

Bauantrag

1. - normales Baugenehmigungsverfahren nach § 67 LBO -

Wer bearbeitet im Fachdienst Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde Bauanträge?

Die/Den für die jeweilige Stadt oder Gemeinde zuständige/n Mitarbeiter/in finden Sie in folgender Liste:

[Zuständige Mitarbeiter/innen des Fachdienstes Bauaufsicht für Bauberatungen, Vorbescheids- und Bauanträge, Genehmigungsfreistellungen.](#)

Informationen:

Das umfassende Baugenehmigungsverfahren nach § 67 LBO ist u. a. vorgeschrieben für die Errichtung, Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung oder den Abbruch folgender Anlagen:

Sonderbauten nach § 51 Abs. 2 LBO

(Hinweis:

Die Bauvorlagen - mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise wie z.B. statische Berechnungen - müssen von einem/einer Entwurfsverfasser/in gefertigt werden, der/die die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 besitzt),

Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 (also freistehende Wohngebäude)

und untergeordnete eingeschossige Anbauten an bestehende Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, Gebäudeklasse 2 und Gebäudeklasse 3, wenn die Bauvorlagen von einem/einer Entwurfsverfasser/in gefertigt werden, der/die (nur) die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 4 LBO 2009 besitzt, z. B. Meister/in des Maurer-, Zimmerer-, Beton- oder Stahlbetonbauerhandwerks oder staatlich geprüfte/r Techniker/in.

Wer darf einen Bauantrag anfertigen?

Nach § 65 Abs. 1 LBO müssen Bauvorlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung, Erweiterung, Nutzungsänderung und den Abbruch von Anlagen grundsätzlich von einem/einer Entwurfsverfasser/in, welche/r bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben werden (§ 64 Abs. 4 Satz 1 LBO).

Diese Beschränkung gilt nicht

für Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften anderer Ausbildung erstellt werden (z. B. bei Windkraftanlagen),

bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben

(Die Frage, was im Einzelfall darunter fällt, sollte der/die Bauherr/in im Zweifel vorab mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären.)

Umfassend bauvorlageberechtigt ist ein/e Entwurfsverfasser/in, der/die die

Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 besitzt,
eingeschränkt bauvorlageberechtigt ein/e Entwurfsverfasser/in, der/die die
Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 4 LBO 2009 besitzt.

Muss ein/e Antragsteller/in auch Eigentümer/in des zu bebauenden Grundstücks sein?

Eine Baugenehmigung ist immer eine grundstücks-, keine personenbezogene Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Deswegen ist es nicht erforderlich, dass der Bauantrag von dem/der Grundstückseigentümer/in gestellt wird.

Ändern sich die Eigentumsverhältnisse, muss darum auch keine neue Baugenehmigung beantragt werden; die erteilte Genehmigung gilt auch für und gegen den/die Rechtsnachfolger/in der Bauherrin/des Bauherrn (vgl. § 59 Abs. 4 LBO). Einen Bauherrenwechsel muss der/die neue Bauherr/in der Bauaufsichtsbehörde allerdings unverzüglich schriftlich bekannt geben (§ 54 Abs. 1 Satz 5 LBO).

Was wird geprüft?

Die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Ist dies nicht der Fall, muss sie die Baugenehmigung erteilen (vgl. § 73 Abs. 1 Satz 1 LBO). Private Rechte Dritter können im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt werden (vgl. § 73 Abs. 3 LBO).

Wie lange dauert das Genehmigungsverfahren?

Für das normale Baugenehmigungsverfahren gibt es keine gesetzliche Regelung, innerhalb welcher Fristen über einen Bauantrag zu entscheiden ist. Als Bauherr/in kann man natürlich erheblich zur Beschleunigung des Bauprüfverfahrens beitragen, wenn man vollständige Bauvorlagen einreicht.

Fachstellen, die ggf. nach Landesrecht zu beteiligen sind, haben jeweils einen Monat Zeit, um
... ihre Zustimmung oder ihr Einvernehmen zu erteilen (eine Versagung der Zustimmung oder des Einvernehmens müssen sie gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) begründen und
und
... eine Stellungnahme abzugeben
(vgl. § 67 Abs. 1 LBO).

Nach Bundesrecht hat die Gemeinde zwei Monate Zeit, um ihr ggf. erforderliches Gemeindliches Einvernehmen zu einem Vorhaben herzustellen (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Auch andere bundesrechtliche Regelungen räumen den Fachstellen längere Fristen als nur einen Monat ein, um Zustimmungen zu erteilen (vgl. z. B. § 12 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 LuftVG).

