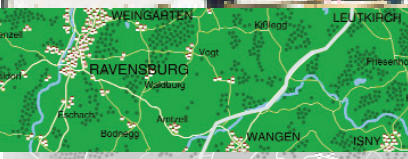


Verfahrensarten

Kein Buch mit

im Baurecht

sieben Siegel



Landratsamt
Ra√ensburg

Aus dem Inhalt

Vorwort	4
Verfahrensarten im Baurecht	5
Das verfahrensfreie Vorhaben	6
Das Kenntnissgabeverfahren	32
Das Baugenehmigungsverfahren und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren	36
Auf einen Blick: Die verschiedenen Verfahren	43
Abkürzungen	44
Ihre Ansprechpartner	45
Impressum	46
Ihre Notizen	47

Suchen Sie einen Weg durch den Verfahrensdschungel im Baurecht? Diese Broschüre weist Ihnen den Weg. Sie erläutert einschlägige Vorschriften und deren Auslegung.

Allerdings können nicht alle Fragen und Probleme abschließend behandelt werden, denn dies würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen. Sie können aber nachprüfen, welche Vorschriften für Ihr Vorhaben in Frage kommen könnten und worauf Sie auf jeden Fall achten müssen.

Wenn Sie eine Maßnahme beginnen wollen, empfiehlt es sich aber trotzdem, sich zumindest telefonisch mit Ihrer zuständigen Baurechtsbehörde in Verbindung zu setzen. Denn nur so können Sie sicher gehen, dass Ihr Vorhaben den einschlägigen Vorschriften entspricht und alle betroffenen Rechtsgebiete auch tatsächlich berücksichtigt werden.

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite unter:

www.landkreis-ravensburg.de.

Dort stehen auch alle notwendigen Vordrucke zum Herunterladen bereit.



Kurt Widmaier
Landrat



Verfahrensarten

Verfahrensfreiheit im Baurecht Kenntnisgabepflicht oder Baugenehm- igungspflicht

Im Baurecht hat sich in den vergangenen Jahren viel getan. So stellt der Gesetzgeber heute verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, aus denen je nach Bauvorhaben das passende Verfahren ausgewählt werden kann.

Unser Baurecht kennt grundsätzlich zwei Arten von Vorhaben: die verfahrensfreien Vorhaben und die Vorhaben, für die eine Bewilligung benötigt wird.

Um eine solche Bewilligung zu bekommen sieht die Landesbauordnung Baden-Württemberg seit 1. März 2010 drei Varianten vor:

- ✓ das Baugenehmigungsverfahren,
- ✓ das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und
- ✓ das Kenntnisgabeverfahren.

Welches Verfahren für Sie in Betracht kommt, hängt letztendlich davon ab, was Sie wo tatsächlich bauen wollen.

✓ 5

Unser Rat

Wenn Sie sich nicht sicher sind, welches Verfahren für Sie in Frage kommt, dann setzen Sie sich mit dem Bau- und Gewerbeamt des Landratsamtes in Verbindung:

Telefon: 0751/85-4110

Fax: 0751/85-4105

Email: bau@landkreis-ravensburg.de

Verfahrensfreies

Was dies bedeutet

Vorhaben

und was zu

beachten ist

Keine Bewilligung benötigen Sie für die sogenannten verfahrensfreien Vorhaben; hierbei handelt es sich in der Regel um kleinere bauliche Anlagen.

Dies heißt, dass Sie mit Ihrer geplanten Maßnahme sofort beginnen können, ohne vorher die Baubehörde informieren zu müssen, es bedeutet allerdings nicht, dass Sie sich in einem rechtsfreien Raum befinden, da auch solche kleinen Bauvorhaben nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen dürfen. So könnte z. B. der geltende Bebauungsplan Ihren Absichten entgegenstehen oder Ihre Gemeinde per Satzung im einen oder anderen Fall dennoch ein Kenntnissgabeverfahren verlangen. Wenn Sie sich nicht ganz sicher sind oder Detailfragen haben, dann fragen Sie einfach bei den zuständigen Stellen nach. Bedenken Sie, dass Sie als Bauherr für Ihr Vorhaben verantwortlich sind!

Was aber sind verfahrensfreie Bauvorhaben? Ob Ihr Vorhaben unter diese Regelung der Landesbauordnung (LBO) fällt, erfahren Sie auf den Seiten 8 - 23 dieser Broschüre. Diese Tabelle weist Sie auch auf Vorschriften hin, die evtl. zu beachten sind.

Auch Nutzungsänderungen, Abbruchmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei.

6

Schon gewusst?

Sie können die Übereinstimmung Ihres verfahrensfreien Bauvorhabens mit den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der zuständigen Baubehörde im Rahmen eines "Bauvorbescheids" prüfen lassen.

Verfahrensfreies

§ 50 LBO

Vorhaben

und sein Wortlaut

(1) Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, die im Anhang aufgeführt sind, ist verfahrensfrei.

(2) Die Nutzungsänderung ist verfahrensfrei, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
2. durch die Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird.

(3) Der Abbruch ist verfahrensfrei bei

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

(4) Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

(5) Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 57 findet entsprechende Anwendung.

X Bitte die Hinweise auf den Seiten 27-29 dieser Broschüre beachten. Die verschiedenen Gebäudeklassen finden Sie auf Seite 35.

