

Bauen im Landkreis Gotha



Verwaltungsstruktur

Ansprechpartner

Das Baugrundstück

Das öffentliche Baurecht

Das Bauplanungsrecht

Das Bauordnungsrecht



Grußwort des Landrates



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

**sehr geehrte
Bauinteressenten/innen,**

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände“ in unserem schönen Kreis Gotha errichten zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen.

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

Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein schonender Umgang mit diesen Ressourcen ist dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr/in und müssen wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und den jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.



Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen jederzeit mit Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Dr. Siegfried Liebezeit
Landrat



Inhaltsverzeichnis



- 1. Grußwort**
- 2. Kurzportrait des Kreises**
- 3. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich**
- 4. Das Baugrundstück**
 - Auswahl des Grundstücks
 - Erschließung
 - Rechtliche Vorüberlegungen
 - Risiko Altlasten
 - 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
 - Baubauungsplan
 - Gründordnungsplan
 - 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
- 6. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 7. Die Bauausführung**
 - Wärmedämmung
 - Dämmung der Außenwände
 - Fehlervermeidung bei der 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
- 8. Boden und Umweltschutz**
 - Mutterboden
 - Bodenaushub, Bauschutz und Baustellenabfälle



Landhaus Studnitz, Wechmar, Rokokosaal



Branchenverzeichnis



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branchen	Seite	Branchen	Seite
A		L	
Architekturbüro	12, U4	Landschaftsarchitekten	13
B		M	
Bank	18	Maler	12
Bau	24, 30, U3	Massivhaus	12
Baufinanzierung	24	P	
Bauglaserei	30	Planungsbüros	12, U4
Bauplanungsbüro	12	R	
Baustoffe	30	Rechtsanwalt	U4
Bautischlerei	30	S	
Bauunternehmen	24	Sanitär	30, U3
Bauwerkserhaltung	30	Solartechnik	U4
D		Steuerberatung	18
Dachtechnik	30	U	
E		Unterhaltungselektronik	24
Elektro	30	V	
Energieberatung	U4	Vermessungsbüro	19
G		Versicherungen	18, 24
Glasbau	U4	W	
H		Wirtschaftsprüfung	18
Hausbau	12	Wohnungsbaugenossenschaft	24
Heizung	30, U3	Wohnungsverwaltung	24
Heizung – Sanitär	30	Z	
I		Zauntechnik	24
Ingenieurbüros	12		

U = Umschlagseite

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.

99867162 / 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




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



Wissenswertes über das Leben im Landkreis Gotha



Mitten im grünen Herzen Deutschlands liegt der Landkreis Gotha, der mit ca. 147.000 Einwohnern nach der Landeshauptstadt Erfurt der bevölkerungsreichste Landkreis Thüringens ist. Er erstreckt sich vom 916 Meter hohen großen Inselsberg im Westen bis zum Verkehrsknotenpunkt Neudietendorf im Osten, vom Obstanbaugebiet „Fahner Höhe“ im Norden bis zum bekanntesten Wanderweg des Thüringer Waldes, dem „Rennsteig“ im Süden auf einer Fläche von 936 Quadratkilometern.

Der Landkreis Gotha blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück:

Bereits erste Spuren der frühesten deutschen Geschichte finden sich im Gothaer Land – einem Landstrich, der schon seit ältesten Zeiten zu Thüringen zählt. Hier endete im Jahre 531 u. Z. nach der Schlacht bei Burgscheidungen an der Unstrut das „Königreich der Thüringer“ und danach regierten fränkische und sächsische Herzöge bzw. Könige das Land.

Viele Spuren hinterließen auch in der Zeit vom 11. bis Mitte des 13. Jahrhunderts die Landgrafen von Thüringen sowie danach die Wettiner Fürsten. Als im Jahre 1554 Johann Friedrich der Mittlere Herzog von Gotha wurde, war dies zugleich die Geburtsstunde des Herzogtums Gotha. Als Ahnherr der Linie Sachsen-Gotha und bedeutendster Ernestiner gilt Herzog Ernst 1. von Sachsen-Gotha und Altenburg (1601 und 1641-1675), genannt der Fromme, unter dem sich die Region politisch, wirtschaftlich und auf kulturellem sowie sozialem Gebiet stabilisierte und weiterentwickelte. Im 18. Jahrhundert war das Herzogtum Gotha ein Mittelpunkt der Aufklärung, korrespondierte doch Herzogin Luise Dorothee u.a. mit Voltaire und Friedrich dem Großen. Unter der Herrschaft Herzog Ernst II., der sich der Astronomie verschrieben hatte, zog ein reger wissenschaftlicher Gedankenaustausch am Gothaer Hof viele Persönlichkeiten der Wissenschaft, Kunst und Kultur der damaligen Zeit an. Auf den Gebieten Astronomie, Kartogra-

phie, Genealogie oder Schauspielkunst war das Herzogtum Gotha europaweit federführend.

Das Gothaer Land gehörte seitdem bis zum Jahre 1918, der Abdankung des Herzoghauses, stets zum Herzogtum Sachsen-Gotha, später Sachsen-Coburg und Gotha. Nach der Abdankung des Fürstenhauses erfolgte zunächst die Gründung des Freistaates Sachsen-Gotha im Jahre 1919.

