

Information für Bauherren

Sie beabsichtigen zu bauen?

Wenn Sie konkret wissen wie Sie bauen wollen, sollten Sie zunächst prüfen (oder von uns prüfen lassen), ob das Vorhaben verfahrensfrei ist, also ohne Kenntnisgabeverfahren oder Baugenehmigung errichtet werden darf.

Verfahrensfrei sind z.B.:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Außenmaße),
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- Gewächshäuser bis zu 5 m Höhe, im Außenbereich nur landwirtschaftliche Gewächshäuser,
- Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten,
- Gartenhäuser in Gartenhausgebieten,
- Gartenlauben in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz,
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt,
- Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche,
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche,
- Wände, Decken, Stützen und Treppen, ausgenommen Außenwände, in Wohngebäuden und in Wohnungen,
- nichttragende Wände in sonstigen Gebäuden,
- die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- nichttragende und nichtaussteifende Bauteile innerhalb von baulichen Anlagen,
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
- Außenwandverkleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- sonstige unwesentliche Änderungen an oder in Anlagen oder Einrichtungen,
- Feuerungsanlagen mit der Maßgabe, daß dem Bezirksschornsteinfegermeister mindestens zehn Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden und er vor der Inbetriebnahme die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt.
- Blockheizkraftwerke in Gebäuden sowie Wärmepumpen,
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung,
- Windenergieanlagen bis 10 m Höhe,
- Leitungen aller Art.

Ist das Bauvorhaben nicht verfahrensfrei, können Sie einen Bauantrag stellen oder das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen im Kenntnisgabeverfahren der Gemeinde anzeigen.

Zunächst ein Hinweis:

Ist ein Verfahren notwendig, müssen Ihre direkten Nachbarn (Grundstücksangrenzer) durch die Gemeinde oder das Baurechtsamt über Ihre Bauabsicht benachrichtigt werden. Damit erhalten Ihre Angrenzer Gelegenheit, Einwendungen dagegen vorzubringen. Es lohnt sich, im Vorfeld mit den Nachbarn zu sprechen. Vielleicht stimmen diese bereits vorab schriftlich

Ihrem Bauvorhaben zu. Damit ersparen Sie der Gemeinde und uns das Benachrichtigungsverfahren und sich selber langwierige und ggfls. kostenintensive Einwendungs- bzw. Widerspruchsverfahren.

Haben Sie noch vor Stellung des Bauantrages wesentliche Fragen, die rechtsverbindlich geklärt werden sollen, dann können Sie eine Bauvoranfrage einreichen. Vor der Stellung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zur rechtsverbindlichen Klärung einzelner Fragen des geplanten Vorhabens, gemäß den Bestimmungen des § 57 Landesbauordnung (LBO) ein schriftlicher Verwaltungsakt –Bauvorbescheid- erteilt werden.

Aus der Anfrage muss klar ersichtlich sein, welche Fragen beantwortet werden sollen. Je genauer die Fragen gestellt und zugleich die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen der Anfrage vollständig beigefügt werden, um so schneller und präziser kann die Baurechtsbehörde den Bauvorbescheid formulieren.

Die Vollständigkeit der Unterlagen dient auch der Verfahrensbeschleunigung, weil dadurch Rückfragen vermieden werden.

Folgende Unterlagen und Angaben sollten Sie bei einer Bauvoranfrage mindestens (dreifach) beifügen:

- Amtliches Antragsformular, mit Baubeschreibung (siehe Formulare)
- Lageplan Maßstab 1:500, aus dem sämtliche auf dem betreffenden Grundstück sowie in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich Nebengebäude und Garagen ersichtlich sind.
- Übersichtslageplan soweit das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb der geschlossenen Ortslage liegt
- Darstellung der straßenmäßigen Erschließung und der Grundstücksentwässerung
- Angaben über die Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung
- Schnitte vermaßt, und
- Ansichten vermaßt, nur notwendig, wenn z.B. die Größe und das „Einfügen“ des Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung zu klären ist.