Maßgebliche Vorschriften für die Errichtung der im

Vorhaben	LBO	BP/ BauNVO
1. Gebäude u. Gebäudeteile		
a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m ³ , im Außenbereich bis 20 m ³ Brutto-Rauminhalt,	X	§ 14
b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m ² , außer im Außenbereich,	X	§ 12
c) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m ² Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m,	X	X
d) Gewächshäuser bis zu 5 m Höhe, im Außenbereich nur landwirtschaftliche Gewächshäuser,	X	X
e) Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten,	X	§ 10
f) Gartenhäuser in Gartenhausgebieten,		
g) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,	X	X
h) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,	X	X

im Anhang zu § 60 Abs. 1 LBO genannten Vorhaben

WO	WHG/ WG	FStG/ StG	S/O	BNatSchG/ NatSchG	DSchG	BltSchG/ BltSchV	UV VAwS/ JGS- Anbieter	VET	Sonstiges
	X	X		X	X				
	X	X		X	X				auch Carports
	X	X		X	X		X	§2 Ter Sch G	PVA, PV § 35 (1) 8 BauGB
	X	X		X	X	1. BltSchV	X		
	X	X		X		1. BltSchV			
	X	X		X					
	X	X		X					
		X							

Verhaben	LBO	BP/ BauNVO
i) Schutzhütten und Grillhütten für Wanderer, wenn die Hütten jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,	X	X
j) Gebäude für die Wasserwirtschaft oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme im Innenbereich bis 30 m ² Grundfläche und bis 5 m Höhe, im Außenbereich bis 20 m ² Grundfläche und bis 3 m Höhe,	§ 33 (2)	§ 14 (2)
k) Verbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m ³ Bruttorauminhalt,	X	X
l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m ² Grundfläche,	X	X
m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m ² Grundfläche;	X	X
2. tragende und nichttragende Bauteile		
a) Die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,	§§ 26-28	Anzahl der Wohnungen
b) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile innerhalb von baulichen Anlagen,	§§ 26-28	
c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,	§§ 26-28, 34	X bei Mehrfamilien- gebäuden, Gemeinschafts- Gemeinschaften
d) Außenwandverkleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,	§§ 14-26	X
e) Sonst. unwesentl. Änderungen an/in Anlagen/Einrichtungen;	X	X

W/O	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	StVO	B/NatSchG/ NatSchG	DSchG	B/NatSchG/ B/NatSchV	UW VwVSt/ JGS- Anlagen	VET	Sonstiges
	X	X		X					
⊗	X	X		X					
		X			X				
		X			X				
					X				
					X				
					X				
				X	X				
				X	X				
					X				

Vorhaben	LBO	BP/ BaWVO
3. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen		
a) Feuerungsanlagen mit der kläufgabe, dass dem Bezirksschornsteinfeigermeister 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,	§ 32	§§ 91, 23
b) Blockheizkraftwerke in Gebäuden sowie Wärmepumpen,	§ 32	§ 8 (f)
c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,	x	x
d) Windenergieanlagen bis 10 m Höhe;	x	x
4. Anlagen der Ver- und Entsorgung		
a) Leitungen aller Art,	x	
b) Abwasserbehandlungsanlagen für häusliches Schmutzwasser,	§ 33	x
c) Anlagen zur Verteilung von Wärme und bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,	x	x
d) bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, bis 30 m ² Grundfläche und 5 m Höhe, ausgenommen Gebäude,	x	x
e) bauliche Anlagen, die der Aufsicht der Wasserbehörden oder der unteren Verwaltungsbehörden gemäß § 98 Abs. 1b des Wassergesetzes für Baden-Württemberg unterliegen oder die Abfallentsorgungsanlagen sind, ausgenommen Gebäude,		

VO	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	StVO	B/NatSchG/ NatSchG	DSchG	B/W-SchG/ B/W-SchV	UV VAwS/ JGS- Anlage v	VET	Sonstige s
,23	X					§ 4 BauStätt- Anordn. Ordnung u. Fremdange- wehnhaltung			
	X			X		§ 4 BauStättG an 1 KM Fremdange- wehnhaltung			Berücksichtw mit Übergang gesamtheitlich Verbot schwermetallige Dachblech an Dachdecken § 31 (1) § BauGB
		X		X	X				Wahrnehmung
		X		X	X				
	X	§ 8 FremdG, § 21 StbG		X					Berücksichtw VAwS
	X	§ 8 FremdG, § 21 StbG		X					
	X	§ 8 FremdG, § 21 StbG		X					
	X	X		X		25. B/W-SchV § 22 B/W-SchG			VAwS
	X	X		X					

Verhaben	LBO	BP/ BauNVO
f) Be- und Entwässerungsanlagen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen;	X	
5. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen		
a) Masten und Unterstützungen für <ul style="list-style-type: none"> - Fernsprechleitungen, - Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, - Seilbahnen, - Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, - Sirenen, - Fahnen, - Einrichtungen der Brauchtumpflege, 	Solange gen. § 74 ÜbG	X
b) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m,	X	X
c) Antennen einschließlich der Masten bis 10 m Höhe und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m ³ Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage,	Solange gen. § 74 ÜbG	X
d) Signalhochbauten der Landesvermessung,		
e) Blitzschutzanlagen;		
G. Behälter, Wasserbecken, Fahrhilos		
a) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m ³ ,	§ 32	X

NVO	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	St/O	B/NatSchG/ NatSchG	DSchG	BlwSchG/ BlwSchV	UW VAwS/ JGS- Anbieter	VET	Sonstiges
	X	§§ 19 19aG, §§ 21, 22, 24 24G		X			X		
		X			X	26. BlwSchV § 22 BlwSchG			LSchG
		X		X	X	§ 22 BlwSchG			
		X		X	X	26. BlwSchG bei Sanktionen ver			
		X			X				
		X			X				
	X	X		X					VAwS BeSchW

Verhaben	LBO	BP/ BaureVO
b) Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe und Schnitzelgruben,	X	X
c) Behälter für wassergefährdende Stoffe mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m ³ ,	§§ 32, 33	X
d) Sonstige drucklose Behälter mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m ³ und 3 m Höhe,	§§ 32, 33	X
e) Wasserbecken bis 100 m ³ Beckeninhalt, im Außenbereich nur, wenn sie einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,	X	X
f) Landwirtschaftliche Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen;	X	X
7. Einfriedungen, Stützmauern		
a) Einfriedungen im Innenbereich,	Satzung gem. § 74 ÜStG	
b) Offene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,	Satzung gem. § 74 ÜStG	
c) Stützmauern bis 2 m Höhe;	Satzung gem. § 74 ÜStG	
8. bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung		
a) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,	X	X

