



Ihr eigenes Heim ist näher als Sie denken

Wir bieten Ihnen dazu optimale
Finanzierungsmodelle – unkompliziert
und individuell auf Sie zugeschnitten.
Fragen Sie uns!



Sparkasse Gera-Greiz

Liebe Bürgerinnen und Bürger!

In einer Neuauflage erscheint für den Landkreis Greiz die 3. Auflage der Ratgeber-Broschüre, die für alle Bauherren, Bauwilligen, aber auch für jeden Bürger, der seine Wohnqualität verbessern will, wertvolle neue Informationen beinhaltet.

Anlaß der Neuauflage ist, alle Auflagen waren in wenigen Monaten vergriffen, viele Adressen haben sich geändert und das seit 01.01.1998 neue Städtebaurecht zeigt Wirkung.

Jeder, der unseren Landkreis bewohnt oder besucht, kann sich selbst davon überzeugen, wie rasant sich im Verlauf des grundlegenden wirtschaftlichen Strukturwandels der letzten Jahre der Wohnungs- und Gewerbebau zum Motor vieler Aufgaben entwickelt hat. Die Städte und Gemeinden haben mit mehr als 220 Bebauungsplänen und 50 weiteren Ortssatzungen Baurecht für Industrie- und Gewerbeflächen, den Wohnungsbau und die Stadtsanierung geschaffen. Die stärkere Hinwendung auf die Umnutzung alter Industriebrachen und die Wohnungsbausanierung ist die richtige Folge zukünftiger Aufgaben. Die Wohnqualität hat sich merklich verbessert. Davon zeugen nicht nur die zahlreichen neuen Wohngebiete mit vielfältigster Architektur, sondern auch allerorten die Modernisierungen an der vorhandenen Altbausubstanz. In den Bereichen der Heizungsumstellung, Bauwerkstrockenlegung, Fenster und Türen, Dach und Wärmedämmung sind bedeutende Fortschritte erreicht. Dieser kurz umrissene Prozeß setzt sich unter Beachtung neuer Bedingungen weiter fort.

Die Ihnen vorliegende Broschüre soll dabei ein Begleiter sein, der sowohl einen großen Überblick über unsere im Landkreis Greiz ansässigen Bauunternehmen und Handwerksbetriebe vermittelt, als auch Aufschluß darüber gibt, welche Service- und Hilfsleistungen angeboten

werden, welche Behörden Ihre Ansprechpartner sind und vor allem aber auch hilft, sich anhand der neuesten Gesetzlichkeiten und Förderprogramme des Bundes und des Freistaates Thüringen zu orientieren.

All jene, die sich mit dem Gedanken tragen, in unserem Landkreis zu investieren, zu planen und zu bauen, werden in diesem Bauratgeber alle wichtigen Informationen finden. Gleichzeitig werden Ihnen die Fachbehörden des Landratsamtes mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Haben Sie Mut zum Bauen, eine Investition für die Zukunft. Allen Bauherren und Bürgern wünsche ich viel Erfolg.



Ihre Landrätin

A handwritten signature in black ink, which reads 'Martina Schweinsburg'. The signature is written in a cursive style with a large, decorative flourish at the end.

Martina Schweinsburg

Inhalt	Seite
Grußwort	1
Informationen zum Landkreis	3
Branchenverzeichnis	6
Karte	9
Städte und Gemeinden des Landkreises Greiz	10
Genehmigte Wohngebiete	13
Ratgeber für Bauwillige	14
Finanzierung	18
Das Baurecht	23
Das Baugrundstück	25
Denkmalschutz	26
Naturschutz	27
Planen und Bauen von A bis Z	29

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering,
Postfach 1147, 86408 Mering,
Telefon 0 82 33/3 84-0,
Telefax 0 82 33/3 84-103



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. 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.

Akquisition: Wolfgang Seiferth
Verkauf: Jochen Müller
Herstellung: Eva Schreiner

07962062 / 3. Auflage / Benz / Mund
Printed in Germany 2001

1 Informationen zum Landkreis

Ratgeber für Bauwillige

Leitlinien der Kreisentwicklung bis zum Jahre 2010

Der Landkreis Greiz soll als ökologisch und wirtschaftlich gesunder Wirtschafts-, Lebens- und Landschaftsraum gestaltet und wo erforderlich, neu geordnet werden. Dazu soll eine hohe Ausgewogenheit sowohl aller räumlichen Strukturen wie auch der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange miteinander bei der Entwicklung des Landkreises erreicht werden. Das bedeutet vorrangig

- die Stärkung der Wirtschaftskraft einschließlich der Erhalt bestehender und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, insbesondere in zukunftsorientierten Branchen
- die Kommunen auf der Grundlage der Selbstverwaltung und kommunalen Planungshoheit in Verbindung mit der Wirtschaft, den Kammern und Verbänden sowie den Landkreis als bedeutsame Träger der Kreisentwicklung zur Wirkung zu bringen und über eine ständig wachsende regionale Eigenkraft eine ausgewogene Ordnung mit dem Oberzentrum Gera anzustreben
- die bedeutsamen Wirtschaftsstandorte Greiz und Zeulenroda in ihrer mittelzentralen Funktion und Leistungsfähigkeit zu erweitern
- die Unterzentren Weida und Ronneburg sowie die Kleinzentren Bad Köstritz, Münchenbernsdorf, Wünschendorf, Berga, Auma, Hohenleuben und Triebes als wichtige Entwicklungsmotoren für den ländlichen Raum zu entwickeln
- die Schaffung leistungsfähiger infrastruktureller Einrichtungen und Anlagen der Forschung und Entwicklung, Kommunikation, der Fernwasserversorgung, Abwasserbehandlung, Abfallwirtschaft, Energieversorgung
- die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und Gestaltung einer sozialumweltverträglichen Raumnutzung mit attraktiven, ökologisch leistungsfähigen Natur- und Landschaftsräumen
- die Bewahrung kultureller, wissenschaftlicher und sozialer Traditionen, darunter durch Stärkung des kulturellen Zentrums Greiz.

Ziel und Aufgabe der Kreisentwicklungsplanung ist, alle entwicklungsrelevanten Aktivitäten der Planungsträger zu bündeln, zu ordnen und als ständigen Prozeß analytischer und konzeptioneller Arbeit alle wesentlichen Aspekte der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

Mittels fachspezifischer Studien, Konzepte, Gutachten und Pläne, wie beispielsweise der Regionalplan, Entwicklungskonzepte der Kreisstraßenentwicklung, des öffentlichen Personennahverkehrs, des Natur- und Landschaftsschutzes, des Denkmalschutzes, der Krankenhausentwicklung, des Schulnetzes und der Wohnungsbauförderung soll die Ausgewogenheit der räumlichen Verteilung von Strukturen und Funktionen des Landkreises unterstützt werden.

Durch kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen und die Vermeidung neuer Disparitäten in der Region wird der umfassende Strukturwandel genutzt, einen stabilen wirtschaftlichen Aufschwung zu erreichen, u.a. durch die Realisierung der Schwerpunkte:

- umfassende Sanierung der vom ehemaligen Wismutbergbau verursachten Umweltschäden und parallele Entwicklungsmaßnahmen im Raum Ronneburg und Seelingstädt

- kurzfristige Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen für die Neuschaffung von Arbeitsplätzen in Greiz
- ausgleichende Entwicklungsmaßnahmen aufgrund der Erfordernisse des großräumigen Trinkwasserschutzes im Raum Zeulenroda
- die geordnete Weiterentwicklung einer ökologisch verträglichen Siedlungs- und Infrastruktur
- die Entwicklung des raumverträglichen Fremdenverkehrs mit dem Schwerpunkt „Thüringer Vogtland“, des Städtetourismus und der Erholungsorte
- die Sicherung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor mit zunehmenden Aufgaben der Landschaftspflege, der Flurneueordnung und des Bodenschutzes
- Aufwertung der vorhandenen Siedlungssubstanz, vorrangig die Stadt- und Ortskerne, Förderung des Wohnungsbaus entsprechend einer ausgewogenen räumlichen Verteilung
- Erhalt und Entwicklung des Gesundheitswesens, der sozialen Bereiche und des Sports, entsprechend den zukünftigen Möglichkeiten aller Träger
- Raum- und umweltverträgliche Einordnung und Gestaltung der Rohstoffgewinnung.

1.1. Ausgewählte Daten des Landkreises

Geographische Daten

Nord-Süd-Ausdehnung	48 km
Ost-West-Ausdehnung	33 km
Niedrigster Punkt	170 m über NN
Höchster Punkt	533 m über NN

Gebiet und Bevölkerung

Gebietsfläche in qkm	843,4
Bevölkerung	125.156 EW (31.12.99)
Einwohner je qkm	148
Baugenehmigungen 1998	243,0 Mio DM
Baugenehmigungen 1999	186,0 Mio DM
darunter Wohnungsneubau 1998	346 WE
darunter Wohnungsneubau 1999	317 WE
Umsatz Bauhauptgewerbe 1998	267,6 Mio DM
Umsatz Bauhauptgewerbe 1999	390,0 Mio DM
Umsatz Ausbaugewerbe 1998	135,2 Mio DM
Umsatz Ausbaugewerbe 1999	144,4 Mio DM

(Quelle: Thür. Landesamt für Statistik)

Attraktives Wohnen und Arbeiten in der Stadt Münchenbernsdorf



Wohngebiet „Weidaer Straße“

- individuelles Planen und Bauen
- 50 Baugrundstücke auf 4,8 ha Fläche
- kein Bauträgerzwang
- Erschließung abgeschlossen
- nur 130,00 DM/m²

Industrie- und Gewerbegebiet „Hopfenberg“ zusammen mit der Gemeinde Lederhose



- Flächen im 1. Bauabschnitt als Gewerbegebiet für 38,00 DM/m²
- Flächen im 2. Bauabschnitt als Industriegebiet für 28,00 bis 33,00 DM/m²

**Interessiert? Na dann rufen Sie uns an oder kommen Sie einfach vorbei,
wir beraten Sie gern!**

Stadt Münchenbernsdorf, Karl-Marx-Platz 13 in 07589 Münchenbernsdorf

Telefon 03 66 04 / 8 99 37 oder 03 66 04 / 8 99 21 oder Telefax 03 66 04 / 8 99 20

1 Informationen zum Landkreis

Ratgeber für Bauwillige

1.2. Ämter des Landratsamtes Greiz

Anschrift: Landratsamt Greiz Postfach 1352,
07962 Greiz,
Telefon: 0 36 61/87 60
Fax-Nr.: 0 36 61/87 62 22

Haus 1, Dr.-Rathenau-Platz 11
 Landrat
 Rechnungsprüfungsamt
 Rechtsamt
 Hauptamt
 Kämmerei
 Amt für Schulverwaltung,
Kultur, Sport

Haus 2, Dr.-Scheube-Straße 6 (Fax 87 64 44)
 Amt für Planung und Wirtschaft
 Kreisbauamt
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Wohnungsbauförderung
 Untere Denkmalschutzbehörde

Haus 3, Reichenbacher-Straße 186 (Fax 87 63 90)
 Sozialamt
 Jugendamt
 Straßenverkehrsbehörde

Haus 4, Carolinenstraße 54 (Fax 22 39)
 Gesundheitsamt

Haus 5, Carolinenstraße 27
(Fax 87 66 52 oder 87 66 44)
 Ordnungsamt
 Amt für Umwelt

Sprechzeiten:

Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr
und 13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr
und 13:00 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung/Führerscheinstelle:

Montag und Freitag: 08:00-11:30 Uhr
Dienstag: 08:00-11:30 und 13:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 08:00-11:30 und 13:00 - 18:00 Uhr

Branchenverzeichnis

Ratgeber für Bauwillige

Liebe Leser!

