



Einfamilienhaus in Ebeleben



Wohnhaus in Sondershausen-Jechaburg



Bildausschnitt Sondershausen-Jechaburg (Helmathaus)



Wohnhaus in Schönwerda



KYFFHÄUSER DEINE REGION

BAURATGEBER

2006

PLANEN, BAUEN, MODERNISIEREN, SANIEREN, FINANZIEREN
FACHINFORMATIONEN FÜR BAUHERREN, BAUWILLIGE UND INVESTOREN



Übersicht der ausgewiesenen Baugebiete im Kyffhäuserkreis

Karte: Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen
– Planungsstelle –





Liebe Leserinnen und liebe Leser,

die neu erschienene Broschüre mit dem Titel

„Planen, Bauen, Modernisieren, Sanieren, Finanzieren“ - Fachinformationen für Bauherren, Bauwillige und Investoren -

soll die Bürgerinnen und Bürger zu Vorschriften und Gesetzlichkeiten rund um das Bauen aktuell und ausführlich informieren.

Das Erscheinungsbild unserer Region rund um den Kyffhäuser hat sich in den letzten 15 Jahren zunehmend zum Positiven verändert und den ländlichen Raum lebens- und liebenswert gemacht.

Der Neubau von Gebäuden ist in den Hintergrund getreten, dafür ist aber der Bedarf an Sanierungen und Modernisierungen von ganzen Stadtvierteln und Ortskernen weiterhin dringend notwendig. Die Einheit von Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung setzt ein positives Signal für den Erhalt von lebendigen Innenstadtkernen und die Wiederbelebung von dörflichen Regionen.

Wer vorhat, ein altes Haus zu sanieren oder einen Neubau zu errichten, dem erscheint das hierfür erforderliche Genehmigungsverfahren oft als unüberwindbare Hürde. Die neue Baubroschüre klärt hier vieles auf und vermittelt Ihnen eine gute Übersicht über alle notwendigen Schritte auf dem Weg zum Eigenheim.

Sie soll Ihnen schon in der Planungsphase eines Bauvorhabens alle Möglichkeiten zur Ausschöpfung von Fördermitteln und der ordnungsgemäßen Antragstellung aufzeigen und Ihnen bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens behilflich sein.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes Kyffhäuserkreis stehen Ihnen dabei kompetent und beratend zur Seite.

Für die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen viel Erfolg!

Ihr Peter Hengstermann
Landrat Kyffhäuserkreis

Inhaltsverzeichnis

■ Vorwort des Landrates	1
■ Branchenverzeichnis	4
■ Der Kyffhäuserkreis in Geschichte und Gegenwart	6
■ Ihre Ansprechpartner für das Bauen und Wohnen im Kyffhäuserkreis	9
■ Wohnungsbauförderung in Thüringen	11
■ Das Baugrundstück	13
■ Das öffentliche Baurecht	16
■ Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
■ Bauämter – Verwaltungsgemeinschaften und selbständige Städte und Gemeinden	27
■ Bauleitplanung der Städte und Gemeinden im Kyffhäuserkreis	31



KYFFHÄUSER DEINE REGION

ELTA Elektrotechnik GmbH

- Stark- und Schwachstromanlagen
- Mittelspannungsanlagen und Stationsbau
- Daten- und Netzwerktechnik
- Straßenbeleuchtung
- Hubarbeiten und Baumschnitt bis 20m Höhe
- 24-Stunden-Bereitschaft

Hospitalstraße 98a · 99706 Sondershausen
Telefon: 0 36 32 / 6 66 58-0



Hallen- und Einrichtung-GmbH Sondershausen



Planung und Ausführung von:

- schlüsselfertigen Hallen- und Gewerbebau
- typengeprüfte Normhallen
- Mehrgeschossbau
- Stahlpaneele für Dach und Wand
- Verkauf und Lieferung ■ Montage



Hospitalstraße 88 · 99706 Sondershausen
Tel. (0 36 32) 5 02 87 · Fax (0 36 32) 78 81 37
www.hallenbau-sondershausen.de · H.E.S.-GmbH@t-online.de

LÜFTUNG · KLIMA · ABSAUGUNG

Inh. Joachim Kellner

Wartung und Kundendienst
Blechbearbeitung und Isolierung

Planweg 08 · 99706 Sondershausen

Telefon: (0 36 32) 75 83 65
Telefax: (0 36 32) 75 83 95
Funk: (01 72) 3 63 18 90



Kompetente Beratung

Sparkassen-Finanzgruppe
Hessen-Thüringen



Hausverwaltung Maria Keil

Güntherstraße 36
99706 Sondershausen

- WEG-Verwaltung
- Mietverwaltung
- Vermietung
- Heizkostenabrechnung
- Nebenkostenabrechnung

Tel. (0 36 32) 54 25 76 · Fax 54 25 74
Funk 01 62 / 3 33 09 50
e-mail: info@hausverwaltung-keil.de
Internet: www.hausverwaltung.keil.de

DAVID-Kompetenz-Center (Ein Kachelofen heizt ein ganzes Haus)



- Reparatur- und Wartungs-
dienst
- Planung und Bau von
Kachelöfen
- Offene Kamine / Heizkamine
- Öfen und Herde
- Fliesen-, Platten- und
Mosaikverlegung

Schloßstr. 34 · D - 99706 Sondershausen/OT Großfurra
Telefon (0 36 32) 60 03 86 · Fax (0 36 32) 60 03 83
www.seiffge.de · E-mail: detlef.seiffge@t-online.de



Damit es kein Traum bleibt:
unser Immobilienservice



Machen Sie aus Ihrem Hautraum ein Traumhaus. Unser Immobilienservice steht Ihnen bei Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Näheres erfahren Sie in unseren Geschäftsstellen oder unter www.kyffhaeusersparkasse.de

Branchenverzeichnis

Architekt	16,18	Fliesenleger	7	Klimatechnik	2
Architektur	16	Gartenmöbel	7	Kyffhäusersparkasse	3
Architekturbüro	16, 18	Gerüstbau	5, 7	Landschaftspflege	U3
Bad	10	Gutachter	18	Modernisierung	10
Baugewerbe	5	Hallenbau	2	Rechtsanwalt	15
Baumanagement	5	Haustechnik	5	Sachverständiger	18
Baurecht	15	Hausverwaltung	3	Sanitär	5, 7
Baustoffe	U3	Heizung – Lüftung – Sanitär	5	Schlüsselservice	10
Baustoffhandel	U3	Heizung – Sanitär	5	Sparkasse	3
Bauunternehmen	10	Heizung und Sanitär	5	Stahlbau	2
Blockhäuser	U3	Heizung	5, 7, 10	Steuerberater	15
Containerdienst	U3	Holzhandel	7	Steuerbüro	15
Elektriker	4	Holzsanierung	4, 10, 16	Straßenbeleuchtung	2
Elektro	7	Immobilien	3, 10, 16	Tiefbauplanung	13
Elektroinstallation	2, 4	Immobilienmanagement	5	Tischlerei und Restaurierung	4
Elektroservice	10	Ingenieurbüro	13	Trockenbau	7
Energieberatung	16	Kachelofenbau	3	Türen und Fenster	U3
Fahrgerüst – Spezialgerüst	7	Kaminbau	3	Versicherungen	U3
Finanzierung	U3	Klima	2		