NVO	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	StbO	B/NatSchG/ NatSchG	DSchG	B/NatSchG/ B/NatSchV	UW VAwS/ JGS- Anlagen	VET	Sonstiges
	X	X		X	X		X		
	X	X		X					BerStSchV u. B/NatSchV je nach Gefahrstoff
	X	X		X					BerStSchV u. B/NatSchV je nach Gefahrstoff
	X	X		X	X		X		
	X	X		X	X		X		Minimale Überdeck. verfahrens- frei
		X			X				
				X	X		X		
	X	X							

Vorhaben	LBO	BfP/ BauNVO
b) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,	X	X
c) Pergolen, im Außenbereich jedoch nur bis 10 m ² Grundfläche,	X	X
d) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Ballspiel- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,	§ 40	X
e) Sprungtürme, Sprungschanzen und Rutschbahnen bis 10 m Höhe,	X	X
f) luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 m ² Grundfläche im Innenbereich;	X	X
9. Werbeanlagen, Automaten		
a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m ² Ansichtsfläche,	Satzung gem. § 74 ÜbG	X
b) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche,	Satzung gem. § 74 ÜbG	X
c) Vorübergehende angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,	X	X
d) Automaten;	X	X

ZVO	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	StbO	B/NatSchG/ NatSchG	DSchG	BlwSchG/ BlwSchV	LW VAwS/ JGS- Anlagen	VET	Sonstiges
		X			X				
		X		X	X				
		X			X	Freizeitmö- belführer			Sport- und Spielplätze gepflichtig
		X		X	X				Sport- und Spielplätze gepflichtig
					X				
		X	§ 33	X	X	§ 22 BlwSchG			
		X	§ 33	X		§ 22 BlwSchG			
		X	§ 33	X					
		X		X	X				

Vorhaben	LBO	Bf/BauVO
10. Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen		
a) Gerüste,	§ 12	
b) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,	§ 12	
c) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder der Unterbringung Obdachloser dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,	X	X
d) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten,	X	
e) Toilettenwagen,	X	
f) Bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- oder Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten;	X	X
11. sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen		
a) private Verkehrsanlagen, einschließlich Überbrückungen und Untertunnelungen mit nicht mehr als 5 m lichte Weite oder Durchmesser,	X	X
b) Stellplätze bis 50 m ² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,	§ 37	§ 12
c) Fahrradabstellanlagen,	X	X

NVO	WHG/ WVG	FSbG/ StbG	StbO	B NatSchG / NatSchG	DSchG	BlnSchG/ BlnSchV	LW VAwS/ JGS- Anlage n	VET	Sonstige s
		§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG	§ 45						
	X	§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG	§ 45						
	X	§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG		X	X				
		§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG	§ 29					VO (EG) Nr. 2002 /14 Juli I Kap. II Inhr. LKI- Regel 14	
		§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG							
	X	§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG		X	X				
		§§ 2, 9 FbSch, §§ 15, 17, 22, 24 StbG				X			
		X				X			

Verhaben	LBO	BP/ BaWVO
d) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,	x	x
e) Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 500 m ² Fläche haben,	§ 13	x
f) Denkmale und Skulpturen sowie Grabsteine, Grabkreuze und Feldkreuze,	§ 11	x
g) Brunnenanlagen,	§ 33	
h) Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m ² Nutzfläche,	x	x
i) Unbefestigte Lager- und Abstellplätze bis 500 m ² Nutzfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen;	x	
12. nicht aufgeführte Anlagen		
a) sonstige untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen,	x	x
b) Anlagen und Einrichtungen, die mit den in den Nummern 1 bis 11 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen vergleichbar sind.	x	x

x bei FStG/StG betrifft § 9 FStG und die §§ 22 u. 25 StG

BaWVO: Bei der Erweiterung der Grundfläche sind auch überklebte, jedoch nicht teilweise in voller Höhe umklebte

WVO	WHG/ WVG	FSStG/ StbG	StVO	BilNetSchG/ NetSchG	DSchG	BilwSchG/ BilwSchV	UW VAVS/ JGS- Anlagen	VET	Sonstiges
	X	X		X					
	X	§§ 4, 11 (2) FSStG, §§ 22, 24, 26 (2) StbG		X	X				Ggf. Abfallrecht beachten
		X		X	X				
	X	X		X	X				
	X	X		X	X				
	X	X		X	X		X		
	X	X		X	X				
	X	X		X	X				

schlüsselartige Bereiche zu berücksichtigen, sobald die Dachvorsprünge mehr als 60 cm betragen

Verfahrensfreies

Weitere Vorschriften,

Vorhaben

die zu beachten sind

a) LBO

Die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung, §§ 3-40 LBO, müssen beachtet werden. Hierzu zählen insbesondere die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die in der LBO und in zahlreichen DIN-Vorschriften und Verordnungen enthalten sind.

Für alle Bauvorhaben gilt, dass sie gem. § 4 Abs. 1 LBO zumindest eine durch Baulast gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße haben müssen. Gem. § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 m vom Waldrand entfernt stehen. Nach § 11 LBO ist darauf zu achten, dass bauliche Anlagen ihre Umgebung nicht verunstalten.

Weitere wichtige Vorschriften der LBO sind darüber hinaus:

- ✓ §§ 5 - 7 mit Abstandsvorschriften,
- ✓ §§ 26 u. 27 LBO, §§ 3 - 8 LBOAVO mit Brandschutzbestimmungen,
- ✓ § 33 LBO, § 17 LBOAVO mit Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsanlagen,
- ✓ § 37 LBO, die GaragenVO und die VwV Stellplätze mit Vorschriften für Stellplätze und Garagen.

b) Städtebaurecht des BauGB

- aa) Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30 – 37 BauGB
Die §§ 30 – 37 BauGB kommen nur

zur Anwendung, wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB handelt:

- ✓ bauliche Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise, künstlich mit dem Erdboden verbunden sind
- ✓ und denen eine bodenrechtliche Relevanz zukommt.

Diese liegt vor, wenn das Vorhaben eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung einleiten und die in § 1 Abs. 5, 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren kann, die das Bedürfnis nach Planung hervorrufen.