Der Bauvorbescheid gilt zunächst 3 Jahre.

Auf schriftlichen Antrag kann der Gültigkeitszeitraum des Bauvorbescheides bis zu 3 Jahren verlängert werden.

Haben Sie mit Ihrem Entwurfsverfasser alles geklärt, dann können Sie einen Bauantrag im "vereinfachten Baugenehmigungsverfahren" gemäß § 52 LBO oder auf der Grundlage eines "normalen Baugenehmigungsverfahrens" stellen:

Nach den Vorschriften des § 53 LBO **müssen** folgende Unterlagen und Angaben mindestens (dreifach) dem Bauantrag beigefügt werden:

Die Bauvorlagen müssen den Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) entsprechen!

- amtliches Antragsformular mit Baubeschreibung (siehe Formulare) [Unterschrift des Bauherrn und Planverfassers nicht vergessen]
- Lageplan schriftlicher Teil (siehe Formulare)
- Lageplan zeichnerischer Teil Maßstab 1:500

- Darstellung sämtlicher auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen
- Darstellung der Höhenlage des Gebäudes
- Darstellung der Wandhöhen Maßstab 1:100
- Darstellung der vorhandenen und geplanten Stellplätze
- Darstellung der Abstandsflächen (besonderer Plan)
- Darstellung der straßenmäßige Erschließung des Baugrundstücks bei Umbaumaßnahmen: farbige Darstellung von Bestand, Abbruch und Neuplanung
- Darstellung von Bebauungsplanfestsetzungen wie Baugrenzen, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- Erhebungs- und Abgangsbögen (nur einfach)
- Grundrißpläne Maßstab 1:100
- Schnitte Maßstab 1:100
- Ansichten Maßstab 1:100
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Bauleiterbestellung (nur einfach – kann nachgereicht werden)

Sorgfältig erarbeitete und vollständige Unterlagen verkürzen wesentlich die zeitliche Verfahrensabwicklung. Dadurch ersparen Sie Rückfragen und kommen schneller zu einer Entscheidung.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren mit der Bauausführung begonnen oder wenn die Bauausführung 3 Jahre und mehr unterbrochen wird oder worden ist.

Es besteht die Möglichkeit der zeitlichen Verlängerung der Baugenehmigung bis zu 3 Jahren auf schriftlichen Antrag.

Liegt Ihr Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes, so können Sie das Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO der Gemeinde anzeigen.

Das Kenntnissgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von

1. Wohngebäuden,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten,
3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 LBO verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen.

Die Vorhaben müssen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, der nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden ist und außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB, liegen.

Folgende Unterlagen und Angaben müssen eingereicht werden:

Die Bauvorlagen müssen den Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) entsprechen
(Ihr Entwurfsverfasser weiß darüber Bescheid):

- amtliches Antragsformular mit Baubeschreibung (siehe Formulare)
- den Lageplan §§ 4 und 5)
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8)
- die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (§ 10 Abs. 1)
- die Bestätigungen des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers (§ 11)

- die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat; Namen, Anschriften und Unterschriften des Bauherrn und des Bauleiters, soweit ein solcher bestellt wurde, sind einzutragen
- die Bauvorlagen sind in einfacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen; ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung einzureichen
- Erhebungs- bzw. Abgangsbögen (nur einfach)

Bei Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren darf mit der Ausführung begonnen werden bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen bei sonstigen Vorhaben ein Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde. Dies gilt nicht, wenn der Bauherr eine Mitteilung erhält, dass

1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
3. eine hindernde Baulast besteht
4. oder das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und die hierfür erforderliche Genehmigung nicht beantragt worden ist.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne beratend zur Verfügung.

Durch die Darstellung auf der vorherigen Seite können Sie anhand des Bauortes und den Zuständigkeitsregelungen den für Sie zuständigen Sachbearbeiter ersehen. Sie sparen dadurch Zeit und damit auch Telefongebühren.