

Baurechtliche Verfahren

Verfahrensfreiheit – Kennnisgabeverfahren – Baugenehmigung

Eine Information des
Bauverwaltungsamts


Nagold

Im Baurecht gibt es verschiedene Verfahren, die je nach Vorhaben erforderlich sind, die wir nachstehend kurz vorstellen wollen:

1. Verfahrensfreie Vorhaben

Auswahl der häufigsten Fälle:

- Eine Nutzungsänderung ist verfahrensfrei, wenn durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird oder für die neue Nutzung keine anderen Anforderungen gelten.
- Gebäude ohne Aufenthaltsraum, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³, im Außenbereich bis 20 m³ Rauminhalt.
- Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten
Gartenhäuser in Gartenhausgebieten
Gartenlauben in Dauerkleingartenanlagen
- Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Rauminhalt
- Terrassenüberdachung und Balkonüberdachung im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche und Balkonverglasungen
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen
- Außenwandbekleidung und Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung von baulichen Anlagen, ausgenommen bei Hochhäusern
- Feuerungsanlagen sowie ortsfeste Blockheizkraftwerke und Verbrennungsmotoren in Gebäuden mit der Maßgabe, dass dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger mindestens zehn Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden und er vor der Inbetriebnahme die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt
- Wärmepumpen
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an Gebäuden sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude; gebäudeunabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- Windenergieanlagen bis 10 m Höhe
- Stützmauern bis 2 m Höhe
- private Verkehrsanlagen, einschließlich Überbrückungen und Untertunnelungen mit nicht mehr als 5 m lichte Weite oder Durchmesser
- Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche, Garagen bis 30 m² Grundfläche und 3 m Wandhöhe, jeweils im Innenbereich
- Fahrradabstellanlagen

Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das heißt, daß insbesondere die Vorschriften von Bebauungsplänen und anderen Satzungen, Abstandsflächen, die bautechnischen Regeln und z.B. das Denkmalschutzgesetz und das Naturschutzgesetz eingehalten werden müssen.

Sofern von geltenden Regelungen abgewichen werden soll, ist ein separates Befreiungsverfahren notwendig.

Bei Fragen beraten wir Sie gerne.

2. Das Kenntnissgabeverfahren

Beim Kenntnissgabeverfahren handelt es sich um ein Verfahren, bei dem **die vollständigen Bauunterlagen bei der jeweiligen Gemeinde einzureichen sind**. Diese Unterlagen werden jedoch nicht baurechtlich geprüft, sondern es wird hier durch die Gemeinde nur die zahlenmäßige Vollständigkeit der Unterlagen festgestellt. Die Gemeinde muss dem Bauherrn innerhalb von 5 Arbeitstagen den Eingang der vollständigen Bauvorlagen bestätigen.

Wenn die Gemeinde feststellt, dass die Bauvorlagen unvollständig sind, die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist, eine hindernde Baulast besteht oder das Vorhaben in einem Sanierungsgebiet, in einem städtischen Entwicklungsbereich oder im Bereich einer Erhaltungssatzung liegt, hat die Gemeinde dies dem Bauherrn ebenfalls innerhalb von 5 Arbeitstagen mitzuteilen.

Im Kenntnissgabeverfahren darf mit den Bauarbeiten nach einem Monat oder, wenn alle Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, nach zwei Wochen begonnen werden. Dies gilt nicht, wenn z. B. die Erschließung nicht gesichert ist oder eine hindernde Baulast besteht. Die Baurechtsbehörde kann in berechtigten Fällen die Bauarbeiten untersagen.

Auch im Kenntnissgabeverfahren sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die **Verantwortung für das Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren liegt beim Entwurfsverfasser und beim Lageplanfertiger**. Diese müssen bestätigen, dass die entsprechenden Vorschriften eingehalten werden.

Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Sind Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen notwendig, kann das Kenntnissgabeverfahren nicht angewendet werden. Es ist ausschließlich bei Bauvorhaben anzuwenden, die mit den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans übereinstimmen.

