



Leitfaden und Informationsbroschüre für Bauwillige

Wer bauen will, steht vor wichtigen Entscheidungen. Vom Entschluss, ein Haus zu bauen, bis hin zur Baufertigstellung ist es ein weiter, oftmals auch beschwerlicher Weg. Für angehende Bauherren und -frauen ist es nicht immer ganz einfach, die bei der Planung und Verwirklichung eines Bauvorhabens auftretenden Probleme zu überschauen.

Eine falsche Entscheidung oder ein nicht richtig eingeschlagener Weg kann viel Zeit und Geld kosten. Gerade im Bereich des Bau- und Planungsrechts gibt es eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen, die es zu beachten gilt und die sich für den Nichtfachmann oftmals als kompliziert und verwirrend darstellen.

Das Baurechtsamt des Landratsamtes Hohenlohekreis möchte mithelfen, Informationsbedarf zu befriedigen und Bauinteressenten einen brauchbaren Leitfaden in die Hand geben.

In dem nun folgenden Teil der Broschüre werden Fragen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts angesprochen, aber auch praktische Tipps zum Verfahrensgang bei einem Baugesuch erläutert.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Baurechtsamtes sind darüber hinaus gerne bereit mit weitergehenden Informationen zu helfen.

Bauen im Hohenlohekreis
Wo und wie darf man bauen?

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in zwei große Bereiche: Das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Es beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht konzentriert sich auf die Frage, wann und wie gebaut werden darf. Es regelt also die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Diese Regelungen finden sich in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wieder. Damit ein Bauvorhaben genehmigt werden kann, muss es sowohl dem Bauplanungs- als auch dem Bauordnungsrecht entsprechen.

Das Bauplanungsrecht

Im Bauplanungsrecht des Bundes werden die planerischen Möglichkeiten, Verfahren und Zuständigkeiten für die Gliederung, Gestaltung und Bebauung von Flächen geregelt. Hierbei sind zwei Planungsstufen zu unterscheiden: die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Für die Aufstellung der Flächennutzungs- sowie der Bebauungspläne ist die jeweilige Gemeinde zuständig. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht nicht.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet einer Gemeinde und ordnet die Flächen nach der Art ihrer Bodennutzung (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen). Aus dem Flächennutzungsplan kann kein unmittelbarer Anspruch auf die dargestellte Nutzung abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan

Bebauungspläne werden von der jeweiligen Gemeinde als Satzungen aufgestellt und sind Ausdruck ihrer Planungshoheit. Die Pläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen usw.) für die städtebauliche Ordnung getroffen. Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Das Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht und in der Landesbauordnung (LBO), in den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und kommunalen Satzungen enthalten. Dort sind die Anforderungen an das konkrete Bauvorhaben geregelt. Das sind z.B. Brandschutz, Standsicherheit, Abstandsflächen, zugelassene Bauprodukte, Stellplätze für Autos usw. sowie die verantwortlichen Personen und die Behördenzuständigkeiten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die auf der Homepage des Landratsamtes Hohenlohekreis, Amt 50, vorhandene Check-Liste für Bauwillige und die ferner dort vorhandenen Vordrucke hin. Ebenso sind in der Landesbauordnung Regelungen über den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens enthalten.

Bitte beachten Sie, dass bei bestimmten Baugenehmigungsverfahren sowie beim „Kenntnisgabeverfahren“ für Bauvorhaben, die keine förmliche Genehmigung erfordern, die Verantwortung zur Einhaltung der Vorschriften aus der Landesbauordnung allein beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherren liegt. Das gilt besonders für die Abstandsvorschriften, die immer wieder zu Nachbarstreitigkeiten führen. Im Zweifelsfall stehen wir Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Andere Rechtsvorschriften

Im Baugenehmigungsverfahren können noch andere Rechtsgebiete eine Rolle spielen, z.B. das Wasserrecht, das Naturschutzrecht oder das Denkmalrecht. Sollten diese Belange durch das Bauvorhaben betroffen sein, werden sie im Baugenehmigungsverfahren mitgeprüft. Die erwähnte Check-Liste enthält zu diesen Rechtsgebieten für Sie nützliche Informationen.

Das Baugrundstück ist gefunden – wie geht es nun weiter

Unabhängig davon, ob es sich um eine Stadt oder ein Dorf handelt, gibt es mehrere Möglichkeiten, in welchem bauplanerischen Bereich sich ein Grundstück befinden kann:

Bauen im Bebauungsplan

Liegt das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans, so müssen dessen Festsetzungen beachtet werden. Abweichungen, z.B. die Wahl einer anderen Dachform, können nur in besonderen Fällen genehmigt werden, wenn hierfür ein Ausnahme- oder Befreiungsantrag gestellt wurde.

