

Bauvoranfrage – Antrag auf Vorbescheid

Rechtsgrundlage § 75 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Ein/e (zukünftige/r) Bauherr/in kann sich vor Einreichen eines Bauantrages auf schriftlichen Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens einen schriftlichen Bescheid (Vorbescheid) erteilen lassen (vgl. § 75 Satz 1 LBO).

Da ein positiver Vorbescheid eine grundstücks-, aber keine personenbezogene Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde ist, braucht der Antrag nicht von der Eigentümerin oder dem Eigentümer des betreffenden Grundstücks gestellt zu werden.

Ein (positiver) Vorbescheid ist zwar ein vorweggenommener Teil einer Baugenehmigung; er ersetzt die (erforderliche) Baugenehmigung jedoch nicht und berechtigt deshalb auch nicht zum (vorzeitigen) Baubeginn!

Der Vorbescheid dient vielmehr dazu, Planungssicherheit für einzelne Fragestellungen zu einem baugenehmigungspflichtigen Vorhaben vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zu erhalten (Vertrauensschutz).

So kann beispielsweise schon vor der (erforderlichen) späteren Bauantragstellung geklärt werden, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, also auf dem vorgesehenen Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht überhaupt errichtet werden dürfte. Vor allem bei Außenbereichsvorhaben ist ein Vorbescheid von gewichtigem Interesse.

Mit der Bauvoranfrage verbunden ist die Klärung, ob

- die Erschließung gesichert ist oder welche Möglichkeiten zur Sicherung der Erschließung bestehen,
- die Art und/oder das Maß der baulichen Nutzung zulässig ist,
- dessen Bauweise nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig wäre,
- eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan erteilt wird,
- eine Abweichung nach § 67 von einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 LBO (etwa von der festgesetzten Dachneigung oder Dachfarbe) erteilt wird usw.

Kein bauaufsichtliches Vorbescheidsverfahren kommt in Betracht für

- Anlagen, auf die die Landesbauordnung nicht anzuwenden ist,
- Anlagen, für die kein Baugenehmigungsverfahren in Betracht kommt,
- verfahrensfreie Vorhaben.

Notwendige Unterlagen und Voraussetzungen

Der Vorbescheidsantrag muss schriftlich gestellt werden. Die im Antrag enthaltenen Fragen müssen eindeutig und unmissverständlich sein.

Nach § 5 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) sind bei einem Antrag auf Vorbescheid diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

Um die Vorbescheidsgebühr ermitteln zu können, werden außerdem Angaben zum Brutto-Rauminhalt (umbauten Raum) des Vorhabens benötigt (siehe § 2 Abs. 1 und 5 sowie Tarifstelle 2 der Anlage 1 BauGebVO)

Zur Prüfung einer Bauvoranfrage sind mindestens und ggf. folgende Unterlagen erforderlich

- ein Liegenschaftskartenauszug, in dem das Baugrundstück gekennzeichnet ist und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m dargestellt sind (vgl. § 7 Abs. 1 BauVorlVO),
- ein auf der Grundlage des Liegenschaftskartenauszuges erstellter Lageplan im Maßstab 1:500, ggf. mit Darstellung der Abstandflächen (vgl. § 7 Abs. 3 BauVorlVO),
- ggf. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Straßenabwicklung) im Maßstab 1:100 (vgl. § 8 BauVorlVO),
- ggf. Baubeschreibung (vgl. § 9 Abs. 1 BauVorlVO),
- ggf. Betriebsbeschreibung (vgl. § 9 Abs. 2 BauVorlVO),
- ggf. Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungsantrag,
- ggf. Nachweis der Einfügsamkeit bei Vorhaben, die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Wegen der Komplexität des öffentlichen Baurechts können in der Bauberatung keine rechtsverbindlichen Auskünfte über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens gegeben werden. Eine rechtsverbindliche Aussage ist nur im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage möglich.

Gebühren

richten sich nach der Baugebührenverordnung

[Baugebührenverordnung \(BauGebVO\)](#)

Geltungsdauer eines Vorbescheides

Ein Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Satz 2 LBO). Ein positiver Vorbescheid behält in der Regel auch gegenüber zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsänderungen seine Gültigkeit.

Die Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden (§ 75 Satz 3 LBO i. V. m. § 73 Abs. 2 LBO).

Eine Verlängerung der Geltungsdauer eines positiven Bauvorbescheides scheidet aus, wenn sich in der Zeit zwischen Erteilung des Vorbescheides und des Verlängerungsantrags die damalige Rechtslage für das betroffene Grundstück maßgeblich verändert hat.

Bauaktenarchiv

Telefon: 0431 901-2654 oder 2607

E-Mail: bauaktenarchiv@kiel.de

Baulastauskünfte

Telefon: 0431 901-1893

E-Mail: baulasten@kiel.de

Untere Denkmalschutzbehörde

Telefon: 0431 901-2626 / - 2635

E-Mail: denkmalschutz@kiel.de

Barrierefreies Bauen

Telefon: 0431 901-2518

E-Mail: barrierefreies-bauen@kiel.de

Umweltschutzamt

E-Mail: umweltschutzamt@kiel.de

Tiefbauamt

E-Mail: tiefbauamt@kiel.de

Zuständigkeit für die Bauberatung**Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation****Anschrift & Kontakt**

Fleethörn 9, 24103 Kiel

(Altes Rathaus)

Telefon: 0431 901-2660 (Dienstag und Donnerstag 8:30 – 12:30 Uhr)

E-Mail: bauaufsicht@kiel.de

Bauberatung

Dienstag und Donnerstag 8:30 – 12:30 Uhr

Nur mit Terminvereinbarung