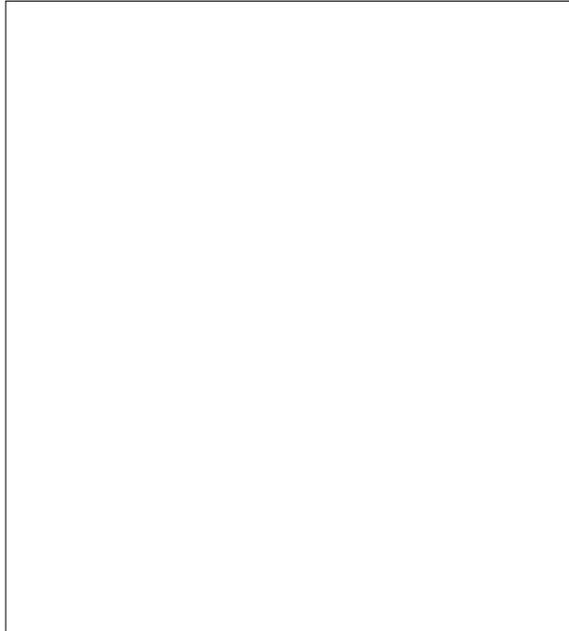
Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite
Andreas Klar, Elektroanlagen u. Blitzschutz Bau		Hofmann Bedachungen - Berga	15
Fließnitz + Hermsdorf	15	Holzschutz - Großhandel Rückriem	24
Architektur- und Bauleitung M Höhne	22	Industrie und Gewerbegebiet	
Architekturbüro Herrmann & Zschiegner	22	“ Hopfenberg” Münchenbernsdorf-Lederhose	4
Baugeschäft Fleischer	36	Ingenieurbüro	21, 22
Baugeschäft Neubert	36	Ingenieurbüro für Hochbau	
Baugeschäft Ullrich	32	Dipl.-Ing. Silvia Berndt	21
Baugrundbüro Noack -Weida	21	Ingenieurbüro Hochbau	21
Bauleitung	22	Kamine - Öfen - Fliesen	16
Bauplanungsbüro Heike Wolfram - Großbocka	21	Maschinenfabrik	U3
Bausanierung	36	Meisterberieb	15, 24
Bausparkasse	20	Metallbau	24
Bauunternehmen	32, 33, 36	MH - Mein Haus Bausysteme Weida	35
Bauunternehmen Heydrich	33	Pflaster- und Tiefbau	24
Beratung - Planung - Bauüberdachung	21	Rolladenbau	U3
Elektras-Elektronischer Fachbetrieb Ronneburg	36	Sanierung + Trockenlegung	32
Elektro - Hahn	17	Schwengber - Fenster + Fassadenbau	
Entsorgungsgesellschaft MBH Umwelt-Tribes	7	Burkersdorf	30
Fachwerk + Fertighäuser	16	Solaranlagen	17
Farb Designerin	16	Sparkasse	U2
Fenster und Türen	17, U3	Spezialist für Altbausanie rung	33
Finanzierung + Versicherung	20	Vermessung - Putzmann - Ronneburg	21
Fliesen Lätz	15	Verwaltungsgemeinschaft Auma-Weidatal	12
Fugen und Beschichtungstechnik	24	ZBO Bau GmbH	32
Gemeinde Caaschwitz	7	Zeulenrodaer Holzfachhandel	U3
Gemeinde Vogtländisches Oberland		Zossen - Ost Thüringen	32
Ortsteil Bernsgrün	7	Zyprian GmbH Schwimmbadspezialist	15
Gemeinde Wildetaube	8	Zweckverband Trinkwasserversorgung	8
Gewerbebau - Wohnungsbau	32		
Hausverwaltung Voigtmann - Weida-LK Greiz	15		
Heizkosten + Betriebskosten Abrechnung	24		

U = Umschlagseite

**Vorstellung
Wohnungsbaugelbiet
Bernsgrün**

- Baugrundstücke voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Telefon, Energie) sind auf jedem Grundstück vorhanden
- Keine Baugenehmigung notwendig, nur anzeigepflichtig, da genehmigter Bebauungsplan
- Größe der Grundstücke individuell wählbar
- Preis 80,- DM/m² (sämtliche Erschließungskosten im Preis enthalten)
- Jeder Haustyp ist genehmigungsfähig
- Keine große Entfernung zu den umliegenden Städten Zeulenroda, Schleiz, Greiz, Plauen



Ansprechpartner:

**Gemeinde
„Vogtländisches Oberland“
- Herr Riedel -**

**Zeulenrodaer Straße 20
07937 Pöllwitz
Telefon: 03 66 28 / 9 76-12
oder: 03 66 28 / 9 76-0**



*Ihr neues **Zuhause** in Caaschwitz!
bauträgerfrei und individuell*

*Grundstücke zu 105,- und 110,- DM/m²
voll erschlossen - mit Erdgas - im Ort*

Verkauf direkt von der Gemeinde Casschwitz / Sitz Bad Köstritz,
Heinrich-Schütz-Straße 4 in 07586 Bad Köstritz (Stadtverwaltung)
Telefon: 03 66 05 - 8 81 21 oder 01 72 - 9 75 92 26

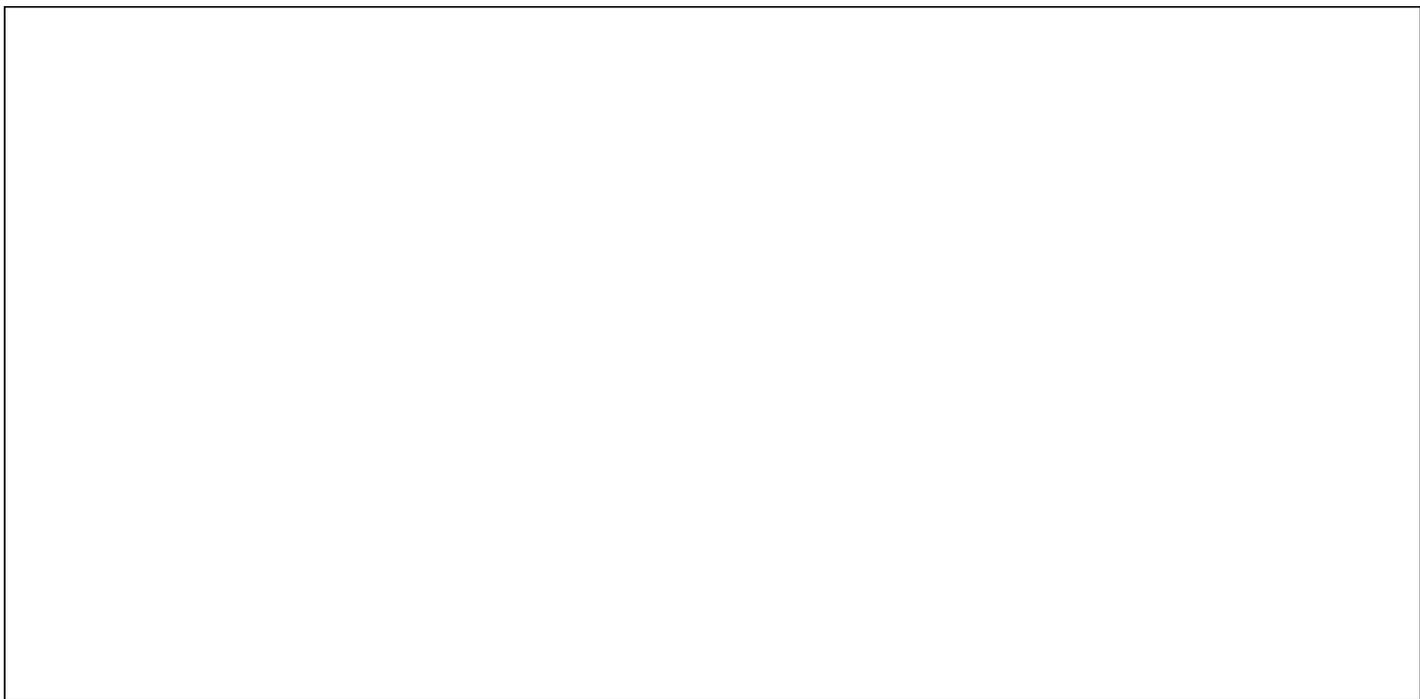
Entsorgungsgesellschaft mbH ›Umwelt‹ zertifiziert als Entsorgungsfachbetrieb und DIN EN ISO 9002
Containerdienst 1 - 34 m³ • Baustoffrecycling • Asbestentsorgung • Verkauf von Recyclingschotter und -sand • Bodensubstrat

Geschäftsstelle: Mehlaer Hauptstraße 24a • 07950 Triebes (OT Mehla) • Tel. 03 66 22 / 5 68-0 • Fax 5 68-20
Filiale: Lohweg 10 • 07937 Zeulenroda • Tel. 03 66 28 / 8 24 87

Baugebiet „Am Schwanweg“, Wildetaube
Verkehrsgünstig zwischen Greiz und Weida

Mitten in Wildetaube, in ruhiger und schöner Lage, entsteht das Baugebiet „Am Schwanweg“. Nur zirka 10 Bauplätze, schon an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen, versprechen ein individuelles Baugebiet von besonderem Reiz. Und da im Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt wurden und die Baugrenzen „durchgehen“, können die Grundstücke je nach Wunsch und Geldbeutel in individueller Größe zugeschnitten werden, solange noch welche frei sind.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bäckerei, diverse weitere Geschäfte, ein Kindergarten, und nur 5 Min. Fußweg entfernt ist auch eine Regelschule zu finden. Erschließungsträger ist die Gemeinde.



Sitz
An der Goldenen Aue 10
07973 Greiz
Telefon
(0 36 61) 6 17-0
Telefax
(0 36 61) 6 17-1 50
E-Mail
info@taweg-greiz.de
Internet
www.taweg-greiz.de
Geschäftszeiten
Di 8.00-12.00 und 12.30-15.00
Do 8.30-12.00 und 12.30-17.30



Zweckverband
Trinkwasserversorgung und
Abwasserbeseitigung
Weiße Elster – Greiz

- WAW -

Greiz, im Herzen des thüringischen Vogtlandes, wurde 1209 erstmals urkundlich erwähnt und bedeckt heute eine Fläche von 5.389,28 ha und knapp 30.000 Einwohner.



Greiz

1 Informationen zum Landkreis

Ratgeber für Bauwillige

1.3. Städte und Gemeinden des

Landkreises Greiz – Stand 1.4.2001

Ratgeber für Bauwillige

Stadt/Gemeinde	Bürgermeister/in	ehrenamtl. (ea) hauptamtl. (ha)	Einwohnerzahl per 31.12.99	Telefon
Auma, Stadt	Purkart Gernot	ha	3469	03 66 26/64 60
Bad Köstritz, Stadt	Schmidt Raimund	ha	3922	03 66 05/88 10
Berga/Elster, Stadt	Jonas Klaus-Werner	ha	4076	03 66 23/60 70
Bethenhausen	Buschner Ulf	ea	266	03 66 95/2 07 52
Bocka	Schiffner Erwin	ea	573	03 66 04/26 05
Brahmenau	Reinhardt Heidrun	ea	1121	03 66 95/2 05 88
Braunichswalde	Kaufmann Holger	ea	709	03 66 08/22 40
Braunsdorf	Glaser Frank	ea	278	03 64 82/3 26 90
Caaschwitz	Dröse Dieter	ea	676	03 66 05/22 26
Crimla	Haupt Wolfram	ea	350	01 71/3 03 92 70
Endschütz	Nitschke Sylvio	ea	412	03 66 03/8 84 62
Gauern	Herold Torsten	ea	155	03 66 08/26 29
Göhren-Döhlen	Brandt Andreas	ea	156	03 66 22/5 14 56
Greiz, Stadt	Dr. Hemmann Andreas	ha	26706	0 36 61/70 30
Großenstein	Steffens Rolf	ea	1460	03 66 02/33 20
Hain	Hofmann Klaus	ea	59	03 66 25/2 10 57
Harth-Pöllnitz	Waldert Bernhard	ha	3607	03 66 07/23 68
Hartmannsdorf	Wolf Birgit	ea	432	25 64
Hilbersdorf	Dörfer Erhard	ea	247	03 66 05/26 00
Hirschfeld	Giebner Ingo	ea	149	03 66 02/2 26 92
Hohenleuben, Stadt	Sedlacik Heidrun	ea	1956	03 66 95/2 07 61
Hohenölsen	Eisner Jürgen	ea	724	03 66 22/7 66 30
Hundhaupten	Pätzold-Häfelbarth, Gerlinde	ea	599	03 66 03/6 72 62
Kauern	Scholz Dietmar	ea	461	03 65/81 24 59
Korbußen	Köppler Rainer	ea	497	03 66 02/2 26 55
Kraftsdorf	Brauner Bernhard	ha	4393	03 66 02/2 33 14
Kühdorf	Beaufragter: Lindig Matthias	ea	80	03 66 06/8 35 00
Langenwetzensdorf	Zschiegner Klaus	ha	3991	03 66 22/7 66 10
Langenwolschendorf	Thrum Siegfried	ea	1021	03 66 25/52 00
Lederhose	Dauster Klaus	ea	324	03 66 28/8 35 30
Linda b. Weida	Merkel Rainer	ea	492	03 66 04/24 63
				03 66 08/23 32

