



GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Erarbeitung der Bauvorlagen

Ihr/e Entwurfsverfasser/in entwirft Ihr Projekt und erstellt die Bauvorlagen. Abhängig vom Bauvorhaben können dies unterschiedliche Bauvorlagen sein. Bitte berücksichtigen Sie hierzu unser Merkblatt „Bauantrag & Genehmigungsfreistellung“ sowie den geltenden Bauvorlagenerlass.

Wie wichtig formal ordnungsgemäße Bauvorlagen sind, sehen Sie in Ziffer 2 & 3. Eine inhaltlich rechtskonforme Planung (siehe Ziffer 5) ist ebenfalls von großer Bedeutung. Für die Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Bauvorlagen und deren Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die/der Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

1. Eingabe des Bauantrages bei der Bauaufsicht

Sie erhalten eine Eingangsbestätigung und das Verfahren beginnt.

2. Formale Prüfung des Bauantrages

Die Bauaufsicht prüft nun die Bauvorlagen auf formale Vollständigkeit und Prüffähigkeit. Denn das Bauvorhaben kann erst dann inhaltlich geprüft werden, wenn die Bauvorlagen formal den Vorgaben entsprechen, also alle relevanten Inhalte darstellen und sie in sich stimmig sind. Je nach Bauvorhaben kann die Prüfung einige Zeit in Anspruch nehmen.

3. Mitteilung über die Prüffähigkeit des Antrages oder Zurückweisung

Wenn die Bauvorlagen prüffähig sind, erhalten Sie hierüber eine Mitteilung und die inhaltliche Prüfung beginnt.

Sind die Bauvorlagen hingegen nicht vollständig und somit nicht prüffähig, wird der Bauantrag in aller Regel zurückgewiesen. Das Verfahren ist an dieser Stelle beendet. Möchten Sie Ihr Vorhaben weiterverfolgen, ist ein neuer Antrag erforderlich.

4. Inhaltliche Prüfung des Bauantrages

Nun wird Ihr Vorhaben dahingehend geprüft, ob es den maßgeblichen Bauvorschriften entspricht. In diesem Teil der Prüfung werden andere Fachstellen beteiligt, z.B. die Fachbereiche Brandschutz, Umwelt- und Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Hygienerecht usw. Die Fachstellen haben einen Monat Zeit für ihre Stellungnahmen. Häufig erfordern Bauvorhaben in diesem Zuge auch interne Abstimmungsgespräche mit den verschiedenen Fachstellen. Aufgrund dieser Beteiligungsverfahren und je nach rechtlicher Komplexität des Vorhabens nimmt die Prüfung einige Zeit in Anspruch.

5. Baugenehmigung oder Versagung

Ergibt die Prüfung, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist, wird die Baugenehmigung erteilt. Stehen der Genehmigungsfähigkeit lediglich minimale Änderungserfordernisse entgegen, wird Gelegenheit zur Änderung der Planung gegeben.

Wird diese vorgenommen, wird das Vorhaben genehmigt. Wird sie nicht vorgenommen oder verstößt das Vorhaben substantiell gegen Rechtsvorschriften, wird die Baugenehmigung versagt. Das Verfahren ist an dieser Stelle beendet.

6. Bauausführung

Vor Baubeginn sowie über die gesamte Bauausführung hinweg sind verschiedene Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen vorzulegen. Die rechtzeitige und ordnungsgemäße Vorlage obliegt als Bauherrschaft Ihnen; sie ist Voraussetzung für einen reibungslosen Bauablauf. Die fehlende Vorlage hat Baueinstellungen, Zwangsmittel, Bußgeldverfahren und dergleichen zur Folge.