



Landkreis Sömmerda

Baubroschüre

Inhaltsverzeichnis

1. Grußwort	1	5.1. Das Bauplanungsrecht	12
Branchenverzeichnis	2	• Bauleitplanung	12
2. Kurzporträt des Kreises	3	• Flächennutzungsplan	12
3. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich	4	• Bebauungsplan	13
4. Das Baugrundstück	7	• Grünordnungsplan	13
• Auswahl des Grundstücks	7	• Ausnahmen und Befreiungen	14
• Erschließung	7	• Einvernehmen der Gemeinde	14
• Rechtliche Vorüberlegungen	8	• Der Vorhaben- und Erschließungsplan	14
• Risiko-Altlasten	8	• Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich	15
• Erwerb	9	• Außenbereich	15
• Grundstückswert	9	5.2. Das Bauordnungsrecht	16
• Nebenkosten	9	• Allgemein	16
• Notarkosten	9	• Grenzabstand	17
• Grunderwerbsteuer	10	• Teilung von Grundstücken	17
• Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung	10	• Die am Bau Beteiligten	18
• Sonstige Nebenkosten	10	• Genehmigungspflicht – Genehmigungsfreiheit	20
5. Das öffentliche Baurecht	12	• Genehmigungsverfahren	21
• Das Baurecht allgemein	12	• Bauantrag	22
		• Beteiligung der Nachbarn	24
		• Baugenehmigungsgebühren	25
		• Baulast und Baulastenverzeichnis	25
		6. Denkmalschutz und Denkmalpflege	27
		7. Wohnungsbauförderung	28

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.

99610062/2. Auflage / 2006

WEKA
I | N | F | O

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0

Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03

info@weka-info.de • www.weka-info.de

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

ein Haus zu bauen oder das vorhandene Gebäude umzubauen, ist auch heute noch der Wunsch vieler Menschen.

Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind abgesehen von den finanziellen Voraussetzungen, eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen. Dazu müssen Sie als Bauherrin oder Bauherr und wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und den jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

So auch die seit Mai 2004 gültige neue Bauordnung des Freistaates Thüringen und das seit Juli 2004 geänderte Baugesetzbuch des Bundes.

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

Sicher können wir im Rahmen dieses Ratgebers naturgemäß nicht alle Fragen beantworten. Deshalb stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung des Landkreises Sömmerda und die Sachbearbeiter anderer Fachämter unserer Behörde jederzeit mit Rat zur Seite.

Für die Zukunft wünsche ich Ihnen eine schnelle Umsetzung ihres Bauvorhabens und gutes Gelingen in der fachlichen Ausführung.




Ihr
Rüdiger Dohndorf
Landrat

Branchenverzeichnis

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.

Abwassertechnik.....	11	Maler.....	19
Allianz.....	28	Massivhaus.....	13
Bauleitung.....	19	Rechtsanwalt.....	9
Bausparen.....	28	Steuerberatungsgesellschaft.....	19
Bauunternehmung.....	13	Straßenbau.....	19
Fliesenfachbetrieb.....	11	Tiefbau.....	19
Garten- und Landschaftsbau.....	19	Tiefbaufachhandel.....	11
Hausbau.....	19	Vermietung von Baumaschinen.....	11
Hoch- und Tiefbau.....	11	Wohnbaugesellschaft.....	2
Immobilien.....	U3		
Ingenieurbüro.....	19		
Kachelöfen.....	19		
Kamine.....	19	U = Umschlagseite	



WWG mbH Kölleda
 Wohnungsbau- und Wohnungs-
 verwaltungsgesellschaft
 mbH Kölleda



Am Bahnhof 4b · 99625 Kölleda
 Tel.: 0 36 35/60 08-0
 Fax: 0 36 35/60 08-22



W
 WIR BEDANKEN UNS
 BEI ALLEN INSERENTEN
 FÜR DIE GUTE ZUSAMMENARBEIT.
 Ihr WEKA-Verlag

Kurzporträt des Kreises

Der Landkreis Sömmerda existiert als Gebietskörperschaft seit 1952 und vergrößerte sich mit der Gebietsreform 1994 im Süden um Teile des ehemaligen Kreises Erfurt-Land und im Norden durch Teile des Kreises Artern. Der Landkreis erstreckt sich damit in Ost-West-Richtung von der Finne bis zum Unstrutstau bei Straußfurt und in Nord-Süd-Richtung von den Ausläufern der Hainleite bei Bilzingsleben bis zur Landeshauptstadt Erfurt.