1.3. Städte und Gemeinden des

Landkreises Greiz – Stand 1.4.2001

Ratgeber für Bauwillige

Stadt/Gemeinde	Bürgermeister/in	ehrenamtl. (ea) hauptamtl. (ha)	Einwohnerzahl per 31.12.99	Telefon
Lindenkreuz	Ertel Frank	ea	543	03 66 04/24 37
Lunzig	Oettler Jürgen	ea	193	03 66 25/2 05 05
Merkendorf	Krähmer Wieland	ea	348	03 66 26/2 91 85
Mohlsdorf	Häckert Christian	ha	3176	0 36 61/4 53 00
Münchenbernsdorf, Stadt	Schneuer Karl-Heinz	ha	3559	03 66 04/89 90
Neugersdorf	Feustel Werner	ea	180	03 66 25/2 02 53
Neumühle/Elster	Hofmeister Petra	ea	516	0 36 61/43 02 30
Paitzdorf	Große Eberhard	ea	418	03 66 02/3 45 89
Pölzig	Heuzeroth Klaus-Frieder	ea	1364	03 66 95/2 06 11-13
Reichstädt	Stötzner Petra	ea	413	03 66 02/2 24 60
Ronneburg, Stadt	Böhme Manfred	ha	6048	03 66 02/53 60
Rückersdorf	Burkhardt Konrad	ea	866	03 66 02/2 31 78
Saara	Schmidt Ursula	ea	751	03 66 04/22 94
Schömburg	Schumann Wolfgang	ea	121	03 66 03/6 73 51
Schwaara	Matthes Jürgen	ea	156	03 65/5 24 63
Schwarzbach	Feustel Karina	ea	261	03 66 04/26 71
Seelingstädt	Hilbert Regina	ea	1654	03 66 08/9 63 10
Silberfeld	Armbrüster Armin	ea	119	03 66 28/8 30 45
Staitz	Hilbert Erhard	ea	309	03 66 22/5 14 77
Steinsdorf	Zorn Konrad	ea	884	03 66 03/6 28 20
Teichwitz	Schröter Andrea	ea	134	03 66 03/6 26 63
Teichwolframsdorf	Herold Wolfgang	ha	2927	03 66 24/2 02 03
Triebes, Stadt	Helmert Gerhard	ha	4261	03 66 22/76 10
Vogtländisches Oberland	Lehmann Sabine	ha	3364	03 66 28/8 34 48
				07937 Vogtländisches Oberland
Weida, Stadt	Beyer Werner	ha	8699	03 66 03/5 40
Weißendorf	Michel Elvira	ea	392	03 66 22/5 12 54
Wiebelsdorf	Krähmer Klaus	ea	306	03 66 26/2 05 37
Wildetaube	Schaffer Helmut	ea	729	03 66 25/2 04 20
Wünschendorf/ Elster	Leopold, Christl	ha	3391	03 66 03/8 82 45
Zadelsdorf	Krüger, Martin	ea	170	03 66 28/8 34 74
Zedlitz	Höfer, Peter	ea	711	03 66 03/6 73 59
Zeulenroda, Stadt	Steinwachs, Frank	ha	14826	03 66 28/4 81 00

- Südhang
- individuelles Bauen u. Planen
- kein Bauträgerzwang
- 1. BA Erschließung abgeschlossen (TW, Regen- u. Schutzwasserkanal, Gas, Telekom, Energie, Kläranlage)
- 92,- MD/m²



- Erschließung abgeschlossen (Trinkwasser, Regen- u. Schmutzwasserkanal, Telekom, Energie, Kläranlage)
- insgesamt noch 4,3 ha freie Fläche
- 25,- DM/m²

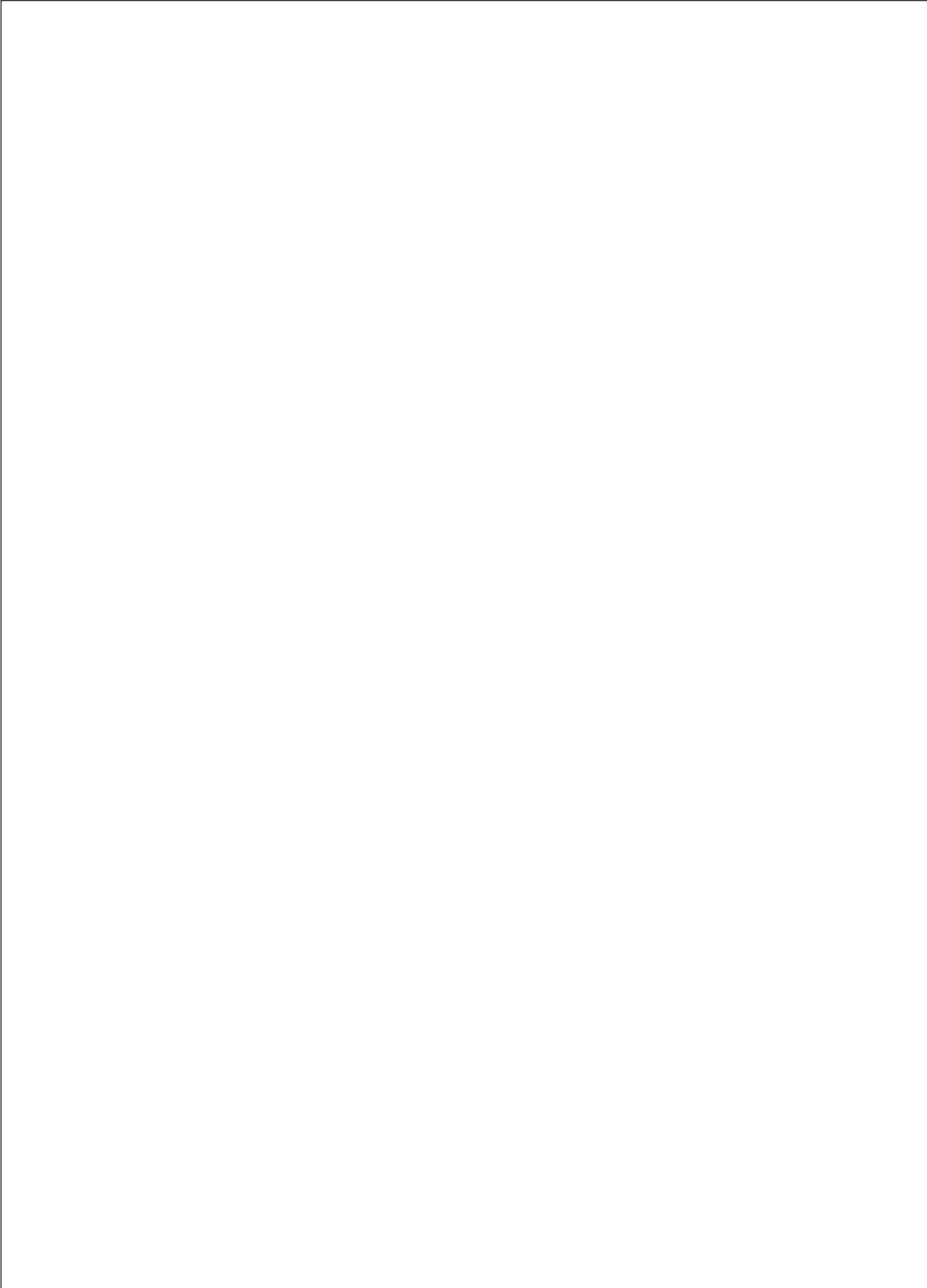


- Nicht störendes Gewerbe zulässig
- insgesamt noch ca. 0,83 ha freie Fläche
- 40,- DM/m²

- individuelles Bauen u. Planen
- 9 Baugrundstücke auf ca. 0,58 ha Fläche
- kein Bauträgerzwang
- 48,- DM/m² Erschließungsbeitragspflichtiges Rohbauland

Genehmigte Wohngebiete

Ratgeber für Bauwillige



2 Ratgeber für Bauwillige

Ratgeber für Bauwillige

(Was ist zu beachten, wenn Sie im Landkreis Greiz bauen, abreißen, werben, die Nutzung einer baulichen Anlage ändern oder ein Grundstück teilen wollen?)

Gesetzliche Bestimmungen

Mit dem 01.01.1998 wurden Gesetze und Durchführungsbestimmungen zum Planen und Bauen grundlegend den neuen Erfordernissen angepaßt, vereinfacht und übersichtlicher gestaltet und gleichzeitig soll ein verbesserter Beitrag zum Umweltschutz einhergehen.

Wichtig für den Bauherrn sind: **das Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 **die Thüringer Bauordnung (ThürBO)**, in der Fassung vom 3.6.1994 und **Ortssatzungen der Gemeinde**, u. a. Satzungen zum Bebauungsplan, Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan), sogenannte Innenbereichssatzungen, Ortsgestaltungssatzungen, Satzungen für die Erschließung des Baugrundstückes.

Fragen Sie dazu in der Stadt- oder Gemeindeverwaltung nach.

Was kann ich mir leisten?

Einnahmen	DM je Monat
Nettoverdienst Ehemann	_____
Nettoverdienst Ehefrau	_____
Kindergeld	_____
Sonstige Einkünfte	_____
Summe der Einkünfte	=====
Ausgaben	
Haushaltsmittel incl. Lebensmittel,	
Friseur, Kleidung usw.	_____
Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen	_____
Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser,	
Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.	_____
Urlaub	_____
Sonstiges	_____
Sicherheitszuschlag (5 bis 10%)	_____
Summe der Ausgaben	=====
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen	
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	=====

Richtsätze für den monatlichen Lebensunterhalt

eines Haushaltes (laut Thür. Förderrichtlinie 2000)

Haushalt bei:	zu verbleibender Lebensunterhalt von:
einer Person	1.200,- DM
zwei Personen	1.600,- DM
drei Personen	1.900,- DM
für jede weitere Person	1 400,- DM

Allgemeine Tips für Bauwillige

Was ist beim Planen zu beachten

Man baut nur einmal im Leben. Das muß heute nicht mehr unbedingt richtig sein. Bei der Entscheidung ist jedoch eine längerfristige Bindung an den Standort beabsichtigt. Sollten Sie sich nach Abwägung aller Möglichkeiten (Eigentumswohnung, Kauf eines gebrauchten Eigenheims oder Um- und Ausbau) für den Neubau eines Eigenheims entschieden haben, prüfen Sie sorgfältig.

Weiter sollten Fragen beantwortet werden,

- Liegt ein eigenes Grundstück vor, wenn Zweifel bestehen, ob es sich überhaupt um Bauland handelt, sprechen Sie in der Gemeinde oder im Landratsamt, SG Planung, vor. Wünschen Sie einen schriftlichen Bescheid zu dieser Frage, dann stellen Sie einen Antrag auf Bauvorbescheid im LRA, Untere Bauaufsichtsbehörde.
 - Besitzen Sie kein Baugrundstück, so informieren Sie sich zuerst in der Gemeinde über Planung und Lösungswege oder bei einem Immobilienmakler.
 - Welche Einrichtungen bietet die Gemeinde? Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit und Erholung, Verkehrsmittel zu Ihrer Arbeitsstätte.
 - Welche Merkmale weist das Grundstück und seine Umgebung auf? Hanglage, Grundstückszuschnitt, Himmelsrichtung beachten für die Gebäudestellung.
 - Vergleichen Sie die vorhandenen und rechtlichen Bebauungsmöglichkeiten mit Ihren Vorstellungen! Was sind die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes?
 - Welche Störungen sind zu erwarten? Bahnlinien, klimatisch ungünstige Lage
 - Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können?
 - Erschließung des Grundstückes Straße, Wasser, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung ...
 - Verkehrswert des Grundstückes (Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der Katasterämter einsehen)
 - Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Tragfähigkeit, Fels, Versickerungsfähigkeit, Gründungsvarianten, Bauwerksabdichtungen, Hochwassergefährdung, Wiedereinbaufähigkeit von Aushubmassen
- Vorentscheidung des Bauherrn über Bauweise, Größe, Art des Hauses mit Umfeldanforderungen, wie
- Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhauses
 - Geschößzahl I, II, Keller, usw.
 - Grundstücksgröße (Orientierung 300–1000 qm)
 - Dachgestaltung, Bauhöhe
 - Nebenanlagen, Terrasse, Garage, Wegbefestigung
 - Anpassung an zukünftige Anforderungen (Kinderzimmern, Elternteil, Trennung einer Haupt- und Nebenwohnung als Zweitwohnung für spätere Jahre)

Dazu sollten verschiedene Angebote, wie Fertigteilhaus, monolithisches Massivfertighaus, individuelles Architektenhaus, eingeholt werden.

Wichtig ist und bleibt die sichere Abschätzung des möglichen erbringens eigener Bauleistungen.

Anhand der Richtwerte durchschnittlicher Baukosten in den Gewerben ist die Eigenleistung exakt abzustimmen und wird im Finanzierungsmodell berücksichtigt.

Danach nehmen Sie Kontakt mit einem Architekten oder Bauingenieur auf, der zur Erstellung der Bauunterlagen (Baupläne, Entwürfe) die Planvorlageberechtigung besitzt und Ihr Bauvorhaben betreut. Schaffen Sie zum Architekt ein gesundes Vertrauensverhältnis.

Fazit: Das Planungskonzept - gut geplant ist halb gebaut.