Bauen im Innenbereich

Da Bebauungspläne häufig nur in Neubaugebieten vorhanden sind, sind viele Lückengrundstücke im Ortskern „unbeplant“. Hier muss sich der Baukörper in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen;

er muss zur vorhandenen Bebauung und Nutzung passen, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Erschließung des Grundstückes mit Zufahrt, Wasser und Entwässerung muss gewährleistet sein.

Bauen im Außenbereich

Flächen, die nicht zu einem Bebauungsplan oder zum Innenbereich gehören, werden dem Außenbereich zugeordnet. Hier wird das Bauen aus guten Gründen schwieriger. Grundsätzlich soll der Außenbereich von Bebauung und wesensfremder Nutzung frei bleiben, um unser Landschaftsbild zu erhalten, den Nutzungsansprüchen von Land- und Forstwirtschaft gerecht zu werden und um die Natur und deren Erholungswert für den Menschen zu erhalten. Im Außenbereich sind nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 – 8 BauGB in der Regel nur sogenannte privilegierte Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude) zulässig. Bei einem geplanten Vorhaben im Außenbereich ist es wichtig, rechtzeitig den Kontakt zu uns zu suchen, um abzuklären, ob das Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist.

Der Entwurfsverfasser

So nennt die Landesbauordnung die Person, die berechtigt ist, einen Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das ist in der Regel der Architekt oder eine andere bauvorlageberechtigte Person (§ 43 LBO). Um möglichst schnell zur Baugenehmigung zu kommen, sollten Sie sich frühzeitig mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser in Verbindung setzen.

Die Bauberatung

Sollten Sie sich über die Zulässigkeit des von Ihnen geplanten Bauvorhabens oder sogar die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes noch nicht sicher sein, so besteht die Möglichkeit einer Bauberatung. Unsere Mitarbeiter der Baurechtsbehörde stehen Ihnen gerne zu einem Gespräch zur Verfügung. Dadurch werden im Vorfeld mögliche Fehler oder Unvereinbarkeiten zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht vermieden, sodass man sich unnötige Umplanungen mit dem entsprechenden Zeitaufwand ersparen kann.

Die Bauvoranfrage

Eine weitere Möglichkeit, die Bebaubarkeit eines Grundstückes und die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens im Vorfeld abzufragen, ist die Beantragung eines Bauvorbescheides durch die Bauvoranfrage. Dies kann insbesondere dann ratsam sein, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens fraglich ist, z.B. bei Bauvorhaben im Außenbereich. Der Bauvorbescheid liefert die Antwort auf einzelne Fragen der baurechtlichen Zulässigkeit und gilt zunächst für drei Jahre, ist aber auf Antrag um weitere drei Jahre verlängerbar. Er hat Bindungswirkung für einen späteren Bauantrag. Es müssen mindestens ein aktueller katasteramtlicher Lageplan mit der Eintragung der Umriss des geplanten Gebäudes sowie eine Beschreibung des Gebäudes und dessen beabsichtigter Nutzung vorgelegt werden.

Der Bauantrag

Der Bauantrag muss schriftlich in dreifacher Ausfertigung und unterschrieben vom Bauherren und Entwurfsverfasser bei der jeweiligen Gemeindeverwaltung eingereicht werden. Antragsunterlagen gibt es bei den Entwurfsverfassern und im Buchhandel sowie im Internet auf der Homepage des Landratsamtes Hohenlohekreis, Amt 50.

Dort sind auch noch andere hilfreiche Formulare, wie z.B. eine Check-Liste, hinterlegt.

Der Check-Liste können Sie alle notwendigen Unterlagen mit zusätzlichen Hinweisen entnehmen.

Der Befreiungsantrag

Es ist möglich, dass Ihr Vorhaben vom Bebauungsplan oder der Landesbauordnung abweicht. Ist das der Fall, muss im vereinfachten Genehmigungsverfahren ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt werden, der eine schriftliche Begründung für die notwendige Abweichung enthält.

Eine herzliche Bitte von Ihrem Bauamt:

Wir bitten Sie, um eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, vollständige Unterlagen einzureichen. Sie können sich diesbezüglich an unserer Check-Liste auf unserer Internetpräsenz orientieren.