**SEWA
ELEKTROBAU**

Ingenieurbetrieb für Planung - Beratung - Prüfung - Montage von Elektroinstallations-,
Beleuchtungs-, Elektroheizungs-, Antennen- und Fernmeldeanlagen

Am Kaliwerk 3 · 99706 Sondershausen
Tel. 0 36 32 / 75 78 36 · Fax 0 36 32 / 75 78 38
E-Mail: SEWASDH@t-online.de

HOLZSANIERUNG

Restaurierung
 · von Möbeln, Türen, Fenstern, Treppen
 · Reparatur u. Montage von Bauelementen
 · Innenausbau - Ablängung
 · Denkmalpflege · historische Beschläge



**Klaus
Geyer**

06571 Nausitz
Schloss Münchhausen
Tel./Fax: 0 34 66 / 33 69 90
Funk: 0172 / 94 26 598
www.holzsanierungkg.de
e-Mail: Geyer@holzsanierungkg.de




- ⇒ Neubau, Sanierung, Um- und Ausbau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, etc.
- ⇒ Vermittlung von Bau- und Planungsleistungen
- ⇒ Immobilien An- und Verkauf
- ⇒ Hausverwaltungen
- ⇒ Gebäudeenergieberater (HWK)



probat bauregie · Herr Brandl · Rosengasse 3 · 06567 Bad Frankenhausen
Tel. (03 46 71) 52 97 44 · Fax (03 46 71) 52 97 45
E-Mail: probat.bau@t-online.de · www.probat-bau.de



Heizung • Sanitär • Kundendienst

ROLF HOFFMANN • Frankenhäuser Str. 13 • 06556 Ringleben

Unsere Leistungen

Wartung aller Heizsysteme
Holzvergaserkessel
Solaranlagen
Badinstallation

Heizung • Sanitär • Kundendienst
ROLF HOFFMANN
Frankenhäuser Straße 13
06556 Ringleben
Tel. (0 34 66) 3 12 11
Fax (0 34 66) 3 12 67



Inh.: **AxelHott**
Handwerksmeister-HLS

Am Kaliwerk 1
99706 Sondershausen
Tel.: 0 36 32 / 70 22 03
Fax: 0 36 32 / 70 22 05
Funktel.: 01 72 / 6 52 82 79
E-Mail: hottsdh@t-online.de

www.alles-deutschland.de

**Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.**

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen **Alle** Restaurants, Biergärten **Infos** Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **über** Schwimmbäder Saunen, Vereine, Hotels **Ihre** Campingplätze **Stadt** Ferienwohnungen, Theater, Stadtpläne, Routenplaner, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

**Ihre Partner
am Bau**



06571 Roßleben · Almenweg 1

Telefon: (03 46 72) 6 02 36
Fax: (03 46 72) 6 02 38

GTS GmbH
Gebäudetechnik Sondershausen

**HEIZUNG • LÜFTUNG • SANITÄR
24-STUNDEN-SERVICE**

Hospitalstraße 182 · 99706 Sondershausen
Tel.: 0 36 32 / 54 39-0 · Fax 54 39-10
GTS-SDH@t-online.de



Bornkessel
Bäder & Wärme & Service
Ferdinand-Schlufner-Straße 66
99706 Sondershausen
Tel. 0 36 32 - 78 25 01

- * **Bäder (3-D-Badplanung)**
- * **Heizung**
- * **Sanitär**
- * **Solar**
- * **Wärmepumpen**
- * **Regenwasseranlagen**
- * **Enthärtungsanlagen**
- * **Klimaanlagen**

freundlich & kompetent

Der Kyffhäuserkreis in Geschichte und Gegenwart

Mitten in Deutschland, im Freistaat Thüringen, eingebettet zwischen Harz und Thüringer Wald, befindet sich der Kyffhäuserkreis. Er grenzt im Osten und Nordosten an Sachsen-Anhalt, im Norden an den Landkreis Nordhausen, im Westen an den Eichsfeld- und den Unstrut-Hainich-Kreis sowie im Süden an den Landkreis Sömmerda. Seinen Namen verdankt der 1994 gebildete Landkreis dem bekannten Kyffhäuserdenkmal, das 1896 auf den Ruinen der alten Reichsburg Kyffhausen errichtet wurde – im kleinsten Mittelgebirge Deutschlands, dem Kyffhäusergebirge.

Der gleichnamige Landkreis besteht aus den ehemaligen Kreisen Artern und Sondershausen und umfasst 10 Städte und 42 Gemeinden. Kreisstadt ist die Berg- und Musikstadt Sondershausen mit 20.000 Einwohnern.

Die größte Ost-West-Ausdehnung beträgt 62 km, die geringste Nord-Süd-Ausdehnung 12 km. Seine Gesamtfläche umfasst 1035 km². Die Bevölkerungszahl lag am 31.12.2003 bei 90.758, also durchschnittlich 88 Einwohnern / km².



Schloss Sondershausen

Das Areal des heutigen Kyffhäuserkreises ist ein fruchtbares uraltes Siedlungsland. Von der älteren Steinzeit bis in die heutige Zeit sind zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Funde bekannt, die in den Museen der Region bzw. im Archäologischen Landesmuseum Weimar aufbewahrt werden. Als bekannteste archäologische Fundstätte der Region ist die germanische Burganlage „Funkenburg“ in Westgreußen anzusehen, die als experimentelles archäologisches Freilichtmuseum deutschlandweit bekannt ist.

■ Entstehung des Kreises

Die jüngere Historie bescherte den Regionen des heutigen Kyffhäuserkreises gänzlich unterschiedliche Entwicklungen und politische Zugehörigkeiten. Teile des ehemaligen Kreises Artern gehörten im 15. Jahrhundert zur Grafschaft Mansfeld, ab 1579 zu Kursachsen und standen nach 1815 unter preußischer Verwaltung. Im Jahr 1952 wurde der Landkreis Artern aus Orten der Kreise Sangerhausen, Sondershausen, Querfurt und des ehemaligen Kreises Eckartsberga (später Kreis Kölleda) gebildet.

Das Gebiet um Frankenhausen und Sondershausen war seit 1263 im Besitz der Grafen von Hohenstein, das 1356 auf Grund eines Erbvertrages an die Grafen von Schwarzburg fiel, deren Geschlecht (die späteren Fürsten von Schwarzburg-Rudolstadt) bis 1918 die Residenzstadt Sondershausen regierte. Nach der Abdankung der Fürsten und Gründung des Landes Thüringen wurde der Landkreis Sondershausen gebildet. Der Kyffhäuserkreis ist im Ergebnis der Gebietsreform am 1. Juli 1994 durch Zusammenschluss der bisherigen Landkreise Artern und Sondershausen entstanden.