Bei einer Gesamtfläche von 804 km² entfallen immerhin rd. 640 km² auf landwirtschaftliche Flächen. In 7 Städten und 48 Gemeinden leben 76.865 Einwohner (Stand 31.12.2005). Zentrum der Region ist die Kreisstadt Sömmerda mit mehr als 21.000 Einwohnern, sie ist damit auch die größte Stadt des Landkreises. Seit Ende des 19. Jahrhunderts gilt sie als industrielles Zentrum der Region und erfüllt eine Mittelpunktfunktion im öffentlichen Leben des Kreisgeschehens.



An die Landeshauptstadt Erfurt angrenzend verfügt der Landkreis Sömmerda über sehr günstige Verkehrsbedingungen auf Straße, Schiene und im Luftverkehr. Die Autobahn 71, welche im Dezember 2002 eröffnet wurde, ist dabei eine optimale Verbindung zur Landeshauptstadt mit ihrem internationalen Flughafen, der somit in weniger als 15 min erreichbar ist. Seit Langem existiert im Landkreis ein blühendes Handwerk, ein beweglicher Mittelstand und vor allem eine von Innovation geprägte Industrie.

Seit 1990 hat die Computerbranche mit internationalen Marktführern im Landkreis Sömmerda Fuß gefasst. Auch die Autoindustrie mit den entsprechenden Zulieferbetrieben hat sich im Landkreis fest etabliert. Die Bedingungen für die Ansiedlung neuer Firmen sind hier genauso gut wie in ganz Thüringen. Das betrifft den Stand der Gewerbegebiete ebenso wie auch das Potenzial an Wohnbaugebieten.



Landratsamt Sömmerda

Sitz und Postanschrift:

Landratsamt Sömmerda
Bahnhofstraße 9
99610 Sömmerda

Tel. 03634/354-0 Fax: 354-394

Internet: www.landkreis-soemmerda.de

E-Mail: pressestelle@lra-soemmerda.de

Öffnungszeiten:

Montag: 8.00–11.30 Uhr

Dienstag: 8.00–11.30 Uhr und 14.00–18.00 Uhr

Mittwoch: geschlossen

Donnerstag: 8.00–11.30 Uhr

Straßenverkehrsamt 15.00–17.00 Uhr

Freitag: 8.00–11.30 Uhr

Bereich Bauwesen

Abteilungsleiter	03634/354-675
Bauaufsicht Regionalplanung, Denkmalpflege	03634/354-638
Wohnungsbauförderung	03634/354-608
Untere Wasserbehörde	03634/354-648
Umweltamt	03634/354-675

Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich

Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Verwaltungsgemeinschaft „An der Marke“ Erfurter Straße 6 99195 Schloßvippach E-Mail: poststelle@vg-andermarke.de	036371/540-0 036371/54029*	4.305
Vorsitzender: Wolfgang Obermann Bauamtsleiter: Herr Schmidt	036371/54013	
Mitgliedsgemeinden		
Eckstedt Spröttau Markvippach Vogelsberg Schloßvippach		
Verwaltungsgemeinschaft Buttstädt Großensener Weg 5 99628 Buttstädt E-Mail: poststelle@vg-buttstaedt.de	036373/41-0 036373/41190*	7.721
Vorsitzender: Helfried Becker Bauamtsleiter: Herr Hannes	036373/41141	

Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Mitgliedsgemeinden		
Stadtverwaltung Buttstädt Markt 1 99628 Buttstädt Bürgermeister: Jens Krumsdorf	03 63 73/99111 036373/40882*	2.729
Ellersleben Kleinbrembach Eßleben-Teutleben Mannstedt Großbrembach Olbersleben Guthmannshausen Rudersdorf Hardisleben		
Verwaltungsgemeinschaft „Gera-Aue“ Markt 13 99189 Gebesee E-Mail: VG-Gera-Aue@t-online.de	036201/6660 036201/66633*	5.423
Vorsitzende: Ute Winkler Bauamtsleiterin: Frau Mann	036201/66626	

Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Mitgliedsgemeinden		
Stadtverwaltung Gebesee	036201/6660	
Markt 13	036201/66611	
99189 Gebesee	036201/62138*	
Andisleben		
Ringleben		
Walsleben		
Verwaltungsgemeinschaft „Gramme-Aue“	036204/57015	5.678
Bahnhofstraße 16	036204/57016*	
99195 Großrudstedt		
E-Mail: vg.gramme-ae@t-online.de		
Vorsitzender: Harald Henning		
Bauamtsleiter: Herr Henning	036204/57015	
Mitgliedsgemeinden		
Alperstedt	Nöda	
Großmölsen	Ollendorf	
Großrudstedt	Udestedt	
Kleinmölsen		
Verwaltungsgemeinschaft Kindelbrück	036375/51013	6.477
Puschkinplatz 1	036375/50455*	
99638 Kindelbrück		
E-Mail: a.dietrich@vg-kindelbrueck.de		
Vorsitzende: Angelika Dietrich		
Bauamtsleiter: Herr Karg	036375/51024	
Mitgliedsgemeinden		
Stadtverwaltung Kindelbrück	036375/51026	
Puschkinplatz 1	036375/50455*	
99638 Kindelbrück		
Bilzingsleben	Günstedt	
Büchel	Herrnschwende	
Frömmstedt	Kannawurf	
Griefstedt	Riethgen	

Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Verwaltungsgemeinschaft Kölledda Markt 1	03635/450108	9.651
99625 Kölledda	03635/450125*	
E-Mail: vgkoelleda@t-online.de		
Vorsitzende: Gabriele Gerhardt		
Bauamtsleiter: Herr Pfitzmann	03635/450127	
Mitgliedsgemeinden		
Stadtverwaltung Kölledda	03635/450100	
Markt 1	03635/450125*	
99625 Kölledda		
Beichlingen	Kleinneuhausen	
Großmonra	Ostramondra	
Großneuhausen	Schillingstedt	
Verwaltungsgemeinschaft Straußfurt	036376/51315	8.018
Bahnhofstraße 13	036376/51321*	
99634 Straußfurt		
E-Mail: post@vgstraussfurt.de		
Vorsitzender: Frank Deutsch		
Bauamtsleiterin: Frau Müller	036376/51326	
Mitgliedsgemeinden		
Gangloffsömmern	Schwerstedt	
Haßleben	Straußfurt	
Henschleben	Werningshausen	
Riethnordhausen	Wundersleben	
Erfüllende Gemeinde Elxleben		
Bauamtsleiterin: Frau Beier	036201/826121	
Elxleben	036201/826-0	
Gemeindeamt	036201/826122*	
Th.-Müntzer-Str. 69		
99189 Elxleben		
E-Mail: GemeindeElxleben@t-online.de		
Bürgermeister: Jürgen Clemens		



Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Witterda Gemeindeamt Langestraße 99 99189 Witterda E-Mail: GemeindeWitterda@aol.com Bürgermeister: Heiko Koch	036201/85269 036201/71174*	
Selbstständige Städte		
Stadtverwaltung Rastenberg Markt 1 99636 Rastenberg E-Mail: info@rastenberg.de Bürgermeister: Uwe Schäfer	036377/76721 03677/5454*	2.957
Bauamtsleiterin: Frau Schwedler	036377/76725	

Ort	Telefon/Fax*	Einwohner
Stadtverwaltung Sömmerda Markt 2-4 99610 Sömmerda E-Mail: mail@stadt.soemmerda.de Bürgermeister: Wolfgang Flögel	03634/350100 03634/621477*	21.102
Bauamtsleiter: Herr Rosenstiel	03634/350310	
Stadtverwaltung Weißensee Marktplatz 26 99631 Weißensee E-Mail: buergermeister@landgrafenstadt.de Bürgermeister: Peter Albach	036374/22012 036374/22030*	3.770
Bauamtsleiter: Herr Lehnhardt	036374/22015	



4. Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zu meist 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 kennenlernen. 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.



-  VG Kindelbrück
-  VG Straußfurt
-  VG Kölleda
-  VG „Gera Aue“
-  VG „Gramme Aue“
-  VG „An der Marke“
-  VG Buttstädt
-  Stadt Sömmerda
-  Stadt Weißensee
-  Stadt Rastenberg
-  Erfüllende Gemeinde Elxleben



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), Denkmalschutz usw.?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?

- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe 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 kennenlernen. 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 Erbbaurechts. Dies 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, Baugebühren)



Rechtsanwalt

Manfred Plötz

Tätigkeitsschwerpunkte: Interessenschwerpunkte:

• Baurecht	• Zivilrecht
• Familienrecht	• Verkehrsrecht
• Erbrecht	

zugelassen an allen Land- und Oberlandesgerichten der Bundesrepublik Deutschland

Brauhausstr. 6 • 99610 Sömmerda • Tel. (0 36 34) 3 90 38

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 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 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

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

Ein Geschenk des Himmels – Regenwasser



Sinnvoll nutzen, Geld sparen.