Zyprian GmbH

Schwimmbad- und
Whirlpooltechnik
Sauna, Dampfbad
Solarien, Folienauskleidungen
Planung • Montage • Service

Tel. 03 65/8 00 12 27 • Fax 8 00 10 20

Louis-Schlutter-Str. 12 • 07545 GERA
E-Mail: Zyprian_GmbH@t-online.de
Internet: www.Schwimmbadbau-Zyprian.de



Mitglied
im Bundesverband Schwimmbad • Sauna • Wellness



Besuchen Sie unsere Ausstellung in den Geschäftsräumen in Gera



Hofmann Bedachungen

seit über 50 Jahren Ihr Dachdeckermeister

Fachmännische Ausführung aller Dacharbeiten
in Schiefer, Ziegel und Fassadenverkleidung
Dachklempnerarbeiten
sowie Erstellen von Rüstungen

07980 Berga / Elster · Bahnhofstraße 24
Telefon 03 66 23 / 2 07 89 · Fax 03 66 23 / 2 32 00



Hausverwaltung & Service

HS.-Bauing. **Martina Voigtmann**

Stegstraße 7
07570 Weida

Fon+Fax: (03 66 03) 4 06 46 - 6 20 58

FLIESEN - LÄTZ
GmbH

MEISTERBETRIEB

07570 Schüpitz Nr. 16b
Tel. (03 66 03) 6 72 78 · Fax (03 66 03) 6 20 62 · Funk 01 71/ 4 54 68 95

Matthias Lätz

Fliesenlegermeister

ANDREAS KLAR

Elektroanlagen und Blitzschutzbau

- Elektroinstallation und Anlagenbau
- Errichtung und Überprüfung von Blitzschutzanlagen
- Schaltschrank- und Verteilerbau
- Errichtung von Datennetzen

Groschwitz Str. 5 • 07570 Frießnitz
Telefon/Telefax: 036603/42823
Werkstatt Hermsdorf: Tel.: 036601/63780



*Der Maßstab für
modernes Schweißen
und Schneiden*

- Verkauf und Service von Schweißtechnik + Zubehör
- Ausführung von Schweißarbeiten Aluminium, Edelstahl
- Reparatur sämtlicher Schweiß- und Schneidegeräte

REHM GmbH Schweißtechnik · Schönfelder Straße 43 · 07973 Greiz
Telefon (0 36 61) 67 08 27 und 67 49 38 · Funktelefon (01 71) 7 78 45 25
Telefax (0 36 61) 67 49 39

Wovon Bauherren träumen _____



Ihr Traumkamin – vom Fachmann!

mit
individueller Beratung und handwerklicher Ausführung!



Neu: Brennstoffe

Holz – Kohlen – Heizöl

– Reinbraun Brennstoffe –

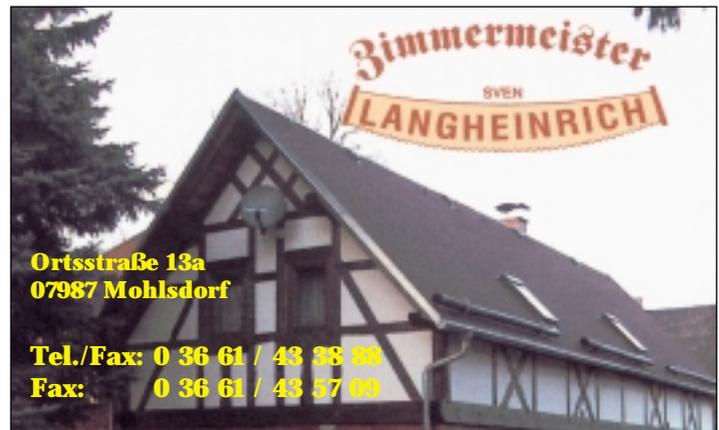
Ab sofort in der

**Schopperstraße 61b
07937 Zeulenroda**

**Tel. 03 66 28 / 7 79 90
Fax 03 66 28 / 77 99 33**

Gerd Limmer

**Kachelofen- und
Luftheizungsbauer**



**Ortsstraße 13a
07987 Mohlsdorf**

**Tel./Fax: 0 36 61 / 43 38 88
Fax: 0 36 61 / 43 37 09**

**Fachwerk • Dachdeckung • Treppen • Fertighäuser
Aufsparrendämmung • Wintergärten**

16

SPANNER

Immobilien
Buchführungen
Finanzierungsberatung



Dipl.- ÖK.
Dagmar Reeg-Spanner

Grünlerstr. 3
07937 Zeulenroda
Tel. 03 66 28 / 8 58 78
Fax 03 66 28 / 7 93 26
mobil 0160 / 7 01 34 87
e-mail: ib.spanner@t-online.de

ARCHITEKTURBEZOGENE FARB- UND
OBERFLÄCHENGESTALTUNG

Bewußt gestalten

Schleizer Str. 52a/Æ 07937 Zeulenroda
Tel.: (03 66 28) 8 94 62
Fax: (03 66 28) 8 94 63
Privat: (03 66 28) 6 06 07

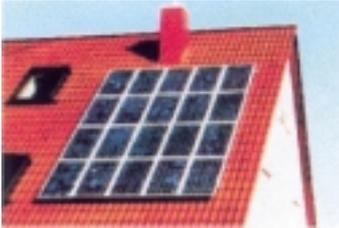


– mit Farbe

Gudrun Käs



Carolinestraße 42 · 07973 Greiz
Tel.: 0 36 61 / 61 04-0 · Fax: 0 36 61 / 61 04-30
www.Hahn-Elektroanlagen.de



Solaranlagen

Hausgerätekundendienst
Heizung-Sanitär-Gas-
Elektroinstallationen
Elektroanlagen bis 30 kV



Viel Licht und Raum

 **FINSTRAL**
Fenster und Türen GmbH
Reichenbacher Straße 101
07973 Greiz
Tel.: (0 36 61) 6 26-0
www.Finstral.com

 **FINSTRAL**® Wintergärten, Fenster, Türen

3 Finanzierung

Ratgeber für Bauwillige

Altbau

Für die Finanzierung wird in der Regel ein Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen benötigt. Je nach Lebenserwartung des Hauses werden höhere Tilgungsraten für Fremdkapital verlangt oder der Beleihungswert relativ niedrig angesetzt. Dafür ist das Gesamtfinanzierungsvolumen meist niedriger.

Neubau

Grundstücke sind teuer, die Baukosten hoch, im Durchschnitt muß ein Bauherr oder Käufer in Deutschland neun Jahresgehälter für sein Eigenheim aufbringen. Die meisten brauchen rund dreißig Jahre, bis sie wieder schuldenfrei sind. Viele schaffen es schneller und billiger – sie sorgen vor, nutzen staatliche Hilfen und zapfen günstige Geldquellen an.

Eigenkapital

Das billigste Fundament für das Eigenheim ist angespartes Geld. Die klassische Regel lautet: Ein Drittel des Hauses oder der Wohnung mit Eigenkapital bezahlen, ein Drittel mit Bauspargeld, ein Drittel mit Hypothekendarlehen. Durch die hohen Immobilien- und Baupreise schaffen das nicht mehr viele. Zwanzig Prozent der Kosten sollte man selbst aufbringen, damit Kreditinstitute Darlehen vergeben. Guthaben auf Bausparverträgen und Eigenleistung zählen zum Eigenkapital.

Fremdkapital

Bevor man zu den Kreditinstituten geht, kann man jene Geldgeber fragen, die günstigere Konditionen bieten: Freunde und Verwandte, den Arbeitgeber. Glücklicherweise darf sich schätzen, wer einen schon zuteilungsreifen Bausparvertrag einsetzen kann: Er erhält sein Guthaben und mindestens die gleiche Summe als zinsgünstiges Darlehen. Der Kredit wird schnell getilgt, nach neun Jahren ist der Bausparer wieder schuldenfrei. Das meiste Geld borgen sich Bauherren von Sparkassen und Banken, Hypothekendarlehen werden langsam getilgt, der Kunde entscheidet, ob und wie lange er den Zinssatz festschreiben möchte.

Staatliche Hilfe

Nahezu jeder Bauherr oder Käufer erhält Zuschüsse oder günstige Kredite vom Staat. Die Förderprogramme sind in den Bundesländern unterschiedlich. Informieren Sie sich zu ihren Vorstellungen im Landratsamt Greiz, SG Wohnungsbauförderung. Die Beleihung eines Neubaus orientiert sich an den Baukosten. Beim Kauf vom Bauträger wird oft eine Finanzierung mit angeboten. Am besten sprechen Sie die Finanzierung anhand der Bauunterlagen noch einmal mit Ihrer Hausbank und der Wohnungsbauförderung im Landratsamt Greiz durch. Es besteht die Gefahr, dass der Bauträger als Finanzierungsberater die Tragbarkeit der Belastung im Interesse des Verkaufs seiner Objekte zu günstig darstellt.

Einheitliche steuerunabhängige Eigenheimzulage für alle Bauherren und Käufer, seit 01.01.1996, der Förderzeitraum beträgt 8 Jahre

	Neubauwohnung/ -eigenheim	Gebrauchtwohnung/ -eigenheim	Ausbau/ -eigenheim	Geleistete Einlage beim Erwerb eines Gesellschaf- schaftsanteils
Grundförderung	ja/max. 5 000.– DM	ja/max. 2 500.– DM	ja/max. 2 500.–DM	ja/max. 2 400.– DM
Kinderzulage (je Kind)	ja/max. 1 500.– DM	ja 1 500.– DM	ja/max. 1 500.–DM	ja 500.– DM
Ökozulage: neue Techniken	ja/max. 500.– DM	ja/max. 500.– DM	nein	nein
Ökozulage: Niedrigenergie- haus	ja/max. 400.– DM	nein	nein	nein

Nach § 4 InvZulG 1999 sind begünstigt:

Zu eigenen Wohnzwecken dienende Gebäude

Maßnahme	Bemessungsgrundlage (BMG)	Höhe der Zulage	Investitions- abschluss	Voraussetzungen
Nachträgliche Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten	Ab 01.01.1999 geleistete Zahlungen, soweit über 5.000 DM im Kj höchstens 40.000 DM für den gesam- ten Begünstigungszeitraum (1999 - 2004) Einbeziehung der bisherigen Förderung nach § 7 FördG	15 % der BMG	01.01.1999 - 31.12.2004	Wohnung vor dem 01.01.1991 fertiggestellt muss im Zeitpunkt der Beendigung der Arbeiten eigenen Wohnzwecken dienen (auch unentgeltliche Überlassung an Angehörige i. S. des § 15 AO), Aufwendungen keine Be- triebsausgaben/Werbungs- kosten; keine Förderung nach §§ 10 e, 10 f, 10 i EStG oder EigZulG

3 Finanzierung

Ratgeber für Bauwillige

Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau (2000)

Der Darlehensbetrag beträgt für die Neuschaffung von Eigenwohnraum in Abhängigkeit der zum Haushalt gehörenden Personen und deren Einkommen:

Anzahl Personen	bereinigtes jährl. Einkommen nach § 25 II WoBauG	bereinigtes Einkommen nach § 25 II WoBauG bei Überschreitung von bis zu		
		5 %	20 %	40 %
		Darlehensbeträge		
1	23 000.- DM	60 000.- DM	40 000.- DM	25 000.- DM
2	33 400.- DM	108 000.- DM	72 000.- DM	45 000.- DM
2	41 400.- DM	132 000.- DM	88 000.- DM	55 000.- DM
4	49 400.- DM	156 000.- DM	104 000.- DM	65 000.- DM
je weitere Person	8 000.- DM	12 000.- DM	10 000.- DM	8 000.- DM

Die aktuellen Konditionen erfragen sie bitte im Landratsamt, Sachgebiet Wohnungsbauförderung.

Soviel Geld brauchen Sie

Grundstück Kaufpreis	_____ DM
Grundstücksnebenkosten (Makler etc.) mind. 5% des Kaufpreises	_____ DM
Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises	_____ DM
Erschließungskosten: 45.- bis 150.- DM/qm	_____ DM
Baukosten	
Reine Baukosten (400.- bis 500.- DM/cbm umbauten Raumes), bei staatlicher Förderung max. 2.400,- DM pro qm	_____ DM
Außenanlagen (Garten etc.): bis 6% der reinen Baukosten	_____ DM
Baunebenkosten: insgesamt 15 bis 18% der reinen Baukosten (ohne Zwischenfinanzierung)	_____ DM
Gesamtkosten	===== DM

Wie beantrage ich eine Eigenheimzulage?

Sie erfolgt durch den einmaligen Antrag beim Finanzamt, auf einen Vordruck. Die Auszahlung der Zulage erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides, für jedes weitere Jahr am 15. März.

Steuerliche Begünstigungen, welche bleiben?

Berücksichtigung wie Sonderausgaben im Rahmen der Einkommenssteuerveranlagung bei Beginn der Herstellung (Stellen des Bauantrages) oder Abschluß des Kaufvertrages vor dem 01.01.1999.

Erhaltungsaufwendungen vor dem Einzug in eine Wohnung können, wie bisher, bis zu 22.500,- DM in der Steuererklärung geltend gemacht werden.

Wohnungsbauförderung

Das Land Thüringen fördert mit umfangreichen Programmen wohnungspolitische Maßnahmen.

Gefördert wird

- Neubau, Um- und Ausbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen, Eigenheimen, Eigentumswohnungen
- Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und Eigenwohnraum
- Erwerb und Modernisierung von Wohneigentum im Zweiterwerb unter bestimmten Voraussetzungen.