Die bodenrechtliche Relevanz wird in der Regel bei ganz unbedeutenden verfahrensfreien Vorhaben fehlen, eine grundsätzliche Aussage ist aber nicht möglich. Bei einer Mobilfunkantenne bis 10 m Höhe (Nr. 5. c) des Anhangs zu § 50 LBO (Tabelle S. 8 - 23)) ist die bodenrechtliche Relevanz beispielsweise gegeben. Deshalb sollten Sie diesen Punkt bei der Baurechtsbehörde klären.

bb) Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der

baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinden haben in ihren Bebauungsplänen häufig die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (wie z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Nebengebäude, Garagen usw.) und Einrichtungen eingeschränkt (§ 14 Abs. 1, S. 2 BauNVO) und gem. § 12 BauNVO besondere Anforderungen an Stellplätze und Garagen festgelegt.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die o.g. Mindestfestsetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Darüber hinaus können Gemeinden gem. § 74 LBO örtliche Bauvorschriften erlassen, in denen z.B.

- ✓ die Gestaltung der baulichen Anlagen und der freien Flächen,
- ✓ die Größe und Anbringungsorte für Werbeanlagen und Außenantennen,
- ✓ sowie besondere Anforderungen an Stellplätze (Anzahl) geregelt werden.

Solche Gestaltungsvorschriften können insbesondere für folgende Vorhaben zu § 50 Absatz 1 der LBO (s. Tabelle S. 8 - 23) zutreffen:

- ✓ Vorbauten (Nr. 1.k)
- ✓ Außenverkleidungen (Nr. 2.d),
- ✓ Verblendungen (Nr. 7.a)
- ✓ Einfriedungen und Stützmauern (Nr. 7.c).

Bei Nutzungsänderungen nach § 50 Abs. 2 LBO ist darauf zu achten, dass die beabsichtigte, neue Nutzung für den im Bebauungsplan festgelegten Gebietstyp nach BauNVO generell zulässig sein muss.

cc) unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

dd) Außenbereich gem. § 35 BauGB
Existiert für ein Gebiet kein Bebau-

ungsplan und gehört es nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird es dem Außenbereich zugeordnet. Dort sind bestimmte Vorhaben privilegiert, d.h. bevorrechtigt zulässig (§ 35 Abs. 1 BauGB). Diese sind damit grundsätzlich zulässig, wenn ihnen keine öffentlichen Belange entgegen stehen, d.h. wenn sie nicht gegen das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme verstoßen und ihre Umgebung nicht unzumutbar belästigen oder stören.

Alle anderen, nicht privilegierten Vorhaben, sind gem. § 35 Abs. 2, 4 BauGB nur im Ausnahmefall zulässig, es sei denn, sie sind gesetzlich ausdrücklich erlaubt und beeinträchtigen öffentliche Belange nicht.

c) andere öffentlich-rechtliche Vorschriften

Neben den bereits genannten Regelungen sind auch öffentlich-rechtliche Vorschriften aus anderen Rechtsgebieten zu beachten. Im Anschluss sind die wichtigsten Rechtsgebiete aufgeführt, die grundsätzlich unabhängig von der Art des Vorhabens betroffen sein können. Soweit das Vorhaben z.B. diese straßen-, wasser-, natur- oder immissionsschutzrechtlichen Tatbestände erfüllt, können sich hieraus Einschränkungen und ggf. Genehmigungspflichten ergeben. Bitte beachten Sie hierzu auch die Tabelle auf S. 8 - 23.

aa) Wasserrecht

Soweit das Vorhaben in einem Wasserschutzgebiet liegt, können Nutzungsverbote oder Beschränkungen bestehen. In unmittelbarer Nähe von Gewässern dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dieser nicht bebaubare Gewässerrandstreifen beträgt 10 m im Außenbereich und in der Regel 5 m im Innenbereich (gemessen an der Böschungsoberkante).

Wasserentnahme und andere Benutzungen sind in der Regel erlaubnispflichtig.

bb) Straßenrecht/ Straßenverkehrsrecht

Bauliche Anlagen dürfen außerhalb der geschlossenen Ortslage (Ortsschild) nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch an Kreuzungen oder Einmündungen die Sicht und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Außerdem besteht für Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung entlang von klassifizierten Straßen ein Anbauverbot, wenn sie außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten liegen. Das Anbauverbot beträgt bei Bundesautobahnen 40 m, bei Bundes- und Landesstraßen 20 m und bei Kreis-

straßen 15 m.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Brücken über Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen angebracht werden. Desweiteren besteht in diesem Bereich ein generelles Anbauverbot für alle baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- oder an Kreisstraßen angeschlossen werden sollen. Es können jedoch sowohl von den bundes- als auch den landesrechtlichen Vorschriften Ausnahmen erteilt werden.

Innerörtliche Werbung, die den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaften stören oder mit Verkehrszeichen verwechselt werden könnte, ist verboten.

cc) Naturschutzrecht

Für alle Vorhaben, die Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH/ VSG (Natura 2000-Gebiete), Naturparke, geschützte Biotope oder flächenhafte Naturdenkmäler tangieren, können Handlungs- oder Nutzungsbeschränkungen existieren, die beachtet werden müssen. Während in einem Naturschutzgebiet oder einem flächenhaften Naturdenkmal in der Regel überhaupt nicht gebaut werden darf, begründet eine Landschaftsschutzverordnung aber nur ein relatives Bauverbot.

Landschaftsschutzverordnungen können grundsätzlich aber auch innerörtliche Bereiche betreffen. Daneben sind auch die Regelungen des Artenschutzes, z.B. § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Zerstörung von Nestern und Höhlen und die Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Ruhezeiten im Winter.

Bei Bauvorhaben im Außenbereich (z.B. Photovoltaikanlagen und dazugehörige Gebäude), die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen zu beachten.

