



Bauen im
Landkreis

NORDHAUSEN





Bad
Sachsa

NORDHAUSEN

SONDERHAUSEN

© 2004 WEKA info verlag gmbh
Lachstr. 2, 86415 Mering



Grußwort des Landrates des Landkreises Nordhausen

Liebe Mitbürgerinnen und liebe Mitbürger,

ein Haus zu bauen ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften. Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das so genannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob gebaut werden darf und in welchem Umfang dies geschehen soll. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im Einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), welches zum 1.1. 1998 neu gefasst wurde, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht ist in Thüringen in der Bauordnung vom 16. März 2004 neu geregelt. Darin wurden die materiellen Anforderungen an Bauvorhaben und ihre verfahrensrechtliche Behandlung vereinfacht und systematisiert, um für Sie das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnatur-

schutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften jedoch immer noch schwer durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen. Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen

anzuwenden, ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde.

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

Mit freundlichen Grüßen,
Ihr

Joachim Claus
Landrat



Inhaltsverzeichnis

1. Grußwort

2. Kurzportrait des Kreises

3. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich

4. Das Baugrundstück

- Auswahl des Grundstücks
- Rechtliche Vorüberlegungen
- Erwerb
- Grundstückswert
- Nebenkosten
- Notarkosten
- Grunderwerbssteuer
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung
- Sonstige Nebenkosten

5. Das öffentliche Baurecht

- Das Baurecht allgemein

5.1 Das Bauplanungsrecht

- Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Grünordnungsplan
- Ausnahmen und Befreiungen
- Einvernehmen der Gemeinde
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
- Außenbereich

5.2 Das Bauordnungsrecht

- Allgemein
- Grenzabstand
- Teilung von Grundstücken
- Genehmigungspflicht – Genehmigungsfreiheit
- Genehmigungsverfahren
- Bauantrag
- Beteiligung der Nachbarn
- Baugenehmigungsgebühren
- Baulast und Baulastenverzeichnis

6. Die Bauausführung

- Wärmedämmung
- Dämmung der Außenwände
- Optimale Dachdämmung
- Wärmeschutzverglasung für die Fenster
- Konsequente Dämmung von Kellern
- Bauen mit der Sonne
- Passive Solarenergienutzung durch Fenster
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Solare Warmwasserbereitung
- Strom aus der Sonne



Der Landkreis Nordhausen

Der Landkreis Nordhausen ist der nördlichste im Thüringer Land. Sein überwiegender Teil liegt im Vorland des Südhazes und ist Thüringens Pforte in das sagenumwobene, romantische Harzgebirge. In diesem Kreis mit einer Fläche von 711 m² wohnen ca. 96.000 Menschen. Besonders erwähnenswert sind die Kreisstadt Nordhausen und die Städte Bleicherode, Ellrich und Heringen. Sehens- und erlebenswert sind u. a. die Orte Auleben, Görsbach, Großlohra, Hainrode, Ilfeld, Neustadt, Rothesütte, Sophienhof, Sülzhayn, Trebra, Limlingerode, Herrmannsacker und Stempeda in ihrer landschaftlichen Einbettung.

Der Landkreis mit seiner reichhaltigen, zum Teil sehr seltenen Fauna und Flora erstreckt sich von der Windleite/Hainleite im Süden bis zu den Harzbergen im Norden, vom Quellgebiet der Helme im Westen bis zu dem Landschaftsschutzgebiet „Alter Stol-

berg“ und zum Kelbraer Stausee im Osten, einem international bedeutsamen Feuchtgebiet, in dem zahlreiche Vogelarten geschützt brüten. Besonders gern aufgesucht werden die einmaligen Gipskarstgebiete, die im Karstwanderweg gut ausgedeutet sind. Als größere Flüsse durchfließen die Zorge, die Wipper, die Helme und die Bere den Landkreis. Jungstein- und bronzezeitliche Besiedlung ist durch Bodenfunde nachgewiesen.