Werden die Fristen voll ausgenutzt, muss man mit einer Mindestdauer des normalen Baugenehmigungsverfahrens von etwa zweieinhalb Monaten rechnen.

Wie lange ist die Baugenehmigung gültig?

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung nicht mit der Ausführung begonnen oder die Ausführung für ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (vgl. § 75 Abs. 2 LBO).

Notwendige Unterlagen/ Voraussetzungen:

Welche Unterlagen sind für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich?

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO -.

Folgende Unterlagen sind mindestens 3-fach bei der zuständigen Stadt-, Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen, die diese nach § 64 Abs. 1 Satz 3 LBO unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb einer Woche nach Eingang an die Bauaufsichtsbehörde weiter zu leiten hat:

Antragsvordruck (Formular)

Anzeige der Beseitigung von Anlagen,

Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise, soweit sie bauaufsichtlich geprüft werden (vgl. § 3 Nr. 4 BauVorlVO),

andererseits die Erklärung der Aufstellerin oder des Aufstellers der bautechnischen Nachweise nach der Liste nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2,

aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte, der das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt (vgl. § 7 Abs. 1 BauVorlVO),

Lageplan im Maßstab 1:500 (vgl. § 7 Abs. 2 und 3 BauVorlVO),

Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) im Maßstab 1:100, (vgl. § 8 BauVorlVO),

Baubeschreibung (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 1 und 13 BauVorlVO),

(Achtung: Bei Gebäuden nicht vergessen, die Gebäudeklasse und die Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 2 LBO anzugeben),

ggf. Betriebsbeschreibung (vgl. §§ 9 Abs. 2, 11 Abs. 1 und 13 BauVorlVO),

Brandschutznachweis, soweit er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist (vgl. § 3 Nr. 5 BauVorlVO),

die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung,

soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt (vgl. § 3 Nr. 6 BauVorlVO),

Berechnung des umbauten Raumes (vgl. § 9 Abs. 1 BauVorlVO),

Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl,

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche,

Statistischer Erhebungsbogen.

Für verschiedene Bauvorhaben können weitere Unterlagen, Nachweise und/oder Berechnungen erforderlich sein, wie z.B. ein Schallschutzgutachten.

Sollten Sie sich nicht sicher sein, welche Bauvorlagen für Ihr geplantes Bauvorhaben eingereicht werden müssen, können Sie sich an den/die zuständige Sachbearbeiter/in der Bauaufsicht wenden.

2. - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO -

Informationen:

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO gilt im gesamten Gebiet einer Gemeinde. Es ist das Regelprüfverfahren für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen und von Baumaßnahmen, die

- keine Sonderbauten im Sinne des § 51 Abs. 2 LBO sind,
- nicht von einem/einer Entwurfsverfasser/in geplant werden, der/die (nur) die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 4 LBO 2009 besitzt, und
- nicht nach § 63 LBO verfahrensfrei sind.

Für ein Vorhaben, das eigentlich unter die Genehmigungsfreistellung fällt, kann auf Wunsch der Bauherrin/des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (vgl. § 68 Abs. 12 LBO).

Wer darf einen Bauantrag anfertigen?

Der Bauantrag muss von einem/einer Entwurfsverfasser/in erstellt sein, der/die die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 besitzt.

Was wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft?

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die untere Bauaufsichtsbehörde nur noch, ob ein Vorhaben die Bestimmungen des Bauplanungsrechts (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, usw.) und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet.

Die/Der Entwurfsverfasser/in trägt jetzt allein die Verantwortung dafür, dass das Bauvorhaben den Bestimmungen der Landesbauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen entspricht.

Weicht ein Bauvorhaben von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ab, muss diese Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt und von ihr geprüft werden (vgl. § 69 Abs. 2 LBO).

Gleiches gilt für Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Muss ein/e Antragsteller/in auch Eigentümer/in des zu bebauenden Grundstücks sein?

Eine Baugenehmigung ist immer eine grundstücks-, keine personenbezogene Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Deswegen ist es nicht erforderlich, dass der Bauantrag von dem/der Grundstückseigentümer/in gestellt wird.

Ändern sich die Eigentumsverhältnisse, muss darum auch keine neue Baugenehmigung beantragt werden; die erteilte Genehmigung gilt auch für und gegen den/die Rechtsnachfolger/in der Bauherrin/des Bauherrn (vgl. § 59 Abs. 4 LBO). Einen Bauherrenwechsel muss der/die neue Bauherr/in der Bauaufsichtsbehörde allerdings unverzüglich schriftlich bekannt geben (§ 54 Abs. 1 Satz 5 LBO).

