

# Bauen in Hildburghausen



■■■■■ Planen | Bauen | Sanieren





**VERMITTLUNG-FINANZIERUNG-VERSICHERUNG  
KOMPETENZ UNTER EINEM DACH**

**Das Immobiliencenter der  
Kreissparkasse Hildburghausen**

98646 Hildburghausen, Friedrich-Rückert-Straße 14-18, Tel. 03685/775-160  
Weitere Informationen unter: [www.sparkasse-hildburghausen.de](http://www.sparkasse-hildburghausen.de)



*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Bauherren,*

über Ihr Interesse, die „eigenen vier Wände“ im Landkreis Hildburghausen zu errichten oder mit der Modernisierung eines Hauses Ihren Lebensraum attraktiver und individuell zu gestalten, freue ich mich sehr. Mit Ihrem Engagement wird unsere schöne Südthüringer Region noch liebens- und lebenswerter.

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

Am 1. Mai 2004 trat die neue Thüringer Bauordnung in Kraft.

Weniger staatliche Kontrolle führt dazu, dass Bauherren und Planer mehr Verantwortung tragen.

Wir möchten Sie mit dieser Broschüre dabei unterstützen, ei-

genverantwortlich zu entscheiden. Sie finden hier allgemeine Hinweise zum Bauplanungsrecht, zum Bauantrags- und Baugenehmigungsrecht ebenso wie Kontaktadressen und Ansprechpartner.

Im Rahmen dieses Ratgebers können natürlich nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Bauamtes und der anderen Fachämter stehen Ihnen gerne mit Rat zur Seite.

Ob Neubau, Instandsetzung oder Modernisierung, ich wünsche Ihnen bei Ihrem Vorhaben viel Erfolg.

Ihr

Thomas Müller  
Landrat des Landkreises Hildburghausen

## INHALTSVERZEICHNIS

Grußwort des Landrates.....	Seite 1
Landkreis Hildburghausen –	
Kurzportrait .....	Seite 4
Wohnbaustandorte im	
Landkreis Hildburghausen .....	Seite 9
Ihre Ansprechpartner .....	Seite 10
Das Baugrundstück.....	Seite 12
Das öffentliche Baurecht.....	Seite 16
Das Bauplanungsrecht.....	Seite 16
Das Bauordnungsrecht .....	Seite 19
Die Bauausführung.....	Seite 27



### Zimmerei Gerd Katzenberger Zimmermeister

- ▶ Holzbau   ▶ Trockenbau
- ▶ Dach- und Fachwerksanierung

Mendhäuser Straße 2  
98631 Römhild

Tel./Fax: 036948 80900  
Mobil: 0160 7251714

### Heinz und Klatt GbR Gebäude- und Grundstücksverwaltung

- *Mietverwaltung*
- *generations- und zweckgerechte Auswahlberatung*
- *private Budgetplanung; Finanzmanagement*
- *Infrastrukturelle Dienstleistungen*
- *Wohn- und Büroimmobilien*

Am Sportplatz 19 · 98667 Waldau  
Telefon/Fax: 036878 61549

## 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.

98646162/1. Auflage/2007



WEKA info Verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 82 33/384-0  
Telefax +49 (0) 82 33/384-1 03  
info@weka-info.de  
www.weka-info.de

## Hönke Bauelemente

Fenster  
Türen  
Sonnenschutz  
Service & Reparaturen

Wiesenstraße 2  
98646 Hildburghausen

☎  
**03685/4014205**  
**Mobil 0170/8330718**  
E-Mail: hoenke-bauelemente@gmx.de

## 3 DÄCHER BRAUCHT DAS HAUS



ODER GLEICH DAS RICHTIGE:  
EIN DACH FÜR'S LEBEN

Leyh GmbH  
Roter Hügel 3  
98646 Hildburghausen  
Tel.: 03685 709677  
Fax: 03685 709678

Rund um's Dach ist unser Fach  
**LEYH**  
BEDACHUNGSFACHHANDEL

## KLEINKLÄRANLAGEN IN THÜRINGEN

In Thüringen werden zur Zeit 263.000 Kleinkläranlagen (KKA) als dezentrale Abwasserentsorgungsvariante und etwa 3.800 Teilortskanalisationen betrieben. 60% der KKA's in Thüringen sind nach der alten TGL 7762 errichtet worden und entsprechen nicht der DIN als Stand der Technik.

**29% der KKA's entsprechen weder der TGL 7762 noch einer DIN-Norm (Anlagen Marke „Eigenbau“)**

Sie wurden von 1960 – 1980 errichtet.

Einen Bestandsschutz für diese DDR-Kleinkläranlagen gibt es mit Aufhebung der Übergangsregelungen nach DIN 4261-11 und DIN 4261-31 seit 1997 nicht mehr.

90% aller Kleinkläranlagen aus Beton und Mauerwerk wurden vor 1990 errichtet und sind damit erheblich älter als die normative Nutzungsdauer.

**30% der Betonkläranlagen sind sofort sanierungsbedürftig.**

**50% müssen in den nächsten 3 – 5 Jahren instandgesetzt oder erneuert werden.**

Bei den bestehenden unbelüfteten Systemen, wie Absetzgrube und Ausfallgrube, besteht ein alarmierender baulicher Zustand. Die durch meist unsachgemäße Betriebsweise von KKA's entstehenden hohen Schadgasanteile, wie Hydrosulfid- und Kohlendioxid, führen zu einer beschleunigten Alterung des Betonkörpers (Betonkorrosion) oberhalb des Wasserspiegels.

**Die vorhandenen Absetz- und Ausfallgruben entsprechen als alleinige Abwasserbehandlungsanlagen nicht mehr dem Stand der Technik.**

Ist die Anlage hydraulisch als Abwasser-vorbehandlungsanlage ausreichend bemessen und statisch noch sicher, kann sie nach einer professionellen Betonsanierung als Vorbehandlung weiter genutzt werden und ist durch eine nachgeschaltete biologische Stufe zu komplettieren.

Bei extremer Betonkorrosion, Unterbemessung und statischer Mängel ist die gesamte Anlage zu ersetzen.

Jede Betonsanierung ist durch eine genaue Sichtung und statische Unbedenklichkeitserklärung eines Sachverständigen vorzubereiten.

Sie kann sehr kostenintensiv sein und je nach Sanierungssystem und Sanierungsgrad auch einiges an Zeit in Anspruch nehmen.

Auf alle Fälle sind Sanierungsarbeiten (Ausbesserungs-, Injektions-, und Abdichtungsverfahren) nur unter strikter Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften und von Spezialfirmen auszuführen. „Do it Yourself“ ist dabei nicht oder nur im Teilsanierungsbereich möglich.