Kyffhäuserdenkmal

■ Geografie

In ost-westlicher Richtung langgestreckt, weist der Kyffhäuserkreis verschiedene landschaftliche Gegebenheiten auf. Während ein Großteil des Altkreises Sondershausen im Gebiet des Thüringer Beckens liegt, befindet sich das Territorium des ehemaligen Kreises Artern mehrheitlich bereits im Harzvorland.

Die Höhenzüge Hainleite, Schmücke und Schrecke durchziehen den Kyffhäuserkreis vom Nordwesten nach Südosten. Bei Sachsenburg hat sich die Unstrut einen Durchbruch – die Thüringer Pforte – im Muschelkalk geschaffen. Nördlich der Kreisstadt Sondershausen dominieren die Windleite und im Nordwesten des Kyffhäuserkreises der Dün als markante Erhebungen aus dem Gelände.

Die fruchtbaren Böden des Landkreises im Norden zählen zur Goldenen und Diamantenen Aue. Südlich der Hainleite bestimmt das Thüringer Becken mit seinen weiten Flächen



- Gerüstbau und Verleih
- Fahrgerüste
- Spezialgerüste

Friedensstraße 6 · 99706 Sondershausen
Tel. /Fax: (0 36 32) 70 22 48

FA. HARALD RACH HANDWERKSMEISTER



- Fliesen
- Naturstein
- Trockenbau
- Putz
- Um- und Ausbau

Unterstraße 9 · 99706 Sondershausen
Tel.: 0 36 32 / 60 00 90 · Fax: 0 36 32 / 54 36 99

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.

99706362/1. Auflage / 2006

Bildrechte für alle Abbildungen: Landratsamt Kyffhäuserkreis, Markt 8, 99706 Sondershausen (Antje Burghardt)



WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Fax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de



ELEKTRO SCHRÖDER



- Licht- und Kraftstromanlagen
- Beleuchtungs-, Elektroheizungs- und Antennenanlagen

Nordhäuser Str. 21a · 99706 Sondershausen · Tel.: (0 36 32) 75 92 19 · Fax: 75 92 39
Mobil: (0171) 3 10 11 88 · e-mail: elektro-schroeder-sdh@t-online.de

Ihre Profis am Bau



SONNHOLZ GmbH

Auf der Heide 3

99706 Sondershausen

TEL: 03632-711824

www.sonnholz.de

Wenn's um Holz geht!



- Bauholz, Tischlerholz
- Bauelemente
- Parkett-, Laminat-, Korkböden, Massivholzdielen
- Wand- und Deckengestaltung
- Gartengestaltung, Carports, Gartenhäuser
- Gartenmöbel aus eigener Herstellung u.v.m.

Vom Aufmass bis zur Montage – alles aus einer Hand!

SCHELHAS & OBACH

HEIZUNG - SANITÄR KG

- Beratung
- Planung
- Ausführung

Hospitalstraße 81 · 99706 Sondershausen
Tel. (0 36 32) 78 80 40 · Fax (0 36 32) 78 80 41

die Landschaft. Die höchste Erhebung des Kyffhäuserkreises, das sogenannte Rondell, befindet sich im Westen bei der Ortschaft Keula (535 m).

Vier Flüsse durchqueren das Kreisgebiet – die Unstrut ist davon der bedeutsamste Wasserlauf, weiterhin die Helme, Wipper und Helbe. Dieses Gebiet zwischen Südharz und Thüringer Becken ist seit Mitte des 19. Jh. von der Eisenbahn erschlossen. Im Osten des Kreises ziehen sich die Bahnlinien Erfurt-Magdeburg, Artern-Naumburg, Artern-Sondershausen und im Westen die Strecken Sondershausen-Nordhausen und Sondershausen-Straußfurt entlang.

Nördlich der Kurstadt Bad Frankenhausen befindet sich der kleinste Naturpark Deutschlands – der Naturpark Kyffhäuser mit einer einzigartigen Fauna und Flora. Mit der Einrichtung eines Geoparks 2004 wird die sanfte Vermarktung der Region vorangetrieben. Dazu zählen Wander- und Radwanderwege, Biopfade und geologische Lehrpfade.



Wasserburg Heldrungen

Wirtschaft und Tourismus

Die historische Nähe zu den großen Handelstrassen, die natürlichen Salzvorkommen sowie der Bergbau machten die Region schon im Mittelalter zu einem beliebten Handelsplatz. Salzabbau, Landwirtschaft und Kupferbergbau verschafften den Städten einen gewissen Reichtum, der sich in prächtigen Bürgerhäusern und Rathäusern niederschlug. Mit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts kamen der profitable Kali-Bergbau, die Zuckerrübenverarbeitung und der Maschinenbau hinzu, die Eisenbahnschienen ersetzten die mühsame Verschiffung auf den Flüssen. Industriestandorte wie Sondershausen (Kaliindustrie, Elektroindustrie), Artern (Maschinenbau, Zuckerverarbeitung, Brauerei), Frankenhausen (Knopf- und Strickindustrie etc.) und Rossleben (Kaliindustrie) brachten Arbeit und bescheidenen Wohlstand.

Nach der Wende 1990 wurden viele Betriebe geschlossen und Arbeitsplätze unwiederbringlich abgebaut. Heute versuchen Städte wie Sondershausen und Artern gezielt Branchen wie Metallbau und Elektroindustrie in der Region anzusiedeln und weiterzuentwickeln. Größter Arbeitgeber ist der weltgrößte Klemmenhersteller WAGO, der seit 1990 bereits 1.000 Arbeitsplätze in Sondershausen geschaffen hat. Derzeit gibt es im Kyffhäuserkreis ca. 4.500 Unternehmen.

Aus dem größten Bergbaubetrieb ist mittlerweile ein Erlebnisbergwerk geworden, das sich großer Beliebtheit erfreut und 2005 wieder mit der Salzproduktion begonnen hat.

Der Straßenverkehr konzentriert sich auf die Bundesstraßen B 4, B 80, B 85, B 86 sowie B 249. Mit der Fertigstellung der A 38 zwischen Göttingen und Halle sowie der



Ruine Rothenburg

Fortführung der A 71 von Sömmerda nach Sangerhausen wird auch der Kyffhäuserkreis optimal verkehrstechnisch angebonden und für Investoren interessanter.

Politische, wirtschaftliche und kulturelle Zentren sind im heutigen Kyffhäuserkreis vor allem die ehemalige Bergarbeiter- und Musikstadt Sondershausen, die Kurstadt Bad Frankenhausen und die Stadt Artern mit aufstrebenden Industrie- und Gewerbegebieten.