Am 1. Oktober 1922 trat schließlich das „Gesetz zur neuen Kreiseinteilung“ in Kraft. Danach gliederte sich das neue Land Thüringen in neun Stadtkreise und 15 Landkreise auf. Dies war zugleich die Geburtsstunde des Landkreises Gotha.

Mit den freien, demokratischen Kommunalwahlen und der Konstituierung des Kreistages im Mai 1990 wurde nach der Wende der Grundstein für eine neue funktionierende kommunale Selbstverwaltung gelegt.

Zum Landkreis Gotha gehören heute 5 Städte sowie Einheitsgemeinden, Erfüllende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften mit insgesamt 60 Gemeinden. Sitz der Kreisverwaltung ist die Große Kreisangehörige Stadt Gotha, die auf eine über 1225-jährige Geschichte blicken kann.

Die Region ist heute ein historisch gewachsener Wirtschaftsraum mit großer Vielfalt der wirtschaftlichen Entwicklung. Vielseitiges Handwerk und breites Industriespektrum waren über die Jahrzehnte bestimmend und liefern in Verbindung mit der äußerst günstigen Lage des Gothaer Landes Argumente für ein Investieren im Landkreis Gotha. Charakteristisch für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Gotha ist die Branchenvielfalt. Metallverarbeitung, Fahrzeug- und Maschinenbau, Kautschuk- und Kunststoffindustrie, Baustoffindustrie, Ernährungsgewerbe und Einzelhandel sind in der Region strukturbestimmend und bieten gute Voraussetzungen für weitere Investitionen ansiedlungswilliger Unternehmen. Umfangreiche Dienstleistungen in allen Bereichen haben sich zusätzlich entwickelt. Logistikzentren großer



Wissenswertes über das Leben im Landkreis Gotha



Unternehmen siedelten sich entlang der Autobahn an. Sie beliefern von hier aus ihre Kunden in ganz Deutschland.

Die zentrale Lage des Landkreises Gotha und die gute Erreichbarkeit mit der Bahn und über die Autobahnen A 4 und A 71 bieten beste Voraussetzungen für eine weitere Öffnung zum europäischen Binnenmarkt.

Im Norden des Landkreises sind vor allem Landwirtschaft und Obstanbau zu Hause. Im südlichen Teil – dem Gebiet des Thüringer Waldes und seinem Vorland – locken Angebote für Touristen und Kurgäste.

Der Landkreis verfügt zudem über eine ausgeprägte Infrastruktur. Alle Schultypen in 76 Schulen, darunter eine Staatliche Fachschule, eine Gesamtschule, sechs Gymnasien sowie das Anfang des Schuljahres 2001/02 am Standort der Salzmannschule gegründete Staatliche Spezialgymnasium für Sprachen in Waltershausen-Schnepfenthal. Hier entsteht eine neue Schule, die in Deutschland einzigartig ist.

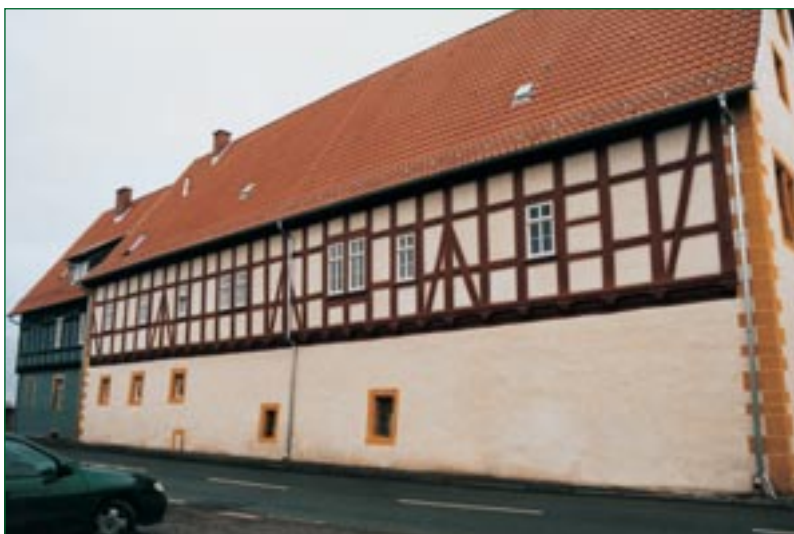
Beginnend in Klassenstufe 5 können Schüler im Spezialgymnasium insgesamt vier außereuropäische Sprachen lernen. Um dafür beste Bedingungen bieten zu können, investiert der Landkreis als Schulträger insgesamt 15 Mio. EUR am Standort der Salzmannschule.

Die landschaftlichen Reize des Landkreises Gotha laden die Gäste und Bewohner der Region zur Erholung ein. Vielfältige Freizeitangebote, wie Wandern, Radwandern und Reiten ziehen Insider an. Die drei Talsperren im Kreisgebiet sind Trinkwassertalsperren und beliebte Wanderziele.

Einheimische und Gäste erfreut die Vielzahl der vorhandenen Bäder in landschaftlich schöner Gegend, z. B. das Kur- und Familienbad „TABBS“ in Tabarz, das Waldbad in Schönau v.d. Walde, oder solarbeheizte Freizeitbäder in Georgenthal und Finsterbergen u. a.