Mit den Regenwassernutzungsanlagen von Heidelberg Abwassertechnik wässern, sprengen, waschen, spülen – und sparen!



**Heidelberg Abwassertechnik
GmbH & Co. KG**

Werk Sömmerda
An der Langen Brücke 5
99610 Sömmerda
Telefon 0 36 34-68 54-0
Telefax 0 36 34-62 15 16
abwassertechnik@heidelbergcement.com
www.heidelberg-abwassertechnik.de

Hoch- und Tiefbau GmbH
Baumaschinenverleih
Lutz Smolarski

Pappelweg 3 · 99625 Kölldeda
Tel.: 0 36 35 / 4 62 70
Fax: 0 36 35 / 46 27 58
Funk: 0172 / 7 90 95 97
Funk: 0170 / 1 83 87 91

Hoch- und Tiefbauarbeiten aller Art



**Krandienste
Baumaschinen
Hebebühnentechnik**

- Handel
- Vermietung
- Verpachtung

Unsere Dienstleistungen:

- ♦ Kranarbeiten
- ♦ Baggerarbeiten
- ♦ Umsetzungen bis 24 t
- ♦ Ausleihen von Kleingeräten
wie Mini-, Mobil- und Kettenbagger
- ♦ Begleitung von Schwerlasttransporten



**Fliesenfachbetrieb
RIEBESAM**

Beratung • Verkauf • Verlegung • Fliesen • Mosaik • Naturstein

Fliesenlegermeister Guido Riebesam
Straußfurter Straße 9–13 • 99631 Weißensee
Tel.: 036374/3 68 86 • Fax: 036374/3 68 85 • Funk: 0172/8 05 20 74
E-Mail: Guido.Riebesam@t-online.de • Internet: www.guido.riebesam.de



raab karcher
baustoffe

Tiefbau

Raab Karcher Baustoffe GmbH
Regionalzentrum Tiefbau
An der Scherkonde 1 · 99610 Sömmerda
Tel.: 0 36 34 / 6 92 03 · Fax: 69 20 50 · www.raabkarcher.de



5. Das öffentliche Baurecht

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).

5.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht der Gemeinde, 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 Beschlussfassung 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. Soll im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abgewichen werden, muss i. d. R. ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

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

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, besteht Baurecht. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Der Grünordnungsplan

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

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung

IHR MASSIVHAUSPARTNER




**Öko
Stern
Haus**
GmbH

- Massivhäuser
- Fertigteilhäuser
- Bauberatung
- Projektentwicklung
- Baukoordination

Bahnhofstraße 27 • 99610 Sömmerda/Thür.
Tel. 03634/603921 • Fax 03634/603922
Internet: www.baubriga.de

IHR BAUUNTERNEHMEN



- Hochbau
- Heizung-Lüftung-Sanitär
- Fliesenlegearbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Montage von Innentüren
- Baustoffhandel

Bahnhofstraße 27 • 99610 Sömmerda/Thür.
Tel. 03634/603920 • Fax 03634/603922


**Öko
Haus
Bau**
GmbH

... denn bauen ist Vertrauenssache



- 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 als Fachplan zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Umweltamt 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 schriftlich zu beantragen. Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere Grundstückssituation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und der 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 wird bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Gemeinde ab und legt sie schließlich dem Rat der Gemeinde zum Beschluss als Satzung vor.

Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Gemeinde 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 oft 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 unter bestimmten Voraussetzungen 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).





5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

Im Land Thüringen ist dies die Thüringer Bauordnung – ThürBO in der Fassung vom 16.03.2004. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, 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 Bauherren 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 ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das für die gleichen Gebäude gilt wie das Genehmigungsverfahren nur mit dem Unterschied, dass diese Gebäude nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen.

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 m². Das sind vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet.

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

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

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

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude in offener Bauweise immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf 2,00 m unter Berücksichtigung des Brandschutzes 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 m 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 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m, zulässig.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wehren.

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 Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der ThürBO oder den aufgrund der ThürBO erlassenen Vorschriften widersprechen.

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

Die Verantwortung für die Einhaltung der materiellen Anforderungen der ThürBO trägt der Veranlasser der Grundstücksteilung.





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 bis auf das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren 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.