Kultur und Tourismus

Touristische Sehenswürdigkeiten sind vor allem das 1896 eingeweihte Kyffhäuser Nationaldenkmal mit jährlich ca. 200.000 Besuchern, das Schloss Sondershausen, das Panorama Museum und das Kreisheimatmuseum in Bad Frankenhausen, die Wasserburg Heldrungen und die Modellbahn Wiehe, die einen Besuch lohnen.

Landratsamt Kyffhäuserkreis
Markt 8, PF 1165
99701 Sondershausen

Telefon (0 36 32) 741-0 Zentrale
Durchwahl 741+ App. Nr.
E-Mail: landratsamt@kyffhaeuser.de
Internet: www.kyffhaeuser.de

Sprechzeiten Landratsamt:

Dienstag 09.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr
Donnerstag 13.00–16.00 Uhr;
sonst nach Vereinbarung



Alle Bauanträge und sonstigen Anträge nach der Thüringer Bauordnung können bei den Mitarbeitern der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden. Wenn dabei noch Fragen zu klären sind oder der Antrag besprochen werden soll, ist es empfehlenswert, einen Gesprächstermin mit dem zuständigen Bearbeiter der Bauaufsicht zu vereinbaren.

Erforderliche Antragsformulare können Sie von der Internetseite des Landratsamtes herunterladen. Aktuelle Listen der bauvorlageberechtigten Architekten und Ingenieure können Sie bei der Architekten- oder Ingenieurkammer erhalten.

Ihre Ansprechpartner für das Bauen und Wohnen im Kyffhäuserkreis

	Telefon
Landrat	Herr Peter Hengstermann -101
Erster Kreisbeigeordneter	Herr Georg Schäfer -201
Abteilungsleiter II (Schulen, Kultur, Denkmalschutz, Hochbau)	Herr Dr. Ekkehard Müller -270
Abteilungsleiter IV (Ordnungsverwaltung)	Herr Heinz-Ludolf Klopsch -160
Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kreisentwicklung	Frau Regina Kirchner -310
Untere Denkmalschutzbehörde	Herr Dirk Meißner -250
Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft	Herr Dr. Michael Fruth -330
Gewerbeamt/Ordnungsamt	Frau Jutta Kluge -176
Bauverwaltungsamt Amt IV.2	E-Mail: bauverwaltung@kyffhaeuser.de Fax: 741-811
Amtsleiter	Herr Sören Hauskeller -600
Sekretariat	Frau Elke Lindner -601
Sachgebietsleiter Bauaufsicht (Stellvertreter Amtsleiter)	Herr Bernd Krause -540
Sachbearbeiter Bauaufsicht siehe Übersichtskarte	Frau Monika Weiland -542
	Frau Ines Schulze -547
	Frau Birgit Lizon -544
	Frau Claudia Kaßner -546
	Frau Barbara Kreutz -548
	Herr Ronald Wicke -543
	Herr Gerold Juszak -520
	Frau Bettina Lüdecke -521
	Herr Egbert Striene -522
	Herr Falko Schmücking -610
	Frau Regina Göhring -524
	Frau Blanka Gehle -525
Sachbearbeiter Brandschutz	
Verwaltungsvollzug/Baulasten/Archiv	
Verwaltungsvollzug/Widerspruchsverfahren	
Bauleitplanung/Planungsrecht	
Antragsannahme Bauanträge	
Wohnungsbauförderung/Wohngeld	
Sachgebietsleiter	Frau Ute Bergner -602
Sekretariat	Frau Heike Pötzschke -603
Fördermittelbearbeitung	Frau Marina Höxtermann -606

Hausbau? – Dann sind Sie bei uns richtig!

Barthold Immobilien



- Grundstücke
- Altbauten
- Neubauten preiswert und massiv - verschiedener Anbieter
- Gewerbeobjekte
- Mietobjekte privat und gewerblich

Inhaber Wolfgang Barthold

Anger 20 • 06567 Bad Frankenhausen
Telefon: 034671 76369 • Telefax: 034671 76370
E-Mail: Barthold-Immobilien@gmx.de
<http://www.barthold-immobilien.com>



Ried Nr. 85
06556 Ritteburg
Tel. (0 34 66) 32 25 36
Fax (0 34 66) 74 09 71

HEIZUNG & BAD
Meisterbetrieb Klaus-Peter Ziegler

Umbau

Neubau

Ausbau

HTU

Hochbau Thomas Utsch

Seegaer Weg 10 · 06567 Bad Frankenhausen
Telefon: (03 46 71) 51 04 25 · Fax: (03 46 71) 51 04 24

Alles unter einem Dach

- Schlüsselfertiges Bauen incl. Planung
 - Sanierung von Altbauten
 - Kleinreparaturen
 - Zimmererarbeiten
 - Dachdeckerarbeiten
 - Putzarbeiten
 - Estricharbeiten
 - Trockenbau
 - Fliesenlegerarbeiten
 - Plasterarbeiten



- Elektroanlagen
- Alarmanlagen
- Schlüsseldienst
- Hausgeräte - Reparaturen

Elektro Fischer

Mobil: 0171/5049163

Bad Frankenhausen, Kräme 21, Tel. 034671/63119



Wohnungsbauförderung in Thüringen

Bereich Eigenwohnraum

Gefördert werden der Neubau bzw. Ersterwerb einer Immobilie (Eigenheim/ Eigentumswohnung), des weiteren der Ausbau oder die Erweiterung vorhandener Immobilien sowie der Bestandserwerb. Die Höhe des zu beantragenden Darlehens liegt bei max. 30% der Gesamtkosten, wobei der Mindestbetrag des Darlehens eine Höhe von 15.000,- Euro nicht unterschreiten darf.

Die erforderliche Eigenleistung sollte mindestens 20% der Gesamtkosten betragen.

In jedem Fall sollte ein Vorrangdarlehen von mindestens 40% der Gesamtkosten in die Finanzierung einfließen.

Der Zinssatz des Darlehens kann aktuell beim Landratsamt oder direkt bei der Thüringer Aufbaubank erfragt werden und ist fest für 10 Jahre. Ab dem zweiten Jahr setzt die Tilgung mit 1,7% ein.

Antragsberechtigt sind Familien mit mindestens einem Kind wobei das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um nicht mehr als 60% übersteigen darf.

Weitere Kreditprogramme für Wohnimmobilien

Die KfW fördert mit zahlreichen Programmen Maßnahmen im und um das Haus, z.B.

- KfW – Wohneigentumsprogramm
- KfW – CO₂ - Gebäudesanierungsprogramm
- Programm zur Förderung erneuerbarer Energien
- Programm zum ökologischen Bauen
- Programm zur Modernisierung und Sanierung

Fragen zur Antragstellung und zu den Förderkonditionen sind bei der Hausbank zu stellen oder unter der Internetadresse www.KfW.de abzufragen.