Wie lange dauert das Genehmigungsverfahren?

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag spätestens innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei ihr zu entscheiden.

Sind jedoch Abweichungen nach § 71 LBO oder Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs beantragt oder liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet, verlängert sich die gesetzliche Drei-Monatsfrist um einen weiteren Monat (vgl. § 69 Abs. 6 und 7 LBO).

Im Regelfall ersucht die Bauaufsichtsbehörde andere Fachstellen um erforderliche Genehmigungen, Bewilligungen und Erlaubnisse. Der/Die Bauherr/in erhält die positiven Bescheide zusammen mit der Baugenehmigung von der Bauaufsichtsbehörde (§ 67 Abs. 5 LBO). Die Bauaufsichtsbehörde holt ggf. auch wichtige Stellungnahmen von Fachstellen ein und arbeitet sie in die Baugenehmigung ein.

Ergibt sich bei der weiteren Prüfung, dass noch zusätzliche Unterlagen oder die Beteiligung anderer Stellen oder benachbarter Grundstückseigentümer/innen erforderlich sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die Drei- bzw. Vier-Monatsfrist angemessen, längstens um drei weitere Monate verlängern und auch die zusätzlichen Unterlagen von nachfordern (§ 67 Abs. 8 LBO).

Über einen vollständigen Bauantrag im vereinfachten Verfahren ist damit spätestens innerhalb einer Frist von sieben Monaten zu entscheiden.

Wird die Genehmigung nicht innerhalb der vorgenannten Fristen versagt, gilt sie als erteilt. Der/Die Bauherr/in kann sich von der Bauaufsichtsbehörde den Fristablauf - und damit den Eintritt der Genehmigungsfiktion - auf Antrag schriftlich bestätigen lassen (§ 69 Abs. 9 LBO).

Die Genehmigungsfiktion kann sich natürlich nur auf die von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Rechtsvorschriften beziehen.

Wie lange ist die Baugenehmigung gültig?

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung

nicht mit der Ausführung begonnen oder die Ausführung für ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (vgl. § 75 Abs. 2 LBO).

Notwendige Unterlagen/ Voraussetzungen:

Welche Unterlagen sind für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich?

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung – BauVorlVO.

Folgende Unterlagen sind mindestens 3-fach bei der zuständigen Stadt-, Gemeinde- oder Amtsverwaltung einzureichen, die diese nach § 64 Abs. 1 Satz 3 LBO unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb einer Woche nach Eingang an die Bauaufsichtsbehörde weiter zu leiten hat:

Antragsvordruck (Formular)

Anzeige der Beseitigung von Anlagen,

Standortsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise, soweit sie bauaufsichtlich geprüft werden (vgl. § 3 Nr. 4 BauVorlVO),

andererseits die Erklärung der Aufstellerin oder des Aufstellers der bautechnischen Nachweise nach der Liste nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 des Architekten- und Ingenieurkammergesetzes nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 (vgl. § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 Architekten- und Ingenieurkammergesetz Schl.-H.) (GILT AB 01. JUNI 2012)),

aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte, der das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt (vgl. § 7 Abs. 1 BauVorlVO),

Lageplan im Maßstab 1:500 (vgl. § 7 Abs. 2 und 3 BauVorlVO),

Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) im Maßstab 1:100, (vgl. § 8 BauVorlVO),

Baubeschreibung (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 1 und 13 BauVorlVO),

(Achtung: Bei Gebäuden nicht vergessen, die Gebäudeklasse und die Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 2 LBO anzugeben),

ggf. Betriebsbeschreibung (vgl. §§ 9 Abs. 2, 11 Abs. 1 und 13 BauVorlVO),

Brandschutznachweis, soweit er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist (vgl. § 3 Nr. 5 BauVorlVO),

die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung,

soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt (vgl. § 3 Nr. 6 BauVorlVO),

Berechnung des umbauten Raumes (vgl. § 9 Abs. 1 BauVorlVO),

Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl,

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche,

Statistischer Erhebungsbogen.

Für verschiedene Bauvorhaben können weitere Unterlagen, Nachweise und/oder Berechnungen erforderlich sein, wie z.B. ein Schallschutzgutachten.

Sollten Sie sich nicht sicher sein, welche Bauvorlagen für Ihr geplantes Bauvorhaben eingereicht werden müssen, können Sie sich an den/die zuständige Sachbearbeiter/in der Bauaufsicht wenden.