Dieser Prozess des Umbaus der dezentralen Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik wird sich bis 2015 hinziehen. Selbst dann werden noch ca. 70000 direkt einleitende KKA betrieben werden.

*Quelle: Auszüge aus der Studie des TMLNU*

## VOLLBIOLOGISCHE KLEINKLÄRANLAGE SBR „BioQuick 2 in 1“

nach dem SBR-Verfahren mit im Vorklärbehälter integriertem Reaktorbehälter für 4 Einwohner

DIBt

Bautechnische Zulassung  
Zulassungs-Nr. Z-55.3-77



Prospekt- und Preisanfragen an:

**GERWAL**® *Bednarsch* **GERWAL**® GmbH & Co. KG



### KLÄR- UND REGENWASSERTECHNIK

- Kleinkläranlagen aus PE
- Pflanzenkläranlagen **AQUANT**
- Regenwasserbehälter aus PE
- Regenwassernutzungsanlagen
- Fettabscheider aus PE
- abflusslose Sammelgruben
- Sonderanfertigungen

Alle PE-Behälter aus eigener Produktion!

Hauptstr. 1, 98530 Oberstadt b. Suhl, Tel. 03 68 46/57 3-0, Fax: 57 3-33, [info@gerwal.de](mailto:info@gerwal.de), [www.gerwal.de](http://www.gerwal.de)

## HILDBURGHAUSEN – KURZPORTRAIT

### LAGE

Der Landkreis Hildburghausen mitten im Grünen Herz Deutschlands gelegen, ist ein attraktiver Wohnstandort. Ob Oberes Waldgebiet, Gleichbergregion, Kleiner Thüringer Wald oder Heldburger Unterland – überall findet man unberührte Natur zum Erholen, Entspannen und Wandern.

Einige sehr namhafte innovative Wirtschaftsunternehmen und viele sehens- und erlebenswerte Kultureinrichtungen sind gute Voraussetzungen und tragen zum Wohlfühlen in unserem Landkreis bei.

### KULTUR

Der Landkreis Hildburghausen ist eng mit dem Leben und Wirken bedeutender Persönlichkeiten verbunden. Joseph Meyer z. B. verlegte in Hildburghausen sein Großes Konversationslexikon, das von hier aus in alle Welt entsandt wurde. Der Pädagoge Dr. Ludwig Nonne ist ein Sohn der Stadt Hildburghausen und trug maßgeblich zur Umgestaltung des Schulwesens im Sinne Pestalozzis bei.

Foto: Kerstin Gründel



*Blick auf Sachsenbrunn und den Bleßberg*



*Hennebergisches Museum Kloster Veßra*

Zahlreiche Museen im gesamten Landkreis entführen die Besucher in die Geschichte unserer Heimat.

Viele traditionelle, jährlich wiederkehrende Feste laden zum Besuch ein. Im Sommer kann man sich in vielen Gemeinden bei den traditionellen Backhausfesten mit frisch gebackenem Kuchen bewirten lassen und im Herbst bitten die Kirmespärchen in ihren bunten Trachten zum Tanz.

### FREIZEIT

Wer sich in seiner Freizeit lieber sportlich betätigen möchte, dem bietet sich eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Überall im Landkreis laden Wander- und Radwanderwege zu Spaziergängen oder Touren mit dem Rad in reizvoller Landschaft ein.

Der Stausee in Ratscher lockt jährlich viele Badegäste aus dem ganzen Bundesgebiet an.

Auch der Wintersport hat im Landkreis eine lange Tradition. Im Oberen Waldgebiet warten gespurte Loipen und zahlreiche Skilifte und Skiwanderwege jährlich auf Ski- und Rodelgäste.

In den zahlreichen Vereinen des Landkreises, ob Sport, Musik oder Tradition, findet garantiert jeder das richtige Freizeitangebot.

## BILDUNG

Bildung ist der Schlüssel für individuelle Lebenschancen jedes einzelnen.

Im Landkreis Hildburghausen steht dafür ein flächendeckendes Netz von Grund- und Regelschulen sowie zwei Gymnasien zur Verfügung. Im Staatlichen Berufsschulzentrum Hildburghausen werden die Berufsfelder Holz- und Metalltechnik, Farbtechnik und Raumgestaltung sowie Ernährung und Hauswirtschaft gelehrt. Darüber hinaus wird eine Ausbildung im Berufsbildenden Gymnasium angeboten.

Eine weitere Bereicherung des Bildungsangebotes sind die Kreismusikschule und die Kreisvolkshochschule mit ihren umfangreichen Kursangeboten.

Eine ganz besondere Ausbildung bietet die Grund- und Regelschule in privater Trägerschaft der Hermann-Lietz-Stiftung in Haubinda.

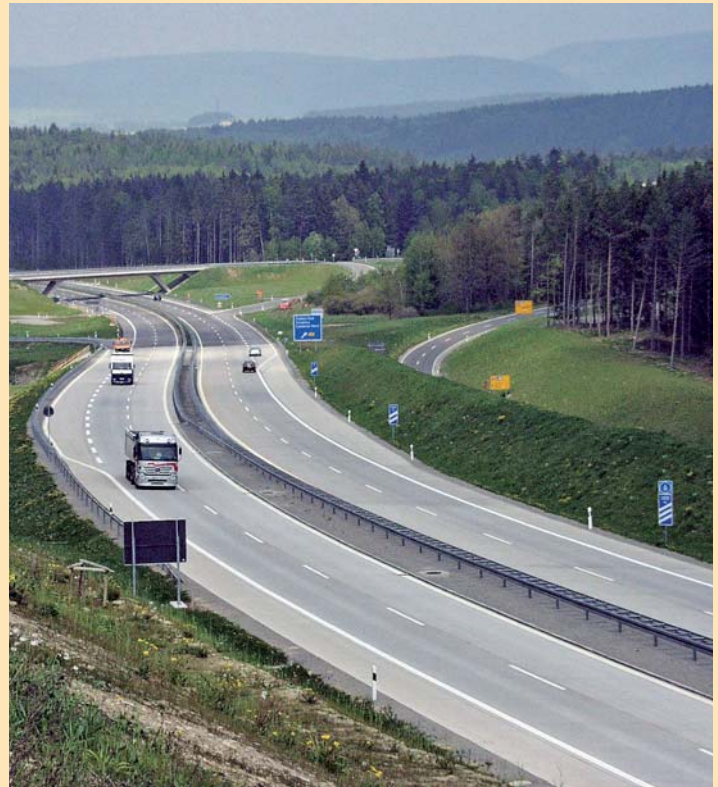
## VERKEHR UND WIRTSCHAFT

Der Landkreis Hildburghausen ist geprägt von traditionellem Handwerk und gewachsener Industrie. Namhafte Unternehmen sind im gesamten Landkreisgebiet in den unterschiedlichsten Branchen zu finden. Neben Land- und Forstwirtschaft, Holz-, Metall- und Keramikgewerbe haben sich in der jüngsten Zeit vor allem Unternehmen der Plast- und -verarbeitung in den Gewerbegebieten etabliert.

Das Thema „Autoland Thüringen“ lässt sich zum Beispiel berechtigter Weise in „Autoland Kreis Hildburghausen“ wandeln. Aus den Bereichen der metallverarbeitenden Industrie und der Kunststoffspritzgussherstellung gibt es eine Vielzahl von Zulieferern für die Automobilindustrie. Dahinter verbergen sich hochproduktive, innovative Unternehmen, die das Bild der Wirtschaft im Landkreis entscheidend mit prägen und die weit über die Landes- und Landkreisgrenzen hinaus bekannt sind. Aber auch andere wichtige Branchen sind im Kreis Hildburghausen zu finden. So zum Beispiel die Optik, die Feintechnik und die Lebensmittelherstellung.

Für den Landkreis sehr wichtig und von existenzieller Bedeutung ist die zunehmende Realisierung des Baus der Autobahn A 73. Als letzter Abschnitt in Thüringen ist der Bereich zwischen den Anschlussstellen Schleusingen und Eisfeld/Nord ab Herbst 2007 befahrbar.

Der weitere zügige Bau an dieser Verkehrsstrasse sowie die Instandhaltung der wichtigen Bundesstraßen B 4, B 89 und B 247 verbessern die gegenwärtige und zukünftige Verkehrssituation maßgeblich.



A 73 – Autobahnabfahrt Eisfeld Süd

## BRANCHENVERZEICHNIS

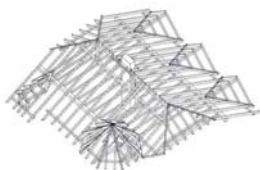
Architektur- u. Ingenieurbüro –	Elektroinstallation –	Fliesenfachmarkt – Naturstein.....	8
Bauplanung.....	Haustechnik.....	Fliesenverlegung –	
Architekturbüro – Bauplanung .....	Elektroinstallation – Reparaturen ...	Fliesenverkauf .....	11
Baubetrieb.....	Fassadengestaltung.....	Garten- und	
Baumaschinenvermietung –	Fenster u. Türen – Bauelemente .....	Landschaftsbau.....	18
Arbeitsbekleidung .....	Fenster u. Türen.....	Gebäude- und	
Bauplanung – Architekturbüro .....	Fenster, Türen, Tore,	Grundstücksverwaltung .....	2
Bauplanung – Energieberatung .....	Sonnenschutz.....	Hausbau – Plasterarbeiten .....	7
Bauunternehmen – Hochbau.....			
Bauunternehmen.....			
Bedachungshandel.....			
Bio-Kläranlagen –			
Gewässerschutz .....			
Containerdienst – Entsorgung.....			
Dachdeckerei – Spenglerei .....			
Dachdeckerei – Zimmerei –			
Baustoffhandel .....			
Dachdeckermeisterbetrieb.....			



Zum Tännig 8  
98553 Breitenbach  
Telefon: 036841 41070  
Telefax: 036841 41015  
Funk: 0160 5326980

Internet: [www.dachprofi-gmbh.de](http://www.dachprofi-gmbh.de) · E-Mail: [info@dachprofi-gmbh.de](mailto:info@dachprofi-gmbh.de)

· Dachdeckerarbeiten · Dachklempnerarbeiten  
· Fassadenverkleidung



# Holzbauzentrum GmbH



**Holzbauzentrum GmbH**  
**Am Horn 6a**  
**98667 Waldau**

Tel: +49 36878 / 6700  
Fax: +49 36878 / 67067

**email: [info@holzbauzentrum.de](mailto:info@holzbauzentrum.de)**

- Holzkonstruktionen
- Dachstühle (komplett oder als Bausatz)
- Carports
- Vordächer
- Pavillons

**web: [www.holzbauzentrum.de](http://www.holzbauzentrum.de)**



Haustechnik – Heizung, Sanitär, Klimatechnik..... 30	Immobilien ..... U2	Steinmetz – Grabmale ..... 32
Haustechnik – Klempnerei..... U3	Kreative Raumgestaltung ..... U3	Steuerberatung –
Heizung – Sanitär –	Kunststoffverarbeitung..... 16	Immobilienbewertung..... U4
Solarenergie/Solartechnik..... 30, 33	Maler und Putzergeschäft –	Steuerberatungsgesellschaft ..... U4
Heizung – Sanitär ..... 11	Altbausanierung ..... 30	Versicherungen –
Heizung, Lüftung, Sanitär..... 30	Metallbau – Bauklempnerei..... 8	Baufinanzierungen..... 16
Holzbau – Dach- u. Werkssanierung	Metallbau – Zäune u. Tore ..... 11	Zimmerei – Treppenbau..... 16
– Trockenbau ..... 2	Sanitär – Heizung – Klempnerei... 30	Zimmerei /
	Schreinerei – Möbel ..... 11	Holzkonstruktionen ..... 6



**Pommer  
Bau KG**

- Erdarbeiten
- Betonarbeiten
- Mauerarbeiten
- Pflasterarbeiten

Zipfelstraße 4 · 98631 Milz  
Telefon: 036948 82694 · Telefax: 036948 21857

**Funk 0173 5611558**  
**Funk 0174 3450364**



**HOCH-  
UND  
TIEF  
BAU**

**KIRMES**

kirmes-hoch-tiefbau@web.de

Maurerarbeiten  
Betonarbeiten  
Pflasterarbeiten  
Erdarbeiten

98631 Milz  
Obertorstraße 35  
Tel. (03 69 48) 2 09 32  
Fax (03 69 48) 8 23 38



## Renommierte Unternehmen in Ihrer Nähe

**Nie wieder streichen!**  
**Keine Putzrisse mehr!**  
**Endlich Ruhe!**

*Wir dämmen Kosten 1*

**FASSADEN MIT SYSTEM**

*Wir dämmen Kosten 2*

Steffen Heidmüller  
98553 Breitenbach · Hauptstraße 58  
Telefon: 036841 43235

**Unsere Leistungen**

- Montage von vorgehängten Alufassaden
- Schieferfassaden aus Fiberglas
- Klinkerfassaden für Sockel und Wand
- Naturschieferfassaden
- hinterlüftete Putzstrukturfassaden aus Fiberglas
- Sockelverkleidung für Alt- und Neubau
- Mauerabdeckung in Alu, Kupfer oder Zink
- Montage von Zierer Biberdächern
- Neu: Fachwerk aus Mörtel
- Günstige Finanzierung
- Alles auch zur SELBSTMONTAGE




**[www.alu-fassaden-heidmueller.de](http://www.alu-fassaden-heidmueller.de)**



## Büro für Bautechnik

Bauplanung · Bauüberwachung · Energieberatung  
Bauwerksdiagnostik · Instandsetzungsberatung

Dorfstraße 26 · 98660 Beinerstadt  
Telefon 036873 69263 · Fax 036873 69086  
Mobil 0160 7585011  
info@bautechnik-oehrl.de  
www.bautechnik-oehrl.de

### Heiko Oehrl

Staatlich geprüfter Bautechniker (FS), geprüfter Gebäudeenergieberater (HWK)  
Maurer- und Betonbaumeister

### Ihr Partner in Sachen Fliesen und Naturstein!



## SCHMITTLUTZ

Fliesen · Natursteine

Gewerbestraße 20 · 98646 Siegritz  
Telefon: 036873/22542 · Fax: 036873/22544  
fliesen-schmittlutz@t-online.de

*Besuchen Sie unsere Ausstellung,  
Bei uns erhalten Sie kompetente Beratung und Qualität zum fairen Preis!*



## MARIO EBERT

METAL DESIGN

Marienstrasse 13  
98673 Harras  
Tel: 0 36 86 / 30 04 60  
Fax: 0 36 86 / 61 85 77

- Bauklempnerei  
- Treppenbau  
- Zaunanlagen, Tore  
- Schmiede- und  
Schlosserarbeiten

## Elektro Blitzschutz

Installation | Reparatur | Warenverkauf

### Dieter Glatte

Am Pfortchen 1 · 98646 Gleicherwiesen/Thür.  
Telefon: 036875 69531 · Mobil: 0171 5336744

## HOLZBAU LEFFLER

Meisterbetrieb  
Inh. Kevin Leffler



Planung · Ausführung · Finanzierung

Zimmerei  
Dachdecker  
Spengler  
Schieferarbeiten  
Altbausanierung  
Holz- und Baustoffhandel



Hintere Gasse 67  
98631 Mendhausen  
Tel.: 036948 / 20382  
Fax: 036948 / 869813  
Mobil: 0172 / 913 94 20  
mail: info@holzbau-leffler.de

www.holzbau-leffler.de

## Dachdeckergeschäft Sieder



98673 Oberwind  
Johann-Heinrich-Löffler-Str. 03  
Tel./Fax 0 36 86-30 93 53  
Funk 01 71-1 95 92 83  
email: dsieder@web.de

⇨ Gerüstbau ⇨ Dach/Fassade ⇨ Bauklempnerei

Für schönere Ausblicke

## Müller

Fenster, Türen & mehr

Hauptstraße 26 B · 98678 Saargrund  
Telefon: 0 36 86/6 07 30 · Telefax: 0 36 86/61 58 43  
Handy: 01 70/4 48 58 16  
E-Mail: info@fenster-mueller.com  
Internet: www.fenster-mueller.com



## WOHNBAUSTANDORTE IM LANDKREIS HILDBURGHAUSEN

Gemeinde	Ortsteil	Gebietsbezeichnung
Auengrund	Brattendorf Crock Schwarzbach	Immenhof Am Weinberg Zaunäcker
Bad Colberg-Heldburg	Bad Colberg	Ummerstädter Straße
Bockstadt	Bockstadt	Nord – West
Eisfeld	Harras	Oberes Gewend
Gleichamberg	Bedheim Eicha Roth	Walläcker An der Römhilder Straße Zeilfelder Straße
Gompertshausen	Gompertshausen	Hinter den Röthen
Haina	Haina	Steinweg
Hildburghausen	Hildburghausen Gerhardtsgereuth Häselrieth	Nördlich der Straße zum Friedhof Am Kirchgrund Waldstadt
Milz	Milz	Am Giebel
Nahetal – Waldau	Hinternah Waldau	An der Bind Obere Aue/An der Hauptstraße
Römhild	Römhild	Mendhäuser Straße
Sachsenbrunn	Sachsenbrunn	Hinter der Kirche
Schleusegrund	Schönbrunn	Gabeler Straße
Schleusingen	Schleusingen Schleusingen Schleusingen	Am Kalkrangen Weißer Berg An der Ruderburg
Schweickershausen	Schweickershausen	Schafäcker
St. Kilian	Erlau Hirschbach	Am Kochsberg Am Bahnhof
Straufhain	Adelhausen Linden	Am Steinbruch Trapstädter Straße
Themar	Themar	Am Schwimmbad
Veilsdorf	Heßberg	An den Röthen/Weitersrodaer Straße

## IHRE ANSPRECHPARTNER

### SITZ LANDRATSAMT:

Wiesenstraße 18, 98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/445-0

Fax: 03685/445-501

Internet: [www.landkreis-hildburghausen.de](http://www.landkreis-hildburghausen.de)

E-Mail: [poststelle@lrahbn.thueringen.de](mailto:poststelle@lrahbn.thueringen.de)

### SPRECHZEITEN DER FACHÄMTER:

Montag: 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Dienstag: 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

13.30 Uhr – 16.30 Uhr

Mittwoch: geschlossen

Donnerstag: 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Freitag: 8.00 Uhr – 11.30 Uhr

### DIE WICHTIGSTEN ÄMTER DES LANDRATSAMTES FÜR BAUVORHABEN:

#### Bauamt

Amtsleiterin Frau Beyer

Wiesenstraße 18

98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/445-230

E-Mail: [beyer@lrahbn.thueringen.de](mailto:beyer@lrahbn.thueringen.de)

#### Sachgebiet Denkmalschutz

Sachgebietsleiterin Frau Geithner

Wiesenstraße 18

98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/445-225

E-Mail: [geithner@lrahbn.thueringen.de](mailto:geithner@lrahbn.thueringen.de)

#### Umweltamt

Amtsleiter Herr Müller

Wiesenstraße 18

98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/445-260

E-Mail: [muellerr@lrahbn.thueringen.de](mailto:muellerr@lrahbn.thueringen.de)

