

Checkliste:

- ✓ Klärung der Eigentumsverhältnisse für das interessierende Baugrundstück
- ✓ Bei Grundstücksneukauf: Vorab Einsicht in das Grundbuch nehmen, um ggf. vorhandene Rechte von Dritten zu klären
- ✓ Informationsgespräch bei der Bauaufsicht, und möglicherweise anderen relevanten Fachbereichen, wie z.B. Umwelt, Stadtplanung, Denkmalpflege
- ✓ Klärung der Ziele und des Kostenrahmens für das Bauvorhaben
- ✓ Auswahl eines Entwurfsverfassers
- ✓ Erarbeitung der Bauvoranfrage durch den Entwurfsverfasser bei Unsicherheiten über die Bebauungsmöglichkeiten
- ✓ Erarbeitung und Stellung des Bauantrages durch den Entwurfsverfasser
- ✓ Erarbeitung der Ausführungspläne für das Bauvorhaben
- ✓ Erteilung der Baugenehmigung
- ✓ Auftragsvergabe an die Baufirmen
- ➡ Baubeginn

Sie finden uns:

Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz
Ressort Bauaufsicht
Hansering 15
06108 Halle
Tel.: 0345 221 63 00
0345 221 63 90

Bürgersprechstunde:

Dienstag: 9 bis 12 Uhr
13 bis 17 Uhr

Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung sind im Buchhandel erhältlich oder beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen unter www.bmwbw.de bzw. Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt unter www.sachsen-Anhalt.de abrufbar.

Bitte informieren sie sich bei Interesse während der angegebene Sprechzeiten direkt bei uns.

Herausgeber: Stadt Halle (Saale) - Die Oberbürgermeisterin
Verantwortlich: Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz
Internet: www.halle.de
Konzept: Contextplan
Auflage: 10.000

Dezember 2003



HALLE ★ Die Stadt informiert

Stadt Halle (Saale)



2004

Bauvoranfrage
und
Baugenehmigung

Fachbereich
Bauordnung und Denkmalschutz

Der Weg zur Baugenehmigung

Das Bauen betrifft insbesondere in den Städten eine Vielzahl von Menschen. Entweder indirekt, weil sich durch den Neubau z.B. eines Einkaufszentrums der Verkehr in der eigenen Straße erhöht, oder direkt, weil auf dem Nachbargrundstück ein neues Wohnhaus errichtet wird.

Durch eine **Baugenehmigung** wird dem Bauherren deshalb **bescheinigt, dass** seinem Vorhaben **keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen**. Dies sind insbesondere Sicherheitsvorschriften, z.B. Brandschutzbestimmungen und Vorschriften, die dem Schutz der Nachbarn dienen.

Darf ein Grundstück bebaut werden?

Um zu erfahren, ob die Bebauung des eigenen Grundstücks unbedenklich ist, sollten Sie sich vorab **bei der Bauaufsichtsbehörde** beraten lassen. Dort erfahren Sie, ob und in welchem Maße das Grundstück bebaut werden darf. Darüber hinaus **erhalten Sie Auskunft** über etwaige weitere Satzungen und örtliche Auflagen, zum Beispiel über die Gestaltung, die bei der Bebauung des Grundstücks zu beachten, oder welche Informationen noch einzuholen sind.

Ist in dem Bereich ihres Grundstücks kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, entscheidet sich die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Regelungen des §34 Baugesetzbuch "Bauen im unbeplanten Innenbereich".

Ist ein Bauantrag erforderlich?

Nicht alle Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig. Besonders kleine und untergeordnete Baumaßnahmen bedürfen nicht der Genehmigung. Hierzu zählen zum Beispiel Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Gewächshäuser oder Gartenmauern etc. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Regel jedoch in der zulässigen Fläche und Höhe sehr begrenzt. Vorab sollte deshalb bei der Bauaufsichtsbehörde, einem Architekten oder bauvorlageberechtigten Ingenieur Rat eingeholt werden.

Besonders wichtig: Auch wenn das Bauvorhaben keiner Genehmigung bedarf, muss es alle einschlägigen **Bauvorschriften einhalten**, insbesondere die des Bauordnungsrechts (Sicherheitsrecht) und des Städtebaurechts (Planungsrecht).

