

Der Weg zur Baugenehmigung ist mühsam

Teil (1)

von Erika Schindecker

Wer baut, bedarf in der Regel einer bauaufsichtlichen Genehmigung, genannt Baugenehmigung. Doch im Dschungel der Genehmigungs- und Nebenverfahren kann man leicht die Orientierung verlieren. Formale Fehler können private Bauherren, Bauträger, Firmen und Investoren teuer zu stehen kommen.

Bauen? Streng juristisch betrachtet gibt es das eigentlich gar nicht. Das Behördendeutsch kennt nur das „Errichten einer baulichen Anlage“. Aha. Und was ist eine „bauliche Anlage“? Womöglich schon die Sandburg am Nordseestrand? Nein, das Gesetz sagt: „Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Als bauliche Anlage gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie ...“

Steht der Plan für ein Bauvorhaben, hat der Architekt seine ersten Entwürfe geliefert, sind die Kosten überschlagen, dann beginnt der Weg zu den Behörden. Kann das Projekt in der geplanten Weise realisiert werden? Welche planungsrechtlichen Vorschriften gelten für das Grundstück hinsichtlich Baulinien und Baugrenzen? Was schreiben das Baugesetzbuch (BauGB) oder der Bebauungsplan (BPlan) für den geplanten Bereich vor?

Kurz-Vita Erika Schindecker

Erika Schindecker, Jahrgang 1951, ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München.

Das seit 22 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Vorstandsmitglied im BFW Bayern, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München und im Mittelstandsausschuss vbw Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V. 2005 Berufung zur Handelsrichterin. Als Fachjournalistin seit Jahren tätig für die Immobilienpresse.



Hat man das Grundstück gefunden, auf dem man gerne sein Traumhaus errichten würde, gilt es zunächst die Frage zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist und wenn ja, wie? Die Antwort gibt das Bauplanungsrecht. Es bestimmt die zulässige Art der Bodennutzung. Aus der Sicht des Bauwerbers stellt sich die Frage, welche Eigenschaften ein Grundstück aufweisen muss, damit es überhaupt bebaut werden darf.

Um sich Klarheit zu verschaffen, muss man sich mit den Zulässigkeitsvorschriften der §§ 30 ff. BauGB befassen, die fünf Gruppen unterscheiden:

1. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
2. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
(§ 30 BauGB)
 - qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)
 - einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)
3. Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 33 BauGB)
4. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)
5. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Erschließungsplanes (§ 30 II BauGB)

Nach Klärung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften (Art und Maß der baulichen Nutzung) regeln die jeweiligen Landesbauordnungen die technischen Anforderungen der Bebauung, die Zuständigkeit der Behörden und den Ablauf der Genehmigungsverfahren.

Wer ein Grundstück bebauen will, braucht in der Regel eine Baugenehmigung. Zuständig für die Erteilung einer Baugenehmigung ist die „Untere Bauaufsichtsbehörde“ (Landkreise, kreisfreie Städte und große Kreisstädte). Der Gesetzgeber hat mittlerweile das bauaufsichtliche Verfahren liberalisiert; zum einen, um die Aufsichtsbehörden zu entlasten, zum anderen, um das Baugenehmigungsverfahren bürgerfreundlicher zu gestalten. Als Folge dieser Zielsetzung haben die Länder den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben erweitert und die meisten Bundesländer haben für bestimmte Bauvorhaben das Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren eingeführt. Es gilt also zu unterscheiden zwischen genehmigungs-

freien, genehmigungsbedürftigen und anzeigepflichtigen Vorhaben.

Zunächst geht es darum, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann und ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Die Länder-Bauordnungen sehen vor, dass vor Einreichung des Bauantrages auf schriftlichen Antrag des Bauherren/ Antragstellers zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid (schriftlicher Bescheid) erteilt werden kann. Ein bestandskräftig erteilter Vorbescheid bindet die Behörde im folgenden Baugenehmigungsverfahren formell und materiell. Soweit der Vorbescheid Feststellungen trifft, ist hierüber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht mehr zu befinden. Die Bindewirkung kann nachträglich nicht mehr rückgängig gemacht werden. Entscheidet sich der Antragsteller für das Vorbescheidsverfahren, ist zu empfehlen, die gestellten Fragen ausreichend zu begründen.

Wer bis hierher vorgedrungen und immer noch entschlossen ist zu bauen, muss sich ernsthaft mit dem Bauordnungsrecht befassen, denn dann beginnen die wirklichen Hürden, die in der Fortsetzung der Serie detailliert beschrieben werden.

Der Weg zur Baugenehmigung: der Bauantrag

Wer bauen will, benötigt eine Baugenehmigung, wer eine Baugenehmigung bekommen will, muss zunächst einen Bauantrag stellen. Was an eine Vielzahl von detaillierten Vorschriften gebunden ist.