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)

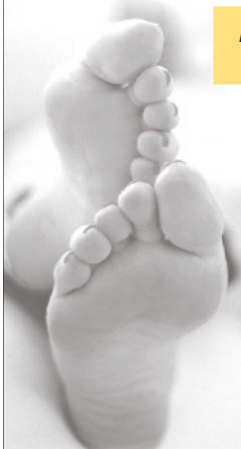
Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der 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 Inneingreifen 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.

ENTSPANNT BAUEN!



Konzeptionelle Lösungen

– Von Landhaus bis Bauhaus! –

- Individuelle Hausideen
- Hoher Qualitätsanspruch
- Kurze zugesicherte Bauzeit



Hausbau GmbH

Besuchen Sie unser Musterhaus!

ESPRIT Hausbau GmbH

Unterm Ringelberg 25, 99189 Elxleben, direkt an der B4
Tel.: 036201/8160 oder www.esprit-hausbau.de

Ingenieurbüro



Benischke & Merz

Beratung, Planung, Bauleitung
für Hoch-, Tief- und Straßenbau

Erfurter Straße 30
99189 Walschleben
Tel. 03 62 01/6 06 52
Fax 03 62 01/3 97 70

INGENIEURBÜRO - bau - dölle

BAUPLANUNG - BAUÜBERWACHUNG - GUTACHTEN - WERTERMITTLUNG

Dipl.-Ing. (FH) Alex Dölle
Hochtalstr. 12
99636 RASTENBERG

Tel. 03 63 77/41 11
FAX 03 63 77/48 52
E-Mail: ibdoelle@t-online.de

QUALITÄT AM BAU
Kanalbau
Tiefbau
Straßenbau



Frank Schäfer GmbH
Carl-Zeiss-Ring 11 • 99636 Rastenberg
Tel. 03 63 77/7 62-0 • Fax 7 62-25
info@frank-schaefer-gmbh.de



Ihr sachkundiger Partner im Garten- und Landschaftsbau



- kreative Gartenplanung und -gestaltung
- kompetente Baum- und Grünpflege
- Bau und Pflege von Gartenteichen
- professionelle Pflasterarbeiten aller Art in Beton- und Natursteinpflaster

HSSP GmbH • Carl-Zeiss-Ring 11 • 99636 Rastenberg
Ihre Ansprechpartner: Heike Schäfer, Silvio Päsch • Tel. 03 63 77/7 62-42
Telefax 03 63 77/7 62-41 • Funk 01 71/7 94 66 95



Harald Schöps
Kachelofen- und Luftheizungsbaumeister

Kachelöfen
Kachelofenluftheizungen
Kamine

99625 Beichlingen • Straße des Friedens 85
www.ofen-kaminbau-schoeps.de

Tel. (0 36 35) 4 61 70
Fax (0 36 35) 4 61 72

**Malermeister
Karl-Heinz Christen**

Tapezieren

Kreatives Gestalten

Vergolden

Haydnstraße 6
99619 Sömmerda
Tel. und Fax 0 36 34/60 00 57
mobil: 01 73/3 81 06 88





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 nach § 63 ThürBO, für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach § 63 a ThürBO, für die Genehmigung fliegender Bauten (§ 74 ThürBO) und „öffentliche“ Bauvorhaben (§ 75 ThürBO) sowie Bauvorhaben deren bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt ist, entbinden 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

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. Konsultieren Sie hierzu 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 gerecht-

fertigt, 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 ist 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 Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie dem Bauherrn vor Fristablauf mitteilt,

dass sie von den vorstehenden Möglichkeiten keinen Gebrauch machen wird.

Genehmigungsverfahren

Dieser Abschnitt der neuen Thüringer Bauordnung ist neu strukturiert worden.

Nachdem im vorherigen Abschnitt nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 62) zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 63), und daran anschließend die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63 a) geregelt worden ist, 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
- Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2
- Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu o. g. Vorhaben

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 im Sinne des § 34 BauGB (die unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie Fragen der gesicherten Erschließung) beziehungsweise das Berührtsein öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, 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 Genehmigungsfreistel-



lung unterliegen, oder zu den Vorhaben, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt, wobei zu beachten ist, dass bezüglich des Baunebenrechts (sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften) spätestens ab dem 01.01.2006 nur noch eine teilweise Prüfung erfolgt. Es werden hier nur noch die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in die Prüfung einbezogen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Für die Einholung der sonstigen nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)

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

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 72 ThürBO)

Die Baugenehmigung/ Teilbaugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauarbeiten länger als zwei Jahre unterbrochen worden 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, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks
- zulässigen Art und das 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
- amtlicher Flurkartenauszug
- Lageplan
- 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. Freilächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- erforderliche bautechnische Nachweise
- 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 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 Nebenbestimmungen 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 allem 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 Widerspruchs 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 seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (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 Grundstückes 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 Grundstückes 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.