Begünstigt durch die Höhenlage im Thüringer Wald stehen dem Wintersportbegeisterten Loipen, Skiwanderwege, Abfahrtspisten und Rodelhänge zur Verfügung. Nicht nur der Thüringer Wald mit dem Inselsberg und dem Rennsteig sind touristische Ziele im Gothaer Land. Auch das im Vorland des Thüringer Waldes auf dem Territorium des Landkreises Gotha liegende sagenumwobene Burgenland „Drei Gleichen“ und die Fahnersche Höhe besitzen eigene Reize.

Diese und viele andere Angebote werden auf der Homepage des Landkreises Gotha unter www.kreis-gth.de näher erläutert und vorgestellt.



Amtshaus
Wandersleben



Landratsamt Gotha

Stand: 26.04.2004



Allgemeine Öffnungs- und Sprechzeiten

Die allgemeinen Öffnungs- und Sprechzeiten gelten nicht für das Sozialamt, das Jugendamt und den Fachdienst Kfz-Zulassungsbehörde des Straßenverkehrsamtes.

Montag	09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	13:00 – 17:00 Uhr
Mittwoch	09:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr

Abweichend davon ist das **Jugendamt** montags und mittwochs geschlossen, jedoch dienstags zusätzlich von 09:00 bis 12:00 Uhr geöffnet.

Der **Fachdienst Kfz-Zulassungsbehörde** des Straßenverkehrsamtes ist zusätzlich zu den allgemeinen Öffnungs- und Sprechzeiten dienstags von 09:00 bis 12:00 Uhr geöffnet.

Öffnungs- und Sprechzeiten der Fachdienste/Bereiche des Sozialamtes außer Bereich Nichtsesshaftenhilfe

Montag	geschlossen
Dienstag	13:00 – 16:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr

Öffnungs- und Sprechzeiten des Bereiches Nichtsesshaftenhilfe des Sozialamtes

Die Auszahlung der Hilfe an Nichtsesshafte erfolgt
Montag bis Freitag 11:00 – 12:00 Uhr



Rathaus Waltershausen



Steinernes Haus Georgenthal



Verwaltungsgliederung des Landratsamtes Gotha



Übersicht über die Abteilungen, Ämter und Bereiche des Landratsamtes Gotha

Besucheranschrift: 18.-März-Straße 50,
99867 Gotha
Postanschrift: Postfach 47, 99851 Gotha
Telefon: 0 36 21 / 2 14-0
Fax: 0 36 21 / 21 42 83
Website: www.kreis-gth.de
e-mail: poststelle@kreis-gth.de

Landrat

Dr. Siegfried Liebezeit
18.-März-Straße 50, Zimmer 224 Tel. 21 41 69

Erster Beigeordneter

Konrad Gießmann
18.-März-Straße 50, Zimmer 221 Tel. 21 41 67

Zweiter Beigeordneter

Helmut Marx
18.-März-Straße 50, Zimmer 214 Tel. 21 41 42

Ehrenamtlicher Beigeordneter

Wolfgang Steinbrück
18.-März-Straße 50, Zimmer 221 Tel. 21 41 67

Kommunalaufsicht

Sylke Gutjahr
18.-März-Straße 50, Zimmer 334 Tel. 21 42 32

Rechnungsprüfungsamt

Volkmar Stange
18.-März-Straße 50, Zimmer 267 Tel. 21 42 21
Gleichstellungsbeauftragte
Katrin Luster
18.-März-Straße 50, Zimmer 215 Tel. 21 41 59

I. Stab

I. Leitung Stab
18.-März-Straße 50, Zimmer 209 Tel. 21 42 27

I.1. Büro des Landrates und des Kreistages

Ansprechpartnerin: Inge Daniel
18.-März-Straße 50, Zimmer 209 Tel. 21 41 69,
21 42 87

→ Arbeitsbereich Öffentlichkeitsarbeit/Informationen/Amtliche Mitteilungen

18.-März-Straße 50, Zimmer 210/209
Andrea Jäschke Tel. 21 41 72
Sylvia Uhlendorff Tel. 21 42 25
Romy Volksdorf Tel. 21 42 70