Antragsberechtigt sind

- im Mietwohnungsbau natürliche und juristische Personen des öffentlichen Rechts
- bei der Eigentumsförderung Bauherren, deren Gesamteinkommen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet (§ 25 II. Wohnungsbaugesetz – maximal 40%)

Fördermöglichkeiten

- Baudarlehen (zinsgünstig)
- leistungsfreie Baudarlehen
- Baukostenzuschüsse

Wichtig

Baubeginn oder Erwerb nicht vor Bewilligung der Förderung (ggf. Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn bzw. Kaufvertragsabschluß bei Bewilligungsstelle beantragen). Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel.

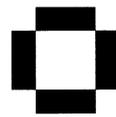
Informationen/Auskünfte

Eine intensive Beratung ist angeraten. Fragen zu den Fördermöglichkeiten beantworten die Mitarbeiter des Sachgebietes Wohnungsbauförderung im Dienstgebäude des Landratsamtes in der Dr.-Scheube-Straße 6.



Generalagentur
Ulrich Prüfer
Sonnenstraße 15 B
07973 Greiz
03661/670205

Stavenhagenstr. 5
07973 Greiz
03661/675369



Württembergische
DER FELS IN DER BRANDUNG

Ein Unternehmen der Wüstenrot & Württembergische AG



Generalagentur
Lutz Schirmratzki
Stavenhagenstr. 5
07973 Greiz
03661/675369

**Ihr kompetenter Partner im Landkreis Greiz
für**

- **Finanzierungen**
mit Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
- **Bausparen**
mit unseren Partnern Wüstenrot + Leonberger
- **Vermögensanlagen + Altersvorsorge**
- **Versicherungen**
rund ums Haus

**Das eigene Haus mit 50?
Oder mit 40?**

Warum nicht jetzt?

Ihre Zukunft beginnt heute!
Und damit Ihre private Vorsorge.
Also warum aufschieben, wenn Sie jetzt schon profitieren können.

Ihr BHW Berater kümmert sich um

- ▲ Ihre Wunschimmobilie
- ▲ Ihre passende Finanzierung
- ▲ Ihre maximale staatliche Förderung

BHW
Ihr FinanzPartner
Haus + Geld + Vorsorge

Wir zeigen Ihnen, wieviel Eigenheim Sie sich bereits heute für Ihre Miete leisten können.
Als Ihr Finanzpartner bieten wir Ihnen die passenden Produkte und den kompletten Service.

BHW Service Center
Clara-Zetkin-Straße 4
07545 Gera
Tel.: 0365/83 30 20
Fax: 0365/83 30 219

BHW Service Center
Marstallstraße 5
07973 Greiz
Tel./Fax: 03661/67 22 13



BAUPLANUNG – ENTWURF – KONSTRUKTION
HEIKE WOLFRAM
 Dipl.-Bauing. (bauvorlageberechtigt)

Am Höllenberg 35
 07589 Bocka

Telefon 03 66 04/818 82
 Telefax 03 66 04/818 81
 Handy 0179/21916 31

Freie Ingenieure - unabhängige Interessenvertreter des Bauherren

Dipl.-Ing. Dirk Bergner
 Ingenieurbüro für Bauwesen

Beratung ♦ Planung ♦ Bauüberwachung

07958 Hohenleuben Brückla Nr. 70, ☎ 036622 / 71717; Fax 036622 / 59031

www.ingenieurbuero-bergner.de



Dipl.-Geol. Thomas Noack

Hohe Straße 4
 07570 Weida
 Tel.: 03 66 03 / 4 21 05
 Funk: 01 73 / 9 47 11 87
 Fax: 03 66 03 / 4 21 17
 E-Mail: Thomas.Noack-BGN
 @t-online.de

Beratender Ingenieur bei der
 Ingenieurkammer Thüringen
 Zul.-Nr.: 1118-95-BI

**Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur**



Dipl.-Ing. **Andreas Putzmann**

- Katastervermessung
- Lage- u. Höhenpläne
- Ingenieur- u. Bauvermessung
- Bergmännisches Rißwerk

Goethestraße 3 · 07580 Ronneburg
 Telefon: (03 66 02) 3 45 45
 Fax: (03 66 02) 9 22 88
 Funk: (01 73) 3 60 77 15
 e-mail: VB.Putzmann@t-online.de

Ingenieurbüro für Hochbau
Dipl.-Ing. Sylvina Berndt
 Steinbrücken Nr. 2 · 07554 Gera
 Telefon / Telefax: (03 66 05) 23 88

- Genehmigungs- u. Ausführungsplanung von Hochbauten
- Planung von Teil- u. Komplexsanierungen
- Bewertung der Sanierungsfähigkeit von Gebäuden
- Baubetreuung



Udo Ebersbach
 Dipl.-Ing. (FH) Hochbau

Reudnitz · Albert-Steinbach-Str. 11 · 07987 Mohlsdorf
 Tel. 0 36 61 / 43 00 32 · Fax 0 36 61 / 45 37 18
 Mobil 01 71 / 8 26 22 38
 e-mail: ibe@udo-ebersbach.de · www.udo-ebersbach.de

Dr. Kästner und Seiffert - Architekten und Ingenieure -

- Planung
- Denkmalpflege
- Tragwerksplanung
- Sicherheits und Gesundheitskoordination
- Bauüberwachung
- Bauleitplanung
- Gutachten

Auf der Windhöhe 2 Tel.: 03661 - 70 56 0
07973 Greiz Fax: 03661 - 70 56 16
e-Mail Kaestner-Seiffert-Greiz@t-online.de

Bahnhofstraße 9 Tel.: 036623 - 61 10
07980 Berga/Elster Fax: 036623 - 61 116
e-Mail Kaestner-Seiffert-Berga@t-online.de

FRANK LANGHAMMER

Beratender Ingenieur VBI · VDE



Ingenieurbüro für Elektrotechnik

07973 Greiz · Auf der Windhöhe 39 Tel.: 0 36 61-70 94-0
e-mail: IB.Langhammer@t-online.de Fax: 0 36 61-70 94 18

- Beratung
- Planung
- Bauleitung
- Prüfung
- Elektrotechnik
- Datentechnik
- Lichttechnik

ARCHITEKTURBÜRO HERRMANN & ZSCHIEGNER

WOHNUNGS - UND
GEWERBEBAU

STADTSANIERUNG

BAULEITPLANUNG

Markt 3
07937 Zeulenroda
Tel. 036628 / 62666
Fax. 036628 / 89916

E-mail:
herrmann_zschiegner@t-online.de



**BAUBERATUNG
BAUPLANUNG
BAULEITUNG
BAUSCHADENS-
GUTACHTEN**

Geschäftsführerin
Dipl.-Ing. Michaela Höhne

Ernst-Thälmann-Allee 3
07937 Zeulenroda

Tel. 03 66 28 / 8 27 17
Fax 03 66 28 / 8 29 69

Funk 01 72 / 7 90 34 98

Internet:
www.planungsbuero-
hoehne.de

E-Mail:
Planungsbuero-Hoehne
@t-online.de

Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht, dem landesspezifischen Bauordnungsrecht und den allgemeinen Baunebenrechten. Es umfaßt somit alle Rechtsvorschriften, die zur Ordnung und Sicherheit des Bauens zu beachten sind, von der Bauleitplanung bis zur Ausführung des einzelnen Bauvorhabens. Das Bauplanungsrecht umfaßt die Vorschriften für die städtebauliche Planung, die Bodenordnung und die Erschließung, regelt wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, bestimmt die Sicherheit, die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie das Genehmigungsverfahren. Das Baunebenrecht regelt welche zusätzlichen Bedingungen und Auflagen z. B. Wasserrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht zu beachten sind.

4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- Die vorbereitende Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes. Dieser ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf für das Gemeindegebiet in den kommenden 10–15 Jahren.
- Für den Bürger ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan noch keine konkreten Rechte oder Pflichten. Die Gemeinde und die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange sind daran gebunden.
- Die verbindliche Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes, eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder weiterer Ortssatzungen nach § 34 (4) Baugesetzbuch. Mit einem genehmigten und bekanntgemachten Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich Baurecht geschaffen.
- Damit ist die zulässige bauliche Nutzung geklärt und wenn die Erschließungsanlagen (z. B. Straßen) hergestellt sind, kann entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes gebaut werden. Auf der Suche nach einem Baugrundstück muß sich der Bauwerber aber nicht nur auf die Baugebiete der Gemeinden beschränken. Häufig gibt es innerhalb der Orte, im sogenannten Innenbereich, noch unbebaute Grundstücke. Solche Grundstücke stellen in der Regel Baulücken dar. Was auf diesem Baulückengrundstück gebaut werden darf, richtet sich nach der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Alle übrigen Flächen des Gemeindegebietes, die sich nicht im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder in einem B-Plangebiet (§ 30 BauGB) befinden, gehören zum Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Außenbereich umfaßt alle Wald-, Feld- und Wiesenflächen der Gemeinde. Dazu gehören aber auch alle anderen Grünflächen, Gärten mit oder ohne Lauben und vereinzelte bebaute Grundstücke.
- Der Außenbereich soll von der Bebauung weitestgehend freigehalten werden, er dient vorrangig der Land- und Forstwirtschaft, der Unterbringung öffentlicher Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) und solchen Vorhaben, die nur dort ausgeführt werden können.
- Diese Möglichkeiten sind im Gesetz eng abgegrenzt. Die Prüfung des konkreten Problems kann deshalb nur von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Antrages auf Bauvorbescheid vorgenommen werden.

4.2. Bauordnungsrecht

Die Thüringer Bauordnung ist die Rechtsgrundlage für die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Diese regelt grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen usw.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens, genehmigungsfreie Vorhaben sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges. Hände weg von ungenehmigten Bauvorhaben, es kann teuer für den Bauherren werden.

5 Das Baugrundstück

5.1. Aufgaben des Bauherren

Der Bauherr ist der Eigentümer eines in der Planung oder im Bau befindlichen Gebäudes. Der Bauherr ist der rechtliche Partner der Bauaufsichtsbehörde und hat die ihm nach der Thüringer Bauordnung übertragenen Pflichten zu erfüllen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann der Bauherr per Vollmacht (im Bauantragsformular angegeben) Aufgaben bis zur Erteilung der Baugenehmigung an den Entwurfsverfasser übertragen. Der Bauherr ist für die Einhaltung der in der Baugenehmigung benannten Rechtsvorschriften, Bedingungen, Auflagen und Hinweise verantwortlich.

5.2. Das Baugrundstück

Unter einem „Grundstück“ versteht man einen Teilbereich der Erdoberfläche, also eine bestimmte Bodenfläche, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit darstellt. Entsprechend den Kataster- und Vermessungsgesetzen ist die Erdoberfläche in genau vermessenen „Flurstücke“ unterteilt. Hier knüpft das Grundbuchrecht an. Hiernach werden die einzelnen Flurstücke durch die Eintragung unter einer jeweilig fortlaufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes zu einem Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Das Baurecht nimmt nun auf den Begriff des Grundstückes Bezug ohne ihn jedoch näher zu definieren. Gemäß § 1 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in Ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Maßvorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) knüpfen an den Grundstücksbegriff an und präzisieren ihn darüber hinaus bis zum Begriff des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO. Letztendlich werden durch das Bauordnungsrecht nicht nur die Anforderungen an bauliche Anlagen, sondern auch an Grundstücke gestellt.

Zusammenfassend kann man ausführen, dass nur die Grundstücke, die sowohl den bauplanungsrechtlichen wie auch bauordnungsrechtlichen Gesetzlichkeiten und Mindestanforderungen Rechnung tragen, als „Baugrundstück“ bezeichnet werden können.

5.3. Die Grundstücksteilung

Generell bedarf jede beabsichtigte Teilung eines Grundstückes eines Zeugnisses oder einer Genehmigung durch die zuständige Gemeinde (§ 19 BauGB).



- *Groß- und Einzelhandel*
- *Verarbeitungszubehör*

Gerd Rückriem
Geschäftsinhaber

Zeulenrodaer Straße 42 · 07958 Hohenleuben
Telefon/Fax 03 66 22 / 70 17 · Funk 01 71 / 2 31 02 27



Pflaster- und Tiefbau Meisterbetrieb

Ulf Rückriem
Zeulenrodaer Str. 42 · 07958 Hohenleuben
Tel. (03 66 22) 5 12 99 · Fax 5 12 71

- Baustoffe
- Kanalbau
- Pflasterarbeiten in Beton + Granit
- Landschaftsbau



Fugen- und Beschichtungs-Technik

- *Verfugung im Hoch- und Tiefbau*
- *Fussbodenbeschichtungen*

Reichenbacher Str. 123 · 07973 Greiz
Tel. (0 36 61) 67 39 22 · Fax (0 36 61) 45 24 42



HEIZKOSTEN- UND BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

HEIZKOSTENVERTEILER
WÄRMEZÄHLER/WASSERZÄHLER
VERTRIEB
MONTAGE- UND SERVICELEISTUNGEN



ING. KARL-HEINZ DIETZSCH
DUNGERSGRÜN · FLURSTRASSE 2 · **08491 NETZSCHKAU**
TELEFON (0 37 65) 3 18 33 · FAX 3 18 34



Ausführung
sämtl. Schlosser-
und Schweißarbeiten

Raasdorfer Straße 16
07987 Mohlsdorf

Tel.: (0 36 61) 43 01 74
Fax: (0 36 61) 43 01 75

Ratgeber für Bauwillige

Der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf es, wenn die Gemeinde für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dieses per Satzung festgelegt hat. Unabhängig des Zeugnisses oder der Genehmigung durch die Gemeinde ist eine Teilungsgenehmigung nach § 8 ThürBO durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Greiz notwendig, wenn das Grundstück bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist.