Verfahrensfreie Vorhaben nach der LBO (z.B. Fahrhilfen, landwirtschaftliche Gebäude, Masten) müssen gem. § 17 Abs. 3 BNatSchG oder § 34 Abs. 6 BNatSchG (Natura 2000) der zuständigen Naturschutzbehörde angezeigt bzw. von dieser genehmigt werden.

dd) Denkmalschutz

Sollten Maßnahmen an einem Kulturdenkmal ausgeführt werden, ist bei Substanzeingriffen oder Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds eine Genehmigung erforderlich. Liegt das Vorhaben in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, so ist

eine Genehmigung erforderlich bei Errichtungs-, Veränderungs-, Instandsetzungs- oder Beseitigungsmaßnahmen, die das Erscheinungsbild verändern können. Hierauf ist insbesondere in Altstadtgebieten zu achten.

ee) Bodenschutzrecht

Soweit keine spezielleren Regelungen einschlägig sind, ist mit Grund und Boden stets sparsam umzugehen.

ff) Immissionsschutzrecht

Stellen bauliche Anlagen gleichzeitig genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BImSchG dar, so sind die Pflichten aus §§ 4-21 BImSchG einzuhalten. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung schließt dabei alle anderen Genehmigungen und Entscheidungen ein. Allerdings ist dies bei den verfahrensfreien Vorhaben in der Regel nicht der Fall. Alle anderen, nicht genehmigungspflichtigen Anlagen im Sinne des BImSchG müssen den Anforderungen nach §§ 22-25 BImSchG entsprechen. Danach sind Immissionen zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Immissionsträchtige Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG können z.B. Bolz- oder Sportplätze und Volksfeste sein.

gg) GewerbeaufsichtBetriebsicherheitsrecht

Stellen bauliche Anlagen gleichzeitig überwachungsbedürftige bzw. erlaubnisbedürftige Anlagen nach der Betriebsicherheitsverordnung (BetrSichV) dar, sind die Pflichten aus §§ 12-23 BetrSichV einzuhalten. Die Erlaubnis nach BetrSichV schließt auch baurechtliche Entscheidungen mit ein (§ 48 LBO). Dies trifft z.B. bei Flüssiggastankstellen mit einem Lagerbehälter für weniger als 3 t Flüssiggas zu (Nr. 6 a der Anlage zu § 50 LBO).

Arbeitsschutz

Bei allen Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes und der Baustellenverordnung zu beachten. Arbeiten mit Asbest müssen beim Bau- und Gewerbeamt angezeigt werden.

Unfallversicherung

Bezahlte und unbezahlte Bauhelfer unterliegen der gesetzlichen Unfallversicherung. Bitte wenden Sie sich an die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (www.bgbau.de).

hh) Landwirtschaftsrecht

Bei Bauvorhaben im Außenbereich muss geprüft werden, ob das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und ob ein vernünftiger

Betriebsinhaber unter dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben errichten würde. Betroffen sind z.B. die Nummern 1.c), 1.d), 6.e), 6.f), 7.b), 11.i) der Anlage zu § 50 LBO (s. S. 8 - 23).

ii) Lebensmittelrecht

Nach dem Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB) sowie nach dem EU-Hygienerecht gelten auch für ortsveränderliche Imbiss- oder Lebensmittelverkaufsstände genau definierte Mindestanforderungen, die sicherstellen sollen, dass Lebensmittel nicht nachteilig beeinflusst werden. Im Detail sind diese baulichen Anforderungen im Kapitel III des Anhangs II der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 über Lebensmittelhygiene genannt. Im Übrigen muss das in diesen Anlagen verwendete Wasser Trinkwasserqualität haben.

jj) Tierschutzrecht

Unterstände bzw. Anlagen, die dem Witterungsschutz oder der Unterbringung und Versorgung von Tieren dienen, müssen in Größe und Ausführung der jeweiligen Tierart und Tiergruppe angepasst sein. Die Bauten dürfen keine Verletzungsgefahr für Tiere darstellen.

kk) Abfallrecht

Abbruchabfälle sind möglichst sauber zu trennen. Gefährliche Abfälle (insbesondere Asbest, künstliche Mineralfasern, behandeltes Holz, Leuchtstoffröhren, teerhaltige Dachpappe) müssen immer separat entsorgt werden. Die Entsorgung muss über entsprechend genehmigte Anlagen erfolgen. Abfälle sind vorrangig dem Recycling zuzuführen bzw. ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist dies nicht möglich, müssen sie gemeinwohlverträglich beseitigt werden.

Ihre Notizen

Kennntnisgabe- verfahren

Der schnelle Weg
zum Baubeginn

Im Rahmen dieses Verfahrens zeigt der Bauherr seine Bauabsichten bei der Gemeinde an. Dazu muss er nur die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde abgeben. Nach längstens einem Monat kann er dann mit den Bauarbeiten beginnen, es sei denn, die Gemeinde weist den Bauherren auf einen Hinderungsgrund hin, oder die Baurechtsbehörde untersagt den Baubeginn.

Auch bei diesen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet werden. Der Bauherr trägt dafür die Verantwortung. Es ist ihm aber nach wie vor freigestellt, eines der beiden auf Seite 34 ff dargestellten Baugenehmigungsverfahren zu wählen.

Unter welchen Voraussetzungen ein Kennntnisgabeverfahren durchgeführt werden kann, regelt ebenfalls die Landesbauordnung und zwar in § 51. Voraussetzung ist, dass ein qualifizierter oder vorhabensbezogener Bebauungsplan mit gewissen Mindestvoraussetzungen vorliegt. Zusätzlich muss es sich um ein Vorhaben der Gebäudeklassen 1-3 (s. S. 35) handeln (ausgenommen Gaststätten). Bitte vergewissern Sie sich bei Ihrer Gemeinde oder der Baurechtsbehörde, ob diese Voraussetzungen in Ihrem Baugebiet vorliegen.

Kenntnisgabe-

§ 51 LBO

verfahren

und sein Wortlaut

(1) Das Kenntnisgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von

1. Wohngebäuden,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgen. Gaststätten,
3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Ziff. 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 LBO verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen.

(2) Die Vorhaben nach Absatz 1 müssen liegen

1. innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB und
2. außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB.

(3) Beim Abbruch wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit die Vorhaben nicht bereits verfahrensfrei sind.

(4) Kenntnisgabepflichtige Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(5) Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag; § 54 Abs. 4 gilt entsprechend. Im Übrigen werden die Bauvorlagen von der Baurechtsbehörde nicht geprüft; § 47 Abs. 1 bleibt unberührt.

(6) Der Bauherr kann beantragen, dass bei Vorhaben, die Absatz 1 oder 3 entsprechen, ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

X Bitte die Hinweise auf den Seiten 27-29 dieser Broschüre beachten.

34

Verfahrensablauf:

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

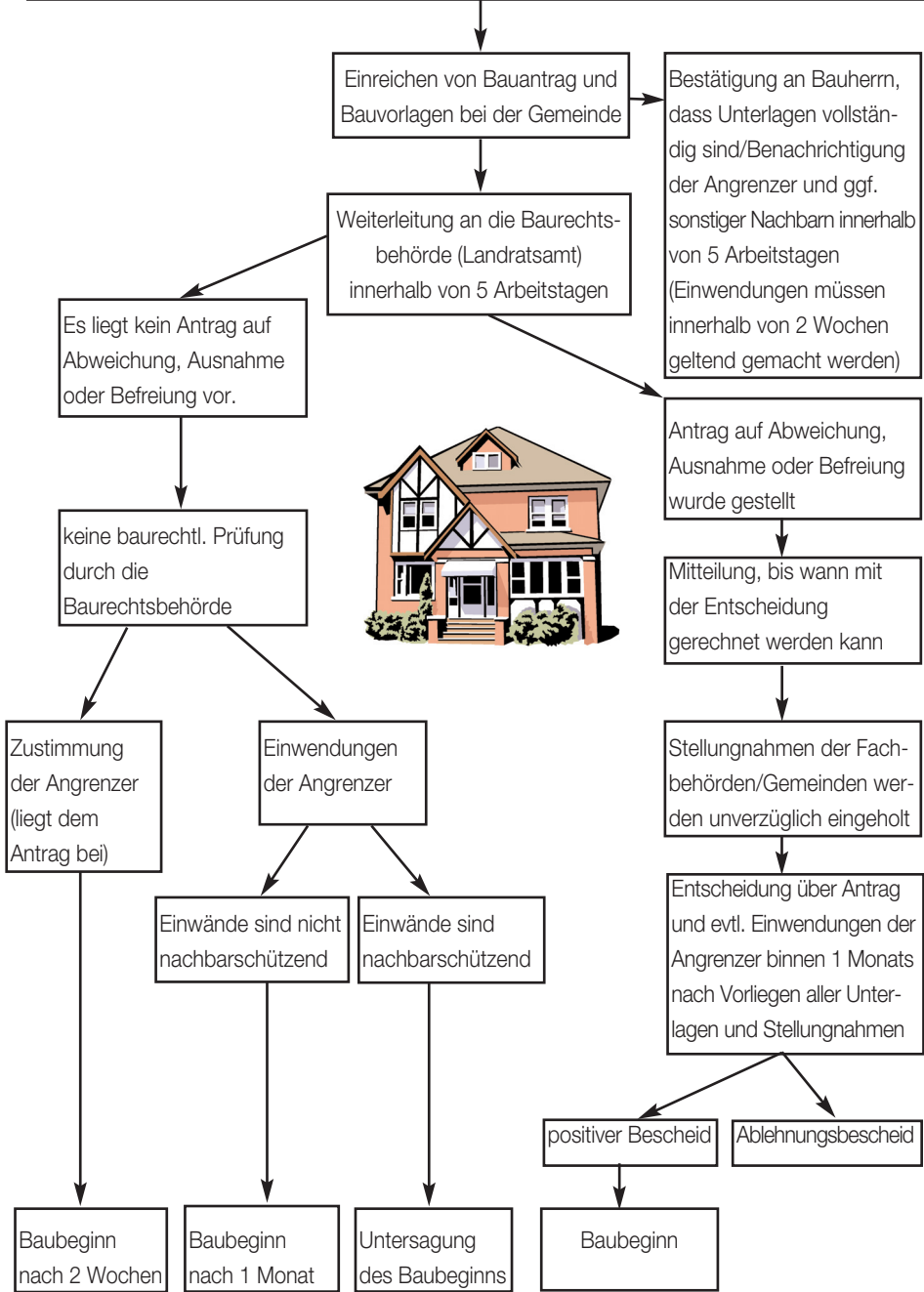
- ✓ Formblatt Kenntnissgabeverfahren
- ✓ Lageplan
- ✓ Bauzeichnungen
- ✓ Darstellung der Grundstücksentwässerung
- ✓ Erklärung zum Standsicherheitsnachweis
- ✓ Bestätigung des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers
- ✓ Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat. Namen, Anschrift und Unterschrift des Bauherrn und des Bauleiters (sofern bestellt) sind einzutragen.
- ✓ Sollten Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich werden, dann müssen diese speziell beantragt werden.
- ✓ Ist die Gemeinde selbst Baurechtsbehörde, werden die Unterlagen in einfacher Ausfertigung, ansonsten in zweifacher Ausfertigung benötigt.

Die notwendigen Vordrucke erhalten Sie im Fachhandel oder auf unserer Homepage (www.landkreis-ravensburg.de).

Schon gewusst?

Wenn Verfahrensfreiheit oder die Pflicht zur Kenntnissgabe besteht, ist der Bauherr selbst dafür verantwortlich, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Planung beachtet und bei der Umsetzung eingehalten werden!

Kenntnisgabeverfahren



Das Bau- genehmigungs- verfahren

Manchmal
führt kein Weg
daran vorbei

Trotz aller Erleichterungen gibt es nach wie vor bestimmte Vorhaben, die ohne Baugenehmigung nicht auskommen. Dieses Verfahren dauert länger, weil hier die Baugenehmigungsbehörde die Bauvorlagen prüft. Erst wenn die Baugenehmigung und ein roter Punkt erteilt wurden, darf der Bauherr mit seinem Vorhaben beginnen.