Bürgerbüro

I. 2. Beauftragte für Senioren und Behinderte

Yvonne Scheler
18.-März-Straße 50, Zimmer 218 Tel. 21 41 39

I. 3. Bürgerbeauftragter

Reinhard Gold
18.-März-Straße 50, Zimmer 212 Tel. 21 41 61

II. Zentralverwaltung

Leiter Zentralverwaltung

Jürgen Seiring
18.-März-Straße 50, Zimmer 273 Tel. 21 42 65

II.1. Abteilung Organisation und Informationstechnik

Joachim Masson
18.-März-Straße 50, Zimmer 125 Tel. 21 41 17

II.2. Abteilung Kämmerei

Reinhard Hoffmann
18.-März-Straße 50, Zimmer 202 Tel. 21 42 13

II.3. Abteilung Kreiskasse

Angelika Seeber
18.-März-Straße 50, Zimmer 316 Tel. 21 42 16,
21 42 13

II.4. Abteilung Zentrale Dienste

Timm-Torsten Scheikel
18.-März-Straße 50, Zimmer 102 Tel. 21 41 17

Fachbereich 1 –

Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehr

Leiterin Fachbereich 1 – Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehr

Ingrid Darr
18.-März-Straße 50, Zimmer 244 Tel. 21 45 01



Verwaltungsgliederung des Landratsamtes Gotha

1.1. Ordnungs-/Ausländeramt

Ingrid Darr
18.-März-Straße 50, Zimmer 244 Tel. 21 45 01

1.2. Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst

Gerald Sommerlandt
18.-März-Straße 50, Zimmer 165 Tel. 21 45 02

1.3. Straßenverkehrsamt

Mario Weigand
18.-März-Straße 50, Zimmer 157 Tel. 21 45 93

Fachbereich 2 –

Schulen, Bildung und Infrastruktur

Leiter Fachbereich 2 – Schulen, Bildung und Infrastruktur

Jürgen Seiring
Eisenacher Straße 3, Zimmer 203 Tel. 21 46 22

2.1. Schulverwaltungsamt

Jürgen Seiring
Eisenacher Straße 3, Zimmer 203 Tel. 21 46 22

2.2. Hoch- und Tiefbauamt

Werner Neuske
Emminghausstraße 8, Zimmer 3.7 Tel. 21 42 52

2.3. Kommunale Bildungseinrichtung

Lothar Voigtländer
Helenenstraße 4 Tel. 82 30 40

→ Fachdienst Volkshochschule

Ernst Schnabl
Helenenstraße 4 Tel. 82 30 41

→ Fachdienst Musikschule „Louis Spohr“

Bärbel Neubert
Helenenstraße 4 Tel. 74 29 92

Fachbereich 3 –

Kreisentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Leiter Fachbereich 3 – Kreisentwicklung, Bauordnung und Umwelt

Ingbert Reichelt
Emminghausstraße 8, Zimmer 1.14 Tel. 21 41 93

3.1. Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Martin Büschleb
Emminghausstraße 8, Zimmer 3.11 Tel. 21 43 77

3.1.1. Fachdienst Bauordnung

Dietrich Hoffmann
Emminghausstraße 8, Zimmer 213 Tel. 21 41 22

3.1.2. Fachdienst Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung

Martin Büschleb
Emminghausstraße 8, Zimmer 3.11 Tel. 21 43 77

3.2. Umweltamt

Ingbert Reichelt
Emminghausstraße 8, Zimmer 1.14 Tel. 21 41 93

Fachbereich 4 –

Jugend, Familie und Soziales

Leiterin Fachbereich 4 – Jugend, Familie und Soziales

Simone Baumann
Humboldtstraße 18, Zimmer 2.1 Tel. 21 43 01

4.1. Jugendamt

Simone Baumann
Humboldtstraße 18, Zimmer 2.1 Tel. 21 43 01

4.2. Sozialamt

Manuela Brozat
Mauerstraße 20, Zimmer 402 Tel. 21 48 01

Fachbereich 5 –

Recht, Gesundheit und Veterinärwesen

Leiterin Fachbereich 5 – Recht, Gesundheit und Soziales

Andrea Schulz
18.-März-Straße 50, Zimmer 278 Tel. 21 42 09

5.1. Rechts-/Personalamt

Andrea Schulz
18.-März-Straße 50, Zimmer 278 Tel. 21 42 09

5.2. Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt

Volker Schneemann
Mauerstraße 20, Zimmer 418 Tel. 21 49 01

5.3. Gesundheitsamt

Dr. Wolf Kunstmann
Eisenacher Straße 3, Zimmer 307 Tel. 21 46 34



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.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

– Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt 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 Baumöglichkeiten 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 Beein-



4. Das Baugrundstück

trächtigungen 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 Grundstücks-käufer 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)



4. Das Baugrundstück



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, verkehrsberuhi-

gende 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.



Bach-Stammhaus Wechmar





**INGENIEURBÜRO FÜR HOCHBAUPROJEKTIERUNG
IHP UWE THEUERKAUF
ARCHITEKTEN & INGENIEURE**

Ein kreativer und verlässlicher Dienstleister der Bauherrenschaft





Das Team
Dipl. Ing. (FH) Uwe Theuerkauf
Dipl. Ing. Architekt S. J. Bien
Dipl. Ing. (FH) H. J. Lorenz

Dipl. Ing. (FH) U. Schlothauer
Dipl. Ing. B. Boese
Teilk. K. Stichling

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKSDIAGNOSTIK
BÜROLEITUNG: UWE THEUERKAUF**



99867 GOTHA, GOLDBACHER STRASSE 4
TEL.: 03621 512750 / 301127 - FAX: 03621 852409
FUNK: 0173 9922449 - E-MAIL: IHP_THEUERKAUF@T-ONLINE.DE
INTERNET: [HTTP://WWW.IHP-THEUERKAUF.DE](http://www.ihp-theuerkauf.de)



IBN Ingenieurbüro Neubert

- Gesamtplanung
- Projektsteuerung
- Bauberatung
- Bauüberwachung
- Koordination Abbau mineralischer Baustoffe
- Beratung Naturstein im Außenbereich
- Abrechnung
- SiGe-Koordinator

Dipl. Ing. Uwe Neubert

Arndtstraße 31
99880 Waltershausen

Telefon: 0 36 22/40 19 20
Telefax: 0 36 22/40 19 19
Handy: 01 73/8 62 11 25
E-Mail: IBN-Neubert@web.de



IGHT
Ingenieurgesellschaft für Bauplanung & Haustechnik

**Planung,
Beratung und Bauleitung**

- Hoch- und Tiefbauplanung
- Elektrotechnik
- Heizungs-, Klima-, Sanitär- u. Feuerlöschtechnik

99867 Gotha
Frankenbergstraße 20
Telefon 0 36 21 / 74 31-11
Telefax 0 36 21 / 74 31-13
E-Mail IGHT-Gotha@t-online.de

Planungsbüro ARTZ



Landschaftsarchitekten

Bergallee 5 · 99867 Gotha
Telefon 03621-82100 · Telefax 03621-821040
e-mail: info@la-artz.de · www.la-artz.de

UWE SEIFERT **INGENIEURBÜRO**

Dipl.-Ing. 

