

überlingen

Baurecht Baden-Württemberg Übersicht über die wesentlichen Antragsarten

Welche baurechtlichen Antragsarten aus der Landesbauordnung gibt es?

Bauantrag

vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren
§ 52 LBO

(klassisches)
Baugenehmigungsverfahren
§ 49 LBO

Andere Anträge

Kenntnisgabeverfahren
§ 51 LBO

Bauvorbescheid
§ 57 LBO

Wann kann mit dem Bauen begonnen werden?

**vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren:**

- nach Erteilung der
Baugenehmigung und des
Baufreigabebescheins, § 59 Abs. 1
LBO.

Kenntnisgabeverfahren:

- 2 Wochen nach Eingang der vollständigen
Unterlagen, **wenn** die Angrenzer schriftlich
zugestimmt haben, § 59 Abs. 4 Nr. 1 LBO.
- sonst 1 Monat nach Eingang der
vollständigen Unterlagen, § 59 Abs. 4 Nr. 2
LBO.

**klassisches
Baugenehmigungsverfahren:**

- nach Erteilung der
Baugenehmigung und des
Baufreigabebescheins, § 59 Abs. 1

Bauvorbescheid:

- Der **Bauvorbescheid** beantwortet lediglich
die mit Bauvoranfrage **konkret gestellten
Einzelfragen** mit rechtsverbindlicher
Wirkung und führt grundsätzlich zu **keinem**
Verfahrensstand, bei dem mit einem Bau
begonnen werden darf.

Wann kann ich welchen Antrag stellen?

Die verschiedenen Antragsarten sind jeweils an gewisse Voraussetzungen gebunden. Das bedeutet, dass in manchen Fällen mehrere Antragsarten zur Auswahl stehen, in anderen wiederum ein bestimmtes Verfahren vorgeschrieben sein kann.

Wann das **Kenntnisgabeverfahren** gewählt werden kann, ist in § 51 LBO geregelt. Es kann beispielsweise beim Abbruch von baulichen Anlagen gewählt werden. Die wichtigste Einschränkung für die Anwendung dieses Verfahrens findet sich in § 51 Abs. 2 LBO. Damit für die Errichtung baulicher Anlagen das Kenntnisgabeverfahren gewählt werden kann, muss das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und darf den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen. Es darf auch keine Veränderungssperre für das betroffene Flurstück vorliegen.

Die Voraussetzungen für einen Antrag im **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** sind in § 52 LBO genannt. Dieser verweist im Wesentlichen auf die Vorhaben, für die das Kenntnisgabeverfahren eröffnet wäre, jedoch ohne die Einschränkungen aus § 51 Abs. 2 LBO. In einigen Fällen kann daher vom Bauherren zwischen dem Kenntnisgabeverfahren, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem klassischen Baugenehmigungsverfahren gewählt werden. Die wichtigste Verfahrensregelung beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren: Handelt es sich um ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist außer dem Kenntnisgabeverfahren **nur** das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet, § 51 Abs. 5 LBO. Das klassische Baugenehmigungsverfahren kann in diesen Fällen **nicht** gewählt werden. So ist z.B. bei einem Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, welches außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans errichtet werden soll, **nur** das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet.

Das **klassische Baugenehmigungsverfahren** kann bei allen genehmigungspflichtigen Vorhaben gewählt werden, sofern kein anderes Verfahren zwingend vorgeschrieben ist (Einschränkung auf Kenntnisgabe- oder vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, siehe oben).

Der **Bauvorbescheid** kann beantragt werden, sofern vor der Einreichung eines Bauantrages einzelne Fragen des Bauvorhabens rechtsverbindlich beantwortet werden sollen. Dieses Verfahren bietet sich aufgrund der geringeren Gebühren an, wenn vorab einzelne, kritische Fragen von der Baurechtsbehörde beantwortet werden sollen, z.B.: „Fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein?“. In diesem Fall würde lediglich das Merkmal des „Einfügens“ aus § 34 BauGB geprüft, nicht jedoch z.B. der Brandschutz oder die notwendigen Stellplätze.

Ebenfalls zu beachten: Nicht für alle Vorhaben muss ein Antrag gestellt und eine Genehmigung erteilt werden. § 50 LBO regelt mit seinem Anhang, für welche Vorhaben keine Genehmigung notwendig ist (**Verfahrensfreiheit**). Diese Vorhaben müssen jedoch ebenso allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, § 50 Abs. 5 LBO. Es kann demnach sein, dass ein Vorhaben zwar verfahrensfrei ist (z.B. die Errichtung einer Garage im Innenbereich nach § 50 i.V.m. dem Anhang zu § 50, Ziffer 1 b)), jedoch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu stellen ist, da die Garage die festgesetzte Baugrenze überschreitet und dies im Bebauungsplan nicht als zulässig festgesetzt ist.

Was prüft die Baurechtsbehörde?

Die Baurechtsbehörde hat einen **gesetzlich festgelegten Prüfumfang**, der sich je nach gestelltem Antrag unterscheidet.

