



## Vermerk

### **Merkblatt für Vollständigkeit von Bauvorlagen**

Bei Einreichung eines Bauantrages oder einer Bauanzeige ist die Landesverordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung) einzuhalten. Bei Unvollständigkeit der Bauvorlagen sind diese durch die untere Bauaufsichtsbehörde nachzufordern. Dies verzögert die bauaufsichtlichen Verfahren häufig unnötig. Werden die Bauvorlagen nicht innerhalb der von der unteren Bauaufsichtsbehörde gesetzten Frist nachgereicht, gilt der Antrag gemäß § 67 Abs. 2 LBO als zurückgenommen.

Nachfolgende Hinweise betreffen Punkte, die regelmäßig Anlass zu Nachforderungen bieten:

#### **Formal unvollständige Bauvorlagen:**

- Das Bauantragsformular ist vollständig auszufüllen. Unter II zum Bauvorhaben wird häufig der erforderliche Antrag zu Abweichungen vom Bauordnungsrecht bzw. zu Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB nicht gestellt. Immer wieder fehlt die Angabe über die ausreichende Berufshaftpflichtversicherung bzw. adäquate Haftpflichtversicherung (III des Bauantragsformulars). Ebenso wird häufig vergessen, die Aufstellerin bzw. den Aufsteller der bautechnischen Nachweise anzugeben und diese unter IV des Bauantragsformulars unterschreiben zu lassen. Es ist auch möglich, diese Unterschrift bis zum Baubeginn nachzureichen. Dann ist im Bauantragsformular einzutragen: „wird nachgereicht“.
- Soll der Standsicherheitsnachweis für die beantragte bauliche Anlage nicht geprüft werden, so ist in jedem Fall eine Erklärung der Aufstellerin oder des Aufstellers der bautechnischen Nachweise nach Maßgabe des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung dem Standsicherheitsnachweis beizufügen. Dies wird häufig entweder vollständig vergessen oder der Vordruck wird nicht richtig ausgefüllt. Es ist darauf zu achten, dass im Vordruck keine widersprüchlichen Aussagen erscheinen. Das Kleingedruckte des Vordruckes ist zu beachten. Zu beachten ist, dass die Erklärung zur Anlage 2 rechtzeitig eingereicht wird. Dies muss spätestens mit der Baubeginnsanzeige erfolgen, prüfpflichtige Standsicherheitsnachweise müssen jedoch bereits 10 Werktage vor Baubeginn geprüft bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Liegen die genannten Nachweise bis zur Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde nicht vor, so ist diese gehalten, den Bau stillzulegen, bis die erforderlichen Erklärungen vorliegen. Um dies zu verhindern, empfiehlt es sich die Erklärung zur Anlage 2 oder den zu

prüfenden Standsicherheitsnachweis bereits im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

- Der nach § 7 Bauvorlagenverordnung erforderliche Übersichtsplan aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 fehlt häufig.
- Der ebenfalls immer erforderliche Lageplan im Maßstab 1:500 ist in vielen Fällen unvollständig. Insbesondere fehlt häufig eine Bemaßung der geplanten baulichen Anlagen und der Abstandsflächen, es fehlen Höhenangaben, die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan werden nicht übernommen, die erforderlichen Stellplätze sind nicht dargestellt. Zudem fehlt im Lageplan im Maßstab 1:500 immer wieder der auf dem Grundstück vorhandene naturschutzrechtliche relevante Bestand (insbesondere die Darstellung von Knicks, ggfls. Abständen von Knicks, Bäumen, gesetzlich geschützten Biotopen und Schutzgebietsgrenzen).
- Bei Bauzeichnungen fehlen häufig bei den Querschnitten die Höhenangaben mit einem Bezugspunkt, z. B. die Straßenoberkante. Auch die vorhandene und geplante Geländeoberfläche muss dargestellt werden, wenn Abgrabungen oder Aufschüttungen geplant sind.
- Bei Gewerbebetrieben ist regelmäßig eine detaillierte Betriebsbeschreibung beizufügen.
- Häufig fehlen die Unterlagen bei Grundstücksentwässerungen. Hierzu ist das Standardformular für das gesamte Kreisgebiet zu verwenden und in dreifacher Ausfertigung zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
- Bei allen Bauanträgen ist der neue statistische Erhebungsbogen aus dem Jahre 2010 zu verwenden. Der alte Vordruck findet keine Verwendung mehr.
- Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ist auch nach der aktuellen Bauvorlagenverordnung vorzulegen. Zwar ist diese nicht mehr im Bauantragsvordruck als Bauvorlage angeführt, jedoch ist sie gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 Bauvorlagenverordnung Teil der Bau- und Betriebsbeschreibung.

#### **Inhaltliche Fehler:**

- Bei Anträgen innerhalb eines B-Plan-Gebietes wird häufig nur die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die Hauptgebäude errechnet. Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, die u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einberechnet, fehlt in vielen Anträgen.

- Bei baulichen Vorhaben, die sich in Bebauungsplangebietern befinden, ist darauf zu achten, dass die Vorschriften derjenigen BauNVO anzuwenden sind, die für diesen Bebauungsplan nach den §§ 25 ff der BauNVO Gültigkeit haben. Insbesondere bei der Berechnung der Grundflächenzahl gibt es hier erhebliche Unterschiede, da die BauNVO 1990 andere Regelungen als die früheren Baunutzungsverordnungen enthält.
- Die Geschossigkeit wird häufig falsch berechnet. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 LBO ist ein oberirdisches Geschoss dann ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens  $\frac{3}{4}$  seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Es ist also die Grundfläche des jeweiligen Geschosses zu betrachten und nicht immer das Erdgeschoss als Bezug zu nehmen. Bei Staffelgeschossen ist Bezugspunkt das darunter liegende Geschoss. In jedem Fall ist die Geschossigkeit auch zeichnerisch darzustellen.

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben:**

- Soweit bereits bekannt, ist im Bauantrag bereits der naturschutzrechtliche Ausgleich und Ersatz anzugeben. Im Zweifelsfall sollte dies bei Außenbereichsvorhaben im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- Bei Außenbereichsvorhaben bietet es sich im Regelfall an, den Standort im Vorwege mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Beim Abbruch oder der Sanierung alter Gebäude sowie wenn auf dem Grundstück alte Bäume mit Nisthöhlen vorhanden sind, die beseitigt werden müssen, sind die Vorschriften des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Sollten solche Fälle bekannt sein, so sind die Details im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Befindet sich das Bauvorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet, so ist die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zusammen mit dem Bauantrag zu beantragen. Liegt das Vorhaben innerhalb eines FFH-Gebietes ist eine Vorprüfung auf die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen sowie prioritären Arten beizufügen.
- Bei größeren Bauvorhaben im Außenbereich, z. B. immer bei Biogasanlagen, ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan oder eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz eines qualifizierten Planungsbüros dem Bauantrag beizufügen.