Hauptstraße 3
99898 Engelsbach
Telefon 03623 / 3 61 80
Fax 03623 / 3 61 82
e-mail IBseifert@aol.com

Beratung
Planung
Bauüberwachung

GKW -
Ihr kompetenter Partner

- Wasserversorgung
- Abwasserbehandlung
- Abfalltechnik
- Infrastruktur
- Umwelttechnik



GKW INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR WASSERWIRTSCHAFT
UMWELTECHNIK UND INFRASTRUKTUR GMBH

99867 Gotha, Südstraße 15
Tel. 03621 2339-0, Fax 03621 2339-55
nl_gotha@gkw.com www.gkw.com



Malerfirma-Fachhandel

99887 Herrenhof

Öffnungszeiten – TAPETENSHOP –
Mo – Fr 15 – 18 Uhr

Telefon 036253 / 41291

www.malerfirmacramer.de

Ihr Partner am Bau




Susi I 118.500,- €

- massive Innen- u. Außenwände
- inkl. 2 Erker u. Balkon
- schlüsselfertig ohne Maler und Teppich
- 132 m² Nutzfläche
- incl. Bodenplatte

Gotha, Parkstraße 11 (alter Schlachthof) 03621 - 40 21 20

www.hse-massivhaus.de • info@hse-massivhaus.de



5. Das öffentliche Baurecht



Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und in dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) sowie durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo, wie 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. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

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

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

Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

<p>l a n d s c h a f t ingenieure planer landschaftsarchitekten</p>		<p>g o t h a bijan-zeise-koch</p>
<p>PLANUNG ENTWURF GESTALTUNG LANDSCHAFT STADTRAUM GRÜNORDNUNG NATURSCHUTZ UVP INGENIEURÖKOLOGIE</p>	<p>ERFURTER STRASSE 18 99867 GOTHA</p>	<p>TEL 03621-406010 FAX 03621-406011 gotha@landschaft-a.de www.landschaft-a.de</p>



5. Das öffentliche Baurecht

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

Der Grünordnungsplan

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

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

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegnetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

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

Im Planaufstellungsverfahren der Bauleitpläne wird eine „Öffentlichkeitsbeteiligung“ (bisher Bürgerbeteiligung) und eine „Behördenbeteiligung“ (bisher Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durchgeführt, in deren Ergebnis diese Belange artikuliert und geprüft werden und finden nach jeweiliger fachlicher und gemeindehoheitlicher Abwägung Eingang in das Planverfahren.

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.

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

Einvernehmen der Gemeinde

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



5. Das öffentliche Baurecht



Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener 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 und die Erschließung binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne

Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

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

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

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich

5. Das öffentliche Baurecht

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 01.05.2004. 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.



Rathaus Friedrichroda



Grundschule Wandersleben



5. Das öffentliche Baurecht



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 Aufenthaltsräumen 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 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 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.

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.

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.





Generalvertretung

Andreas Schmidt

99867 Gotha, Ifflandstr. 2
Ecke Große Fahnenstr.
rechts hinter dem Kaufland

75 56 15 oder

Funktel. 01 70/3 80 75 07

Fax 75 56 20

Bürozeiten:

Mo + Mi 9⁰⁰ – 13⁰⁰ und 14⁰⁰ – 16⁰⁰ Uhr

Di + Do 9⁰⁰ – 13⁰⁰ und 14⁰⁰ – 17⁰⁰ Uhr

Fr 9⁰⁰ – 13⁰⁰ Uhr

und nach Vereinbarung

*Ihr Servicebüro
Beratung & Betreuung
in allen Versicherungs-
angelegenheiten*

- **Bauherrenhaftpflicht**
- **Feuerrohbau-
versicherung**
- **Beratung rund
ums Haus**

Diplom-Kaufmann
Gerald Böcher
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



Tätigkeitsschwerpunkte

Betriebswirtschaftliche Prüfungen

- Gesetzliche und freiwillige Jahresabschlussprüfungen
- Unternehmensbewertungen
- Prüfungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung

Betriebswirtschaftliche Beratung

- Businesspläne
- Ratingberatung
- Unabhängige Vermögensplanung (geschäftlich und privat)

Steuerberatung

- Finanz- und Lohnbuchführung
- Erstellung qualifizierter Jahresabschlüsse
- Beratung im Erbschaftsteuerrecht
- Finanzierungsberatung einschließlich Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit

Reinhardsbrunner Straße 48 Tel. (03621) 735970

99867 Gotha Fax (03621) 735979

e-mail: wp-stb.boecher@t-online.de

Internet: www.wp-boecher.de

Marita Stober



Hauptvertretung
Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft

Vermittlung von Vereinte Krankenversicherungen
Allianz Bausparverträgen und Finanzierung
Dresdner Bank Produkte

Beckengasse 10
99880 Waltershausen
Telefon: 0 36 22/6 89 55
Telefax: 0 36 22/90 64 91

Privat: Poststraße 2
99880 Schnepfenthal
Telefon: 0 36 22/90 05 50
Handy: 01 70/5 45 56 27