#### Amtsgericht Hildburghausen

##### Grundbuchamt

Johann-Sebastian-Bach-Platz 3

98646 Hildburghausen

Telefon: 03685/79170

Fax: 03685/791750

#### Landesamt für Vermessung und Geoinformation

##### Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30

98574 Schmalkalden

Telefon: 03683/4664610

Fax: 03683/4664612



Foto: Andreas Geiger

Landratsamt Hildburghausen

# Wir beraten Sie gerne

**TIEF**

BERUFSBEKLEIDUNG  
von Arzt  
bis Zimmermann



**TIEF**

Handel & Service

Vermietung, Verkauf, Service von  
• Baumaschinen  
• Baugeräten  
• Forst- und Gartengeräten

 **Husqvarna**  
Regionalcenter

**98646 Hildburghausen · Thomas-Müntzer-Straße 4**  
Tel. 03685 404410 · Fax: 404424 · Mobil: 0170 9132687  
**info@tief-bgs.de · www.tief-bgs.de**

## Heiko Schönhuber

Metallbaumeister · Europäischer Schweißfachmann

- Allgemeiner Metallbau
- Metalltreppen und Geländer aller Art
- Zäune und Tore von schmiedeeisern bis modern – auch elektrisch
- Edelstahlverarbeitung
- Dreh- und Fräsarbeiten
- Schweißarbeiten aller Art
- Reparaturen, Wartung und Instandhaltungsarbeiten
- Sandstrahlen



Ellerweg 53a · 98660 Ehrenberg

Funktel.: 0170/1665390

Tel.: 036873/21850 · Fax: 60055

E-Mail: Schmied-von-Ehrenberg@debitel.net

## René Robbach

Schreinermeister



Küchen  
Einbaumöbel  
Bad- und Dielenmöbel  
Schrankwände  
Treppen  
Eckbänke  
Tische  
Schlafzimmer

Dorfstraße 18  
98631 Hindfeld  
Telefon: 036948 829788  
Telefax: 036948 829789  
Funk: 0160 8361661



## Peter Granert

◦ Fenster ◦ Türen ◦ Tore ◦ Rolläden ◦ Sonnenschutz

- Einbau
- Montage
- Innenausbau
- Service

Hauptstraße 89  
OT Waffenrod · 98673 Eisfeld  
Telefon: 03686 300986  
Telefax: 03686 303040



## BAU-Meier GmbH

Fliesenausstellung  
Fliesenverlegung  
Balkon- und Terrassensanierung  
Putz & Estrich

98553 Schleusingen · Haardstraße 24  
Telefon 036841 41464 · Fax 036841 41112  
info@bau-meier-gmbh.de · www.bau-meier-gmbh.de



BRS-Bau GmbH

HOCH- UND INDUSTRIEBAU  
SCHLÜSSELFERTIGBAU  
BAUSANIERUNG  
WOHNUNGSBAU

98673 Crock  
Klaus-Aepfelbach-Str. 2

Tel: 0 36 86 / 61 84 - 0  
Fax: 0 36 86 / 61 84 - 70

www.brs-bau.de

info@brs-bau.de



## INSTALLATIONEN

Meisterbetrieb für Gas, Wasser  
Heizung, Lüftung und Solartechnik

**Thomas Spring**  
Geschäftsführer

Römhilder Straße 58 · 98646 Hildburghausen  
Telefon: 03685 79340 · Telefax: 03685 79342

## DAS BAUGRUNDSTÜCK

### 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.

### 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.

### RECHTLICHE VORÜBERLEGUNGEN

#### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf.

Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt das Grundstück 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.



Foto: Andreas Geiger

Blick auf Hildburghausen

- 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? (zum Beispiel 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 Grundstücks 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 oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

## 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.

## ERWERB

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbaurechts. Dies



Die Veste Heldburg

ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## GRUNDSTÜCKSWERT

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## NEBENKOSTEN

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

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

## NOTARKOSTEN

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie beispielsweise gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von beispielsweise 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE FÜR STRASSEN- UND KANAL- UND WASSERVERSORGUNG

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



Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

## SONSTIGE NEBENKOSTEN

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstücks sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.



*Die Gleichberge*

## Jürgen Seifert

*Baubetrieb*

Fürstenweg 14 · 98667 Schönbrunn  
Telefon: 036874 38663 · Fax: 036874 38662  
Mobil: 0172 3762824



## Zimmerei Rüdiger Heß

Neustädterstraße 157  
98667 Schönbrunn  
Tel.: 03 68 74 / 7 07 60  
Fax: 03 68 74 / 7 22 10

- ★ Dachstühle
- ★ Innenausbau
- ★ Treppenbau
- ★ Gerüstbau
- ★ Dacheindeckung



## BIO TOP

Vollbiologische Kleinkläranlagen 4 EW bis 50 EW

EU-Zulassung Z-55.6-94 (DIBt) (EN 12566/DIN 4261)



BIO TOP-Anlage 4 EW anschlussfertig

**V K A G m b H**  
Verbundwerkstoff- und Kunststoff-  
Anwendungstechnik GmbH  
Gabeler Str. 45  
98667 Schönbrunn  
Tel: 0 36 874 / 72 375  
Fax: 0 36 874 / 72 520  
E-Mail: [info@gfk-behaelterbau.de](mailto:info@gfk-behaelterbau.de)  
Internet: [www.gfk-behaelterbau.de](http://www.gfk-behaelterbau.de)

Die VKA GmbH fertigt, wie in den behördlichen  
wasserrechtlichen Bescheiden gefordert.

## WERKSVERKAUF

## Debeka

Versichern • Bausparen

### Klaus Jäger

Versicherungsfachmann (BWW)

Rauchgründlein 9 · 98666 Fehrenbach

Tel. 036870 25076

Fax 036870 25075

Mobil 0175 2741881

Mit Sicherheit  
zu Ihrem Vorteil!