Bauantrag ist die gebräuchliche Bezeichnung für den bei der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde schriftlich zu stellenden Antrag auf Erteilung der Genehmigung für die Durchführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens. Der Antrag ist an eine bestimmte Form gebunden und muss vollständig sein. Vor der Antragstellung muss ein für die Planeingabe nachweisberechtigter Bauvorlageberechtigter ausgewählt werden. Das sind beispielsweise Architekten, Bauingenieure oder für weniger umfangreiche Bauvorhaben Handwerksmeister des Bauhandwerks. Die Bauvorlageberechtigung des Entwurfverfassers muss im Bauantrag nachgewiesen werden.

Der Bauantrag wird den Gemeinden in Planmappen, den kreisfreien Städten offen mit dem derzeit gültigen Formblatt „Antrag auf“ vorgelegt. Bei Antragstellung sind im Formblatt anzugeben:

- die Antragsart
- den Schwierigkeitsgrad des Antrages
- die genaue Anschrift (kein Postfach) aller Antragsteller, Grundeigentümer bzw. Erbbauberechtigten und Entwurfverfasser
- Flur-Nr., Vor- und Zunamen und genaue Anschrift aller Angrenzer.

Jedem Antrag auf ein genehmigungspflichtiges Neubauvorhaben, einen genehmigungspflichtigen Umbau oder – mit wenigen Einschränkungen – eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sind eine Vielzahl von Unterlagen beizufügen:

1.1. **die Baupläne** des Architekten in der dem Antragsinhalt angepassten Anzahl, gefaltet auf DIN A4, beschriftet und unterschrieben von allen Antragstellern, dem Grundeigentümer bzw. Erbbauberechtigten, allen Angrenzern und dem Entwurfverfasser. Wenn von den Angrenzern keine Unterschrift geleistet wurde, ist schriftlich zu erklären, dass dem Angrenzer die Pläne vorgelegt wurden. Gleichzeitig kann festgelegt werden, ob der

Angrenzer von der Gemeinde zusätzlich verständigt werden soll. Zu beachten ist, dass – soweit nicht alle Darstellungen auf einer Zeichnung zusammengefasst sind – jedes Blatt (Ansichten, Grundrisse, Schnitte etc.) von allen Beteiligten zu unterschreiben ist.

1.2. **der Lageplan** im Maßstab 1 : 1000 in einem Umgriff von mindestens 50m. Er ist für die Antragserfassung der wichtigste Planteil, da er alle für die planungsrechtliche Beurteilung erforderlichen Aussagen macht. Darüber hinaus stellt er die Lage der Maßnahme zu den Grundstücksgrenzen, zu den Anschlussbebauungen, zum öffentlichen Verkehrsgrund und zur Himmelsrichtung dar.

Der Lageplan zeigt, in welchem Umfang etwa Angrenzer von der Maßnahme berührt werden, und ob öffentliche Flächen mit Abstandsflächen belegt werden. Er enthält die Flurstücknummern aller Beteiligten, die Blatt-Nr. des Katasters und die Gemarkung, muss gegebenenfalls die Sichtvermerke der Sparten tragen. Zusätzlich muss er folgende Inhalte haben:

- die katastermäßige Bezeichnung der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer, der Straßenbezeichnung und der Hausnummern,
- die angrenzenden öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Straßenklasse und der Höhenlage,
- Festsetzungen eines Bebauungsplanes (mit dessen Nummer),
- vorhandene bauliche Anlagen (auch nicht genehmigte),
- die geplante bauliche Anlage – auch die unterbauten Flächen – mit Angabe der Außenmaße, der Höhe, der Dachform, der Abstandsflächen, der Zu- und Abfahrten und der Abstände zu vorhandenen baulichen Anlagen und zu den Grenzen.

Der vom Entwurfsverfasser gezeichnete Lageplan ist in jedem Fall durch einen **„Amtlichen Lageplan“** zu ergänzen, der von den Vermessungsämtern gegen Gebühr ausgestellt wird und der – im Idealfall – genau den Grundstückszustand vor der Antragstellung zeigt. Er macht Angaben über die Grundstücksgröße, Grundstücksbelastungen, die Höhenlage (bezogen auf NN), die Erschließung, den Grundwasserstand, Denkmalschutz etc.

Abweichungen von den Angaben im Amtlichen Lageplan (z.B. geänderte Eigentumsverhältnisse) sind durch eine entsprechende schriftliche Erklärung zu begründen. Das Ausstellungs- oder Verlängerungsdatum des Amtlichen Lageplans darf nicht älter als ein halbes Jahr sein (in München: 1 Jahr).

1.3. die **Baubeschreibung**. Sie muss umfassende Auskunft geben über

- den Baugrund
- die Grundwasserverhältnisse
- alle zur Verwendung kommenden Bauprodukte (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung)
- die Konstruktion
- die Feuerstätten mit Nennheizleistung und Rauminhalt des Aufstellraumes
- die Brennstoffe
- die Lüftungsanlagen
- Kamine, Bauart und Querschnitt
- die Brennstofflagerung
- gewerbliche Inhalte des Antrages (mit ausführlicher Betriebsbeschreibung für das Gewerbeaufsichtsamt)

- Stellplätze und Garagen (mit prüfbarer Bedarfsberechnung nach den jeweils geltenden Richtzahlen und detailliertem Stellplatznachweis)
- Kinderspielflächen mit Bedarfsberechnung (je 25m² Wohnfläche 1,5 m² Spielfläche).