Die Landesbauordnung bietet hier zwei verschiedene Verfahren an:

- ✓ das (normale) Baugenehmigungsverfahren und
- ✓ das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren.



Bei Wohngebäuden und Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 (mit Ausnahme von Gaststätten) kann zwischen den beiden Verfahren gewählt werden, bei sonstigen Vorhaben ist das Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben.

Beim Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur eingeschränkt.

Wenn das Vorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt, hat der Bauherr einen Anspruch auf eine Baugenehmigung.

Gebäudeklassen	Beschreibung
1	freistehende Gebäude - bis 7m Höhe - bis 2 Nutzungseinheiten - bis 400 m ² Bruttogrundfläche - alle land- und forstwirtschaftlichen Gebäude
2	wie 1 aber nicht freistehend
3	Gebäude - bis 7m Höhe - mit mehr als 2 Nutzungseinheiten - mit mehr als 400 m ² Bruttogrundfläche
4	Gebäude - bis 13 m Höhe - Nutzungseinheiten jeweils nicht größer als 400 m ² Bruttogrundfläche
5	sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude
Höhe	= Geländeoberfläche im Mittel bis zur Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist.

Das Bau-

§ 58 LBO

genehmigungs- und sein Wortlaut verfahren

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Erleichterungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind ausdrücklich auszusprechen. Die Baugenehmigung ist nur insoweit zu begründen, als sie Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften enthält und der Nachbar Einwendungen erhoben hat. Eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen. Eine Ausfertigung der Baugenehmigung ist auch Angrenzern und Nachbarn zuzustellen, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird; auszunehmen sind solche Angaben, die wegen berechtigter Interessen der Beteiligten geheim zu halten sind.

(2) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

(3) Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

(4) Behelfsbauten dürfen nur befristet oder widerruflich genehmigt werden. Nach Ablauf der gesetzten Frist oder nach

Widerruf ist die Anlage ohne Entschädigung zu beseitigen und ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Baurechtsbehörde ist, von jeder Baugenehmigung durch Übersendung einer Abschrift des Bescheides und der Pläne zu unterrichten.

(6) Auch nach der Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um Gefahren für Leben oder Gesundheit bei der Genehmigung nicht voraussehbare Gefahren oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlagen abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug kann bis zur Erfüllung dieser Anforderungen die Benutzung der baulichen Anlage eingeschränkt oder untersagt werden.



Das

§ 52 LBO

vereinfachte

und sein Wortlaut

Baugenehmigungs-

verfahren

(1) Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann bei Bauvorhaben nach § 51 Abs. 1 durchgeführt werden.

(2) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,

2. die Übereinstimmung mit den §§ 5 bis 7,

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften,

a) soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder

b) soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs. 1 Satz 2.

(3) Auch soweit Absatz 2 keine Prüfung vorsieht, müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(4) Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes, die nach Absatz 2 nicht geprüft werden, entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Verfahrensablauf

Für die beiden Baugenehmigungsverfahren sind folgende Unterlagen einzureichen:

- ✓ Bauantrag
- ✓ Lageplan
- ✓ Bauzeichnungen
- ✓ Baubeschreibung
- ✓ bei Gewerbebetrieben eine Betriebsbeschreibung
- ✓ Darstellung der Grundstücksentwässerung
- ✓ Bautechnische Nachweise
- ✓ Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (entfällt beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren)
- ✓ ggf. Name, Anschrift und Unterschrift des Bauleiters
- ✓ in besonderen Fällen können weitere Unterlagen notwendig sein wie z. B. Geländeschnitte o. ä.

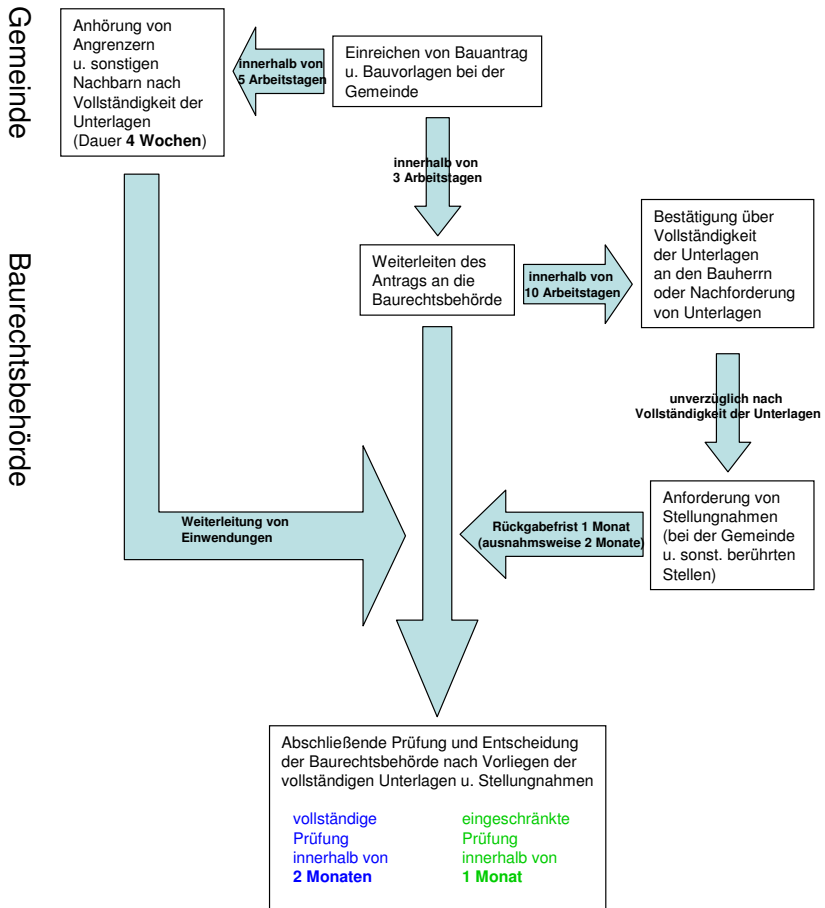
Ist die Gemeinde selbst Baurechtsbehörde, werden die Unterlagen in doppelter, ansonsten in dreifacher Ausfertigung benötigt.

