



Verfahrensarten

- Verfahrensfreie Bauvorhaben
- Kenntnisgabeverfahren
- Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren
- Baugenehmigungsverfahren
- Bauvoranfrageverfahren

Verfahrensfreie bzw. Genehmigungsfreie Bauvorhaben

Für eine Reihe von untergeordneten Baumaßnahmen benötigen Sie weder ein Baugenehmigungs- noch ein Kenntnisgabeverfahren.

Verfahrensfrei heißt dabei lediglich, dass ein behördliches Prüfverfahren nicht beantragt werden muss. Die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind aber auch bei verfahrensfreien Maßnahmen eigenverantwortlich zu beachten. Dies gilt z. B. für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und die Maßnahmen der Standsicherheit. Die verfahrensfreien Vorhaben ergeben sich **aus § 50 der LBO mit Aufzählung der Vorhaben im Anhang.**

Näheres können Sie bei den zuständigen Sachbearbeitern erfragen.

Kenntnisgabeverfahren

Handelt es sich bei dem von Ihnen geplanten Vorhaben um kein verfahrensfreies Vorhaben, können Sie als Bauherr grundsätzlich zwischen dem Kenntnisgabeverfahren und der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wählen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens finden Sie **in § 51 Landesbauordnung**. Wenn die dort genannten Voraussetzungen nicht zutreffen, müssen Sie das Baugenehmigungsverfahren wählen. Eine wichtige Voraussetzung für die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens ist, dass Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt.

Sofern Sie von gesetzlichen Vorschriften oder Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen möchten, müssen Sie zusätzlich einen gesonderten Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung (sog. AAB-Antrag) stellen. Mit den Bauabschnitten, die von diesem Antrag betroffen sind, darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Im Kenntnisgabeverfahren wird das Bauvorhaben der Baurechtsbehörde durch die Einreichung der Bauvorlagen nur zur Kenntnis gegeben. Sämtliche Prüfpflichten und die Verantwortung für die Durchführung des Bauvorhabens gehen auf den Bauherrn, den Architekten/Bauingenieur und den Sachverständigen über. Die Baurechtsbehörde greift nur ein, wenn gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

kommt in Betracht, wenn Sie

- ein Wohngebäude,
- sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (unten erläutert), ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
- Nebengebäude und Nebenanlagen für die oben genannten Vorhaben (z.B. Garagen)

bauen und kein Kenntnisgabeverfahren durchführen wollen oder wenn Sie das Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans errichten wollen (**§ 52 Landesbauordnung**). Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft das Baurechtsamt in der Regel nur die Vorschriften des Bauplanungsrechts (Bebauungsplan, Einfügen in die Umgebung, etc.) nach den Vorschriften der §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch und die Vorschriften zu den einzuhaltenden Grenzabständen nach §§ 5 bis 7 Landesbauordnung. Übrige Bauvorschriften werden nicht geprüft.

Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass auch öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht vom Amt geprüft werden, eingehalten werden. Im Einzelfall ist eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von nicht zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zusätzlich zu beantragen. Bei einem Verstoß gegen diese Vorschriften kann die Baurechtsbehörde den Bau stoppen oder bereits Gebautes wieder abreißen lassen.

Baugenehmigungsverfahren

Handelt es sich bei dem von Ihnen geplanten Vorhaben um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben, müssen Sie im Rahmen des umfassenden Baugenehmigungsverfahrens einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung stellen, sofern nicht das Kenntnisgabeverfahren oder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren in Betracht kommt.

Genehmigungspflichtig im Rahmen des umfassenden Baugenehmigungsverfahrens sind Sonderbauten und Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5.

Es gibt folgende Gebäudeklassen:

- Gebäudeklasse 1: freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Gebäudeklasse 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern
- Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Metern
- Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern
- Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Für beide Verfahren, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem umfassenden Baugenehmigungsverfahren gilt: Die Baugenehmigung erlischt, wenn Sie nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung beginnen oder wenn die Bauausführung nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Bevor die Baugenehmigung erlischt, kann die Frist mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

Mit der Ausführung des Vorhabens dürfen Sie erst beginnen, wenn die Baugenehmigung vorliegt und der Baufreigabebeschein, der sogenannte "Rote Punkt", erteilt wurde. Eine öffentlich-rechtliche Bauabnahme erfolgt nicht in jedem Falle, sondern nur dann, wenn die Behörde dies ausdrücklich angeordnet hat.

Bauvoranfrageverfahren

Wenn Sie grundsätzliche Fragen zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder zu einzelnen wichtigen Punkten haben, die Sie vorweg geklärt haben möchten, können Sie zunächst gemäß **§ 57 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg** einen Bauvorbescheid (eine Bauvoranfrage) beantragen.

Als Bauvorbescheid bezeichnet man im deutschen Baurecht eine vorgezogene verbindliche Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über Teilfragen der Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Besonders häufig bezieht sie sich beispielsweise nur auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Dabei stellt sich die Frage, ob eine bestimmte Art oder ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig ist.

Der Vorteil für den Bauherrn besteht darin, dass mit diesem Instrument ohne die deutlich höheren Planungskosten, die ein Bauantrag mit sich brächte, die schwierigen Fragen der Genehmigungsfähigkeit des Vorhaben vorab geprüft werden können und somit geklärt werden kann, ob sich der finanzielle Aufwand der Beibringung detaillierter Bauvorlagen überhaupt lohnt. Sofern ein Baugenehmigungsverfahren, Kenntnissgabeverfahren oder Antrag auf Ausnahme/Abweichung/Befreiung (sog. AAB-Verfahren) für das Bauvorhaben nötig ist, ist dieses trotz einer vorherigen Bauvoranfrage zu beantragen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Baurechtsbehörde ist auch zuständig für die Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bescheinigt, dass die Wohnung und die sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Die Bescheinigung ist Voraussetzung für die Eintragung und die damit verbundene Anlegung der Wohnungsgrundbücher durch das Notariat.

Ihr

Baurechtsamt

Stadt Donzdorf