

Fragen und Antworten

zum

Antrag auf baurechtlichen Vorbescheid (Art. 71 BayBO)

Was ist ein Antrag auf Vorbescheid?

Ein Vorbescheid ist ein eigenhändig vom Bauherrn unterschriebener schriftlicher Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens. Er wird vor Einreichung des Bauantrages gestellt.

Für was benötige ich einen Vorbescheid?

Über einen Vorbescheid können Sie vorab wichtige einzelne Fragen Ihres Bauvorhabens verbindlich klären lassen, beispielsweise die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer bestimmten baulichen Anlage oder Fragen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Sie benötigen diesen Vorbescheid nur für Vorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Diese sind u.a. die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Gleichzeitig können nur solche Fragen geklärt werden, die auch in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden würden.

Wo finde ich diesen Antrag auf Vorbescheid?

Auf der Internetseite www.stmb.bayern.de gelangen Sie unter Formulare zu dem Bauantragsformular. Es handelt sich dabei um das gleiche Antragsformular wie für einen förmlichen Bauantrag (mind. Anlage 1, Seite 1-4 und je nach Fragestellung die weiteren Anlagen).

Wo muss ich den Antrag auf Vorbescheid einreichen?

Er ist mit den zur Beurteilung der vom Bauherrn gestellten Fragen erforderlichen Unterlagen (Antragsformular, Lageplan, Angaben zur Prüfung der Erschließung) bei der Gemeinde dreifach einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Gemeinde entscheidet über ihr Einvernehmen und leitet sodann die Anfrage an die untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab weiter.

Was muss ich beim Einreichen der Bauvorlagen beachten und was gehört zu dem Antrag alles dazu?

Neben dem Bauantragsformular sind die für die Fragestellung erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dies sind in der Regel:

- Amtlicher Lageplan 1:1000
- Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens incl. voraussichtlicher Maße
- Grundrisse und Schnitte, die zur Beantwortung der gestellten Frage erforderlich sind
- sonstige Nachweise und Berechnungen, soweit sie für die zu entscheidenden Fragen und zu Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind
- Antrag auf bauaufsichtliche Prüfung der Erschließung in der Bauvoranfrage: **JA/NEIN** (*Hinweis: Sollte von der Prüfung abgesehen werden, ist die Sicherung der Erschließung mit der förmlichen Baugenehmigung nachzuweisen.*)
- Antrag auf Absehen der Nachbarbeteiligung gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO: **JA/NEIN** (*Hinweis: Es wird daher darauf hingewiesen, dass ein Vorbescheid ohne Nachbarbeteiligung keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn entfaltet.*)
- Betriebs-/ Nutzungsbeschreibungen (insbes. bei der Frage nach der Zulässigkeit der Art der Nutzung)

Plandarstellungen, die über die Fragen hinausgehen, werden nicht geprüft und sind für die Verwaltung auch bei einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht bindend.

Eine Bindungswirkung des Vorbescheids für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren ist auch nur soweit gegeben, wie der spätere Bauantrag dem Vorbescheid auch tatsächlich entspricht.

Bauvorlagen müssen von einem bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser gem. Art. 61 BayBO gefertigt sein, wenn sich der Antrag auf wesentliche gestalterische oder konstruktive Fragen bezieht oder die Änderung von Gebäuden betrifft.

Für die reine planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ohne Einzelheiten eines Gebäudes kann auf einen bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser verzichtet werden.

Vergessen Sie als Bauherrschaft nicht, auf dem Vorbescheidsantrag und den Bauvorlagen zu unterschreiben! Gleiches gilt für den Entwurfsverfasser. Ebenfalls ist im Regelfall die Unterschrift aller angrenzenden Nachbarn im Antragsformular und auf den Lageplänen erforderlich (Näheres s.u. bei Nachbarschaftsbeteiligung).

Wie lange ist der Vorbescheid gültig?

Der Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. Die Frist kann vor Ablauf der Geltungsdauer auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Bei Fristversäumnis ist ein erneuter Antrag auf Vorbescheid erforderlich.

Was ist der Inhalt eines Antrages auf Vorbescheid?

Gegenstand des Vorbescheides können nach Art. 71 BayBO „einzelne Frage“ zu einem bestimmten Vorhaben sein, über die in der Baugenehmigung zu entscheiden ist. Die jeweils „einzelne Frage“ muss sich auf ein **konkret-individuelles Vorhaben** beziehen.

Nicht zulässig und in einem Vorbescheid nicht beantwortet werden können abstrakte Rechtsfragen zur Bebauung eines Grundstückes (siehe unten stehende Beispiele).

Die zur Entscheidung gestellten Fragen müssen einer separaten Entscheidung zugänglich sein und mit JA oder NEIN beantwortet werden können.

Wie muss meine einzelne Frage aussehen und welche Fragen sind nicht zulässig?