Heim, Pfleger & Fröhlich Steuerberatungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer: Steuerberater **Hans-D. Fröhlich**

*Wir beraten und betreuen mittelständische Unter-
nehmen aller Rechtsformen sowie Privatpersonen*

Friedrichstraße 24
99867 Gotha
Telefon (0 36 21) 36 84-0
Telefax (0 36 21) 36 84-19
E-Mail: hpf-steuergmbh@datevnet.de

Friedrichrodaer Straße 24
99891 Tabarz
Telefon (03 62 59) 5 80 58
E-Mail:
hans-froehlich@t-online.de

01803-171714*
individuell und aktiv!

| wie muss eine optimale Immobilienfinanzierung sein? | ganz nach Ihrem geschmack | UNSER MIX FÜR EIN INDIVIDUELLES FINANZIERungskonzept, eine Berechnung Ihrer finanziellen Möglichkeiten, die Planung mit staatlichen Fördermitteln und interessanten Zinskonditionen und schließlich die TÜV-Prüfung Ihres Wunschobjekts. Das Ergebnis: ein Angebot, das perfekt auf Sie abgestimmt ist. | Ideen nach vorn |

COMMERZBANK

www.commerzbank.de / Filiale Gotha / Erfurter Str. 1 / Telefon: 03621 36 10

BADENIA EURO TÜV Volksfürsorge



5. Das öffentliche Baurecht



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 eine 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 wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 Metern begehren, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe erteilen.

Teilung von Grundstücken (§ 8 ThürBO)

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

In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die im Rahmen der

Genehmigungsfreistellung und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weitgehend nicht mehr geprüft werden.

Nach wie vor dürfen durch die Teilung eines 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 bauordnungsrechtliche 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.



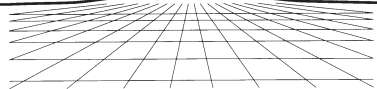
VERMESSUNGSBÜRO WELTZIEN
DIPL.ING. PETER WELTZIEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER & BERATENDER INGENIEUR

Leistungen:

- Lagepläne zum Bauantrag
- Katastermessungen
- Absteckungen jeder Art / Gebäudeabsteckungen
- Lage- und Höhenpläne / Bestandspläne
- Baukontroll- und Bauwerksüberwachungsmessungen

Büro: Gartenstraße 46-50, 99867 Gotha
Telefon 03621 / 300 141; Fax 03621 / 85 38 08
E-Mail: vb.peter.weltzien@t-online.de

VERMESSUNGSBÜRO
LENCER



Vermessung · Geoinformation
 Landmanagement

Dipl.-Ing.
Gunter Lencer
 Beratender Ingenieur
 Mitglied der Ingenieurkammer Thüringen
 Nr. 0004-94 BI

Margarethenstraße 39
 99867 Gotha
 Telefon: 03621/4519-0
 Handy: 0172/3650051
 Telefax: 03621/4519-19
 eMail: info@lencer.de

5. Das öffentliche Baurecht

Die am Bau Beteiligten

(Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter)

Grundsatz

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

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben, der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Bauherr (§ 55 ThürBO)

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung dieser Verpflichtungen geeignet ist.

Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Vor Baubeginn hat er den Namen des Bauleiters, während der Bauausführung einen Wechsel des Bauleiters unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Entwurfsverfasser (§ 56 ThürBO)

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

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

Unternehmer (§ 57 ThürBO)

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

Bauleiter (§ 58 ThürBO)

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineingreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten.

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

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 62 ThürBO)

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

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 63 ThürBO, für genehmigungsfrei



5. Das öffentliche Baurecht



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 Anforderung, 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. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

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

Daher 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) – wie oben ausgeführt – zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfah-



5. Das öffentliche Baurecht

rensfreiheit (§ 63) und daran anschließend die 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, das sind
 - freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (Geb.Kl. 1) und
 - freistehende 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, 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 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



5. Das öffentliche Baurecht



uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

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

Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenausbaus 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 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 Baugenehmigungsver-

fahren zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

Bauantrag

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

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

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

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
- Berechnung
 - a) der bebauten Fläche





Vermittlung von Versicherungen aller Art für Gewerbe- und Privatkunden.

Fachagentur für

- Baufinanzierungen
- Bausparen
- Geldanlagen

... hoffentlich Allianz

Versicherungsfachfrau Birgit Mrowka

Hauptvertretung Allianz Versicherungs AG
Hauptstraße 36 · Waltershausen · Telefon: 0 36 22/90 13 55

Allianz 

Wohnungsverwaltungs GmbH Friedrichroda



Wohnen Sie dort wo andere Urlaub machen!

