

# Das Bauantragsverfahren nach § 67 LBO

## Voraussetzungen:

Nach diesem Verfahren werden folgende Vorhaben geprüft:

- Sonderbauten, zum Beispiel Hochhäuser, Gebäude mit mehr als 1.600 qm Grundfläche, Verkaufsstätten mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche, Schulen oder Krankenhäuser. Die vollständige Liste der Sonderbauten findet sich in § 51 Abs. 2 LBO.
- Bauvorhaben, die nicht von einem Architekten oder einem bauvorlageberechtigten Ingenieur nach § 65 Abs. 3 LBO eingereicht wurden.

Folgende Bauvorhaben müssen nicht zwingend von einem Architekten oder einem bauvorlageberechtigten Ingenieur eingereicht werden:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und untergeordnete eingeschossige Anbauten an bestehende Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Hierunter fallen die meisten üblichen Ein- oder Zweifamilienhäuser. Zugelassen als Entwurfsverfasser sind hier auch Diplomingenieure, Bachelor- und Master-Absolventen der Studiengänge Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, sowie Meister des Maurer-, Zimmerer-, Beton- und Stahlbetonbauerhandwerks und staatlich geprüfte Techniker. (§ 65 Abs. 4 LBO)
- Vorhaben, für welche die Bauvorlagen üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach § 65 Absatz 3 bis 5 LBO verfasst werden (§ 65 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben; hier werden keine formalen Anforderungen an den Entwurfsverfasser gestellt (§ 65 Abs. 2 Nr. 2 LBO). Voraussetzung sind prüffähige Unterlagen.

Die Anforderungen an den Entwurfsverfasser für die beiden letztgenannten Spiegelpunkte sollte im Vorwege mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

## Die Prüfung umfasst:

- Planungsrechtliche Prüfung nach BauGB (Standortprüfung)
- Bauordnungsrechtliche Prüfung nach LBO (technische Prüfung)
- Brandschutz, Statik, Schall- und Wärmeschutz
- die Untere Bauaufsichtsbehörde holt alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Fachbehörden ein und händigt diese zusammen mit der Genehmigung aus (Konzentrationswirkung)
- Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (auf besonderen Antrag)
- Zulassung von Abweichungen vom Bauordnungsrecht (auf besonderen Antrag)
- Eintragung der erforderlichen Baulasten

Im Genehmigungsverfahren ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

## Unterlagen zum Bauantrag:

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen einzureichen (§ 64 Abs. 2 LBO). Die Vollständigkeit des Bauantrages hat Einfluss auf die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens. Baugesuche mit kompletten Antragsunterlagen können im Allgemeinen kurzfristig entschieden werden.

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung. Neben dem Antragsvordruck werden - je nach Antragsgegenstand - folgende Unterlagen benötigt:

- Eingeführter Bauantragsvordruck
- aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (§ 7 BauVorIVO)
- Lageplan (§ 7 BauVorIVO)
- Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIVO)
- Baubeschreibung (§ 9 BauVorIVO)
- Betriebsbeschreibung (§ 9 BauVorIVO)
- Die Erklärung des Aufstellers der bautechnischen Nachweise (Anlage 2) oder Nachweis der Standsicherheit, wenn eine Prüfung erforderlich ist (§ 10 BauVorIVO)
- Nachweis des Brandschutzes (§ 11 BauVorIVO)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung, wenn nicht an das öffentliche Siel angeschlossen wird
- Berechnung des umbauten Raumes (§ 2 Baugebührenverordnung)
- Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Statistischer Erhebungsbogen

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen.

Werden unvollständige Bauvorlagen eingereicht, fordert die Bauaufsichtsbehörde diese mit angemessener Fristsetzung nach.

Reicht der Bauherr die von der Bauaufsichtsbehörde angeforderten Bauvorlagen nicht fristgerecht ein, gilt der Antrag als zurückgenommen. Eine Rücknahme ist gebührenpflichtig.

Wenn für das geplante Vorhaben Zweifel bestehen bezüglich

- der Genehmigungspflicht,
- der Art des anzuwendenden Verfahrens oder
- der Notwendigkeit bestimmter Bauvorlagen,

gibt Ihnen die zuständige Sachbearbeiterin oder der zuständige Sachbearbeiter gerne Auskunft.

### **Geltungsdauer der Baugenehmigung:**

Die Baugenehmigung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren. Wird mit dem Bau nicht innerhalb der Geltungsdauer begonnen oder werden die Bauarbeiten länger als ein Jahr unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung (§ 75 Abs. 1 LBO).

Vor Ablauf der Geltungsdauer kann ein Antrag auf Verlängerung um jeweils bis zu zwei Jahre gestellt werden (§ 75 Abs. 2 LBO).