **Holzschutz**

WOLFGANG WERNER

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Handwerkskammer für Ostthüringen Gera im Bereich Holz- und Bautenschutz sowie Schädlingsbekämpfung und Vorsitzender des Deutschen Holz- und Bautenschutzverbandes des Landes Thüringen

Saalstraße 3 · 07356 Lobenstein · Telefon 03 66 51/28 54 · Fax 03 66 51/5 51 22