Fragen Sie dazu in der Stadt- oder Gemeindeverwaltung nach. Das Grundbuchamt darf eine Eintragung erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder das Zeugnis vorgelegt ist.

Einige Ausführungen zu den Bearbeitungsfristen bei Teilungsgenehmigungen nach § 19 BauGB:

Teilungsgenehmigungsanträge sind innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Zugang zu entscheiden. Diese Bearbeitungszeit kann innerhalb der Frist schriftlich um weitere drei Monate verlängert werden.

Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wird.

Dabei ist stets zu beachten, dass die Bearbeitungsfrist erst nach Vorlage vollständiger prüffähiger Unterlagen bei der Gemeinde zu laufen beginnt.

Die Teilungsvermessung wird entsprechend den Vorgaben von Messungsberechtigten (lt. § 8 Thüringer Katastergesetz, ThürKatG) durchgeführt. Er stellt die alten Grenzen wieder her, fügt die neuen Grenzen ein, lädt zu einem Grenztermin, in dem Sie sich die Lage der alten Grenzen anzeigen lassen und bezüglich der neuen Grenzen schriftlich bestätigen, dass diese mit Ihrem Vertragswillen übereinstimmen. Das anerkannte Messungsergebnis wird in den amtlichen Veränderungsnachweis übernommen, wenn die notwendige Teilungsgenehmigung nach § 8 der ThürBO vorliegt. Finanzamt und Grundbuchamt erhalten über die neu entstanden und aufgehobenen alten Flurstücke Nachricht. Der Notar nimmt die Auflassungserklärung entgegen und stellt den Antrag auf Grundbuchumschreibung, damit Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

5.4. Beratung, Bauvorbescheid, Erschließung

Die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Greiz steht für die Beratung der Bürger in Baufragen zur Verfügung. Bei der Beratung von spezifischen Bauproblemen ist aber unbedingt die Einbeziehung eines Bauvorlageberechtigten notwendig.

Vor Einreichen des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherren zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens insbesondere seiner bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, ein schriftlicher Bescheid erteilt werden. Diese spezielle Bauvoranfrage wird mit einem Bescheid abgeschlossen. Ein erteilter Vorbescheid ist Rechtsgrundlage für einen darauf aufbauenden Bauantrag.

Ein Bauvorhaben ist nur genehmigungsfähig, wenn die Erschließung des Baugrundstückes gesichert ist. Als Erschließung gilt die Summe aller Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, Grundstücke baulich zu nutzen und an Verkehrs- und Versorgungsnetze anzuschließen.

5.5. Bauantrag

Ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben ist mit einem Bauantrag zu beantragen. Gemäß Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/1994 sind ab 1.2.1995 für das Land Thüringen einheitliche Antrags- und Baubeschreibungsformulare zu verwenden. Diese sind im Papierwaren-Einzelhandel erhältlich.

Dem Antrag sind alle notwendigen Bauvorlagen beizufügen.

Zu den Bauvorlagen zählen:

- Katasterplan
- Lageplan (Maßstab 1:200 bis 1:500) mit Eintrag der Erschließungsleistungen und Grundstückszufahrt
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibungen
- Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise, z.B. Wärme-, Brand- und Schallschutz.

Diese Bauvorlagen sind mind. 3-fach bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Greiz vorzulegen. Nach der Thüringer Bauordnung vom 3.6.1994 sind die Schnittzeichnungen, die Ansichten und der Lageplan dem an das Grundstück angrenzenden Grundstücksnachbarn vorzulegen, dessen Unterschrift auf den genehmigten Plänen gilt als Zustimmung. Der exakte Umfang der notwendigen Bestandteile der Bauvorlagen regelt sich nach der Verordnung über die bautechnische Prüfung (BauPrüfVO) vom 12. September 1991 für das Land Thüringen.

5.6. Baugenehmigung und Bauabnahme

Zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und zum Abbruch genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen muß der Bauherr bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung beantragen. Die Baugenehmigung bringt zum Ausdruck, dass das beantragte Bauvorhaben im Einklang mit den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften steht. Vor der Erteilung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, es sei denn, es liegt eine Teilbaugenehmigung vor. 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 anzuzeigen.

5.7. Ausführung

Die Ausführung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben hat in der Regel durch einen Unternehmer zu erfolgen. Der Bauunternehmer ist für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und somit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. In seltenen Fällen sind Arbeiten in Eigenregie oder Nachbarschaftshilfe zulässig.

5.8. Bauanzeigeverfahren

Seit Inkrafttreten der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gibt es unter bestimmten Voraussetzungen 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 der Bauherr

ein Genehmigungsverfahren zu führen. Im Anzeigeverfahren hat der Bauherr über seinen bauvorlageberechtigten Planer ein ganz konkretes Bauvorhaben mit allen üblichen Bauunterlagen incl. der technischen Nachweise zusammen mit der Erklärung des Bauherren, des Bauvorlageberechtigten und der Gemeinde 2-fach vorzulegen.

Die Behörde prüft die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und nimmt stichprobenhafte Tiefenprüfungen vor.

Nur wenn die Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die Unterlagen vollständig sind, kann der Bauherr nach Ablauf einer Monatsfrist mit dem Bau beginnen. Ohne diese Vollständigkeitserklärung ist ein Baubeginn ausgeschlossen.

Bei Vorlage unvollständiger Bauunterlagen beginnt die Monatsfrist nicht zu laufen. Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit und in jedem erforderlichen Umfang die Prüfkompetenz an sich ziehen und Baubeginn- bzw. Bauausführungsuntersagungen erlassen.

5.9. Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 63 der ThürBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Derartige Entscheidungen trifft nur die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde. Es ist zu beachten, dass auch genehmigungsfreie Vorhaben nach gültigem materiellem Baurecht durchgeführt werden müssen.

5.10. Baulasten

In vielen Fällen gibt es in den Bauverfahren Hindernisse, die durch sog. Baulasten ausgeräumt werden können.

Baulasten sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärungen eines Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden und Unterlassen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie ähneln inhaltlich oft den aus dem Grundbuch bekannten Grunddienstbarkeiten, wie z. B. Wege- und Leitungsrechten, haben aber andere Rechtswirkungen.

Gerade im Bauordnungsrecht kann es daher dazu kommen, dass trotz bestehender Grunddienstbarkeiten gleichlaufend Baulasten zu sichern sind. Die Bauaufsichtsbehörde unterstützt den Bauherren bei der Vorbereitung der Baulastunterlagen und verfügt letztlich die Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Für das Baulastverfahren müssen je zu belastendes Grundstück ein beglaubigter Grundbuchauszug und 3 amtliche Flurkarten, davon eine beglaubigte Ausfertigung, vorgelegt werden.

Die Unterschrift des Eigentümers hat vor der Bauaufsichtsbehörde oder vor einem Notar zu erfolgen.

Es bleibt jedoch Sache des Bauherren, für die letztliche Unterschriftsleistung zu sorgen. Da mit den Baulasten oftmals Wertminderungen verbunden sind, können sich hier Schwierigkeiten ergeben, die möglichst im Vorfeld des Baulastverfahrens geklärt werden sollten.

Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar machen, sind unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Sie werden in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmaltbuch) 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. 1, 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 Denkmaltbuch 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 Denkmaltbuch 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 Greiz ständig überarbeitet, ergänzt und fachlich untersetzt.

Für alle Fragen der Erfassung von Kulturdenkmälern 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 Kulturdenkmälern 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 aufzu-

Ratgeber für Bauwillige

nehmen. Veränderungen in Lage, Nutzung, Substanz, Gestalt oder Erscheinungsbild von Kulturdenkmälern, Teilen eines Denkmalensembles oder Gebäuden im Bereich des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern 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 Kulturdenkmälern 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 Denkmalschutzbuch ist die Voraussetzung für die Beantragung von Zuschüssen bzw. für die Bescheinigung zur Steuerermäßigung nach vorausgehender Veränderungsanzeige gegeben.

□ Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen unterscheiden sich von den Ausgleichsmaßnahmen dadurch, dass sie nicht unbedingt den Schaden an der Natur gleichartig kompensieren müssen. Z. B. Beseitigung eines Teiches durch Anlegen einer Trockensteinmauer.

□ Drei Schritte für die Natur

Dabei geht es darum, Beeinträchtigungen

- wenn möglich zu vermeiden, z. B. durch Erhalt von Bäumen und Büschen oder insbesondere, wenn dort gefährdete Tier- oder Pflanzenarten vorkommen, Verbesserung der Standortauswahl etc.
- wo unvermeidbar, so gering wie möglich zu halten, z. B. durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen statt einfalllosem Teer oder Beton, Dach- und Fassadenbegrünung, landschaftsangepasste Form- und Farbgebung, Versickerung von Dachflächenwasser auf dem Grundstück etc. und ansonsten durch Maßnahmen des Naturschutzes oder der Landschaftspflege auszugleichen, z. B.

□ Anpflanzen von Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Streuobstwiese, Feldgehölzstreifen),

□ Anlegen von Teichen,

□ Renaturierung von Gewässern,

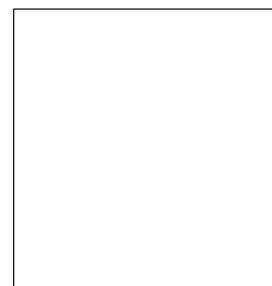
□ Umwandlung intensiv genutzter Flächen in extensive etc. Diese Grundsätze sind genau in dieser Reihenfolge zu beachten. Eine „Wahlmöglichkeit“ gibt es nicht!

□ Freiflächengestaltungsplan

- Bestandsplan: Darstellung des Zustandes des Baugrundstückes vor der geplanten Veränderung (derzeitige Nutzung, vorhandene Bäume und Sträucher)



- Freiflächengestaltungsplan: Darstellung möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- Ermitteln des Ausgleichsumfanges anhand versiegelter Fläche
- Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze)



7 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

□ Was sind Eingriffe?

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Außenbereich, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen, also andauernden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen können. Der Bau einer Straße, einer Hochspannungsleitung, aber auch eines Hauses - im besiedelten Bereich oder in der freien Landschaft - sind grundsätzlich ein solcher Eingriff. Und wer einen Eingriff in Natur und Landschaft vornehmen will, muß sich mit der Eingriffsregelung auseinandersetzen.

□ Ausgleich, was ist das?

Ausgleich bedeutet, gestörte Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gleichartig wiederherzustellen. Zum Beispiel wäre ein Ausgleich für die Zerstörung eines Amphibientümpels die Schaffung eines anderen geeigneten Tümpels als „Ausweichquartier“ für die betroffenen Frösche und Lurche, nicht jedoch die Anlage einer Feldholzinsel, da diese den Lurchen nicht als Lebensraum dienen könnte. Ausgleich für die Beseitigung von Grünstrukturen könnte z.B. die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sein. Dabei sollten die neuen Bäume und Sträucher möglichst typisch für die jeweilige Gegend sein. Also: Lieber Blumenwiese mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern statt monotonen Einheitsrasen mit Blaufichten und Lebensbäumen.

□ Gewässerschutz

Berechnungsgrundlagen:

Ausgleichsmaßnahme entspricht Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) von

1 großkroniger Laubbaum 25 qm

1 mittelkroniger Laubbaum 20 qm

oder 1 Hochstammobstbaum 20 qm

1 kleinkroniger Laubbaum 15 qm

1 qm Hecke (mindestens 3 reihig, einheimische Gehölze) 3 qm

Beispiel:

Wohnhaus (Grundfläche) 100 qm

Garage, Stellplatz 25 qm

Zufahrt, Gehweg 45 qm

Gesamt-Eingriffsfläche: 170 qm

Ausgleichsmaßnahmen:

10 m x 3 m Hecke (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) = 90 qm

1 großkroniger Laubbaum (Winterlinde) = 25 qm

2 Hochstammobstbäume (Kirsche, Apfel) = 40 qm

1 kleinkroniger Laubbaum (Eberesche) = 15 qm

Gesamt-Ausgleichsfläche: = 170 qm

□ **Abwasserbeseitigung:** Generell gilt für die Erschließung von Bebauungsplangebieten, dass das Abwasser in einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage der Kommune bzw. des Zweckverbandes zu reinigen ist. Eine Erschließung über einzelne grundstücksbezogene Kleinkläranlagen (KKA) ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. In bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind KKA grundsätzlich nur als Übergangslösung im Rahmen des vorhandenen baulichen Bestandes und der bestehenden baulichen Nutzung zulässig. Die Abgrenzung der Einsatzbereiche für KKA erfolgt in Anlehnung an das Bauplanungsrecht. Dabei hat die KKA dem Stand der Technik zu entsprechen. Außerdem besteht auch die Verpflichtung bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, durch die sich der Abwasserabfall wesentlich ändert, die Abwasserbehandlungsanlagen den rechtlichen Anforderungen anzupassen.