Ein kurzer Ausflug in die Geschichte der Region soll Einblicke in die Entwicklung geben. Unter Heinrich I., 919 zum deutschen König gewählt, wurden im und am Harz Pfalzen, Königshöfe und Burgen angelegt, von denen in den folgenden Jahrhunderten viele zu Städten wurden. Eine von diesen ist Nordhausen mit erster urkundlicher Erwähnung im Jahre 927. Im frühen Mittelalter war der Harz-

raum der politische Mittelpunkt des deutschen Reiches.

Zur Zeit der altdeutschen Gauverfassung gehörte das jetzige Kreisgebiet größtenteils dem Helmegau und dem Zorgegau an. Als die territorialen Herrschaften aufkamen, wurden hier mehrere Grafengeschlechter ansässig. Ein Graf Elger (Ilger) von Ilfeld ererbte die Herrschaft Hohnstein mit der gleichnamigen Burg. Er und seine Nachfolger nannten sich Grafen von Hohnstein. Die Landgrafen von Thüringen erbauten als Vorposten gegen die Grafengeschlechter zwischen Südhaz und Hainleite um 1190 die Ebersburg in der Nähe von Herrmannsacker.

Die Grafen von Hohnstein erwarben die Herrschaften der ehemaligen Grafen von Lohra und Klettenberg. Andere Gebiete wie Heringen-Kelbra, Lauterberg, Grubenhagen und die Abtei Walkenried (mit dem gleichnamigen Hohnsteiner Stammkloster) gingen im Laufe der Zeit verloren.

Die Stammgrafschaft Hohnstein gelangte 1419 mit dem Klostergebiet Ilfeld an die Grafen von Stolberg, die aus den Hohnsteinern hervorgegangen waren. Die ehemaligen Lohraischen und Klettenbergischen Herrschaften wurden mit Einschluss des Amtes Benneckenstein die „Grafschaft Hohnstein“ genannt. Nach dem Aussterben der Grafen von Hohnstein im Jahr 1593 fiel das Gebiet an den Herzog von Braunschweig. Die Stammburg Hohnstein bei Neustadt am Südhaz ist seit 1627 eine Ruine, da sie durch Brandlegung zerstört wurde.

Nach dem Westfälischen Frieden 1648 kam die Region an das Kurfürstentum Brandenburg, das indes erst 1699 zu dem Besitz gelangte, da der ein hal-



Blick auf Nordhausen vom Osten



Der Landkreis Nordhausen

bes Jahrhundert an die Grafen von Sayn-Wittgenstein verlehnt war. So war der alte Kreis Grafschaft Hohnstein der älteste Bezirk Preußens in der Thüringer Landschaft.

Im 2. Schlesischen Krieg sind die ersten Hohnsteiner als Soldaten im Preußischen Heer feststellbar. Die „Grafschaft“ unterstand der Kriegs- und Domänenkammer zu Halberstadt, die in den Jahren 1770 bis 1787 die erste Preußische Kreisverwaltung unter dem Namen „Deputation Hohenstein der Kriegs- und Domänenkammer Halberstadt“ in Ellrich unterhielt.

Von den Franzosen 1806 okkupiert, gehörte die Grafschaft Hohnstein bis 1813 dem Königreich Westfalen an. Mit der Errichtung der Provinz Sachsen (1815) wurde das alte Lohraer-Klettenberger-Gebiet mit der 1802 preußisch gewordenen einstigen freien Reichsstadt Nordhausen zu dem Landkreis Nordhausen zusammengeschlossen. Der alte Gebietsname Grafschaft Hohnstein schwindet somit auf sieben Jahrzehnte.

Als die Stadt Nordhausen 1882/83 aus dem Kreisverband ausschied, nahm der verbliebene Landkreis Nordhausen 1888 mit königlicher Erlaubnis den historischen Namen „Kreis Grafschaft Hohenstein“ an. Das alte Hohnsteiner Grafenwappen wurde als Kreiswappen und im Dienstsiegel geführt.