BB I Frau Lizon	BB II Frau Schulze	BB III Frau Weiland	BB IV Frau Kreutz	BB V Frau Kaßner
Helbedündorf - Verwaltungssitz Holzthaleben	Verwaltungsgemeinschaft Greußen	erfüllende Gemeinde Bad Frankenhausen	Verwaltungsgemeinschaft „Kyffhäuser“ Sitz Bendeleben	Verwaltungsgemeinschaft Mittelzentrum Sitz-Artern
Ebeleben	Schernberg	Bad Frankenhausen		Artern
erfüllende Gemeinde Ebeleben	Großenehrich	Wiehe	Verwaltungsgemeinschaft „An der Schmücke“ Sitz Heldrungen	BB VI / VII Herr Krause / Frau Lizon
Roßleben		erfüllende Gemeinde Wiehe		
Sondershausen- Großfurra	Sondershausen- Oberspier		Sondershausen- Berka	Sondershausen

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. 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 bebauten 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.)



**Ingenieurbüro
Bach & Reinhardt**

für Tiefbau, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Freianlagen,
Bauleitplanung, Landschaftsplanung und Vermessung

Beratung · Planung · Bauleitung · Bauleitplanung

Heike Bach Dipl.-Ing. (TU) Tiefbau	Stefan Reinhardt Dipl.-Ing. (TU) Tiefbau
--	--

Alexander-Puschkin-Promenade 12a
99706 Sondershausen

Tel. 0 36 32 / 70 67 10
Fax 0 36 32 / 70 67 20
e-mail: sek@ib-bur.de

- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachge-

fragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Erwerb

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

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt.

Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.



Das öffentliche Baurecht

RECHTSANWALT

Joachim Bertuch

zugelassen am Thüringer OLG Jena
und Landgericht Mühlhausen

Bebrastraße 14 · 99706 Sondershausen
Tel. (0 36 32) 5 73 17 · Fax (0 36 32) 5 73 87
e-Mail RABertuch@aol.com

Rechtsstreite in Bausachen zeichnen sich in Vorbereitung und Verlauf aufgrund der komplizierten Rechtsmaterie durch mannigfaltige Besonderheiten aus. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bilden das Handwerkszeug des Juristen. Rechtsprechung und Baurecht-literatur bestimmen die herrschende Meinung, deren Kenntnis für die erfolgreiche Gestaltung eines Prozesses unabdingbare Voraussetzung ist.

Sobald die Baugenehmigung erteilt ist und Verträge mit den Bauunternehmern geschlossen werden sollen, kann die Kontaktaufnahme mit einem in Bausachen versierten Rechtsanwalt womöglich nicht wiedergutzumachende Fehler des Bauherren vermeiden helfen.

Eine frühzeitige Einflussnahme auf die Vertragsgestaltung und die juristische Begleitung bis zur Abnahme des Bauwerkes nach Fertigstellung sichern in der Regel die Einhaltung und Durchsetzung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der am Bauvertrag beteiligten Parteien. Ein teures gerichtliches Verfahren kann vermieden werden.

Steuerberatungssozietät **Becker & Faßhauer**

Sylvia Becker
Steuerberaterin

Helbe Eck 1 · 99718 Greußen
Telefon 0 36 36 / 79 20 - 0
Telefax 0 36 36 / 79 20 - 21
E-Mail c.becker@becker-fasshauer.de

So ist für einen privaten Auftraggeber ohne anwaltliche Hilfe meist nicht erkennbar, ob für ihn ein Vertrag auf der Grundlage des BGB und der VOB günstiger ist. Auch die Regeln über die Absicherung der gegenseitigen Vertragspflichten, z.B. über Bürgschaften kann ein Laie nicht überschauen.

Ist ein Vertrag aber erst einmal unterschrieben, sind die Beteiligten regelmäßig an das Vereinbarte gebunden. Ein Widerrufsrecht wie z.B. bei Haustürgeschäften sieht das Gesetz nicht vor, welches der Gesetzgeber den Gewerbetreibenden ohnehin verweigert.

Schließlich ist auch Pfusch am Bau keine Seltenheit, so dass sich die Auftraggeber ohne anwaltliche Hilfe zumeist überfordert sehen, wie sie Mängelansprüche rechtzeitig und richtig geltend machen oder den Vertrag sogar lösen und Schadenersatzansprüche durchsetzen können.

Die frühestmögliche Beauftragung eines Rechtsanwaltes in Bausachen dient der Vermeidung von Vertragsabschlussfehlern. Er wirkt auf den Unternehmer ein, den Vertrag frei von Sach- und Rechtsmängeln zu erfüllen und setzt die berechtigten Ansprüche der Auftraggeber erforderlichenfalls auch in Gerichtsverfahren durch.

Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht - allgemein -

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- **Das Bauplanungsrecht** – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- **Das Bauordnungsrecht** – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

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 vorausehzbaren 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.

Architekten und Architekturbüros in der Region



• **Gebäudeenergieberatung:**
Energiepässe, energetische Gebäudeoptimierung,
Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung,
Wärmeschutznachweise (EnEV)

ARCHITEKTURBÜRO

Diplomarchitekten **Hutmacher & Jansch GbR mbH**

☎ (03632) 7072-0, Fax 7072-20
99706 Sondershausen □ Kurt-Hafermalz-Straße 19a
www.buildingdesign.de □ hut.jansch@t-online.de

• Hochbau (Wohn-, Schul-, Gewerbe-, Industriebau) • Statik • Freianlagen
• Bebauungspläne • Sachverständigentätigkeit (Schäden an Gebäuden)



Architekturbüro
Lars Lehmert



Goethestraße 11
99713 Ebeleben

Tel.: (036020) 76248
www.architekt-lehmert.de

Bebauungsplan

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

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

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

Der Grünordnungsplan

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

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, 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-, Hecken- 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 Radwegesetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

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

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Ausnahmen und Befreiungen

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

Im Bebauungsplan können Ausnahmen ausdrücklich vorgesehen sein.

Dipl.-Ing. Dirk Pahlick

Bauplanung	Tragwerksplanung
Ausschreibung	Nachweise nach EnEV
Bauüberwachung	Energiepässe

An der Wipper 7
06567 Bad Frankenhausen
E-Mail: Bauing.Pahlick@t-online.de

Tel.: (03 46 71) 7 99 81
Fax: (03 46 71) 6 37 81

Eigenheim- und Wohnungsbau Dipl.-Bauingenieur Silke Wohlgemuth

Baugrundstücke
Eigenheime
Wohnungen



Neubau
Sanierung

An der Wipper 7
06567 Bad Frankenhausen

Tel.: (03 46 71) 52 97 90
Fax: (03 46 71) 52 97 91

Kompetente Bausachverständige und Architekten



von der Industrie- und Handelskammer Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. Architekt
Kerstin Anlauf

Markt 5
D - 99706 Sondershausen

Telefon 0 36 32 / 5 94 35
Telefax 0 36 32 / 5 94 36



Mühlhäuser Str. 33/33a
99713 Ebeleben / Thür.