6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflege und Denkmalschutz haben die Aufgabe, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und erdgeschichtlicher Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

Das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) unterscheidet **Denkmale** und **Denkmalensembles** (bauliche Gesamtanlagen, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Ortsgrundrisse, historische Park- und Gartenanlagen), an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkswundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Auch **Bodendenkmale** (bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlicher Kultur oder tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die im Boden verborgen sind oder waren) sind Kulturdenkmale.

Gemäß § 13 ThürDSchG bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, wer:

- ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen will.
- ein Kulturdenkmal oder Teile davon umgestalten, instand setzen oder im äußeren Erscheinungsbild verändern will.
- ein Kulturdenkmal oder Teile davon mit Werbe- oder sonstigen Anlagen versehen will.
- in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
- Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der bekannt ist oder vermutet wird oder den Umständen nach anzunehmen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Maßnahmen auf Grund dieses Gesetzes entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde nach Anhörung der Denkmal-

fachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mit Sitz in Erfurt).

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Deshalb können finanzielle Aufwendungen für den Erhalt und die sinnvolle Nutzung von Denkmalen oder Denkmalteilen von der Steuer abgesetzt werden. Voraussetzung für die Beantragung einer Steuerbescheinigung ist die vorherige Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die im Rahmen einer Baumaßnahme entstehenden denkmalpflegerischen Mehraufwendungen können Zuschüsse beantragt werden. Formulare und weitere Informationen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erhältlich.



7. Wohnungsbauförderung

Fördermöglichkeiten für den Bau und den Erwerb von Eigenwohnraum

Wichtiger Fördergegenstand ist das selbst genutzte Wohneigentum. Der Freistaat Thüringen fördert den Erwerb von Wohneigentum durch Neubau, aber auch den Kauf aus dem Bestand.

Wie fast immer, wenn es um Fördertöpfe geht, ist es wichtig, den Antrag rechtzeitig vor Maßnahmebeginn, hier also: vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten, zu stellen. Einzelheiten über Möglichkeiten zur Eigentumsförderung erfahren Sie beim **Landratsamt Sömmerda**, Wielandstraße 4, Wohnungsbauförderung.

Ihre Berater in Finanzangelegenheiten

SRZ

Steuerberatungsgesellschaft mbH

DIPL.-ING. (FH)

Karsten Schmidt

STEUERBERATER

Alexanderstraße 132
99610 Orlishausen

Tel.: 0 36 34/60 29 11
Fax: 0 36 34/60 29 14

E-Mail: K.Schmidt@SRZ-Steuern.de



Susanne Prieser
Generalvertretung

Allianz 

Büro:

Lohstraße 3, 99628 Buttstädt
Tel./Fax: 03 63 73/40 617
Mobil: 01 71/1 65 62 38
E-Mail: susanne.prieser@allianz.de

Bürozeiten:

Mo.–Fr. 09.00–11.00 Uhr
Di. 16.00–18.30 Uhr
Fr. 16.30–18.00 Uhr



Sparkassen-Baufinanzierung

Top Konditionen. Individuelle Lösungen.
Faire Beratung.



Wenn Sie
kaufen, neu bauen,
sanieren, modernisieren,
oder zu uns
umschulden wollen.

DAS BIETEN NUR WIR IN DER BAUFINANZIERUNG

- Kostenfreie jährliche Sondertilgung von 5 % des Darlehensbetrages möglich.
- Bereitstellungsinsen erst ab dem 7. Monat.
- Eingebaute 10 % Finanzierungsreserve für Neubau und Modernisierungen.
- Flexible Tilgungsänderung innerhalb eines Korridors von 1 % bis 3 %.
- Gleichbleibende Raten durch Zinsfestschreibungen bis zu 15 Jahre.
- Finanzierung bis zu 100 % der angemessenen Kauf- und Herstellungskosten.

Weitere Informationen bei Ihrem Berater und in allen Geschäftsstellen.

Oder vereinbaren Sie einfach einen Termin unter Telefon: 03634/355-17012.