Am 1. Oktober 1932 wurde der Landkreis Ilfeld aufgelöst und dessen Südteil, das Amt Hohnstein, also die alte Stamm- oder Urt Grafschaft, mit dem „Kreis Grafschaft Hohenstein“ vereinigt. Zugleich kehrte die ehemalige Hohnstein'sche Landgemeinde Epschenrode in den Kreisverband zurück. Sowohl der „Kreis Grafschaft Hohenstein“ als auch der Stadtkreis Nordhausen gehörten bis 1945 dem

Regierungsbezirk Erfurt der Provinz Sachsen an. Entscheidend für die weitere Entwicklung des Landkreises waren die im Ergebnis des 2. Weltkrieges vorgenommenen administrativen Veränderungen. Der Kreis wurde zunächst von April bis Juni 1945 von amerikanischen, später sowjetischen Besatzungstruppen besetzt. Die Kommunen Bad Sachsa und Tettenborn wurden der englischen Besatzungszone angegliedert. Auf Verordnung des Präsidenten des Landes Thüringen wurde der „Kreis Grafschaft Hohenstein“ mit Wirkung vom 19. Oktober 1952 umbenannt. Der Landkreis Nordhausen, der bis dahin zum Land Thüringen gehörte, kam zum Bezirk Erfurt.

Die Entwicklung wurde in der Folgezeit vor allem durch seine Lage unmittelbar an der Grenze zwischen beiden deutschen Staaten geprägt. Für den Kreis Nordhausen ergaben sich umfangreiche territoriale Veränderungen. So wurden 22 Gemeinden an den neu gebildeten Kreis Worbis, die Orte Benneckenstein und Sorge an den Kreis Wernigerode, die Gemeinde Friedrichsrode an den Kreis Sondershausen und die Gemeinde Bösenrode an den Kreis Sangerhausen abge-

geben. Aus dem Kreis Sangerhausen wurden in den Kreis Nordhausen übernommen: Stadt Heringen und die Gemeinden Auleben, Bielen, Görsbach, Hain, Hamma, Herrmannsacker, Rodishain, Steinbrücken, Stempeda, Sundhausen, Uthleben und Windehausen.

Damit erhielt der Landkreis Nordhausen das territoriale Aussehen, das er, abgesehen von einigen Gemeindegrenzveränderungen, noch heute besitzt.



Blick auf Ellrich mit dem Ravensturm

Fachbereich Bau



Fachbereichsleiter Bau
Dr. Winter, Erich 437/450

Sekr./SB Finanzen
Schulz, Oda 437/435

SB Immissionsschutz
Rollfinke, Ramona
434/437

FGL Hoch- u. Tiefb./Kreisentw.
Matzelle, Hans-Joachim 429/448

SB Restaurierung
Koppetzki, Martin

SB Hoch- und Tiefbau
Wüstemann, E. 405/403

SB Hoch- und Tiefbau
Follak, Iris 426/460

SB Haushalt/Vergabe
Grebing, Beatrix 446/403

SB Kreisentwicklung
Hoderlein, Karin 422/405

SB Kreisentwicklung
425/420

Fachgebietsleiter Bauordnung/Denkmalschutz
FBL in Personalunion

Sekretärin
Hofsommer, G. 502/435

SB Bauplanungsrecht
Tschepe, Kerstin 433/452

Technischer MA
Schneider, Karin 408/444

MA Unt. Denkm.schutzb.
Weiß, Erika 336/456

SB Unt. Denkm.schutzb.
Witte, Monika 442/458

Technischer MA
Brandt, Regina 407/444

Baukontrolleur
Grüneberg, Dieter 440/439

SB Bauplanungsrecht
Strube, Kerstin 432/452

Technischer MA
Mühlenberg, C. 410/441

FGL Wohnungsbau.förd./Jurist
(stellv. FBL) Müller-Steidner
414/446

Baukontrolleur
Liesegang, H.-J. 409/414

Sekretärin
450/416

SB Wohnungsbauförd.
Nolte, Marion 448/411

SB Wohnungsbauförd.
Mock, Iris 452/407

SB Wohnungsbauförd.
Gröger, Gabriele 418/418

Tel./Zimmer-Nr.



