

Das Bauamt informiert

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
unter dieser Rubrik möchten wir Sie künftig zu häufig auftretenden Fragen zum Baurecht informieren:

Öffentliches Baurecht – Allgemeine Informationen und Begriffe

Zum öffentlichen Baurecht gehören u.a. das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht.

Das [Bauplanungsrecht](#) regelt u.a. die Ausweisung von Bauland und die bauliche Nutzung von Grundstücken, also die Frage, ob ein bestimmtes Bauvorhaben mit seiner geplanten Nutzung am vorgesehenen Standort verwirklicht werden kann. Es ist hauptsächlich im vom Bund erlassenen **Baugesetzbuch (BauGB)** und der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** geregelt.

So regelt u.a. § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sogenannter Innenbereich) und § 35 BauGB das Bauen im Außenbereich.

Die Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) regelt Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise.

Das [Bauordnungsrecht](#) regelt dagegen, wie ein bauplanungsrechtlich zulässiges Bauvorhaben beschaffen sein muss sowie das bauaufsichtliche Verfahren, so auch das Baugenehmigungsverfahren.

Grundlage ist die **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der zurzeit gültigen Fassung.

Diese enthält inhalts- und verfahrensbestimmende Vorschriften, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu beachten sind bzw. die Anforderung an Anlagen.

(1) [Genehmigungserfordernis](#)

Das Genehmigungserfordernis richtet sich nach Art und Größe des Bauvorhabens sowie nach dem Standort.

Gemäß § 2 (3) ThürBO werden Gebäude in Gebäudeklassen eingeteilt.

- **Genehmigungsfreiheit**

Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 60 ThürBO)

Zu den verfahrensfreien Bauvorhaben zählen u.a.

- eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis 10 m², außer im Außenbereich
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 bis zu 3 m und mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m², außer im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4 m, außer im Außenbereich
- vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche und 75 m³ umbautem Raum
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes
- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m², außer im Außenbereich
- Instandhaltungsarbeiten

Gemäß § 59 (2) ThürBO obliegt es der Verantwortung der Bauherren, alle gesetzlichen Anforderungen, welche sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, insbesondere des Bauplanungsrechts, einzuhalten. Verfahrensfreie Bauvorhaben dürfen diesen nicht widersprechen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 61 ThürBO)

Bauvorhaben, für die das Genehmigungsfreistellungsverfahren zutreffend sein kann, sind u.a. Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 sowie sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2. Das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen einhalten. Ob Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes liegt, erfahren Sie im Bauamt der Gemeindeverwaltung.

- Genehmigungspflicht

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 62 ThürBO)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird dann durchgeführt, wenn die gleichen Bauvorhaben wie bei einem Genehmigungsfreistellungsverfahren (z.B. Einfamilien- oder Doppelhäuser) außerhalb von Bebauungsplangebieten errichtet werden sollen. Weiterhin ist dieses Verfahren erforderlich für Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten, bei denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig eingehalten werden. Dabei werden nur die bauplanungsrechtlichen Anforderungen geprüft.

Entsprechend §§ 53 und 54 ThürBO tragen der Bauherr und sein Beauftragter (Architekt, Ingenieur) die Verantwortung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetzlichkeiten.

Baugenehmigungsverfahren (§ 63 ThürBO)

§ 63 regelt das „normale“ Baugenehmigungsverfahren (z.B. für Mehrfamilienhäuser, größere Gewerbebauten, Gaststätten und andere Sonderbauten).

(2) Abweichungen - § 66 ThürBO

Nicht immer ist es möglich, alle Anforderungen der Thüringer Bauordnung oder anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften und Gesetzlichkeiten einzuhalten.

Abweichungen können beispielsweise sein:

- Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen (Abweichung von § 6 ThürBO)
- Nichteinhaltung der Festsetzungen von Bebauungsplänen (Ausnahme / Befreiung nach § 31 BauGB)

Für derartige oder ähnliche Fälle ist die Beantragung einer Abweichung nach § 66 ThürBO erforderlich.

Gemäß § 66 (3) ThürBO entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1.

Im Übrigen lässt die Untere Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu (siehe auch § 36 BauGB).

(3) Antrag auf Vorbescheid

Bevor Sie im vollen Maße eine Planung Ihres Bauvorhabens veranlassen und daraufhin oftmals nicht unerhebliche Planungskosten entstehen, besteht die Möglichkeit, dass Sie bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einen Vorbescheid beantragen („Bauvoranfrage“), mit dem einzelne Fragen im Vorfeld abgeklärt werden, so beispielsweise die am häufigsten gestellte Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens.

Beachten Sie bitte dabei, dass der Vorbescheid ein vorgezogener Teil der Genehmigung Ihres Vorhabens ist, der dann im Genehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird. In Folge dessen muss es sich sowohl im Vorbescheids- wie auch im Genehmigungsverfahren um das gleiche Vorhaben handeln.

Der Vorbescheid gilt 3 Jahre und kann auf Antrag wiederholt verlängert werden.

Der [Zentrale Thüringer Formularservice](#) bietet Ihnen im Internet eine Auswahl aktueller und rechtsgültiger Formulare für eine Antragstellung bei Thüringer Behörden.

Unter der Rubrik „**Formulare für Bürger und Unternehmen - Bauvordrucke**“ finden Sie beispielsweise die für die Bauantragstellung notwendigen Formulare.

Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheides sind in 3-facher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im

Landratsamt Greiz , Dr.-Scheube-Str. 6, 07973 Greiz
Postanschrift: Dr.-Rathenau-Platz 11, 07973 Greiz

einzureichen.