□ **Lage des Baugrundstücks:** Gemäß § 78 Abs. 1 ThürWG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sowie die Uferbereiche zu schützen.

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde. In Überschwemmungsgebieten dürfen nur mit Genehmigung der Wasserbehörde bauliche Anlagen hergestellt oder verändert werden, dabei darf das Vorhaben den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen. Ebenfalls sind in Wasserschutzgebieten Verbote und Einschränkungen bestimmter Handlungen bzw. Maßnahmen zu beachten.

- **Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Wer Anlagen nach § 19 g Abs. 1 und 2 WHG - z. B. Heizöllager - einbaut, aufstellt, betreibt oder stilllegt, hat dies der Wasserbehörde anzuzeigen. Dies gilt auch für die wesentliche Änderung. Der Anzeige sind die zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen (Lageplan, Zeichnungen, Nachweise, Beschreibungen) beizufügen.

□ Immissionsschutz: Heizung

Gesetzliche Vorschriften wie die Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen, die Thüringer Feuerungsverordnung, die Thüringer Kehr- und Überprüfungsverordnung bestimmen u. a., dass Heizungsanlagen

- unter Einhaltung von Grenzwerten für Luftschadstoffemissionen und Abgasverlusten betrieben werden müssen (Messpflicht),

- die Abgasleitung baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen entspricht

- und nur die jeweils zugelassenen Brennstoffe genutzt und die anlagenspezifischen Betriebsvorschriften eingehalten werden.

Maßgeblicher Ansprechpartner sowohl in der Bauphase als auch beim späteren Betrieb der Heizungsanlage ist der örtlich zuständige Bezirksschornsteinfegermeister.

Das moderne Heizungsanlagen neben allem erfreulichen Komfort im Betriebszustand nicht unerhebliche Geräusche erzeugen, sollte bei der Standortwahl des Heizkessels im Gebäude oder auch in Form spezifischer Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

□ **Energieeinsparung:** Praktisch alle beheizten Bauwerke unterliegen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung, d. h., Wärmeverluste müssen durch geeignete bauliche Gestaltung auf ein vorgeschriebenes Maß begrenzt werden.

Ähnliches verlangt die Heizungsanlagenverordnung, indem z. B. die Dimensionierung von Zentralheizungskesseln bedarfsgerecht zu wählen ist und die Dämmung von Wärmeverteilungsleitungen gegen Wärmeverluste konkret vorgeschrieben ist.

□ **Lärmschutz:** Lärmschutzanforderungen „Schalldämmmaße“ sind in der Regel an alle Bauteile (Mauerwerk, Fenster, Türen, Dach u. a.) zu stellen. Das betrifft auch den Innenbereich, indem zwischen verschiedenen Funktionsbereichen (z. B. Gewerbe-Wohnraum) notwendiger Schallschutz sicherzustellen ist. Fachliche Grundlagen dafür bieten technische Regelwerke (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, VDI 2719 „Schalldämmung neuer Fenster“ u. a. m.).

□ **Nichtionisierende Strahlungen:** „Elektromog“ ist der Begriff, unter dem die Wirkung elektromagnetischer Felder summiert werden. Immissionsgrenzwerte der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ betreffen Errichtung und Betrieb von leistungsstarken ortsfesten Anlagen, nicht aber Haushalts- oder Mobilfunkgeräte. Für die diesbezüglich besonders sensibilisierten Bauwilligen empfehlen sich Überlegungen, Funktionsbereiche (z. B. Schlafräume) durch geeignete Schalteinrichtungen auf Wunsch stromlos zu machen, um damit jegliches „Restrisiko“ solcher Strahlungswirkungen auszuschließen.

□ **Förderung:** Immissionsschutzbezogene Förderungen baulicher Maßnahmen und Gestaltung von Energie- und Wärmeversorgung werden i. d. R. durch Landesprogramme bereitgestellt. Für private Bauherren kommt in erster Linie eine Unterstützung bei der Nutzung erneuerbarer Energien in Frage (s. Förderrichtlinie im Thüringer Staatsanzeiger 3/96 mit veröffentlichten Ergänzungen in 18/97 und 16/99).

8 Planen und Bauen von A bis Z

Ratgeber für Bauwillige

(Begriffe, die ein Bauherr kennen sollte)

Abnahmeschein

Amtliches Protokoll des Rohbaues und bestimmter Anlagen oder Gebäudeteile (elektrische Anlagen, Entlüftung oder Kamin).

Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung, die vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässige bauliche Anlagen sind im § 4 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Anschlußbeiträge

Öffentliche Anschlüsse für Strom, Gas, Trink- und Abwasser, Fernheizung, Telefon usw. müssen beantragt werden und sind beitragspflichtig.

Artenschutz

Sollten bei Abrissarbeiten/Baumaßnahmen (z. B. Ersatzneubau) Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebewohnenden Vogelarten (z. B. Turmfalke, Dohle, Mauersegler, Eulen) gefunden werden, ist eine sofortige Information der unteren Naturschutzbehörde zur Einleitung von Schutzmaßnahmen erforderlich, da grundsätzlich die Lebens- und Brutstätten besonders geschützter Arten nicht beeinträchtigt werden dürfen (§ 20 f BNatSchG).

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Außenbereich

Gemeindefläche, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB oder eines vorhandenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB liegt.

Bauerwartungsland

Im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesenes Gelände, dessen Nutzung aber noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt ist.

Baugenehmigung

Schriftlicher Genehmigungsbescheid der zuständigen Behörde für die Durchführung eines Bauvorhabens. In den Genehmigungsbescheid, gegen den Rechtsmittel eingelegt werden können, sind u.U. einengende Auflagen eingefügt. Die Baugenehmigung ist entsprechend der Bauordnung befristet und gebührenpflichtig.

Baugrenze

Die Baugrenze ist ein festgesetzter Bereich, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diesen Bereich nicht überschreiten!

Baulinie

Eine Baulinie ist eine Linie auf der gebaut werden muß! Sie kann auf einer Baugrenze als zwingende Linie festgelegt werden.

Baumschutz

Bei Bäumen, die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden sollen, ist bei der zuständigen Gemeinde (mit eigener Baumschutzsatzung) die Fällgenehmigung einzuholen und zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Bebauungsplan

Als Ortssatzung rechtsverbindlicher Bauleitplan für die städtebauliche Ordnung eines begrenzten Geltungsbereiches. Er bestimmt vordergründig die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben (BauGB).

Bodenversiegelung

findet statt, wenn verhindert wird, dass auf der betroffenen Fläche Oberflächenwasser/Niederschlagswasser in den Boden eindringen kann.

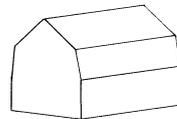
Brandwand

Wand, die die Verbreitung von Feuer auf benachbarte Gebäude oder andere Gebäudeteile verhindern soll. Sie muß in feuerbeständiger Ausführung erstellt werden.

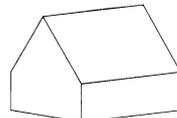
Dachbegrünung

Fachgerecht ausgeführte Dachbegrünung schützen nicht nur Flachdächer vor allem vor dachstrapazierenden Temperaturschwankungen (normal 100 °C, Grün 30 °C). Denn auch auf Dächern mit Gefälle, wobei diese bis 15 °C problemlos zu bewältigen sind, kann eine attraktive Dachbegrünung aufgebaut werden. Wenig pflegeintensiv sind Dächer mit Sedum-Arten (Fette Henne). Sie können extensiv angelegt werden, d.h. mit einem „dünnen“ statisch unkomplizierten Aufbau (ca. 8 cm Substrat) im Gegensatz zu sogenannten „schweren“ Konstruktionen.

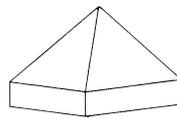
Dachformen



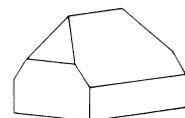
Mansarddach



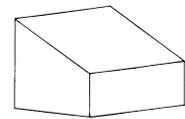
Satteldach



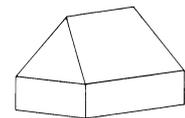
Zeltdach



Krüppelwalm



Pultdach



Walmdach

Fenster - Wintergärten



30



SFB

Ihr Partner
für kreatives Bauen
mit Stahl,
Aluminium und Glas

Schwengber · Fenster- und Fassadenbau · Burkersdorf

SFB · Am Kirschberg 1 · 07570 Burkersdorf · Telefon: 03 66 03 / 49 70 · Fax: 03 66 03 / 4 97 25

8 Planen und Bauen von A bis Z

Ratgeber für Bauwillige

Dorfgebiet

Art der baulichen Nutzung für die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe (§ 5 BauNVO).

Erschließung

Zur Baureifmachung von Rohbauland notwendige Maßnahme einschließlich der Bodenordnung (Vermessung der Baugrundstücke).

Dazu gehören Arbeiten und Leistungen der Gemeinde für öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen an den öffentlichen Straßen und Wegen sowie Immissionsschutzanlagen (§ 123 ff BauGB), Anlagen für Trinkwasser und Abwasser, Elektrizität, Gas, Fernwärme oder Kommunikation. Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

Erschließungsbeitrag

Der durch die Gemeinde zum Eigentümer oder Erbbauberechtigten erhobene Beitrag zur Deckung von Kosten, die durch die Erschließung entstanden sind. Geregelt wird die Beitragserhebung im Baugesetzbuch, in dem Kommunalabgabengesetz des Freistaates Thüringen sowie in der Beitragssatzung der Gemeinde. Zu beachten ist, dass Erschließung lt. BauGB nicht alle Erschließungsaufwendungen beinhaltet (§ 123).

Fasche

Gestalterisches Element, um die lichte, äußere Fenster- oder Türöffnung. Sie kann durch eine aus dem Mauerwerk hervortretende Putzkante oder auch eine farbliche Veränderung gekennzeichnet sein.

Fassadenbegrünung

Eine berankte Hauswand kühlt und wärmt das Haus je nach Jahreszeit, belebt die Ansicht des Hauses und verändert sich durch das Farbenspiel des Laubes im Wechsel der Jahreszeiten.

Flurstück

Katasterparzelle der Erdoberfläche, die vermessungstechnisch in dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke eine besondere Nummer (Flurstücks-Nr.) erhält. Führung des Verzeichnisses im Liegenschaftskataster des Katasteramtes.

Gebäudeeinmessung

Die Vermessungsgesetze der Länder fordern vom Bauherren die amtliche Einmessung des Gebäudes. Sie dient dazu, das Katasterkartenwerk fortzuführen, wodurch das Bauwerk in den vielen Nachweisen, die sein öffentliches Leben betreffen, dokumentiert wird.

Geschoßflächenzahl

Sie gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche lt. BauNVO maximal zulässig sind (Beispiel im allgemeinen Wohngebiet max. 1,2).

Geschoßhöhe

Höhe von Oberkante (OK) Fußboden eines Geschosses bis OK Fußboden des darauffolgenden Geschosses.

Grundflächenzahl

Eine lt. Baunutzungsverordnung maximal zulässige, von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Beispiel im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4 = 40%).

Grundstück

Im Rechtssinne ist es jeder räumlich abgegrenzte Teil einer Gemeindefläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer besonderen Nummer im Grundbuchamt eingetragen ist. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonon, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Innenbereich

Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen festlegen.

Kaltdach

Zweischalige Steil- oder Flachdachkonstruktion mit belüftetem Zwischenraum zwischen der Dachhaut und der Wärmedämmschicht.

Gaube

Dachaufbau eines geneigten Daches für die Anordnung eines stehenden Fensters. Je nach Neigung, Form oder Dachdeckung als Schleppgaube oder stehende Gaube bezeichnet.