Schlüsseldienst John
Sicherheitsfachservice

www.schluesseldienst-john.de Inhaber: Thomas Stritzel

Schließanlagen · Briefkasten-Anlagen · Tresore · Mechanische Sicherheit

Werkstatt, Verkauf, Büro: Ladengeschäft/Stadtzentrum:
Fichtestraße 1 · 99734 Nordhausen/Salza Markt 5 · 99734 Nordhausen
Tel.: 0 36 31/98 33 47 · Fax: 0 36 31/97 40 30 Tel./Fax: 0 36 31/90 05 99

VERMESSUNGSBÜRO GROPP



- Lageplan für Bauantrag
- Abstandsflächen
- Hausabsteckung ab € 260
- Bestandspläne

Tel.: 03631-972200

Nordhausen - Heinrichsweg 14

Dipl.-Ing. K. Bierwisch

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken

Grimmelallee 57
99734 Nordhausen

Telefon (0 36 31) 98 22 00

Kreishandwerkerschaft Nordthüringen – Hauptgeschäftsführer Dr. Senft

99734 Nordhausen · Domstraße 23
Tel.: 0 36 31 / 98 22 74 · Fax: 0 36 31 / 98 28 16

37327 Leinefelde · Lutherstraße 7
Tel.: 0 36 05 / 5 08 90 · Fax: 0 36 05 / 50 89 24

E-mail: KHS@Kreishandwerkerschaft-Nordthuringen.de

Bauinnung Nordhausen
Obermeister Günther Kirchner
Tel.: 03 63 32 / 2 05 24

Dachdeckerinnung Nordthüringen
Obermeister Thomas Müller – Tel.: 0 36 05 / 51 27 83
Stv. Obermeister Jörg Heise – Tel.: 03 63 33 / 7 03 96

Malerinnung Nordhausen
Obermeister Heinz Fricke
Tel.: 0 36 31 / 98 29 28

Tischlerinnung Nordhausen
Obermeister Eberhard Kramer
Tel. 03 63 31 / 4 23 36

SHK Innung Nordhausen
Obermeister Herbert Kuntze
Tel.: 03 63 33 / 7 08 44

Elektroinnung Nordhausen
Obermeister Achim Blume
Tel.: 0 36 31 / 89 65 96

Die professionellen Partner beim Bauen insbesondere von Niedrigenergiehäusern und 3-Liter-Häusern.



4. 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.

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen.

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.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

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

Erwerb

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

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

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hier-



4. Das Baugrundstück

von berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so 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 ei-

ner 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.

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.



Blick auf Buchholz mit Erdfall



Blick auf Niedersachswerfen



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 Baunut-

zungsverordnung (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, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst 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, Arbei-

ten, 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

Architekten und Ingenieure als Planer für:
Krankenhäuser/Uni-Kliniken
Arztpraxen/Ärztelhäuser
Kindertagesstätten/Kinderheime
Pflege- und Altenheime
allg. Wohnungsbau
Geschäftshäuser/Läden
Schulbau/Sportbauten
Sanierung
Rekonstruktion
Kirchenbauten
Gewerbebauten



Grundsanierung
Zentralgebäude
Fachhochschule
Nordhausen
2002-2004

Architekten und Ingenieure gründeten:
1990 das Büro für architektur und konstruktion.
Mittlerweile erfüllen 13 Mitarbeiter die hohen
Anforderungen und Wünsche der Bauherren. Das Büro
übernimmt auf Wunsch in allen HOAI-Phasen die Planung
und Projektsteuerung für Architektur, Haustechnik und
Statik komplett.



Umbau,
Modernisierung
und
Neubau
Südharz-
Krankenhaus
Nordhausen,
1993-2004

8 Architekten und Ingenieure,
4 technische Angestellte und 1 auszubildende
Bauzeichnerin gewährleisten an untereinander vernetzten
Arbeitsplätzen die gesamte Planung und Betreuung der
verschiedensten Bauvorhaben.