Müssen noch weitere Stellen/Behörden angehört werden, fordert die Baurechtsbehörde weitere Plansätze an.

Unser Tipp für Sie:

Die nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung vorgeschriebenen Vordrucke erhalten Sie im Fachhandel oder auf unserer Homepage (www.landkreis-ravensburg.de)

Baugenehmigungsverfahren / Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren



- Baugenehmigungsverfahren
- vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Verfahrensarten im Vergleich

	Kennntisgabeverfahren	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage	§ 51 LBO	§ 52 LBO	§ 49 LBO
Voraussetzungen	Bei der Errichtung von 1. Wohngebäuden, 2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten, 3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, 4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 LBO verfahrensfrei sind und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB liegen.	Bei der Errichtung von 1. Wohngebäuden, 2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten, 3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, 4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB - im Innenbereich (§ 34 BauGB) - im Außenbereich (§ 35 BauGB)	bei allen Vorhaben möglich
Prüfungsbereich			
Bauordnungsrecht	keine Prüfung	nur Abstandsflächenrecht	alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Brandschutz, Löschwasser-versorgung, Standsicherheit, Anzahl der Stellplätze)
Bauplanungsrecht	keine Prüfung	Übereinstimmung mit §§ 29 - 38 BauGB (Bebauungsplan, etc.)	Übereinstimmung mit §§ 29 - 38 BauGB (Bebauungsplan, etc.)
Fachrecht	keine Prüfung	Vorschriften, die Anforderungen an eine Baugenehmigung stellen: a) Baugenehmigung ersetzt Entscheidung nach Fachrecht (z.B. Denkmalschutz (§ 7 Abs. 3 DSehG) oder Straßenrecht (§ 22 StrG, § 9 FStrG)) b) Gesetz sieht Beteiligungs-/ Zustimmungspflichten vor (z.B. Benehmen/ Einvernehmen mit Naturschutz-, Wasserrecht) c) Gesetz ordnet Beachtung materieller Vorgaben an (z.B. TA-Lärm) sowie Belange Dritter. Ausnahme: Bei Vorhaben im Außenbereich werden alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.	alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Restverantwortung Entwurfsverfasser	Der Entwurfsverfasser hat schriftlich zu bestätigen, dass die Voraussetzungen für das jeweilige Verfahren vorliegen und die Bauvorlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst worden sind (insbesondere erforderliche Rettungswege einschließlich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr vorgesehen sind)	keine	keine
Dauer des Verfahrens	Baubeginn nach 2 Wochen oder 1 Monat (siehe Ablaufschema) Bei Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung Entscheidung der Baurechtsbehörde innerhalb von 1 Monat (nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen der Fachbehörden sowie Mitwirkung der Gemeinde)	Entscheidung der Baurechtsbehörde innerhalb von 1 Monat (nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen der Fachbehörden sowie Mitwirkung der Gemeinde)	Entscheidung der Baurechtsbehörde innerhalb von 2 Monaten (nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen und Stellungnahmen der Fachbehörden sowie Mitwirkung der Gemeinde)

Abkürzungen

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung
BetrSichV:	Betriebssicherheitsverordnung
BImSchG:	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV:	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatSchG:	Bundesnaturschutzgesetz
BP:	Bebauungsplan
DschG:	Denkmalschutzgesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FStrG:	Bundesfernstraßengesetz
GaragenVO:	Garagenverordnung
JGS-Anlage	Merkblatt zu Gülle, Festmist, Jauche, Silosickersaft, Gärreste und Gewässerschutz
LBO:	Landesbauordnung
LBOVVO	Verfahrensordnung zur LBO
LBOAVO:	Ausführungsverordnung zur LBO
LFGB	Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch
LW	Landwirtschaftsrecht
NatSchG:	Naturschutzgesetz
SeilBG	Landesseilbahngesetz
StrG:	Straßengesetz
StVO:	Straßenverkehrsordnung
TierSchG:	Tierschutzgesetz
VAwS:	Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wasser- gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe
VET	Veterinärrecht
VO(EG)	Verordnung Nr. 852/2004 des Europ. Parlaments und des Rates über Lebensmittelhygiene
VSG	Vogelschutzgebiet
VwV	Verwaltungsvorschrift
WG:	Wassergesetz
WHG:	Wasserhaushaltsgesetz

Das Bau- und

Was steckt

Gewerbeamt

dahinter?

Leitung: Heidi Wucherer

Tel. 0751/85-4100

Stellvertretung: Frank Bolay

Tel. 0751/85-4179

✓ zentrale Anlaufstelle:

Tel.: 0751/85-4110, Fax: 85-4105

Email: bau@andkreis-ravensburg.de

Adresse: Gartenstr. 107,
88212 Ravensburg

✓ Sachgebiet Baurecht

Tel.: 0751/85-4113

✓ Sachgebiet Bauordnung/Städtebau

Tel.: 0751/85-4130

✓ Sachgebiet Gewerbeaufsicht

Tel.: 0751/85-4179

✓ Sachgebiet Gewerbeabwasser, -abfall
und Immissionsschutz

Tel.: 0751/85-4150

✓ Sachbereich Bauleitplanung:

Tel.: 0751/85-4134 oder 4116

✓ Sachbereich Kreisdenkmalpflege:

Tel.: 0751/85-4135

✓ 45

Weitere Kontakte

✓ Wasserbehörde: 0751/85-4261

✓ Naturschutzbehörde: 0751/85-4210

✓ Verkehrsamt: 0751/85-5211

✓ Straßenbauamt: 0751/85-2410

✓ Landwirtschaftsamt: 0751/85-6010

✓ Veterinäramt: 0751/85-5410

Impressum:

Herausgeber:

Landratsamt Ravensburg

Friedenstraße 6, 88212 Ravensburg

Gestaltung:

Landratsamt Ravensburg

Stabsstelle des Landrats

Fotografien:

Franz Hirth

rtv Studio

Stand: 10/2012



Ihre Notizen