Fledermausgaube (Ochsenauge)



Schleppgaube



Giebelgaube





ZBO - BAU - GMBH

Zossen 1 · 07570 Wünschendorf · Telefon (03 66 03) 4 65-0 · Telefax (03 66 03) 4 65-20
<http://www.zbo-bau.de>



HOCHBAU · EIGENHEIMBAU · SANIERUNG
FASSADEN · INNEN- U. AUSSENPUTZ
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Roch'sche Villa • JENA



MAUERWERKSTROCKENLEGUNG
IM SÄGEVERFAHREN



Inh.
Hansdieter Ullrich

- Mauerwerkstroeklenlegung
- Bauwerkssanierung
- Pflasterarbeiten
- Schornsteinsanierung
- Bauausführungen jeder Art

07589 Münchenbernsdorf · Tautendorfer Weg 5
Tel. 03 66 04 / 8 10 37 · Fax 03 66 04 / 8 18 95

A&R

Wohn- und Gewerbebau GmbH

- Reihenhäuser
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke

Fon-Fax: 03 66 28 - 8 91 12

Kleinwolschendorfer Str. 30
07937 Zeulenroda

www.arro-bau.de

e-Mail: AR-RO.BAU@t-online.de



- Neubau
- Sanierung
- Kleinreparaturen

Fon-Fax: 03 66 28 - 6 26 30 - 8 91 13



**BLASE
BAU GmbH**

- ☑ Innenputz und Außenputze
- ☑ Maurer- und Betonarbeiten
- ☑ Trockenbauarbeiten/Dachgeschossausbau
- ☑ Reparaturservice u.v.m.

07987 Mohlsdorf • Tel. (03661) 42154/Fax 482478 • Greizer Str. 18



- Maurerarbeiten
- Betonarbeiten
- Um- und Ausbauarbeiten
- Tiefbau- und Pflasterarbeiten



S & J Bauunternehmen GmbH

Greizer Str. 18
07987 Mohlsdorf

Tel.: (0 36 61) 48 22 80
Fax: (0 36 61) 48 22 82
e-mail: SJBauunternehmen@t-online.de
Internet: www.gehenzu.de/sj-bau



Bauunternehmen
Joachim Heydrich
Hoch- und Tiefbau

Neubau • Altbausanierung
Fassadengestaltung • Tiefbauarbeiten
Schlüsselfertiges Bauen

Gosterstraße 15 • 07973 Greiz- Moschwitz
Tel.: (0 36 61) 6 32 41 • Fax: 67 25 44

BAUGESCHÄFT
Christoph Steiniger



gegründet
1911



Saniertes Baudenkmal Cloßstraße 15, Greiz

- Hochbau
- Spezialist für Altbausanierung
- Balkon Sanierung und Beschichtung
- Wärmedämmung

Grüne Linde 48

Fon: 0 36 61/43 01 82
Fax: 0 36 61/4 13 30

<http://www.thuecom.de/bau-steiniger>
<http://www.hwk-gera.de> · <http://mon.de/rtg/bcs>

8 Planen und Bauen von A bis Z _____

Ratgeber für Bauwillige

„Kältebrücken

Lokale Bereiche im Bauwerk mit Entstehungsorten von Tauwasser, z.B. an Wänden und Decken, Fensterbereichen.

Kniestock

(oder auch Dremmel) Bezeichnung für die Höhe eines Dachraumes zwischen oberer Geschoßdecke bis zum Beginn der Dachkonstruktion (Oberkannte Sparren).

k-Wert

Er gibt an, wie groß die Wärmeleistung, gemessen in Watt, ist, die durch 1 m² ebene Bauteilfläche bei 1 °C Temperaturunterschied hindurchgeht.

Maisonette

Innerhalb eines mehrgeschossigen Wohngebäudes eine sich über zwei oder mehrere Stockwerke erstreckende Wohnung, deren einzelne Geschosse über eine eigene, innerhalb der Wohnung liegende Treppen miteinander verbunden sind.

Messungsberechtigter

Im Thüringer Katastergesetz § 8 Abs. 2 ist geregelt wer Katastervermessungen ausführen darf,

1. die Katasterbehörden,
2. die zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieure,
3. die Vermessungsstellen der Bundes- und Landesbehörden,

Katasteramt Gera De-Smit-Straße 6, 07545 Gera

Katasteramt Greiz Friedhofstraße 3, 07973 Greiz

Katasteramt Zeulenroda Ernst-Thälmann-Allee 3 a,
07937 Zeulenroda

Dipl.-Ing. (FH) Arndt Michael Pohlitzer Straße 52-60,
07552 Gera

Dipl.-Ing. (FH) Bornkessel Ralf Calvinstraße 39,
07546 Gera

Dipl.-Ing. Gaube Bernd Fuhrpark 1,
07548 Gera

Dipl.-Ing. (FH) Golle Ulrich August-Bebel-Straße 9,
07570 Weida

Dipl.-Ing. (FH) Grüner Peter Bahnhofstraße 39,
07907 Schleiz

Dipl.-Ing. Liebold Herbert Bahnhofstraße 39,
07907 Schleiz

Dipl.-Ing. Putzmann Andreas Goethestraße 3,
07580 Ronneburg

Dipl.-Ing. Ritter Ulrich Am Birkenwald 15,
07639 Weißenborn

Dipl.-Ing. (FH) Schellenberg Gerhard Am Rusitzer Weg 28,
07554 Gera

Dipl.-Ing. Streitberger Bernd Goethestraße 5 b,
07545 Gera

Dipl.-Ing. (FH) Zein Thomas Sorge 44,
07545 Gera

(Quelle: Thüringer Staatsanzeiger 15/2000, S. 867 - 870, Auszug)

Nachbarwiderspruch

Gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Bauvorhabens kann der Nachbar Widerspruch oder Anfechtungsklage erheben. Die Klage hat keine aufschiebende Wirkung.

Ortgang

Giebelseitiger Rand eines geneigten Daches.

Ortsteil

Im Sinne des Baurechts ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde ein Ortsteil, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Er hebt sich bauplanungsrechtlich entscheidend von einer Streusiedlung ab.

Ringanker, Ringbalken

Über äußeren Mauerwerkswänden und deren Öffnungen umlaufend angeordneter Stahlbetonbalken zur Aufnahme von Horizontalkräften (Schub).

Schneefanggitter

Wenn Dachflächen mit größerer Neigung als etwa 30° Verkehrsflächen (Bürgersteige, Wege im Grundstück, Hauseingänge) zugewandt sind, können Sicherungen gegen das Herabfallen von Schneemassen, Eis oder auch gelöstem Dachdeckungsmaterial verlangt werden.

Städtebauförderung

Gegenstand der Städtebauförderung sind Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Städtebauförderungsmittel werden durch die Gemeinden eingesetzt.

Im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen beteiligen sich hieran Bund und Länder.

Gefördert werden z.B. Untersuchungen, Planungen, Ordnungsmaßnahmen, Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrsberuhigungen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und der Bau von Ersatzwohnungen. Eigentümer, die aus diesem Programm oder gesonderten Programmen von Ländern und Kommunen gefördert werden wollen, sollten sich an ihre Gemeinde wenden.

Träger öffentlicher Belange

Sind Behörden und Stellen, die durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes Aufgaben und Planungen im öffentlichen Interesse zu vertreten oder wahrzunehmen haben und durch die gemeindliche Planung zur Bodennutzung in ihrem Aufgabenbereich berührt werden können.

Umlegung

Neuordnung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

8 Planen und Bauen von A bis Z

Ratgeber für Bauwillige

Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Vorbescheid

Vorweggenommener Teil der eigentlichen Baugenehmigung, mit dem als Einzelentscheidung über die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit befunden wird. Der Bauherr kann über den Vorbescheid Gewißheit in Bezug auf die Zweifelsfragen erlangen. Er ersetzt nicht die Baugenehmigung bzw. Bauanzeige.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde kann diesen von einem Investor ausgearbeiteten Plan für dringende bauliche Investitionen als Satzung beschließen. Die Satzung ist dann Grundlage für die Baugenehmigung.

Warmdach

Einschaliges Dach mit einem Flachdachaufbau ohne Anordnung einer Luftschicht wie z.B. beim Kaltdach.

Selbstbau mit System

Ausbauhäuser
Bausatzhäuser
Massiv- u. Holzhäuser

Preisbeispiel Familienhaus
Rohbausatz EG/DG DM 49.850,-
Kellerbausatz DM 19.650,-
Alle Preise inkl. Planung
Statik, Bauleitung

Wir bieten:

- Jahrelange Selbstbauerfahrung
- Ausgereifte Bausysteme
- Umfassendes Dienstleistungspaket

Sie benötigen:

- Wenig Eigenkapital
- Ihre Muskelhypothek
- Ihre individuelle Vorstellung von Ihrem Haus



MH-Mein Haus Bausysteme
07570 Weida
Wilhelm-Faber-Straße 8

Tel. (036603) 40819 Fax 46081
www.mein-haus-bausysteme.de

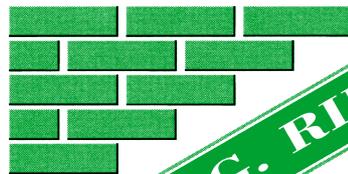




**Baugeschäft
Wolfgang Fleischer**

07570 Steinsdorf Nr. 29
Fon 03 66 03 - 6 32 04
Fax 03 66 03 - 4 43 48
Funk 01 71 - 4 64 83 15

BAUUNTERNEHMEN



G. RIEDEL

Dipl.-Ing. (FH)
07987 Reudnitz
Äuß. Greizer Str. 8A
Tel.: 0 36 61/43 24 76
Fax: 0 36 61/48 21 80



**NEUPERT
BAUGESCHÄFT**
seit 1928

Inh. Udo Neupert Dipl.-Ing. (TH)
Mühlweg 27 · 07570 Hohenölsen
Tel.: 03 66 03 / 6 73 03
Fax: 03 66 03 / 4 36 58

**EIGENHEIMBAU
ALTBAUSANIERUNG**



Elektrotechnischer Fachbetrieb
ELEKTRAS

Ihr zuverlässiger Partner auf dem Gebiet der Elektrotechnik

Elektromeister Horst Oehler

Altenburger Str. 85
07580 Ronneburg

Tel./Fax (03 66 02) 6 52 68
Funktel. (01 71) 3 67 65 28

**Wildner-Bau
Bauunternehmung**



- Neubau • Bausanierung
- Baureparaturen
- Trockenbau
- Fassadensanierung
- Putz- u. Estrich
- Innen- u. Außenputze

**Baubetrieb
Hannes Wildner**

Salzacker 4
07973 Greiz-Hasental
Tel./Fax. (0 36 61) 6 94 14

ZEULENRODAER **HOLZ** FACHHANDEL

Binsicht 55 · 07937 Zeulenroda · Telefon 03 66 28 / 6 00 60
Fax 03 66 28 / 6 00 61 · Internet www.holz-neudeck.de

Bauholz

Tischlerware
Spanplatten
Speeholz
Türen
Dämmstoffe
Fußboden

Profilholz

Paneele
Leisten
Leimholz
Gartenartikel
Farben / Lasuren
Zubehör

Wir freuen uns auf Ihren Besuch! Unser fachkundiges Verkaufsteam berät Sie gern.

Rolladenbau & Maschinenfabrik



FISCHER

07987 Mohlsdorf • An der Spornburg 1 • Tel./Fax (0 36 61) 67 41 11

Rolläden aus Aluminium
und Kunststoff • eigene Herstellung -
Rolltore • Rollgitter • Sektionaltore
Markisen - Jalousien - Sonnenschutz
Fenster und Haustüren aus
Holz, Alu und Kunststoff
Torantriebe



Wir machen das Tor



Betonwerk
schumann
GmbH



Ronneburger Str. 26, 07580 Seelingstädt
Telefon: 03 66 08 / 9 62-0
Verkauf: 03 66 08 / 9 62-14
Telefax: 03 66 08 / 9 62-69
e-mail: info@betonwerk-schumann.de
internet: <http://www.betonwerk-schumann.de>

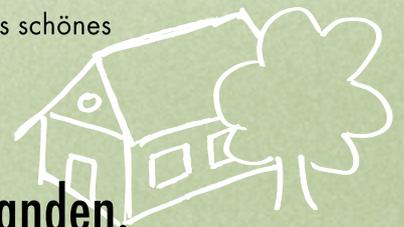
ALLES FÜR DEN ROHBAU EINES HAUSES

- Balken- und Elementdecken
- Elementwände / Massivwände
- Fertiggeller
- Fertigteiltreppen - gerade & gewandelt
- Balkone, Brüstungen, Fertigteilfundamente, Stützen, Unterzüge, Sockelwandplatten
- Transportbeton aller Güten
- Blocksteine in Normal- und Leichtbeton
- Tragende Rolladenkästen in Leichtbeton
- Sturzträger in Normal- und Leichtbeton

Leben Sie Ihren Traum!

Auch Sie träumen von einem eigenen Haus? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Wir erstellen generell alle Arten von Gebäuden im Wohnungsbau. Ob Sie nun auf der Suche nach einem Einfamilienhaus, einer Doppel-

haushälfte oder Reihenhaus sind, bei uns finden Sie ein offenes Ohr. Wir schaffen mit Stil und dem Auge fürs Detail ein individuelles und zeitlos schönes Zuhause.



Grundstücke in guten Lagen vorhanden.



Unsere Herausforderung ist Ihre Zufriedenheit.



W o h n b a u.

GFFD - mbH
Gesellschaft für Wohnbau

Alfred-Brehm-Straße 46
07589 Münchenbernsdorf

Telefon 03 66 04 - 8 89-51
Telefax 03 66 04 - 8 14 70