Wann kommt endlich meine Baugenehmigung?

Diese Frage stellen Anrufer oft beim Bauamt. Und meist lautet die Antwort: Ihre Unterlagen sind noch nicht vollständig. Häufige Fehler in den Unterlagen sind: „uralte“ Kopien von Lageplänen des Vermessungsamtes, Berechnungen von Grund- und Geschossflächenzahlen fehlen, oder die Geländeoberfläche ist nicht oder nicht richtig dargestellt.

Das heißt fürs Bauamt:

In einem solchen Fall müssen wir beim Bauherren nachfordern. Nur mit vollständigen Unterlagen können die Fachbehörden, die regelmäßig vier Wochen Zeit zur Stellungnahme haben, beteiligt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes bitten deshalb: „Lassen Sie sich von Ihrem Planer gute und vollständige Unterlagen anfertigen. Das ist seine Pflicht und zahlt sich durch ein schnelles Baugenehmigungsverfahren aus.“

Die Genehmigungsverfahren

Die Landesbauordnung sieht drei verschiedene Genehmigungsverfahren vor:

- Das Kenntnisgabeverfahren
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren
- Das „übliche“ Baugenehmigungsverfahren

Weiterhin gibt es Vorhaben, die genehmigungsfrei sind.

Das Kenntnisgabeverfahren

Das in § 51 der LBO vorgesehene Kenntnisgabeverfahren bedeutet die Freistellung bestimmter Vorhaben von der Prüfungs- und Genehmigungspflicht und gilt nur für Vorhaben im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit gesicherter Erschließung. Durch dieses Kenntnisgabeverfahren darf mit der Ausführung in der Regel begonnen werden

1. bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen,
2. bei sonstigen Vorhaben ein Monat

nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde.

Erfolgt nach Bestätigung des Eingangs der vollständigen Bauunterlagen innerhalb o.g. Frist keine Rückmeldung von uns, kann mit dem Bau nach dem Ablauf der oben genannten Fristen begonnen werden.

Grundsätzlich gilt also: Wenn Sie das schnelle Kenntnissgabeverfahren nutzen möchten, müssen Sie und Ihr Planer genau darauf achten, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans und andere baurechtliche Vorschriften eingehalten werden.

Und noch etwas:

Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren tragen Sie als Bauherr bzw. Ihr Entwurfsverfasser die alleinige Verantwortung dafür, dass es bei der Realisierung nicht zu unerlaubten Abweichungen kommt.

Das vereinfachte Verfahren

In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan besteht, oder bei vom Bebauungsplan abweichenden Vorhaben, sieht § 52 LBO ein „vereinfachtes Genehmigungsverfahren“ vor.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 52 LBO prüft die Baurechtsbehörde die in § 52 Absatz 2 LBO aufgeführten Punkte. Bei Fragen können Sie sich jederzeit an Ihren Entwurfsverfasser oder zu den üblichen Sprechzeiten an Ihre Baurechtsbehörde wenden.

Das „übliche“ Baugenehmigungsverfahren

Für alle Vorhaben, die nicht im Kenntnissgabe- oder vereinfachten Verfahren abgewickelt werden können, ist das „übliche“ Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Hier werden von uns alle Aspekte des Vorhabens geprüft, also Planungsrecht, Ordnungsrecht und alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Genehmigungsfreie Vorhaben

§ 50 LBO verweist bezüglich einer Reihe kleinerer Vorhaben auf eine Auflistung im Anhang. Die dort genannten Vorhaben sind gänzlich baugenehmigungsfrei. Wenn Sie die LBO nicht als gebundene Ausgabe zur Verfügung haben, können Sie die LBO mit Anhang im Internet abrufen. Wir haben von einer Aufzählung an dieser Stelle abgesehen, da die Liste sehr lang ist. Bei Fragen zur Genehmigungsfreiheit einzelner Vorhaben wenden Sie sich deshalb bitte an uns.

Hinweis:

Die Genehmigungsfreiheit entbindet Sie nicht von der Einhaltung des Baurechts sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Abweichungen sind auch hier durch die Bauaufsicht zu genehmigen.

Wie lange gilt die Baugenehmigung?

Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nicht mit dem Projekt begonnen wird oder die Arbeiten nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen werden. Ist diese Frist abgelaufen, muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Wenn es vor dem oder beim Bauen hakt – rechtzeitig verlängern

Baugenehmigungen können auf schriftlichen Antrag mehrmals bis zu drei Jahre verlängert werden. Beim Verlängerungsantrag prüft das Bauamt, ob sich zwischenzeitlich an den Rahmenbedingungen für das Bauprojekt, beispielsweise im Bebauungsplan, etwas geändert hat. Ein Verlängerungsantrag muss vor Ablauf der Baugenehmigung gestellt werden.