Attraktive Wohnungen bietet dieses Unternehmen auch in Finsterbergen

Tel.: 0 36 23 / 36 24-0 • Fax: 0 36 23 / 36 24-22

E-Mail: info@wohnen-friedrichroda.de • Internet: www.wohnen-friedrichroda.de



- modern
- individuell
- familienfreundlich
- sozial
- Service
- Verwaltung

Südstraße 18
99885 Ohrdruf

Telefon
0 36 24 / 31 37 25

Fax
0 36 24 / 31 37 29



Baugesellschaft Lwz mbH
SITZ TEUTLEBEN
Anger 94 · 99880 Teutleben

Theo Liemen
Geschäftsführer / Maurermeister

Sitz der Verwaltung:

Hinter den Höfen 9a · 99880 Mechterstädt
Telefon: 0 36 22/90 73 35 · Telefax: 0 36 22/90 73 36
Mobil: 01 71/65 35 817

**Herstellung, Montage und Instandhaltung
von Bauwerken und Bauwerksteilen**

Eigene Tischlerei · Hochbau
Tiefbau · Abbruch · Holzarbeiten
Fassadenarbeiten · Dacharbeiten
Sonstige Arbeiten

**Rufen Sie uns an – wir beraten Sie und erarbeiten Vorschläge
und erstellen für Sie gern ein kostenloses Angebot.**

 **Zaun-Technik-Gotha**

Verkauf und Montage von
Zäunen, Toranlagen und Fahnenmasten

Hersdorfstraße 3 - 99867 Gotha
Tel. & Fax: 03621 / 2 68 62 - Funk 0172 / 7 95 95 97

EP: HiFi Elektronik
ElektronikPartner

HiFi Elektronik GmbH
Hersdorfstraße 3 · 99867 Gotha

TV, Video, HiFi, Telecom, Sat-Antennenbau

Telefon: 03621 / 3 67 60 · Telefax: 03621 / 3 67 68
24 Stunden shoppen: www.ep-hifi-gotha.de

die Seite für Ihr Haus

www.gkz-bau.de



5. Das öffentliche Baurecht



- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beteiligung der Nachbarn (§ 68 ThürBO)

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

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



5. Das öffentliche Baurecht

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



Gewerblich-Technische Berufsbildende Schulen Gotha, BA II



5. Das öffentliche Baurecht



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

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Thüringen ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Landkreise wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist **genehmigungspflichtig**. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen.

Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.



Kirche „Zur Gotteshilfe“ Waltershausen



Kirche St. Jacobus Zimmersupra



7. 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 nach neuer Energiesparverordnung Ziel-u-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 u-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 außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

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 u-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-u-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 Geschosdecke 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.



DHL *Haustechnik GmbH*

Oskar-Gründler-Straße 4 / 99867 Gotha
Tel.: (03621) 226 544 / Fax: (03621) 226 750

Heizung • Klima • Sanitär • Spengler

BAUGLASEREI

OLIO Geschäftsinhaberin
Ilka Heinemann

Handwerksqualität rund ums Haus



• Beratung, Verkauf, Montage • Fenster, Türen, Tore • Spiegel- u. Ornamentglas • Industrieverglasung • Ganzglasanlagen • Reparaturen

Weinbergweg 30 · 99867 Gotha/Siebleben
Telefon: 0 36 21/85 28 33 · Telefax: 0 36 21/22 65 35

Wolfram Görlach



**Zentralheizungsbau • Gas- Wasserinstallation
Dachklempnerei • Solaranlagen
Beratung • Planung • Ausführung • Kundendienst**

99887 Hohenkirchen

Hauptstraße 13a

Tel. (03 62 53) 4 10 52 · Fax (03 62 53) 46 97 72

STÖCKIGT DACHTECHNIK

GmbH



DACH ▲ WAND ▲ ABDICHTUNG

Südstr. 15 · 99867 Gotha · Tel. 03621-735580 · Fax 03621-735582



www.stoeckigt-dachtechnik.de

Bautischlerei

Thomas Cramer

RAL * geprüfte Qualität

Sie und wir – ein Team

Hohenkircher Str. 8
99887 Herrenhof
Telefon 03 62 53 / 2 56 31
Fax 03 62 53 / 4 11 14
Handy 01 72 / 6 22 37 23

Holz- und Kunststoff-Fenster
Haus- und Innentüren
Wand- und Deckenvertäfelung
Treppen / Sanierung
Rolläden
Fensterbänke
Carports / Tore

AIT

Allgemeiner Ingenieurbau Thüringen GmbH

**Straßenbau – Kanalbau
allgemeine Erschließungsarbeiten**

99867 Gotha · Kindleber Straße 142
Telefon 03621/51 23 0 · Telefax 03621/51 23 22



**Werbung durch Qualität
Elektro-Service-Seyffarth**

**Ihr Partner für
Elektro – Heizung – Sanitär
Spenglerei**

Hauptstraße 51 Tel.: 0 36 21/75 51 71
99869 Emleben Fax: 0 36 21/2 68 75

adicon® dichte Bauwerke GmbH www.adicon.de
Lauchaer Straße 13 e-Mail: thueringen@adicon.de
99880 Mechterstädt
Tel.: 0 36 22/9 19 65-0 Fax: 0 36 22/9 19 65-15

dichte Bauwerke



**Beratung • Planung • Ausführung
Abdichtung • Sanierung • Bauwerkserhaltung
Beschichtungen • Verpressungen • Fugentechnik
Gutachten • Sanierungsplanung**

Wohn(t)träume werden Wirklichkeit ...



... mit Baustoffen von Raiffeisen!

Moderne Lebensqualität vom Keller bis zum Dach. Ganz gleich, ob Sie einen Hausbau planen, umbauen, ausbauen, renovieren oder sanieren möchten. Wir beraten Sie gern und fachmännisch. Rufen Sie uns an oder überzeugen Sie sich gleich vor Ort von unserer Leistungsfähigkeit.