Neubau
Dreifelder-Sporthalle
mit
Mehrzwecknutzung
Bliescheroide,
2001-2003

BERATUNG PLANUNG PROJEKTIERUNG BAUMANAGEMENT

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
NORDHAUSEN GMBH

Köllingstraße 13
99734 Nordhausen

Tel.: (03631) 6132-0
Fax: (03631) 613250

aing-ndh@t-online.de
www.a-ing.de

ARCHITEKTUR-INGENIEURBÜRO

HOCHBAU STATIK HAUSTECHNIK TIEFBAU

schmidt
architektur

freier architekt
detlef schmidt

kostengünstiger wohnungsbau
büro- und industriebau
kultureinrichtungen
kindergärten und schulen
sanierung
ökologisches bauen
brandschutzkonzepte
machbarkeitsstudien
entscheidungsmoderation

stolberger str. 81
99734 nordhausen

fon 03631 896142
fax 03631 896162

info@architektur.de
www.architektur.de



5.1 Das Bauplanungsrecht

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

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

Ausnahmen und Befreiungen

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

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

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der

Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten 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.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines

im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB-Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Außenbereich)





5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

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

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

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

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

Hinzugekommen ist auch eine neue, zusätzliche

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

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

Die gleichen Gebäude (ohne land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie nicht frei stehend 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 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten.

Teilung von Grundstücken (§ 8 ThürBO)

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

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

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 62 ThürBO)

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

Genehmigungsfreistellung (§ 63 a ThürBO)

Im Absatz 1 ist geregelt, welche Bauvorhaben der



5.2 Das Bauordnungsrecht

Genehmigungsfreistellung unterliegen, Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben genehmigungsfrei sind:

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

Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor.

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

Genehmigungsverfahren

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 b ThürBO)

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

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
 - frei stehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (Geb. Kl. 1) und
 - frei stehende Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (Geb. Kl. 1)
 - Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (Geb. Kl. 2)
 - Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Geb. Kl. 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.

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

Baugenehmigungsverfahren (§ 63 c ThürBO)

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

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

Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauan-



Planungsbüro Flaggmeyer
Bauplanung | Baubetreuung | Wertgutachten

Karl-Liebknecht-Straße 2
D-99768 Ilfeld/Südharz

fon 03 63 31.4 25 98 fax 03 63 31.4 92 51
e-mail info@planungsbuero-flagmeyer.de
internet www.planungsbuero-flagmeyer.de




**ARCHITEKTURBÜRO
THORSTEN SCHMIDT**

<u>ENTWURF</u>	Büro: Südstraße 5 99734 Nordhausen
<u>PLANUNG</u>	Telefon: (0 36 31) 90 25 45
<u>BAUÜBERWACHUNG</u>	Telefax: (0 36 31) 90 25 47
<u>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</u>	Privat: Arnstedtstraße 10 99735 Werther
<u>HOLZSCHUTZGUTACHTEN</u>	Telefon: (0 36 31) 60 32 74

E-Mail: architekt_thorsten_schmidt@web.de

Ingenieurbüro für technische Gesamtplanung



Heizung – Lüftung – Sanitär – Elektro – alternative Energieträger
Beratung – Planung – Ausschreibung – Bauleitung – Gutachten

Dipl.-Ing. Jörg Srocke VDI

Hauptstraße 36 Telefon: (03 63 38) 4 28 34
99752 Kehmstedt Fax: (03 63 38) 5 10 11
E-mail: srocke@lycos.de

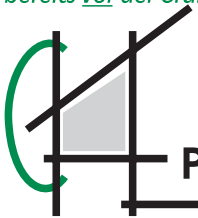


**Dipl.-Ing. Architekt
Tobias Winkler**

Ebertplatz 4, Nordhausen

Telefon
(0 36 31) 97 42 59
Telefax
(0 36 31) 47 79 45
Mobiltelefon
(01 77) 2 45 39 27
E-Mail
winkler.tobias@freenet.de

... bereits vor der Grundsteinlegung beginnt das „Bauen“ ...



Planungsbüro BAU

Dipl.-Ing. (FH) H. Lorenz Tel. 03 63 31 / 4 95 62
Ellricher Straße 6 Fax 03 63 31 / 4 95 64
99762 Neustadt / Harz Funk 01 77 / 7 99 85 62
E-Mail: planungsbuero-bau-h.c.lorenz@gmx.net

Bauentwurf • Bauplanung und Beratung, Alt / Umbau / Neubauten



5.2 Das Bauordnungsrecht

trag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 72 ThürBO)

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

Vorbescheidsverfahren (§ 73 ThürBO)

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

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes

- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Bauantrag

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

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

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

Checkliste Bauantrag:

- Antragsvordruck
- 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 den Bauantrag schon vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt oder auf eine Beteiligung verzichtet hat.