Tel. (03 60 20) 7 28 81
Fax (03 60 20) 7 30 25

Hochbau- und Sanierungsplanung • Bauüberwachung
Dorfentwicklungsplanung und -beratung
Denkmalpflege • Fachplanung für ökologisches Bauen

Sachverständigenwesen

Gerichte und Unternehmen, Behörden und Privatleute suchen täglich Sachverständige für die verschiedensten Aufgabenstellungen. Diese Suche und Auswahl von Sachverständigen ist häufig schwierig, da der Suchende meist keine oder wenig Informationen über die Person und Leistungsfähigkeit von Sachverständigen hat, auch wenn das Internet den Zugriff zu Informationen deutlich erleichtert.

Die Berufsbezeichnung „Sachverständiger“ allein bietet keine Gewähr für Qualität. Sie ist nicht gesetzlich geschützt, so dass jeder diesen Begriff verwenden kann. Dies trifft in gleicher Weise auch auf private Sachverständigenvereinigungen zu. Nur die öffentliche Bestellung nach § 36 GewO kann der Öffentlichkeit die Suche erleichtern und ihr uneingeschränkt vertrauenswürdige, fachlich besonders qualifizierte Fachleute namhaft machen. Diese bieten eine besondere Gewähr für Zuverlässigkeit und berufliche Qualifikation.

Im Bauwesen kann die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch die Industrie- und Handelskammern für verschiedene Sachgebiete erfolgen, zum Beispiel:

- für Schäden an Gebäuden
- für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- für Holzschutz

Bauschäden sind ein Ärgernis. Sie schaden den Bauherren, der Baubranche sowie der Volkswirtschaft. Die Folgen sind Streitigkeiten, welche bei besserer Kenntnis der Risiken zu vermeiden wären. Ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden untersucht die aufgetretenen Bauschäden, berät seine Auftraggeber vor Ort und analysiert die Schadensursachen in einem Gutachten. Dabei kann er Maßnahmen zur Behebung der Schäden aufzeigen.

Der Sachverständige für Schäden an Gebäuden führt zudem Bestandsdokumentationen (sog. Beweissicherungen) hinsichtlich geschädigter Bauwerke sowie zur Vorbereitung geplanter Baumaßnahmen durch.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen.

Die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen muss gesondert, ausdrücklich beantragt und begründet werden. 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 Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Einvernehmen der Gemeinde

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

Im bauaufsichtlichen Verfahren 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 Baubeglehen.

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 entsteht allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

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

Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

– Innenbereich –

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

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

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen. Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch durch eine gemeindliche Satzung festgesetzt werden.

– 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 geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche 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).

Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB - Bebauungsplan;

§ 34 BauGB – Innenbereich;

§ 35 BauGB –Außenbereich)

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.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur ThürBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Die Neuauflage der Thüringer Bauordnung enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der

Regelungsumfang reduziert worden – mindestens ein Drittel weniger Paragraphen sind enthalten. Bei Vorschriften für Wohnungen und Aufenthaltsräume entfielen mehr als zwei Drittel der Regularien.

Neu eingeführt ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das für die gleichen Gebäude gilt wie das 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 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 beträgt der einzuhaltende Abstand zu Nachbargrenzen und zu anderen Abstandsflächen mindestens 3 Meter.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand mit der Formel: 0,4 mal Gebäudehöhe. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

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

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

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

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, u. a. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und 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 (Rechtsstand 20.07.2004)

Was ist eigentlich eine Teilung?

"Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben ... werden soll" (§19 Baugesetzbuch).

Grundstück ist das, was im Grundbuch unter einer laufenden Nummer steht. Ein Grundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen. Diese können auch räumlich voneinander getrennt sein.

Was muss genehmigt werden?

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 24. Juni 2004 ist die bauplanungsrechtliche Teilungsgenehmigungen nach dem Baugesetzbuch § 19 entfallen. Jedoch dürfen durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB).

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich wird die Teilung eines Grundstückes mit der Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde genehmigt.

Eine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist mit Einführung der geänderten Thüringer Bauordnung ab 1. Mai 2004 nicht mehr erforderlich. Dennoch sind bei der Grundstücksteilung die Vorschriften der Thüringer Bauordnung einzuhalten.

Was ist bei einer Teilung nach § 8 der Thüringer Bauordnung zu beachten?

Bei einer Teilung muss gesichert werden, dass durch die neue Grenze keine Vorschriften der Bauordnung beeinträchtigt werden. Dazu gehören zum Beispiel die gesicherte Erschließung, die Lage an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 4), die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen von der neuen Grenze zu vorhandenen oder genehmigten baulichen Anlagen (§ 6), die Zuordnung von Nebenanlagen wie Stellplätzen (§ 49) und die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen.

Für die Einhaltung dieser Vorschriften ist der Eigentümer, der eine Teilung veranlasst, selber verantwortlich. Wir empfehlen sich dazu bei sachkundigen Fachleuten zu informieren. Auskunft können sachkundige Architekten/Bauingenieure, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, das Katasteramt oder die Bauaufsichtsbehörden geben. Wenn bei einer Teilung von Vorschriften der Bauordnung abgewichen werden soll, ist dazu eine Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Bei einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Gemeinde über eine Abweichung.

Entsprechend der Regelung im § 8 Absatz 3 der Thüringer Bauordnung kann jeder Beteiligte bei der Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber beantragen, dass mit der beabsichtigten Teilung die Vorschriften der Bauordnung eingehalten werden.

Dazu benötigt die Bauaufsichtsbehörde Unterlagen, mit denen die Einhaltung dieser Vorschriften beurteilt werden kann.

Für eine reibungslose Bearbeitung bei bebauten Grundstücken wird dringend empfohlen, die Unterlagen von einem Bauingenieur, einem Vermessungsbüro oder dem Katasteramt erstellen zu lassen.

Ein spezielles Antragsformular erhalten Sie bei der Bauaufsichtsbehörde

3. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 62 ThürBO)

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

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 63 ThürBO, für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach § 63 a ThürBO, für die Genehmigung fliegender Bauten (§ 74 ThürBO) und „öffentliche“ Bauvorhaben (§ 75 ThürBO) sowie Bauvorhaben deren bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt ist, entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der 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 Entscheidung 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 Befreiungen zulässig sein,
- die bauplanungsrechtliche Erschließung muss gesichert sein,
- schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats erklärt haben, dass
 1. das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder
 2. 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.

Im vorherigen Abschnitt ist nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 62) – wie oben ausgeführt – zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 63) und daran anschließend die eine weitere Form der

Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63 a) geregelt worden. Daran schließen die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63 b) und das Baugenehmigungsverfahren (§ 63 c) an.

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:

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
 - alle Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung mit einer Höhe bis 7 m (Höhe= Fußbodenoberkante, des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, an der zum Anleitern bestimmten Stelle über der Geländeoberfläche.)
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2
3. sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind
4. Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben nach den Nummern 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 Vorschriften des Bauplanungsrechtes und der Thüringer Bauordnung.

Weitere öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden nur insoweit geprüft, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Alle weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften werden von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüft und müssen somit vom Bauherren und seinen privaten Planern selbstständig eingehalten werden.

