

Merkblatt: Informationen zum Bauantragsverfahren

(Grundlage: ThürBO vom 13. März 2014)

Neben dem **Baugesetzbuch des Bundes (BauGB)**, welches die bauliche Nutzung von Grundstücken regelt, enthält die **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** inhalts- und verfahrensbestimmende Vorschriften, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu beachten sind. Beispielsweise wird darin die Art und Weise der möglichen Gestaltung baulicher Anlagen (Wohnanlagen, gewerbliche Anlagen) auf dem Grundstück geregelt.

1. Genehmigungsfreiheit oder Genehmigungspflicht

Das Genehmigungserfordernis richtet sich nach der Größe und Art des Bauvorhabens sowie nach dem Standort. Die Einordnung in **Gebäudeklassen** (siehe Punkt 3) ist dabei von besonderer Bedeutung.

1.1 Verfahrensfreie Bauvorhaben und Beseitigung von Anlagen nach § 60 ThürBO

Der Katalog **verfahrensfreier Bauvorhaben** enthält als wichtigste und häufigste Bauvorhaben:

- eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich (z.B. Schuppen)
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe im Sinne des § 6 (8) Satz 1 Nr. 1 ThürBO bis zu 3 m und mit einer Brutto-Grundfläche bis 40 m², außer im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4 m, außer im Außenbereich
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingarten-gesetzes
- 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
- nicht überdachte Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu insgesamt 100 m² je Grundstück, überdachte Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu insgesamt 40 m² je Grundstück sowie deren Zufahrten
- sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m
- Instandhaltungsarbeiten

Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, allen gesetzlichen Anforderungen, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften insbesondere des Bauplanungsrechts ergeben, zu genügen. Die verfahrensfreien Bauvorhaben dürfen diesen nicht widersprechen (§ 59 (2) ThürBO).

Solche Vorschriften können beispielsweise sein:

- Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Sanierungssatzungen
- Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen
- Denkmalschutzgesetze, Einzeldenkmale
- Natur- oder Landschaftsschutzgebiete
- Biotope nach Naturschutzgesetz
- Baumschutzsatzung und
- Wasserschutzgebiete

Informationen über getroffene öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze erhalten Sie im **Bauamt der Stadtverwaltung** (Bebauungspläne, Satzungen).

Bauvorhaben, für die das **Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 61 ThürBO** zutreffend sein kann, sind Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 (siehe dazu Erläuterungen unter Punkt 3). **Das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen gänzlich einhalten.**

Ob Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes liegt, erfahren Sie im **Stadtplanungsamt**.

1.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 62 ThürBO

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird dann durchgeführt, wenn die gleichen Bauvorhaben wie beim Genehmigungsfreistellungsverfahren **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 sollen. In diesem Genehmigungsverfahren werden nur die bauplanungsrechtlichen Anforderungen geprüft, beispielsweise, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung einfügt.

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

2. Abweichungen (§ 66 ThürBO)

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

Abweichungen können beispielsweise sein:

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

Für solche und ähnliche Fälle ist die **Beantragung einer Abweichung** erforderlich.

3. Gebäudeklassen (§ 2 (3) ThürBO)

Maßgebend für die Gebäudeklasse (GK) ist die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich und zulässig ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Es werden fünf Gebäudeklassen unterschieden, von denen die ersten drei die typischen privaten Bauvorhaben wie kleinere Wohnhäuser und einfache gewerbliche oder landwirtschaftliche Gebäude sind. Die Gebäudeklasse 4 erfasst Gebäude mit einer Höhe bis 13 m und Gebäudeklasse 5 alle sonstigen Gebäude. Die Einstufung der Gebäudeklassen erfolgt unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach § 2 Abs. 4 ThürBO.

Die Einstufung in Gebäudeklassen ist teilweise von der Zahl und der Größe der Nutzungseinheit abhängig. Als Nutzungseinheit gilt eine in sich abgeschlossene Folge von Räumen, die zur Benutzung zur Verfügung stehen, z. B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen. Das Vorhandensein von Aufenthaltsräumen ist dabei nicht erforderlich. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten sind Bruttogrundflächen.

GK 1	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5
freistehende Gebäude, freistehende Gebäude land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung	Gebäude	sonstige Gebäude	Gebäude	sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude
Höhe bis 7 m	Höhe bis 7 m	Höhe bis 7 m	Höhe bis 13 m	
max. zwei Nutzungseinheiten	max. zwei Nutzungseinheiten			
gesamt max. 400 m ²	gesamt max. 400 m ²		je Nutzungseinheit max. 400 m ²	

4. Abstandsflächen (§ 6 ThürBO)

(§ 6 (1) ThürBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

(§ 6 (2) ThürBO)

Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Flächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

(§ 6 (4) und (5) ThürBO)

Das Maß zur Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächen ist H. Dabei entspricht 1 H der Wandhöhe. Diese wird zwischen der Geländeoberfläche und dem oberen Abschluss der Wand bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Dächer an der Traufseite werden je nach Dachneigung anteilig hinzugerechnet. Die Tiefe der Abstandsflächen in Wohn- und Mischgebieten beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

(§ 6 (1) Nr. 1 und 2 ThürBO)

Muss oder darf das Gebäude nach planungsrechtlichen Vorgaben (durch Einfügungsgebot nach § 34 (1) Satz 1 BauGB oder Festsetzungen eines Bebauungsplanes) an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind an dieser Seite keine Abstandsflächen einzuhalten.

(§ 6 (6) ThürBO)

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

- Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

(§ 6 (8) ThürBO)

Garagen/Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sowie gebäudeunabhängige Solaranlagen **bis 3 m mittlere Wandhöhe** der grenzständigen Wand dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Länge entlang einer Grundstücksgrenze **9 m** nicht überschritten wird.

Die **Gesamtlänge der möglichen Grenzbebauung** durch Garagen/Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte und gebäudeunabhängige Solaranlagen darf auf einem Grundstück **18 m** nicht überschreiten.

5. Stellplätze (§ 49 ThürBO)

Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen geeignete Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit insbesondere unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt. Für bis dato genehmigte Nutzungen gilt Bestandsschutz.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen ist nur der Mehrbedarf zu decken.

Die Stellplatzpflicht kann entfallen, wenn die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung die Herstellung von Stellplätzen und Garagen ausschließt oder beschränkt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder, mit Einverständnis der Gemeinde, durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen. Die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen und kann insbesondere nach der Art der Nutzung und der Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden.