

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO

Voraussetzungen:

Unter das Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO fallen die Errichtung, Änderung, Erweiterung und Nutzungsänderung sämtlicher baulicher Anlagen mit Ausnahme der Sonderbauten.

Sonderbauten sind zum Beispiel Hochhäuser, Verkaufsstätten mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche, Schulen oder Krankenhäuser. Die vollständige Liste der Sonderbauten findet sich in § 51 Abs. 2 LBO. Sonderbauten können nur im Baugenehmigungsverfahren nach § 67 LBO behandelt werden.

Als Grundvoraussetzung für die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 69 LBO müssen der Bauantrag und die Bauvorlagen von einem Architekten oder einem bauvorlageberechtigten Ingenieur gefertigt werden (§ 65 Abs. 3 LBO).

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Mit dem Bau darf spätestens drei Monate später begonnen werden, wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein Bescheid erteilt wurde. Werden unvollständige Bauvorlagen eingereicht, läuft die Frist erst nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn für das Vorhaben Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind oder es in einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

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

Die Prüfung umfasst:

- Planungsrechtliche Prüfung nach BauGB (Standortprüfung)
- die Untere Bauaufsichtsbehörde holt alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Fachbehörden ein und händigt diese zusammen mit der Genehmigung aus (Konzentrationswirkung)
- Prüfung der Statik (nur bei Gebäuden, bei denen nach dem Kriterienkatalog der Anlage 2 zur BauVorlVO die bautechnischen Nachweise geprüft werden müssen)
- Erteilung von Befreiungen und Ausnahmen (auf besonderen Antrag)
- Zulassung von Abweichungen vom Bauordnungsrecht (auf besonderen Antrag)
- Eintragung der erforderlichen Baulasten

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung nach Landesbauordnung erfolgt nicht. Die Architekten erklären im Antragsvordruck, dass sie bei der Erstellung der Bauvorlagen öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten. Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen vom Bauordnungsrecht müssen gesondert beantragt werden. Bei Zuwiderhandlungen werden Bußgeldverfahren eingeleitet.

Erforderliche Bauvorlagen:

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.

Der Umfang der Bauvorlagen richtet sich nach dem Antragsgegenstand.

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

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)