Die Baugenehmigung nach der Thüringer Bauordnung von 2004 hat keine uneingeschränkte Konzentrationswirkung und berechtigt somit auch nicht automatisch zum Bauen.

Teilbaugenehmigung (§ 71 ThürBO)

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

Geltungsdauer der Genehmigung (§72 ThürBO)

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

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

Vorbescheidsverfahren (§73 ThürBO)

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

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

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines 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.

4. 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
 - b) der Geschossflächenzahl
 - c) der Grundflächenzahl
 - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

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

Behandlung des Bauantrages

Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,

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

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

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

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

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

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

Bei Vollständigkeit der Unterlagen werden die für die Genehmigungsverfahren erforderlichen Prüfungen der bau-

planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit vorgenommen. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

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

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

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

Beteiligung der Nachbarn (§ 68 ThürBO)

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

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

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des 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 Baugebührenverordnung 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.

Die Gebühr wird mit Antragstellung fällig. Bei Antragseingang wird ein vorläufiger Kostenbescheid erstellt. Die Bearbeitung des Antrages wird von der Bezahlung dieser Vorkasse abhängig gemacht. Durch eine zügige Bezahlung kann somit die Bearbeitungszeit verkürzt werden.



Das Bauverwaltungsamt sowie auch einige andere Ämter im Landratsamt sind mit Terminals für den bargeldlosen Zahlungsverkehr ausgestattet. Zahlungen können ohne zusätzliche Wege direkt mit EC-Karte oder Geldkarte getätigt werden.

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 (Vereinigungsbaulast)
- 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 Baulastbegünstigte 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.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Zu den Baudenkmalen gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die sogenannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

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

Nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung und Förderung bzw. Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln (falls vorhanden) in Anspruch nehmen.

Ihre Ansprechpartner:

- ➔ Landratsamt Kyffhäuserkreis,
Untere Denkmalschutzbehörde
Markt 8, 99706 Sondershausen
Tel. 03632/ 741-278 oder 279
www.kyffhaeuser.de
- ➔ Thür. Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie
Petersberg, Haus 12
99084 Erfurt
Tel. 0361/ 3781300
www.thueringen.de/denkmalpflege
- ➔ ALF (Amt für Flurneuordnung und
Landentwicklung) Gotha
Hans-C.-Wirz-Str.2, 99867 Gotha
Tel. 03621/ 358-0
www.thueringen.de/alf-gotha

Bauämter – Verwaltungsgemeinschaften und selbstständige Städte und Gemeinden

VGS Greußen

Bahnhofstraße 13a, 99718 Greußen
Leiterin des Bauamtes: Frau Hendrich
e-Mail: bau@greussen.de

Tel. (0 36 36) 76 22 74
Fax (0 36 36) 76 22 76
Homepage: www.greussen.de

Sprechzeiten:

Montag 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

VGS „Kyffhäuser“

Neuendorfstraße 3, 99706 Bendeleben
Leiter des Bauamtes: Herr Karnstedt
e-Mail: vg.kyffhaeuser.Bendeleben@t-online.de

Tel. (03 46 71) 6 60 10
Fax (03 46 71) 6 60 30

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr

VGS „An der Schmücke“

Am Bahnhof 43, 06577 Heldrungen
Sachgebietsleiter Bauamt: Herr Liebe
Sachbearbeiterin Frau Axthelm
e-Mail: liebe@vgem-schmuecke.de

Fax (034673) 7222
Tel. (034673) 721 35 od. 36
Tel. (034673) 7225

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

VGS „Mittelzentrum“ Artern

Am Westbahnhof, 06556 Artern
Leiter des Bauamtes: Herr Thiemar
e-Mail: l.thiemar@vgmzartern.de

Fax (03466) 36 21 20
Tel. (03466) 36 21 16

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr

Stadt Artern mit Ortsteilen

Markt 14, 06556 Artern
Leiterin des Bauamtes: Frau Große
e-Mail: bauamt@artern.de

Fax (03466) 32 55 50
Tel. (03466) 32 55 27
Homepage: www.artern.de

Sprechzeiten:

Montag 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
Dienstag 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
Freitag 8.00 – 12.00 Uhr

Stadt Bad Frankenhausen mit Ortsteilen

Markt 1, 06567 Bad Frankenhausen
Leiterin des Bauamtes: Frau Müller
e-Mail: bauamt@bad-frankenhausen.de

Fax (03 46 71) 7 20 40
Tel. (03 46 71) 7 20 23
Homepage: www.bad-frankenhausen.de

Sprechzeiten:

Montag 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

WEKA informationsbroschüren

informativ

praktisch

aktuell

kompetent

kreativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer **das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.**

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen. **Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Und das seit über 25 Jahren.**

**WEKA info verlag gmbh • Lechstraße 2 • 86415 Mering
Tel.: 08233 384-0 • info@weka-info.de • www.weka-info.de**



Stadt Roßleben mit Ortsteilen

Am Weinberg 24, 06571 Roßleben
Leiter des Bauamtes: Herr Arnold
e-Mail: bauamt@stadt-rossleben.de

Fax (034672) 6 16 16
Tel. (034672) 6 16 15
Homepage: www.stadt-rossleben.de

Sprechzeiten:

Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Stadt Sondershausen mit Ortsteilen

Markt 7, 99706 Sondershausen
Leiter des Bauamtes: Herr Kucksch
e-Mail: bauamt@sondershausen.de

Fax (0 36 32) 62 22 60
Tel. (0 36 32) 62 21 91
Homepage: www.sondershausen.de

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Stadt Wiehe mit Ortsteilen

Leopold-von-Ranke-Str. 33, 06571 Wiehe
Leiter des Bauamtes: Herr Kammel
e-Mail: kammel@stadt-wiehe.de

Fax (03 46 72) 89 14
Tel. (03 46 72) 89 22
Homepage: www.stadt-wiehe.de

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 11.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Gemeinde Donndorf

Kölledaer Straße 2, 06571 Donndorf
e-Mail: gemeinde-donndorf@t-online.de

Tel. (034672) 8 11 94
Fax (034672) 8 16 94
Homepage: www.kyff.de/kommunen/donndorf

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr

Gemeinde Ebeleben mit Ortsteilen

Rathausstraße 2, 99713 Ebeleben
Leiter des Bauamtes: Herr Staudter
e-Mail: stadt_ebeleben@t-online.de

Fax (036020) 7 00 70
Tel. (036020) 70 00 od. 7 0039
Homepage: www.stadt-ebeleben.de

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
oder nach Absprache

Gemeinde Großenhehrich mit Ortsteilen

Kapellstraße 18, 99718 Großenhehrich
Leiter des Bauamtes: Herr Göllert
e-Mail: Ordnungsamt-Bauamt@stadt-grossenehrich.de

Fax (03 63 70) 4 02 97
Tel. (03 63 70) 4 07 33

Sprechzeiten:

Montag 9.00 – 12.30 Uhr
Dienstag 9.00 – 12.30 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.30 Uhr

Gemeinde Helbedündorf mit Ortsteilen

Rasenweg 5, 99713 Holzthaleben
Leiter des Bauamtes: Herr Wagner
e-Mail: gemeinde.helbeduendorf@t-online.de

Fax (03 60 29) 8 33 12
Tel. (03 60 29) 8 20 33
Homepage: www.helbeduendorf.de

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
und nach Absprache

Gemeinde Schernberg mit Ortsteilen

Am Markt 1
Leiter des Bauamtes: Frau Voigt
e-Mail: gemeinde-schernberg@t-online.de

Fax (03 60 20) 7 06 21
Tel. (03 60 20) 7 06 12
Homepage: www.schernberg.de

Sprechzeiten:

Dienstag 9.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr und nach Vereinbarung



KYFFHÄUSER. DEINE REGION

Bauleitplanung der Städte und Gemeinden im Kyffhäuserkreis

(WA= Allgemeines Wohngebiet, MI= Mischgebiet, MD= Dorfgebiet)

Unabhängig von den hier aufgeführten beplanten Baugebieten gibt es in vielen Gemeinden gut erschlossene innerstädtische Baulücken. Erkundigen Sie sich bitte dazu bei der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung.

VGS Greußen	Clingen	B-Plan Nr.02/97 "An der sächsischen Helbe"	WA
	Greußen	VE-Plan „Hinter den Wänden“	MI

VGS "Kyffhäuser"	Rottleben	VE-Plan "Baugebiet Bachmühlenweg"	MI
	Seega	B-Plan "Obere Mühlbrache"	WA
	Badra	B-Plan „Lehmgrube“	WA

VGS "Mittelzentrum"	Mönchpiffel/Nikolausrieth	B-Plan "Mönchpiffel"	WA
	Ringleben	B-Plan "Feldstraße"	MD

Gemeinde Helbedündorf		B-Plan „Zur Mühle“ Holzthaleben	WA
		B-Plan „Lange Straße“ Keula	WA

STÄDTE

Stadt Artern		B-Plan Nr.4 "Das Mittelfeld"	WA
---------------------	--	------------------------------	----

Stadt Bad Frankenhausen		B-Plan Nr. 5 "Nördl.der Esperstedter Straße."	WA/MI
		B-Plan Nr. 10 "Südlich des Uderslebener Weges"	WA/SO
		B-Plan Nr. 11 "Südl. der Esperstedter Straße"	MI/WA
		VE-Plan "Stadttransiedlung"	WA
		VE-Plan Nr.18 "Am Ascher-Schachtweg"	WA
OT Udersleben		VE-Plan Kreuzgasse/Zachariästr."	WA
		B-Plan Nr.1 "Schmiedeberg"	WA



Mönchpiffel



Königstuhl Artern



Artern Nord



Bad Frankenhausen



„Am Schlosspark“ Ebeleben



Sondershausen Jechaburg



Sondershausen Jecha



Bad Frankenhausen

Stadt Ebeleben

B-Plan "Am Schloßpark"

WA

Stadt Großenheirich

B-Plan Am Weinberg"

WA

OT Feldengel

B-Plan "Am Winkel"

MD

Stadt Roßleben

B-Plan Nr.1/92 "Am Almenweg"

WA

B-Plan "Hinter der Zuckerfabrik"

WA

B-Plan "Nördliches Dichterviertel"

WA

OT Schönwerda

B-Plan „Am Dörfling/Kuhrain"

MD

Stadt Sondershausen

B-Plan Nr.17 "Windleitenweg"

WR

B-Plan Nr.32 "Wohnbebauung Schersental I"

WA

B-Plan Nr.33 „Auf dem Könige"

WR

B-Plan Nr.35 „Hans-Sachs-Straße I"

WA

B-Plan Nr.36 "Schwichensberg I"

WA

B-Plan Nr.39 "Wohnbebauung

Martin-Andersen-Nexö-Straße"

WA

B-Plan Nr.40 "Wohnbebauung

Hans-Schrader-Straße II"

WA

VE-Plan Nr.09 "Stadtweg"

WA

VE-Plan Nr.12 "Vor dem Brühl I"

WA

OT Großfurra

B-Plan "Unterer Hasselweg"

WA

Ergänzungssatzung Nr.1

"Wohnbebauung oberer Hasselweg"

Stadt Wiehe

B-Plan "Fliegental"

WA

B-Plan Nr.5 "Am Rössbach"

WA

Gemeinde Donndorf

VE-Plan "Kadensberg"

WA

- Landschaftspflege und Gartengestaltung
- Transport und Klein-Containerdienste

Wir entsorgen:

- Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle
- Sperrmüll, Bauschutt-Gewerbeabfälle, Erdaushub
- Baustellenabfälle, pflanzliche Abfälle, Asbest

Entsorgung Dienstleistung Landschaftspflege GmbH Sondershausen

Hospitalstraße 88 · 99706 Sondershausen
Telefon (0 36 32) 78 24 65 + 63
Telefax (0 36 32) 78 24 64



Holzhäuser · Vertrieb und Montage von Holzbauteilen
Innenausbau, Fenster, Türen und Tore in eigener Produktion

BERATUNG PRODUKTION SERVICE

06567 Rottleben Seegaer Weg 13
Tel. 034671 / 629 98 Fax 034671 / 770 77

www.natura-blockhaus.de



der beste Baustoff der Natur Holz
Die Alternative zum Gewöhnlichen.

Sie haben den Traum –
wir die Finanzierung



Allianz Baufinanzierung. Wir bieten Ihnen für Ihre Eigenheimfinanzierung intelligente und maßgeschneiderte Lösungen – vom günstigen Darlehen bis zur Absicherung der Familie. Sprechen Sie mit uns. **Steffen Juhnke, Generalvertretung der Allianz,** E-Mail: steffen.juhnke@allianz.de

Hoffentlich Allianz



Büro Ebeleben:

Windmühlenstraße 1, 99713 Ebeleben
Tel.: 03 60 20/7 42 10, Fax: 03 60 20/7 42 12

Büro Sondershausen:

Nordhäuser Straße 9, 99706 Sondershausen
Tel.: 0 36 32/54 38 41, Fax: 0 36 32/54 38 40

Hagen's Baustoff-Zentrum GmbH

Inhaber: Arnulf Hagen

HB Z

Am Sportplatz 4
06571 Roßleben
Tel. (03 46 72) 62 30
Fax (03 46 72) 8 10 90

Mail:
kontakt@hagens-baustoffe.de
Web:
www.hagens-baustoff-Zentrum.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 9.00 – 18.00 Uhr
Samstag 8.00 – 12.00 Uhr

Hier wurde schon saniert



Försterplatz in Ebeleben



Herrenhaus in Straußberg



Artern, Wasserstraße 12



Karl-Marien-Haus in Ebeleben