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

Bei Vollständigkeit der Unterlagen werden die für die Genehmigungsverfahren erforderlichen Prüfungen der bauplanungs- und bauordnungsrecht-



5.2 Das Bauordnungsrecht

lichen 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.

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 ge-

nehmigtes 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.



Blick auf Sülzhayn und den Südharz



Blick auf Heringen mit Schloss und Schule



5.2 Das Bauordnungsrecht



Blick auf Windehausen in der Goldenen Aue



Blick auf Liebenrode

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 so genannte 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.

GERLACH 
STAHL- UND METALLBAU

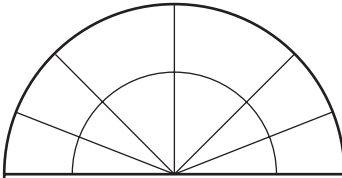
Gerlach-Werke Nordhausen GmbH



Fachbetrieb für Fenster, Türen,
Fassaden, Wintergärten
und Brandschutzelemente

SCHÜCO

An der Helme 19 · 99734 Nordhausen
Telefon (0 36 31) 62 70-0 · Telefax (0 36 31) 62 70 62
Internet: www.gerlach-werke.de · e-mail: kontakt@gerlach-werke.de



GLASBAU KEMPF_{GMBH}

Fenster – Türen – Tore
Wintergärten
Sonnenschutz
Innentüren

Nordhäuser Str. 70b
99752 Bleicherode
Telefon 036338/63433 Fax 63434
<http://www.glasbaukempf.de>



**GBN Granitbau
Nordhausen GmbH**



GRANITBAU
Nordhausen GmbH

Ihr Spezialist für
Ihre Außenanlagen –
Terrassen, Wege, Treppen,
Hofbefestigung,
Hangsicherung, Kanalbau

Betonstraße 1 · 99734 Nordhausen OT Sundhausen
Tel. (0 36 31) 47 64 44 · Fax (0 36 31) 47 64 88



6. Die Bauausführung

Energiesparen durch Wärmedämmung

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

Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens $0,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ 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 werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25–30 cm erreicht werden kann. Doch die

Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außen liegenden Winddichtung und der innen liegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2 .

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2$ 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-Werten von $0,6 \text{ W/m}^2$ ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. 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 tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegeämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem



Neubau · Rekonstruktion · Sanierung Nordhausen

Maurer · Putz · Dachdecker · Betonsanierung · Tiefbau

G.-A.-Hanewacker-Str. 1 Telefon (0 36 31) 4 68 80
99734 Nordhausen Telefax (0 36 31) 4 68 80-20

E-Mail: spiessbau.kalk@pconnect.de



EHMKE BAU

GmbH Sondershausen

Michael Panse

Geschäftsführer

- Ausführung von Maurer-, Putz- und Betonarbeiten
- Wärmedämmfassaden
- Trockenbauarbeiten
- Keller- und Dachbodendämmung

Kyffhäuserstraße 12
99706 Sondershausen
Tel.: (0 36 32) 66 81-0
Fax: (0 36 32) 66 81-11

NL 99752 Bleicherode
Tel.: (03 63 38) 4 48 83
Fax: (03 63 38) 4 48 89

ABS Aufzüge Biniok & Siebert GbR

Neubau – Wartung – Reparatur von Personen- und Lastenaufzügen

Motorenstraße 7 · 99734 Nordhausen

Telefon (0 36 31) 90 18 06

Telefax (0 36 31) 90 18 07

E-Mail: mups-ABS@t-online.de

René Rusch – Dachdeckermeister

**Meisterbetrieb für Dach-,
Wand- und Abdichtungstechnik,
Gerüstbau**

Bleicherode, Betrieb: Gewerbestraße 4

Büro: Hagenstraße 17

Tel.: 03 63 38/4 28 40





6. Die Bauausführung

Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreifachfenster-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., 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 Brennvorgängen 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 2 m² Kol-

lektorfläche 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.