Ferner muss sie enthalten:

- prüfbare Berechnungen über die Grundfläche der baulichen Anlage, die Geschossfläche der baulichen Anlage mit Geschossflächenzahl, gegebenenfalls die Baumasse
- eine prüfbare Berechnung der Nutzflächen (Wohn- und gewerbliche Nutzfläche)
- eine prüfbare Berechnung des umbauten Raumes
- eine prüfbare Berechnung Dachgeschoss < Vollgeschoss (wobei auch Gauben in Ansatz zu bringen sind)
- eine Aufstellung der Baukosten insgesamt und aufgeschlüsselt in Rohbaukosten, Ausbauposten und Baukosten je cbm umbauter Raum
- die Anzahl der Wohneinheiten < 156 m² und > 156 m²
- die Darstellung besonderer Inhalte des Antrages, insbesondere im gewerblichen Bereich (z.B. Chemische Reinigung, Arztpraxen mit Röntengeräten, Gaststätten, Versammlungsstätten etc.)
- den Erhebungsbogen zur Baustatistik.



Bei gewerblicher Nutzung muss die Betriebsbeschreibung Angaben über die Art des Betriebes, Anzahl der Beschäftigten, Öffnungszeiten, Art der zu verwendenden Rohstoffe und deren Lagerung enthalten. Bei Büronutzung müssen Angaben über Nutzungen (gem. § 13 BauNVO) gemacht werden. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, ist zusätzlich ein vollständig ausgefüllter Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 172 BauGB beizufügen. Die Baubeschreibung muss vom bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser und von allen Antragstellern unterschrieben sein.

1.4. eine **Erklärung zum Baumbestand** für das Antragsgrundstück und die Nachbargrundstücke im Grenzbereich bis zu 5 m. Die Erklärung zum Baumbestand muss vom Entwurfsverfasser und von allen Antragstellern unterschrieben sein.

1.5. einen **Baumbestandsplan** mit Artenangabe, Stammumfang in 1m Höhe, Kronendurchmesser und Höhe aller Gehölze, Beschreibung von Schäden und Befall, mit Eintrag aller geplanten oberirdischen Bauteile (Gebäude) und unterirdischen Bauteile (z.B. Tiefgarage), sowie Darstellung der aufgrund der Baumaßnahme zu beseitigenden Gehölze und vorgesehene Veränderungen.

Die Darstellung muss maßstäblich erfolgen (Plan Maßstab 1:100 – Lageplan Maßstab 1:1000). Unterstützend ist die Situierung der Gehölze auf dem Grundstück und die Abstände der Kronenbereiche auch im Unterflurbereich zu künftigen Bauteilen zu vermaßen.

1.6. Angaben zur **Freiflächengestaltung** mit Darstellung aller geplanten baulichen Anlagen über und unter Gelände, Stellplätze, Fahrflächen etc., mit Nachweis der vorgesehenen Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, einschließlich Ersatzpflanzungen für angetragene Gehölze, unter Angabe von Art, Wuchsklasse, Begrünung, Wegführung, Kinderspielfläche mit Berechnung und Müllentsorgung.

Ebenfalls darzustellen sind Dach- und Fassadenbegrünungen.

Anzugeben sind die Anzahl der Wohneinheiten und Geschosse. Freiflächengestaltungspläne sind in der Regel nur erforderlich bei gewerblichen Vorhaben – auch bei Nutzungsänderungen – und bei Grundstücken auf denen, einschließlich bestehender Gebäude, mehr als 3 Wohneinheiten errichtet werden.

1.7. **Bautechnische Nachweise** (falls erforderlich) über Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz und Brandschutz in prüfbarer Form.

1.8. **Entwässerungspläne** mit Darstellung der gesamten Gebäude- und Grundstücksentwässerung bis zum Kanalanschluss.

Bei einem Antrag auf Vorbescheid kann auf die Beteiligung der Angrenzer verzichtet werden. Es müssen jedoch in jedem Fall die vollständigen Adressen der Nachbarn mit den dazugehörigen Flurnummern angegeben werden. Die Besonderheit im Vorbescheidsantrag ist die konkrete Fragestellung, die es ermöglicht, jede Einzelfrage mit „ja“ oder „nein“ zu beantworten. Fragen zur Grundstücksteilung sind einem eigenständigen Verfahren vorbehalten und werden im Vorbescheid nicht beantwortet. Der Umfang der Bauzeichnungen und der planlichen Darstellung orientiert sich an der Fragestellung und kann sich darauf beschränken, dass die Einzelfragen auf der Grundlage der Plandarstellung beantwortbar sind.

Die Vielzahl der Anforderungen spiegelt mit aller Deutlichkeit die Möglichkeiten der Baugenehmigungsbehörden wider, die Annahme eines Antrages wegen Unvollständigkeit abzulehnen bzw. die Antragsunterlagen zurückzugeben – immer wieder, so lange bis sie richtig und vollständig sind. Wer es schafft, dass sein Bauantrag angenommen und damit das Verfahren eingeleitet wird, hat die erste Hürde auf dem Weg zur Baugenehmigung genommen. ■