Der **Bauherr haftet** hierfür bei späteren Rechtsstreitigkeiten. In solchen Fällen ist die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Errichtung nachzuweisen. Eine erteilte Baugenehmigung schützt dagegen die Rechtsposition des Bauherren, z.B. auch bei späteren Gesetzesänderungen.

Was ist eine Bauvoranfrage?

Um das Grundstück bebauen zu dürfen, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Konnte mit der Vorinformation durch die Behörden keine eindeutige Klärung über die Bebaubarkeit des Grundstücks erzielt werden, kann die **Stellung einer schriftlichen Bauvoranfrage sinnvoll** sein.

In diesem Rahmen sollte der Grundstückseigentümer oder sein Entwurfsverfasser präzise Fragen, zum Beispiel zur Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung, gesicherten Erschließung, oder zu anderen genehmigungsrelevanten Umständen stellen. Es ist hierzu nur eine **einfache Projektdarstellung** erforderlich, sodass nur **geringe Planungskosten** entstehen. Die Behörde erteilt auf die Bauvoranfrage einen verbindlichen **Vorbescheid**. Der Vorbescheid berechtigt jedoch noch nicht zum Bauen, weil hier noch nicht alle für die Baugenehmigung erforderlichen baurechtlichen Detailfragen geklärt worden sind.

Was ist ein Bauantrag?

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, muss ein Bauantrag gestellt werden. Dieser Antrag und die dazugehörigen Bauvorlagen dürfen nur von einer bauvorlageberechtigten Person, dem **Entwurfsverfasser** gestellt werden. In der Regel ist dies ein **Architekt oder ein bauvorlageberechtigter Ingenieur**.

In einem Bauantrag wird das gesamte Bauvorhaben zeichnerisch ausführlich dargestellt und textlich erläutert. Formulare und Nachweise vervollständigen die Unterlagen.

Anhand des eingereichten Bauantrages prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob das geplante Vorhaben den geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und ob die Erschließung bzw. die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Standsicherheit und die Brandschutzanforderungen gewährleistet sein. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt im Zuge des Antragsverfahrens alle zuständigen Fachbehörden und erhält von diesen Stellungnahmen. Die Baugenehmigung kann durch Auflagen und Bedingungen eingeschränkt werden. Die **Gültigkeitsdauer** beträgt in der Regel **drei Jahre**. Eine Verlängerung bedarf der Antragstellung.

Wie lange dauert ein Genehmigungsverfahren?

Die Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen nimmt in der Regel **bis zu drei Monaten** nach Vorlage der vollständigen Unterlagen in Anspruch. Im Einzelfall kann dies auch länger dauern.

Für einfache Wohnbauvorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan kann häufig eine **Genehmigungsfreistellung** angewendet werden. Hierbei bedarf es nur der schriftlichen **Anzeige der Bauabsicht** durch den Bauherren. Dabei sind alle notwendigen Bauvorlagen beizufügen. Diese Vereinfachung ändert aber nicht daran, dass das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen muss.

Baugenehmigung und weiteres Verfahren

Hält der Bauantrag die öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein, erteilt die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung.

Wird der Bauantrag abgelehnt, steht dem Antragsteller das Recht auf **Widerspruch** zu. Er ist dabei an Einspruchsfristen gebunden, die im Bescheid angegeben sind. Der Antragsteller kann sich auch bei der Bauaufsichtsbehörde darüber beraten lassen, wie er die Mängel in seinem Bauantrag ausräumen kann und den korrigierten oder vervollständigten Bauantrag noch einmal stellen. Ein Widerspruchsverfahren kann auf diese Weise vermieden werden.

Mit dem Bauen darf erst begonnen werden, wenn man die **endgültige Baugenehmigung** erhalten hat. Wer vorher beginnt, muss damit rechnen, dass die Bauaufsichtsbehörde einen Baustopp anordnet und die Baustelle stilllegt, bis über den Bauantrag entschieden worden ist.

Der **Baubeginn** und die **Fertigstellung** des Bauvorhabens **sind** der Bauaufsichtsbehörde **anzuzeigen**.