Created in Germany

Amfi-Top AG

Am Mühlweg 5
D-99735 Werther
b. Nordhausen

Telefon +49 (0) 36 31/46 64 80

Telefax +49 (0) 36 31/46 64 81

E-Mail: amfi-top@t-online.de

Internet: www.amfitop.com



www.energie-nordhausen.de

Wir setzen **ENERGIEN** frei

STROM | ERDGAS | WÄRME | ERDGASTANKSTELLE

Energieversorgung Nordhausen GmbH
Straße der Genossenschaften 93
99734 Nordhausen
Telefon (0 36 31) 6 34-5

EVN
in Energiepartnerschaft

© Werkgemeinschaft Bauwerk



Karlheinz Willerbach

Krümmling 03 · 99734 Nordhausen/Steinbrücken



GABELSTAPLER • ANHÄNGER • GARTENTECHNIK

Vertrieb

Service

Vermietung

Ersatzteilhandel

Firma

Tel. (0 36 31) 60 45 49

Fax (0 36 31) 97 49 00

Privat (0 36 31) 98 08 59

Internet: www.willerbach.de

E-Mail: willerbach-multicar@t-online.de



Blick auf Stempeda mit dem „Alten Stolberg“



Blick auf Großlohra (Friedrichslohra) an der Hainleite



Blick auf Branderode, Gipskarstgebiet



BAUUNTERNEHMEN HENNING GmbH



Hochbau

- Industrie- und Gewerbebau
- Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Eigenheimbau –
auch schlüsselfertig
- Mauerwerksbau
- Dach
- Putz
- Trockenbau
- Fliesenarbeiten
- Fenster- und Türenbau

Tiefbau

- Erdarbeiten aller Art
- Straßenbau
- Rohr- und Kanal-
verlegungsarbeiten aller Art
- Pflasterarbeiten

Rasenweg 1 a • 99765 Urbach • Tel. (03 63 33) 7 60 • Fax (03 63 33) 7 62 22
Internet: www.henning-bau.com • E-Mail: info@henning-bau.com



Standortverwaltungs- und Betreibungsgesellschaft mbH

Walter Schröter
Geschäftsführer

- Objektentwicklung und -gestaltung
- Betreuung und Verwaltung
- Planung und Bauleitung
- Betreuung von Bauvorhaben
- Vermittlung von Immobilien
und Grundstücken
- Allgemeine (Haus) Verwaltung

Hüpedenweg 50
99734 Nordhausen
Tel. (0 36 31) 90 27 70
Funk (01 71) 7 70 12 79
Fax (0 36 31) 90 27 72

IMMER GUTE KARTEN

304

Ihre erste Adresse für kommunale...

Faltpläne

Großformatpläne

Aushangpläne

Interaktive
Kartografien im
Internet

VERWALTUNGS-VERLAG



GRAND VERLAG FÜR STÄDTLICHE UND KOMMUNALE
VERÖFFENTLICHUNGEN UND CD-BETRIEB'S DNG

EHRENBREITSTEINER STR. 44
80993 MÜNCHEN

FAX 089 / 12 109-102 · TEL. 0 18 05 / 25 51 61
INFO@VERWALTUNGSVERLAG.DE

WWW.STADTPLAN.NET



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.

99734162/1. Auflage/2004

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA
I | N | F | O

Kompetenz aus
einer Hand

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



VERMITTLUNG – FINANZIERUNG – VERSICHERUNG KOMPETENZ UNTER EINEM DACH

- Ob Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen wollen – wir finden für Sie die passende Lösung.
- Wir beraten Sie gern in allen privaten Finanzierungsfragen: Immobilien-Finanzierungen, öffentliche Förderungen, Ablösungsfinanzierungen, ...
- Sicherheit wird bei uns groß geschrieben. Wir beraten Sie gern in allen Versicherungsfragen.



Der Immobilienspezialist in der Region – testen Sie uns unverbindlich – kommen Sie in das ImmobilienCenter der Kreissparkasse Nordhausen, Töpferstraße 41, Tel. 0 36 31/4 28-3 70. Weitere Informationen unter www.kreissparkasse-nordhausen.de