- Krankenversicherung
- Lebensversicherung/Rente
- Unfallversicherung
- Wohngebäudeversicherung
- Hausratversicherung
- Kfz-Versicherung
- Haftpflichtversicherung
- Finanzierung Wohneigentum
- Bausparen/Festgeld

## ARCHITEKTURBÜRO

• BERATUNG • ENTWURF • PLANUNG • BAUÜBERWACHUNG

**Dipl.-Ing. (FH) Rita Gladitz**

Freie Architektin

Dr.-Rühle-v.-Lilienstern-Straße 15 • 98646 Bedheim

Telefon: 03685 407003 • Telefax: 03685 707835

## GRANERT VERSICHERUNGSMAKLER

*Ihr Partner für zinsgünstige Baufinanzierungen*

- ✓ niedrigste Zinssätze für Neubau, Kauf,  
Anschlussfinanzierung und Umschuldung
- ✓ Attraktive Darlehensbedingungen
- ✓ persönliche, kompetente Beratung
- ✓ günstige Zinsen mit KfW-Darlehen
- ✓ Vermittlung von Versicherungen aller Art

Maklerbüro  
Gabriele Granert  
Breite Straße 23  
98673 Eisfeld

Tel.: 03686 39090  
Fax: 03686 390950  
E-Mail: [gabriele.granert@t-online.de](mailto:gabriele.granert@t-online.de)  
[www.granert.de](http://www.granert.de)

### DAS BAURECHT – ALLGEMEIN

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

- Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

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

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



## **BEBAUUNGSPLAN**

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere

Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

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

## **DER GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung.

# **Schwarz & Schäfer**

L a n d s c h a f t s b a u / A g r a r s e r v i c e



98646 Gleichamberg  
OT Roth

Mobil 01 75/4 04 93 19 Herr Schwarz  
01 75/12 146224 Herr Schäfer

E-Mail: [schwarz.schaefer@freenet.de](mailto:schwarz.schaefer@freenet.de)

**Landschaftsbauarbeiten**  
**Mäh- und Mulcharbeiten**

**Bodenbearbeitung**

**Entbuschung**

**Baum- und Grünlandpflege**

**Baggerarbeiten (bis 7t)**

**Zaunbauarbeiten**

**Pflasterarbeiten**

**Renaturierung von Fließgewässern**

dung, 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.

### **AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

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

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu

beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbartschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und dem Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### **EINVERNEHMEN DER GEMEINDE**

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, wenn es sich um Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder eine Maßnahme im Außenbereich handelt bzw. bei Ausnahmen und Befreiungen. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

### **DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bau-

ungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig begründet er – im Gegensatz zum Bebauungsplan, welcher ein Angebotsplan ist – auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung. Weitere Unterschiede des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Bebauungsplan gibt es im Planverfahren. 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.

## IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE – INNENBEREICH

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen. 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 zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche 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 öffentlichen 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).

### ALLGEMEIN

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Land Thüringen ist dies die Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 1. 5. 2004.

Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Es leitet sich aus dem Polizeirecht ab und stellt vor allem an die Standsicherheit, die 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 Bauherrn und dem Grundstückseigentümer 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.

Ergänzend zur ThürBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

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

Neu eingeführt wurde das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das für die gleichen Gebäude gilt wie das Genehmigungsverfahren, nur mit dem Unterschied, dass diese Gebäude nicht einem qualifizierten Bebauungs-

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

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

Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Das sind vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet.

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

In Gebäudeklasse 3 werden alle übrigen Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter eingeordnet.

Weiter gibt es noch die Gebäudeklassen 4 und 5, die höhere und größere sowie sonstige Gebäude erfassen.

### GRENZABSTAND

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3 Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstücks einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2 Meter unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens 0,4 der Gebäudehöhe

zu entsprechen hat, mindestens jedoch 3 Meter. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 Meter ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

### **Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude**

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die Thüringer Bauordnung eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, u. a. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 Meter zulässig.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht erfolgreich gegen eine solche Grenzbebauung wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 Metern begehren, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe erteilen.

### **TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 8 THÜRBO)**

Die im bisherigen § 8 ThürBO geregelte bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen.

In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weitgehend nicht mehr geprüft werden.

Nach wie vor dürfen durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der ThürBO oder den aufgrund der ThürBO erlassenen Vorschriften widersprechen.

Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentscheidung getroffen werden.

Die Verantwortung für die Einhaltung der materiellen Anforderungen der ThürBO trägt der Veranlasser der Grundstücks- teilung.

Da bei einem Verstoß gegen materielle Anforderungen ein Grundstücksteil nach der Teilung nicht mehr bebaubar sein kann, sollten die Beteiligten, insbesondere der Käufer, zur Vermeidung unnötiger Kosten im Vorfeld der Teilung unbedingt fachkundigen Rat einholen.

### **DIE AM BAU BETEILIGTEN**

(Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter)

#### **Grundsatz**

Bei der Errichtung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch von Anlagen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben, der Genehmigungsfreistellung 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 bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.



### **Bauherr (§ 55 ThürBO)**

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung dieser Verpflichtungen geeignet ist. Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Vor Baubeginn hat er den Namen des Bauleiters, während der Bauausführung einen Wechsel des Bauleiters unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

### **Entwurfsverfasser (§ 56 ThürBO)**

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich.

Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen.

### **Unternehmer (§ 57 ThürBO)**

Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende 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.

### **Bauleiter (§ 58 ThürBO)**

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen

durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten.

Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies in einzelnen Teilbereichen nicht der Fall, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen.

## **GENEHMIGUNGSPFLICHT, GENEHMIGUNGSFREIHEIT**

### **Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 62 ThürBO)**

Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der ThürBO oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 63 ThürBO), für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben (§ 63 a ThürBO), sowie die Genehmigungsfreiheit für die Genehmigung fliegender Bauten (§ 74 ThürBO) und „öffentlicher“ Bauvorhaben (§ 75 ThürBO) bzw. Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt ist, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden sowie von der Pflicht, erforderliche behördliche Entscheidungen wie Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen einzuholen.

### **Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 63 ThürBO)**

Der § 63 der ThürBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen.

Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines

geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf Abbruch- und Beseitigungsmaßnahmen. Diese waren nach altem Recht auf darin genannte Gebäudegrößen begrenzt. Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es gleichwohl gerechtfertigt, kein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem über das „Ob“ der Beseitigung zu entscheiden wäre. Ausreichend ist vielmehr, dass beim „Wie“ der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht.

Daher wurde in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse und dem Umfeld ein gestuftes System des Nachweises der Standsicherheit eingeführt. Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser oder aber der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

### **Genehmigungsfreistellung (§ 63 a ThürBO)**

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

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

Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Ge-

meinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor.

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Die Gemeinde kann diese Frist abkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie dem Bauherrn vor Fristablauf mitteilt, dass sie von den vorstehenden Möglichkeiten keinen Gebrauch machen wird.

## **GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Dieser Abschnitt der neuen Thüringer Bauordnung ist neu strukturiert worden. Nachdem im vorherigen Abschnitt nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 62) – wie oben ausgeführt – zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 63), und daran anschließend die weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63 a) geregelt worden sind, schließen daran an die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63 b), und das Baugenehmigungsverfahren (§ 63 c).