Zulässige und unzulässige Fragen können beispielsweise wie folgt formuliert sein.

Zulässige Fragen:

- Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan (inklusive oder exklusive Erschließung) planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe oder/und Höhe zulässig?
- Ist die Erschließung gesichert?
- Ist die geplante Art der Nutzung (z.B. Wohnnutzung, bestimmte gewerbliche Nutzung) zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?
- Ist die geplante Bauweise zulässig (offen oder geschlossen)?

- Ist die beabsichtigte Nutzung alszulässig?
- Ist die geplante Gestaltung (z.B. Dachform, Dachgauben, Balkone, Fassaden) zulässig?
- Wird eine Abweichung bei der Ermittlung der Stellplätze nach der GaStellVO zugelassen?
- Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?
- Wird eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) vonerteilt?
- Wird eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) vonerteilt?
- Wird eine Abweichung (Art. 63 BayBO) von der Einhaltungzugelassen?
- Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsfläche/n in Aussicht gestellt werden?

Bei Sonderbauten auch: Fragen zum Abstandsflächenrecht, z.B. 16-m- Privileg und zu Brandschutzvorschriften.

Unzulässige Fragen

- Liegt das Vorhaben in einem z.B. Mischgebiet? (Hier fehlt der konkrete Vorhabensbezug)
- Ist die geplante Anzahl der Wohnungen zulässig?
(Nach der Rechtsprechung ist die Anzahl der Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB kein relevantes Kriterium. Eine Beantwortung kann nur mittelbar über die Frage, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend und genehmigungsfähig sind (s.o. 3a) erreicht werden)
- Ist die vorgesehene Teilung des Grundstückes zulässig?
- Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig? Komplexe Fragen müssen aufgeschlüsselt werden.
- Welche GFZ ist zulässig? (hier sind keine Antworten mit Ja/Nein möglich)
- Welche Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die entgegenstehen?
- Kann das Vorhaben verfahrensfrei errichtet werden?

Was versteht man unter einer Nachbarschaftsbeteiligung?

Die Nachbarn sollten grundsätzlich von dem Vorbescheidsvorhaben vom Antragsteller oder seinem Beauftragten durch Vorlage des Lageplans und der Bauzeichnungen zur Unterschrift in Kenntnis gesetzt werden. Damit der Vorbescheid auch eine rechtskräftige Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn erlangt, wird eine Nachbarbeteiligung empfohlen.

Die Nachbarn können zum Zeichnen der Zustimmung auf den Bauvorlagen unterschreiben. Eine Klage gegen das Vorhaben bezüglich der im Vorbescheid gestellten Frage ist sodann nicht mehr möglich.

Speziell im Vorbescheidsantrag kann ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt werden (s. Nr. 5 des Antragsformulars). Die Genehmigung des Vorbescheids entfaltet dann allerdings keine Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn. Die Unterschriften der Nachbarn sind dann spätestens mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzuholen.

Mit der Erteilung der Unterschrift binden die Nachbarn auch Ihre Rechtsnachfolger. Dem Nachbarn ist ausreichend Zeit für eine Prüfung einzuräumen.

Als benachbart gelten die unmittelbar anliegenden Grundstücke. Wenn die Auswirkungen des Vorhabens noch weitere Grundstücke berühren, kann der Begriff des Nachbarn dementsprechend

weiter gefasst werden. Name und Anschrift der Nachbarn, die den Vorbescheidsantrag nicht unterschrieben haben, sind im Antragsvordruck aufzuführen.

Die Liste der Eigentümer benachbarter Grundstücke und deren Anschrift sind bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung zusammen mit dem amtlichen Lageplan erhältlich.

Für Nachbarn, die auf den Plänen nicht unterschrieben haben, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Erklärung des Bauherrn über die durchgeführte Nachbarbeteiligung abzugeben (Ziffer 5 des Bauantragsformulars). Der Bauherr kann aber auch in besonderen Fällen beantragen, dass die Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde erfolgen soll (Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde diese Aufgabe des Bauherrn übernimmt.

Welche Kosten werden für die Bearbeitung des Vorbescheids erhoben?

Die Kosten richten sich nach dem aktuellen Kostengesetz und dem Kostenverzeichnis. Hier ist aktuell eine Rahmengebühr von 40€ bis 2500€ festgelegt zu der die Kosten für Auslagen (beispielsweise Zustellung) hinzukommen. Die Kosten werden bei Rücknahme des Antrags nach Art. 8 KG reduziert.

Der Vorbescheid (Art. 71 BayBO) stellt keine Baugenehmigung i. S. d. Art. 55 und 68 BayBO dar! Vor Ausführung des betreffenden Vorhabens ist stets eine förmliche baurechtliche Genehmigung einzuholen!!!

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab

- Bauamt –

Stadtplatz 38

92660 Neustadt a.d.Waldnaab