Baugebühren

Für Bauvorbescheide, Baugenehmigungen sowie für Verlängerungen erhebt das Bauamt Gebühren. Wie teuer es für den Bauherrn wird, richtet sich nach der Gebührenverordnung für die untere Verwaltungsbehörde und untere Baurechtsbehörde.

Auch abgelehnte und zurückgezogene Bauanträge und Bauvoranfragen kosten grundsätzlich Geld.

Antrag abgelehnt – was nun?

Wenn ein Bauantrag oder eine Voranfrage nicht mit dem geltenden Recht in Einklang zu bringen ist, muss sie abgelehnt werden. Der Bauherr erhält vom Bauamt einen schriftlichen Ablehnungsbescheid mit einer Rechtsbehelfsbelehrung. Gegen diesen Bescheid kann er innerhalb eines Monats Widerspruch erheben. Über Widersprüche entscheidet in Baden-Württemberg das Regierungspräsidium. Für erfolglose Widersprüche werden Gebühren erhoben, die sich auch nach dem entstandenen Verwaltungsaufwand richten. Bauherren, die mit der Entscheidung des Regierungspräsidiums nicht einverstanden sind, können ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht einleiten und dies unter Umständen bis zum Verwaltungsgerichtshof fortführen.

Ohne Segen vom Amt gibt's Ärger

Wenn auch das Baugenehmigungsverfahren mühsam oder die Gebühren teuer erscheinen, sollte man dennoch nicht ohne Genehmigung mit genehmigungspflichtigen Bauarbeiten beginnen. Denn wenn das Bauamt feststellt, dass in seinem Gebiet ungenehmigte Bauarbeiten laufen, verursacht Ihnen dies Probleme. Die Arbeiten werden eingestellt und dürfen erst weitergeführt werden, wenn der Bau genehmigt ist. Bei denen, die dennoch weiterarbeiten, wird die Baustelle versiegelt. Zusätzlich zur Baueinstellung und dem damit verbundenen Zeitverlust droht dem Bauherrn ein Bußgeld, das bis zu 100.000 EUR beträgt. Wenn das begonnene Bauprojekt gegen Baurecht oder andere Vorschriften verstößt und nicht nachträglich genehmigt werden kann, droht dem Bauherrn im ungünstigsten Fall, dass er sein angefangenes Gebäude ganz oder teilweise wieder abreißen muss.

Bitte denken Sie daran auch bei Nutzungsänderungen oder Umbauten an bestehenden Gebäuden. Wenn Sie nicht sicher sind, fragen Sie uns!

Der Baubeginn

Auch beim Baubeginn gibt es für Bauherren einiges zu beachten. Bevor der Bagger anrollt, sollte man die Baugenehmigung aufmerksam durchlesen. Oft stehen darin Auflagen, Bedingungen oder Hinweise, die vor Baubeginn zu erledigen sind. Wer mit einem genehmigungsbedürftigen Projekt beginnt, hat dies dem Bauamt vorher schriftlich mitzuteilen.

Mit den Genehmigungsunterlagen wird Ihnen auch der bekannte „Rote Punkt“ ausgehändigt, der auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen ist.

Sicherheit am Bau ist Bauherrenpflicht

Die Baustellenverordnung nimmt erstmals Bauherren in die Pflicht, für die Sicherheit an der Baustelle zu sorgen. Für alle, die dort arbeiten, sollen Gesundheit und Leben möglichst sicher sein. Diese neue Pflicht entbindet natürlich keinen Unternehmer von der Arbeitssicherung für seine Mitarbeiter am Bau, aber Bauherren sollten sich ihr dennoch stellen.

Stichwort

Bau-Berufsgenossenschaft:

Wer sein Haus in Eigenarbeit baut, trägt die Verantwortung für Leben und Gesundheit seiner Helfer. Arbeiten außer dem Bauherrn und seiner Ehefrau Kollegen, Freunde, Bekannte und Nachbarn mit, müssen sie – auch wenn sie unentgeltlich arbeiten – bei der Bau- Berufsgenossenschaft angemeldet werden.

Alle zitierten Vorschriften finden Sie im Internet, z. B. unter www.landesrecht-bw.de