

# Thüringer Bauordnung

Am 1. Mai 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2009, trat die neue Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Kraft. Sie hat rund ein Drittel weniger Umfang als die vorherige. Sowohl technische Standards an Bauvorhaben als auch deren verfahrensrechtliche Behandlung wurden vereinfacht und systematisiert, um das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Durch Reduzierung der präventiven bauaufsichtlichen Prüfung darf mit dem Bau z.B. von Einfamilienhäusern wesentlich früher begonnen werden. Verbunden mit der neuen Baufreiheit ist aber auch eine erhöhte Verantwortung bei Bauherren und Planern.

## **Brauche ich noch eine Baugenehmigung?**

Im Allgemeinen gehen von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und einfachen Gewerbebauten vergleichsweise geringe Gefahren aus. Sie werden daher zumeist nur noch auf ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am Standort geprüft (Baugesetzbuch - BauGB). Wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen, von dem sie nicht abweichen, sind sie von einer Genehmigung freigestellt, ansonsten werden sie im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt. Die Liste der untergeordneten Nebengebäude und Anlagen, die vollkommen verfahrensfrei sind, wurde erweitert, z.B. um Garagen bis 40 m<sup>2</sup>. Das „umfassende“ Genehmigungsverfahren findet nur Anwendung bei den Gebäuden, für die die vorgenannten Verfahren nicht zutreffen. Die Mehrzahl der Bauvorhaben im privaten Bereich fällt nicht darunter.

## **Genehmigungsfreiheit**

*Verfahrensfreie Bauvorhaben und Abbruch (§ 63)*

...zum Beispiel Garagen bis 40 m<sup>2</sup>, Gerätehütten bis 10 m<sup>2</sup>, Überdachungen bis 30 m<sup>2</sup> außer im Außenbereich.

*Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 63a)*

...zum Beispiel Einfamilien-/Doppelhäuser, kleinere Gewerbegebäude im Bebauungsplangebiet.

## **Genehmigungspflicht**

*Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 63b)*

...zum Beispiel Einfamilien-/Doppelhäuser, kleinere Gewerbegebäude außerhalb des Bebauungsplanes.

*„Umfassendes“ Genehmigungsverfahren (§ 63c)*

...zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, größere Gewerbebauten, Gaststätten, andere Sonderbauten.

## **Wie lange muss ich auf die Baugenehmigung warten?**

Unterliegt das Bauvorhaben dem Genehmigungsfreistellungsverfahren, darf spätestens einen Monat nach Einreichen der Bauunterlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben begonnen werden. Eine förmliche Genehmigung wird nicht erteilt. Im vereinfachten Verfahren gilt ein Vorhaben dann als genehmigt, wenn die Verfahrensdauer von maximal 3 Monaten überschritten wird. Nur in besonderen Fällen kann eine Verlängerung auf 5 Monate erfolgen. Diese so genannte Genehmigungsfiktion gibt Ihnen Sicherheit für die zeitliche Planung des Baubeginns.

## Welche Verantwortung habe ich als Bauherr?

Eine Genehmigungsfreiheit oder der eingeschränkte Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren entbinden nicht von der Einhaltung der Anforderungen der Bauordnung sowie des sonstigen öffentlichen Rechts. Es liegt nunmehr in Ihrer Verantwortung, allen gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Die Beteiligung eines kompetenten Planers ist zu empfehlen, ein Bauleiter ist von den Bauherren zu benennen. Die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsicht bei der Bauüberwachung bleiben erhalten.

## Welche Abstände sind einzuhalten?

Die Bestimmung der Abstandsflächen vor Außenwänden wurde wesentlich vereinfacht. Damit ist eine bessere Ausnutzung des Grundstückes für Bauherren möglich geworden. Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie zu anderen Gebäuden freigehalten werden müssen. Die freigehaltenen Flächen müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst liegen. Muss oder darf das Gebäude nach planungsrechtlichen Vorgaben an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sind an dieser Seite keine Abstandsflächen einzuhalten. Das Maß zur Bestimmung der Abstandsflächentiefe ist „H“. Dabei entspricht 1 H der Wandhöhe. Diese wird zwischen Geländeoberfläche und dem oberen Abschluss der Wand gemessen, wobei wie bisher Dächer an der Traufseite je nach Neigung anteilig hinzugerechnet werden. Neu ist die Tiefe von Abstandsflächen, die in Wohn- und Mischgebieten einheitlich 0,4 H aber mindestens 3 m beträgt. Bei der Mehrzahl der Gebäude, deren oberstes Geschoss bis zu 7 m über der Geländeoberfläche liegt, ist ohne Berechnung das Mindestmaß 3 m ausreichend. Garagen bis 3 m Höhe dürfen ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Länge entlang einer Grundstücksgrenze 9 m nicht übersteigt.

(Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung u. Verkehr)