In allen Antragsverfahren werden die Unterlagen auf **Vollständigkeit** geprüft. Sofern die Unterlagen vollständig sind, wird der Antragsteller hierüber informiert. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, wird der Antragsteller über die Unvollständigkeit informiert und es wird mitgeteilt, welche Unterlagen fehlen.

In allen Antragsverfahren werden die **Angrenzer** über den gestellten Antrag benachrichtigt, § 55 LBO. Angrenzer im Sinne der Landesbauordnung sind die Eigentümer von Grundstücken, die mit dem geplanten Vorhaben eine **gemeinsame Grundstücksgrenze** haben. Eigentümer von lediglich benachbarten Grundstücken (sonstige Nachbarn) können (müssen jedoch nicht) benachrichtigt werden. Die Benachrichtigung von Angrenzern oder sonstigen Nachbarn unterbleibt, wenn diese dem Vorhaben bereits schriftlich zugestimmt haben.

Kenntnisgabeverfahren:

Im Kenntnisgabeverfahren gibt es **keine inhaltliche** Prüfung. Da mit den Unterlagen gemäß § 11 Abs. 1 LBOVVO der Entwurfsverfasser bestätigt, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, alle für den Baubeginn erforderlichen sonstigen Genehmigungen (z.B. denkmalschutz- oder sanierungsrechtliche Genehmigung) eingeholt wurden und die Voraussetzungen für das Kenntnisgabeverfahren vorliegen, muss von Seiten der Baurechtsbehörde weder eine (Bau-)Genehmigung noch eine Baufreigabe erteilt werden. Das Vorhaben bleibt behördlich ungeprüft. Die Verantwortung zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt beim Bauherrn und seinem Planverfasser.

Vereinfachtes

Baugenehmigungsverfahren:

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird der Antrag in bauplanungsrechtlicher Hinsicht auf die Zulässigkeit nach den §§ 14 und 29 bis 38 BauGB hin überprüft (insbesondere Bebauungsplanfestsetzungen bzw. Einfügen in die Umgebungsbebauung). In bauordnungsrechtlicher Hinsicht wird lediglich die Übereinstimmung des Vorhabens nach den §§ 5 bis 7 LBO hin überprüft (Abstandsflächenrecht). Örtliche Bauvorschriften (z.B. Altstadtsatzung, Gestaltungssatzungen) bleiben in der Regel behördlich ungeprüft. Die Verantwortung zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, welche nicht in den Prüfumfang der Baurechtsbehörden fallen, liegt beim Bauherrn und seinem Planverfasser (insbesondere Baugestaltung (§ 11), Standsicherheit (§ 13), Schallschutz (§ 14 (1)), Gesundheitsschutz (§ 14 (2)) Brandschutz (§ 15), Nutzungssicherheit (§ 16), Aufzugs-, Lüftungs-, Leitungs-, Wasserver-/entsorgungsanlagen (§§ 29-33), Aufenthaltsräume (§ 34), Wohnungen (§ 35 LBO), Stellplätze und Garagen (§ 37), barrierefreie Anlagen (§ 39), sonstige Vorschriften aufgrund der LBO (z.B. LBOAVO, FeuVO, GaVO).

Klassisches Baugenehmigungsverfahren:

Im klassischen Baugenehmigungsverfahren wird der Antrag in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als auch in bauordnungsrechtlicher vollständig überprüft.

Bauvorbescheid:

Es werden lediglich die konkret gestellten Einzelfragen behandelt und beantwortet.

Was sind wichtigsten (rechtlichen) Unterschiede der Anträge?

Die verschiedenen Antragsarten, die die Landesbauordnung vorsieht, unterscheiden sich sowohl in den Antragsvoraussetzungen als auch in der hierdurch zu erreichenden Rechtssicherheit für den Antragsteller.

Im **Kenntnisgabeverfahren** ergeht keine formelle Entscheidung der Baurechtsbehörde. Die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt daher vollkommen beim Antragsteller. Gelangt die Baurechtsbehörde zu der Erkenntnis, dass gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird, können entsprechende Maßnahmen zur Korrektur getroffen bzw. eine Baueinstellung angeordnet werden.

Im **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** erstreckt sich die Rechtskraft der erteilten Baugenehmigung lediglich auf alle Vorschriften, die in dem Verfahren zum Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde gehören. So ist zum Beispiel der Brandschutz nicht vom Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren umfasst, wird im Verfahren nicht geprüft und es wird somit auch kein Vertrauensschutz in brandschutzrechtlicher Hinsicht durch eine Baugenehmigung begründet.

Lediglich das **klassische Baugenehmigungsverfahren** begründet durch die hierdurch erlangte Baugenehmigung eine umfassende Rechtssicherheit für den Antragsteller. *Zu beachten: Das klassische Baugenehmigungsverfahren steht bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen für den Antragsteller **nicht** zur Verfügung. Bei diesen Vorhaben ist **zwingend** das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren zu wählen, § 51 Abs. 5 LBO.*

Die Rechtskraft des **Bauvorbescheides** erstreckt sich lediglich auf die beantwortete(n) Einzelfrage(n).