

Merkblatt 1 Baurecht: Allgemeine Informationen und Begriffe

Neben dem Baugesetzbuch des Bundes, welches die bauliche Nutzung von Grundstücken regelt, enthält die Thüringer Bauordnung inhalts- und verfahrensbestimmende Vorschriften, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zu beachten sind. Dabei stehen die Gefahrenabwehr und insbesondere der vorbeugende Brandschutz im Mittelpunkt.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) 2014

1. Genehmigungserfordernis

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.

§ 2 (3) ThürBO

Genehmigungsfreiheit	
Verfahrensfreie Bauvorhaben und Beseitigung/Abbruch (§ 60 ThürBO)	Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 61 ThürBO
z. B. Garagen bis 40 m ² Bruttogrundfläche, Gerätehütten bis 10 m ² Bruttogrundfläche, Terrassenüberdachungen bis 30 m ² , außer im Außenbereich	z. B. Einfamilien- und Doppelhäuser, kleinere gewerbliche Bauten in einem rechtsgültigen, qualifizierten Bebauungsplan oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

§ 60 ThürBO

Der Katalog verfahrensfreier Bauvorhaben nach § 60 ThürBO enthält als wichtigste und häufigste Bauvorhaben:

- eingeschossige Gebäude mit einer Bruttogrundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich (z. B. Gerätehütten, Schuppen),
- nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu insgesamt 100 m² je Grundstück und deren Zufahrten,
- Garagen und Carports bis mittlere Wandhöhe, im Sinne des § 6 (8) Satz 1 Nr. 1 ThürBO bis 3 m und 40 m² Bruttogrundfläche, 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 Bundeskleingartengesetz,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m², außer im Außenbereich,
- Abbruch freistehender baulicher Anlagen bis 10 m Höhe,
- 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

Sie erreichen uns:
Tel. 0361 655-6021/6022
Fax 0361 655-6029

Hausanschrift:
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt
Stadtbahn 2, 4

Postanschrift:
Stadtverwaltung Erfurt, Amt 60, Bürgerservice
Bauverwaltung, 99111 Erfurt

E-Mail:
buergerservice-bau@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Solche Vorschriften können beispielsweise sein:

- Bebauungspläne, Vorhabenbezogene Bebauungspläne,
- Sanierungssatzungen,
- Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen,
- Denkmalschutzgebiete, Einzeldenkmale,
- Natur- oder Landschaftsschutzgebiete,
- Biotop nach Naturschutzgesetz,
- Baumschutzsatzung und
- Wasserschutzgebiete.

Information über ggf. betroffene öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze erhalten Sie in den Fachämtern der Stadtverwaltung sowie im Bauinformati-
onsbüro (Bebauungspläne, Satzungen) und im Bürgerservice Bauverwaltung.

Warsbergstraße 3
Tel. 0361 655-3914,
0361 655-6021/6022

Bauvorhaben, für die das Genehmigungsverfahren zutreffend sein kann, sind Wohngebäude der Gebäudeklasse 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 Bebauungsplanliegen und dessen Festsetzungen gänzlich einhalten.

§ 61 (1) ThürBO
§ 61 (2) ThürBO

Ob Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes liegt, erfahren Sie im Bauinformati-
onsbüro und im Bürgerservice Bauverwaltung.

Genehmigungspflicht	
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 62 ThürBO)	"Umfassendes" Genehmigungsverfahren (§ 63 ThürBO)
z. B. Einfamilien- und Doppelhäuser außerhalb von Bebauungsplangebiet- ten	z. B. Mehrfamilienhäuser, größere Ge- werbebauten, Gaststätten und an- dere Sonderbauten

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird dann durchgeführt, wenn die gleichen Bauvorhaben wie beim Genehmigungsverfahren (siehe oben) außerhalb von Bebauungsplangebiet-
ten errichtet werden sollen.

§ 62 ThürBO

Weiterhin ist dieses Verfahren erforderlich für Bauvorhaben in Bebauungsplan-
gebieten, bei denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig eingehalten werden sollen. In diesem Genehmigungsverfahren werden nur die bauplanungsrechtlichen Anforderungen geprüft, also 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 Ge-
setzlichkeiten.

§ 53, 54 ThürBO

2. Abweichungen

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

§ 66 ThürBO

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 nach § 66 ThürBO erforderlich.

3. Gebäudeklassen

Abgeleitet von Schutzzielen des Brandschutzes werden für Bauteile konkrete Anforderungen z. B. an die Feuerwiderstandsdauer oder die Standsicherheit abgeleitet. Dabei wird auf die Systematik der Gebäudeklassen abgestellt.

§ 2 (3) ThürBO

Maßgebend für die Gebäudeklasse (GK) ist die Höhe der Fußbodenoberkante des obersten 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 Gebäudeklasse ist teilweise von der Zahl und der Größe der Nutzungseinheiten 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 inkl. landwirtschaftlicher Gebäude	Doppelhäuser	sonstige Gebäude	sonstige Gebäude	sonstige Gebäude und unterirdische 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

Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie zu anderen Gebäuden freigehalten werden müssen.

§ 6 ThürBO

Die freigehaltenen Flächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Das Maß zur Bestimmung der Tiefe der Abstandsflächentiefe 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.

§ 6 (4) ThürBO

Dächer an der Traufseite werden je nach Dachneigung anteilig hinzugerechnet. Die Tiefe der Abstandsflächen in Wohn- und Mischgebieten beträgt einheitlich 0,4 H, aber mindestens 3 m. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen ist ohne genaue Berechnung das Mindestmaß 3 m ausreichend.

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 (1) Nr. 1 und 2
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.

§ 6 (8) ThürBO

Die Gesamtlänge der möglichen Grenzbebauung durch Garagen/Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte und gebäudeunabhängige Solaranlagen ist je Grundstück auf 18 m begrenzt.

5. Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird durch die Bauaufsichtsbehörde im Zuge der Baugenehmigung endgültig beziffert. In der Regel sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1 bis 1,5 Stellplätze vorzusehen. Aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann sich ein anderer Stellplatzbedarf ergeben.

§ 49 ThürBO

Bei Änderungen und Nutzungsänderungen ist nur der jeweilige Mehrbedarf zu decken.

Die Stellplatzpflicht kann entfallen, wenn die Gemeinde durch eine Satzung oder örtliche Bauvorschrift die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen beschränkt oder ausschließt. Die Gemeinde kann auch die Ablöse eines Stellplatzes durch einen Geldbetrag akzeptieren.

Stand: 03/2021