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

#### **(§ 63 b ThürBO)**

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

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
  - freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Gebäudeklasse 1) und
  - freistehende Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (Gebäudeklasse 1)

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Gebäudeklasse 2)
- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter (Gebäudeklasse 3)
- Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben der Klassen 1 bis 3

Ausgenommen sind Sonderbauten und Parkplätze mit einer Größe von mehr als 0,5 ha.

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

Geprüft wird daher zunächst nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. So sind die Belange zu überprüfen, die Auswirkungen auf das Einfügen eines Bauvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB (die unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie Fragen der gesicherten Erschließung) beziehungsweise auf das Berührtsein öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Wasserrechts und die Ziele der Raumordnung) haben.

Die Bauaufsichtsbehörde bezieht auch beantragte Abweichungen von Bestimmungen der ThürBO in das Prüfprogramm mit ein. Dadurch kann über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden.

Gegebenenfalls sind auch andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, bei denen eine eigenständige Entscheidung wegen der Baugenehmigung entfällt. Dazu gehören insbesondere die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen, Belange des Denkmalschutzes sowie bestimmte

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

### **Baugenehmigungsverfahren (§ 63 c ThürBO)**

#### **Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)**

Zählt eine Baumaßnahme weder zu den verfahrensfreien Bauvorhaben noch zu den Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, oder zu den Vorhaben, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, prüft die Bauaufsichtsbehörde uneingeschränkt die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle weiteren für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

#### **Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)**

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

### **Geltungsdauer der Genehmigung (§72 ThürBO)**

Die Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder die Bauarbeiten länger als zwei Jahre unterbrochen worden sind.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

### **Vorbescheidsverfahren (§73 ThürBO)**

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks
- 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 drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

## **BAUANTRAG**

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

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

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

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

Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

## **BEHANDLUNG DES BAUANTRAGES**

Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,

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

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag schon vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt oder auf eine Beteiligung verzichtet hat.

Die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert den Bauantrag innerhalb von zwei Wochen auf Vollständigkeit und teilt dem Bauherrn den Eingang des Antrages mit.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen (mit entsprechender Kostenfolge).

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit der Unterlagen werden die für die Genehmigungsverfahren erforderlichen Prüfungen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit vorgenommen. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen. Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

## **BETEILIGUNG DER NACHBARN (§ 68 THÜRBO)**

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

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht. Denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

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.

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

## **BAUGENEHMIGUNGSGEBÜHREN**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit

der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die Vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

## **BAULAST UND BAULASTENVERZEICHNIS (§ 80 THÜRBO)**

### **Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen**

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht auf seine Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

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

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

### **Verfahren und Rechtsfolgen**

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstücks eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

## **BAUEN OHNE BAUGENEHMIGUNG**

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

### ENERGIESPAREN DURCH WÄRMEDÄMMUNG

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Zielk-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  $0,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  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, wurden 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  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ , der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25 bis 30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke allein garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige, 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, sodass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz von Nichteinhaltung des Vorangesagten sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von  $\text{CO}_2$ . 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.

### WÄRMESCHUTZVERGLASUNG FÜR DIE FENSTER

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von  $1,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-

# Thema: Energiesparen



**MEISTERBETRIEB**  
**Roberto Kayser**

- Gas, Wasser • Wärmepumpen
- Heizung • Spenglerei
- Sanitär • Solartechnik

Tel 03 69 47 / 5 07 43  
Obere Alm 13 Fax 03 69 47 / 5 11 39  
98631 Jüchsen mobil: 01 71 / 6 74 19 63



**FRIEDEL**  
SANITÄR · HEIZUNG · KLEMPNEREI

**Telefon/Telefax: 03685 704595**  
Wilhelm-Rathke-Straße 19a · 98646 HILDBURGHAUSEN  
Meisterbetrieb seit 1948

**Maler- und Putzergeschäft**  
**Rainer Kupfer**  
Maler- und Lackierermeister



**Ihr Partner am Bau für:**

- Dämmungen
- Trockenbau
- Altbausanierung
- Putzarbeiten
- Bodenbelagsverlegung
- Tapezierarbeiten



Trinkhügel 34 · 98646 Gleicherwiesen  
**Büro** Telefon: 036875 50915 · Telefax: 036875 50916  
Telefon: 036875 61400 · Mobil: 0170 5272476



**MÜLLER & SITTIG**  
GmbH

Ihre Firma für:  
**Heizung • Lüftung • Sanitär**  
Beratung • Projektierung • Ausführung

Inhaber:  
**Gerald Müller**      **Klaus Sittig**  
E-Mail:                      Telefon 036874 70493  
mueller.sittig@arcor.de      Telefax 036874 70673  
**Bibergrundstraße 13 · 98666 Biberau/Engenstein**



**Ingenieurbüro**  
**Dworrak & Gatzer**

**Planungs- und Beratungs GbR für Heizung • Sanitär • Lüftung**

Am Stadtberg 12  
98642 Hildburghausen  
Telefon (0 36 85) 7 10 44      Funk:  
Fax (0 36 85) 7 10 47      R. Dworrak 0172/ 7 10 42 94  
E-mail: ldghbn@t-online.de      D. Gatzer 0171/ 9 51 08 08







Werten von  $0,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  ist 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 Zielk-Wert von  $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . 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. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet.

Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (zum Beispiel 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 SOLARENERGIE NUTZUNG 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 daher 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, das heißt, die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme als sie verlieren.

## 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. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis bis 2 m<sup>2</sup> 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.



**Gebäude- und  
Anlagentechnik  
Hinske & Stark GbR**

Elektrotechnik | Kommunikationstechnik | Netzwerktechnik | Photovoltaik

Telefon: 036948 82875 | Telefax: 036948 82877

E-Mail: [info@elektroprofis-haina.de](mailto:info@elektroprofis-haina.de) | [www.elektroprofis-haina.de](http://www.elektroprofis-haina.de)  
Westenfelder Straße 1 | 98631 Haina



**GRABMALE**

**Hartmut Körschner**

- Treppen
- Fußbodenbeläge
- Fensterbänke
- Restauration

**Hildburghäuser Str. 15 • 98673 Eisfeld  
Telefon 0 36 86 / 32 28 39**

# KREATIVSTUDIO HEIM DESIGN IN EXDORF FESSELT KUNDEN

*Malermeister Heim setzt auf Beratung - Referenz für gelungene Arbeit!  
Besuchen Sie uns zur großen Führung durch unsere Ausstellung jeden Mittwoch ab 18.00 Uhr*



Dorfstraße 109 · 98631 Exdorf  
Tel. (03 69 47) 55 50 · Fax (03 69 47) 55 58 · Mobil (01 72) 3 66 55 66  
<http://www.design-heim.de> E-Mail: [design-heim@t-online.de](mailto:design-heim@t-online.de)

**DESIGN DEIN HEIM MIT HEIM DESIGN!**



Vom modernsten Fußboden über Fensterdekorationen, bis zur Decke einschließlich passender Tapeten, Bilder- bzw. Spiegelrahmen – stets individuell und im rechten Licht – gibt es Anregungen für das ganze Heim in Hülle und Fülle. Selbst der Wunschteppich kann hier nach eigener Vorstellung realisiert werden.

Ihre Tapeten gestalten Sie natürlich auch selbst. Alles kann in einem Raum oder Heim harmonisch aufeinander abgestimmt werden, erläutert Martin Heim den interessierten Betrachtern bei seiner Führung und gibt viele Anregungen.

**Heim Design** bietet ein komplettes Innenraumdesign, welches Wünsche und Vorstellungen der Kundschaft Tatsache werden lässt. Dass Ihm das gelingt, belegen zahlreiche Dankschreiben. **„Nicht einer von vielen, sondern für viele der eine!“** Das ist der Heim-Slogan.

Malermeister Martin Heim gründet 1991 in Exdorf sein Unternehmen **Kreative Raumgestaltung**, welches seither erfolgreich arbeitet und beste Referenzen aufweisen kann.

Mit Leib und Seele sei er im Geschäft und wenn aus dem Hobby Beruf geworden ist, berät man mit Freude im Herzen. Das Credo des Meisters, der mit seinem Team Wohnraum mit Freude gestaltet.

Wie das gelingen kann, führt er praktisch vor. **Jeden Mittwoch ab 18.00 Uhr** präsentiert er in einer alten Dreschhalle, die zum Kreativstudio umgestaltet wurde, seine Ideen, die zu neuem Raum- und Wohngefühl führen. Das Ausstellungs- und Bürogebäude ist ein Spiegelbild der Machbarkeit und verdeutlicht, was zu bewerkstelligen ist.

## Kreative Raumgestaltung

Kreativer Trockenbau mit Deckengestaltung und Lichtkonzept  
Tapetengestaltung mit Tapeten aus aller Welt  
Designfußböden / PVC- und Teppichböden • Wasserfall und Baum im Raum  
Stuck und Säulengestaltung • Fresco Wandbilder • Badgestaltung

## Meisterliches Handwerk

Maler- und Putzarbeiten, Dämmsysteme • Fachwerksanierung, Lehmputz  
Elektrosmogabschirmtapeten • Fassadenschmuck • Stuckverarbeitung  
Trockenestrich

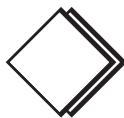
## Für das Fenster

Gardinen- und Stangensysteme in großer Auswahl • Maßanfertigung und Stoffverkauf • Sonnenschutzanlagen, Markisen, Plissees, Rollos, Lamellen

## SOLARE WARMWASSERAUFBEREITUNG – HEIZUNGSUNTERSTÜTZUNG

*Heizung · Sanitärtechnik · Service*

**Hans Wirsching**



Bibergrundstraße 38  
98666 Biberau/Lichtenau  
Telefon: 036874 71614

Privat:  
Hauptstraße 83  
98666 Biberau/Biberschlag  
Telefon: 036874 70777

**THOMAS**  **HAUSTECHNIK**

**SANITÄR · HEIZUNG · SOLAR · KLEMPNER  
BÄDER · TROCKENBAU · PANELEE  
Björn Thomas & Manfred Thomas GbR**

98673 Eisfeld · Bahnhofstraße 16

Tel.: 03686 616561 · Fax: 03686 616563 · Mobil: 0171 7513651  
[Thomas-Haustechnik@t-online.de](mailto:Thomas-Haustechnik@t-online.de) · [www.thomas-haustechnik.de](http://www.thomas-haustechnik.de)

# FREUND & PARTNER GmbH

## Steuerberatungsgesellschaft

Niederlassung Waldau

Gerhard Heinz - Steuerberater -

98667 Waldau · Am Sportplatz 17

Telefon: 036878 6770 · Telefax: 036878 67767

E-Mail: fp.waldau@etl.de

Im Rahmen unserer Steuerberaterleistungen bieten wir unter anderem **Tätigkeitsschwerpunkte** rund um die Immobilie an, wie

- Beratung Haus- und Grundbesitz
- private und unernehmerische steuerliche Gestaltungen
- Finanzierungs- und Förderungsberatung
- Wirtschaftlichkeits- und Unternehmensberatung



**Jürgen Frendel**  
Bauplanungsbüro

Dipl.-Ing. (FH)  
Mitglied der  
INGENIEURKAMMER THÜRINGEN



Ernst-Thälmann-Str. 22  
98660 Themar  
Tel./ Fax: (036873) 20520 / 20519  
bauplanung-frendel@online.de

Beratung · Bauplanung · Baubetreuung

## STEUERBÜRO WIEGAND

Dipl.-Wirtschaftler/Steuerberater Ingelore Wiegand

Wir sind eine zukunfts- und mandantenorientierte Kanzlei, die Unternehmen aller Rechtsformen und Privatpersonen in allen steuerlichen und betrieblichen Angelegenheiten betreut. Bei der Beratung unserer Mandanten steht der konkrete Nutzen einer aktiven steuerlichen Gestaltung im Mittelpunkt.

**Tätigkeitsschwerpunkte rund um die Immobilie:**

- Beratung bei betrieblichen und privaten Immobilien-Investitionen
- Finanzierungsalternativen und steuerliche Gestaltungen
- Immobilienbewertungen
- Finanzierungs- und Förderungsberatung
- Wirtschaftlichkeits- und Unternehmensberatung
- Vererben und Verschenken

Steuerbüro Wiegand

Römhilder Straße 17 · 98660 Themar

Tel.: 036873 67458 · Fax: 036873 699795

E-Mail: ingelorewiegand@wiegand-steuerberater.de

www.wiegand-steuerberater.de

## BAUPLANUNG WITTER

Hoch- und Tiefbau  
Energieberatung  
Wertermittlung

Dipl.-Bauingenieur  
Gerald Witter  
Hauptstrasse 45  
98667 Waldau

Tel. 0 36 878/20 864  
Fax. 0 36 878/20 865  
Mobil: 0171/8163537  
e-mail: witter-g@t-online.de

## Entsorgung nach Maß

Der Entsorgungspartner für **Industrie, Handel, Gewerbe und private Haushalte.**

Wir entsorgen umweltgerecht und kostengünstig Ihre Abfälle.

SITA Umwelt Service GmbH  
Tachbacher Straße 5  
98660 Themar  
Telefon: 0368 73248-0