Gleichenstraße 17 • 99867 Gotha
Tel. (0 36 21) 3 65 60 • Fax (0 36 21) 36 56 20



www.raiffeisen-kassel.de • E-Mail: baustoffe-gotha@raiffeisen-kassel.de

30



7. Die Bauausführung



Die tiefstehende 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 Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

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

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m²-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

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



HELIOS-Kreiskrankenhaus Gotha



8. Boden- und Umweltschutz

Mutterboden

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

Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub

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

Bauschutt

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

Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen:

Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nichtverwertbare Baustellenabfälle

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

Schadstoffhaltige Abfälle

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

Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.





Heizung

Lüftung

Sanitär

Solar

Goldbacher Straße 37 – 99867 Gotha – Tel. 03621 / 735720 – Fax 03621 / 735721
 Havarie-Dienst Tel. 03624 / 312850 – www.hti-gotha.de – info@hti-gotha.de

Auf die Qualität kommt es an!

GMT



Gothaer Meliorations- und Tiefbau GmbH
 STRASSENBAU TIEFBAU WASSERBAU



Die Gothaer Meliorations- und Tiefbau GmbH ist ein leistungsfähiges, eigenständiges thüringer Tiefbauunternehmen.

Der Betrieb wurde 1964 als Meliorationsgenossenschaft gegründet und hat sich in den Städten und Gemeinden, sowie in der Wirtschaft des Kreises Gotha durch Fachkompetenz, Qualität und Zuverlässigkeit ein gutes Firmenimage erworben. Im Juni 1990 wurde die Genossenschaft in die Gothaer Meliorations- und Tiefbau GmbH umgewandelt. Einhergehend mit der Umwandlung erfolgte die Privatisierung. Herr Reimund Lehmann als geschäftsführender Gesellschafter übernahm die Gesellschaft.

Mit dem Umwandlungsprozeß wurde auch das Leistungsprofil erweitert.

- ingenieurtechnischen Erdbau
- Dränage und Gebäudeentwässerung
- Kanal- und Wasserleitungsbau
- biologische Kleinkläranlagen und Teichkläranlagen
- Umweltschutzmaßnahmen
- Straßenbau in Bitumen- und Betonbauweise
- Pflasterarbeiten in Beton- und Natursteinpflaster
- Erschließungsarbeiten
- Landschaftsgestaltung

Durch 50 qualifizierte Mitarbeiter mit neuer modernster Technik haben wir eine Leistungsfähigkeit, die von der Erschließung und Gestaltung der Außenanlagen eines Einfamilienhauses und Produktionshallen über den Bau von Land- oder Kreisstraßen bis zur kompletten Erschließung von Gewerbegebieten und Wohnungsbaustandorten reicht.

Die Ausbildung von 15 Jugendlichen und die ständige Erneuerung der Ausrüstung sichert eine laufende positive Entwicklung des Unternehmens. Durch die solide Arbeit haben wir bei öffentlichen Auftraggebern im Kreis Gotha und den benachbarten Landkreisen, sowie bei privaten Investoren ein hohes Vertrauen erworben, welches sich durch wiederholte Zusammenarbeit dokumentiert.



Langensalzaer Str. 54a • 99867 Gotha • Tel. (0 36 21) 82 11-0 • Fax (0 36 21) 82 11 82 • Internet: www.gmt-bau.de



Jagen sie Ihr Geld nicht durch den Schornstein!

Dirk Lind
Energietechnik
Beratung-Planung-Baubetreuung

Waltershäuser Straße 36 • 99867 Gotha • Fon (0 36 21) 70 68 12 • Fax - 70 68 05

- Energieberatung
- Solarwärme
- Solarstrom
- Innovative Heiztechnik
- Wärmepumpenanlagen
- Bad-Design

www.MitDerSonneHeizen.de

passive und aktive Nutzung
der Sonnenenergie

Dipl.-Ing.
Wolfgang Mäder
Inhaber

Bachstraße 7, 99867 Gotha
Tel. 0 36 21/ 51 25 70
Fax 0 36 21/ 51 25 68
eMail: kontakt@impegs.de
http://www.impegs.de

IMPEGS
Innovativer Glasbau
und Solarsysteme

Glasfassaden
Räumliche Verglasungen
Solarfassaden
Photovoltaikanlagen
Solarthermische Anlagen
Wärmepumpen
Blockheizkraftwerke
Gebäudeautomatisierung

Rechtsanwalt
Joachim Remdt



Tätigkeitsschwerpunkte

- privates Baurecht
- Erbrecht
- Arbeitsrecht

Interessenschwerpunkte

- Verkehrsrecht
- Verwaltungsrecht

Ibenhainer Straße 25 - 27 · 99880 Waltershausen
Telefon: 0 36 22 / 6 83 11, 40 17 16 und 40 17 18
Telefax: 0 36 22 / 6 83 12



aig gotha gmbh

Wohn- und Geschäftshäuser
Sanierungen/Denkmalpflege
Industrie- und Gewerbebau
Schulen und Kindergärten
Sporthallen und -plätze



Generalplanung und Projektsteuerung

- Architekten- u. Ingenieurleistungen
- Tragwerksplanung / Statik
- Nachweise zum Wärme- und Schallschutz
- Energieberatung / Sachverständigengutachten
- Technische Gebäudeausrüstung:
Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro
- Grundstücks-/ Gebäudeverwaltung



aig

Gartenstraße 46 - 50
99867 Gotha
www.aig-gotha.de
☎ 03621/356-0



Karte