Das Kenntnissgabeverfahren ist möglich bei:

- Abbruch von Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht bereits verfahrensfrei sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen, qualifizierten (nach dem 29. Juni 1961) Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB aber außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB bei

- Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser
- Sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten und Sonderbauten
- Baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den vorgenannten Objekten

Es besteht aber auch generell die Möglichkeit, für diese Vorhaben anstelle des Kenntnissgabeverfahrens das vereinfachte oder das klassische Baugenehmigungsverfahren zu wählen.

3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren beruht auf einem reduzierten Prüfumfang der Baurechtsbehörde. Planer und Behörde „teilen“ sich die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit Ihres Projektes.

Im Prüfungskatalog der Baurechtsbehörde befinden sich in erster Linie die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, die Vorschriften über die Abstandflächen, öffentlich-rechtliche Vorschriften, die von der LBO nicht berührt werden sowie die Beteiligung der betroffenen Fachbehörden.

Die sonstigen materiellen Vorschriften des Bauordnungsrechtes werden durch die Baurechtsbehörde nicht geprüft, der Entwurfsverfasser bestätigt, dass diese eingehalten werden.

Sofern in diesen Rechtsbereichen von der geltenden Rechtslage abgewichen werden soll (bsp. beim Brandschutz, der Zahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze, Gestaltungsfragen wie Dachform oder Dachneigung etc.) ist zusätzlich zum vereinfachten Verfahren ein entsprechender Antrag auf Ausnahme, Abweichung bzw. Befreiung mit einzureichen.

Die Baurechtsbehörde prüft innerhalb von 10 Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit und teilt fehlende Unterlagen oder erhebliche Mängel in den Bauvorlagen dem Bauherrn unverzüglich mit.

Nach Vollständigkeit der Bauvorlagen werden die Gemeinde und die davon berührten Stellen angehört sowie die Angrenzerbenachrichtigung durchgeführt.

Sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, hat die Baurechtsbehörde über den Bauantrag innerhalb von einem Monat zu entscheiden:

Im Zusammenhang mit der Angrenzeranhörung gilt ebenfalls eine Frist, nach der alle Einwendungen ausgeschlossen werden, die nicht im Rahmen der geltenden Frist von 4 Wochen nach Zustellung geltend gemacht worden sind.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird generell durchgeführt bei:

– Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3

und ist darüber hinaus auch möglich bei:

– Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, ausgenommen Hochhäuser

– Sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten

– Baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind

– Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den vorgenannten Objekten

In diesen Fällen besteht auch die Möglichkeit, für diese Vorhaben das klassische Baugenehmigungsverfahren zu wählen.

Im Gegensatz zum Kenntnissgabeverfahren ist bei diesem Verfahren die Lage innerhalb des Gebietes eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4. Das Baugenehmigungsverfahren

Das klassische Genehmigungsverfahren, das Ihnen als Bauherr vollständige Rechtssicherheit bietet, kann für alle Vorhaben gewählt werden. Zwingend erforderlich ist es jedoch für diejenigen Bauvorhaben, für die das Kenntnisgabeverfahren oder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht möglich ist (vgl. Ziff. 2 und 3).

Die Baurechtsbehörde prüft innerhalb von 10 Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit und teilt fehlende Unterlagen oder erhebliche Mängel in den Bauvorlagen dem Bauherrn unverzüglich mit.

Nach Vollständigkeit der Bauvorlagen werden die Gemeinde und die davon berührten Stellen angehört sowie die Angrenzerbenachrichtigung durchgeführt.

Sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, hat die Baurechtsbehörde über den Bauantrag innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden:

Im Zusammenhang mit der Angrenzeranhörung gilt ebenfalls eine Frist, nach der alle Einwendungen ausgeschlossen werden, die nicht im Rahmen der geltenden Frist von 4 Wochen nach Zustellung geltend gemacht worden sind.

Das Bauverwaltungsamt der Stadt Nagold erteilt Ihnen gerne weitere Auskünfte:

Tel. Nr. 0 74 52/6 81-2 60.