

3. Sonstiges

3.1 Bauvoranfrage

§ 71 BauO NRW

Die Bauvoranfrage ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe Sie im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen Ihres Bauvorhabens rechtsverbindlich klären können.

Sie können in der Bauvoranfrage grundsätzlich nur solche Fragen stellen, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang des nachfolgenden Bauantrages zu prüfen sind. Für die Bauvoranfrage erhalten Sie dann einen Bauvorbescheid, dessen Festlegung in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich gilt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich erteilt.

Bitte beachten Sie, dass der Bauvorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nur Verbindlichkeit entfaltet, wenn das Vorhaben unverändert bleibt.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

Da im Rahmen einer Bauvoranfrage auch Fragen gestellt werden können, ist sie besonders geeignet für komplexere Vorhaben und für Vorhaben, für die zunächst eine grundsätzliche Zulässigkeit geklärt werden soll, beispielsweise aus planungsrechtlicher Sicht oder aufgrund erforderlicher Abweichungen oder Befreiungen. Die Gebühren für eine Vorbescheid sind niedriger, sie ersetzt aber keine Baugenehmigung.

AKTEURE

Antragsteller

Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden. Sollten Sie nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks sein, müssen Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu kaufen, und vorher abklären wollen, ob dort die gewünschte Bebauung möglich ist. In diesem Falle fügen Sie der Bauvoranfrage bitte eine Vollmacht des Grundstückseigentümers bei.

Angrenzer

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Befreiungen oder Abweichungen beantragt werden, die nachbarschützende Belange berühren (z.B. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart oder Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandflächen), findet auch in diesem Verfahren eine Beteiligung der Nachbarn statt. Geben Sie in diesem Falle die vollständigen Adressen der Nachbarn in einem separaten Schreiben an.

§ 71 (3) BauO NRW

Bauvorlageberechtigung

Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich. Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dann ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart (s. Kapitel 2.2-2.4). Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

UNTERLAGEN

§ 16 BauPufVO NRW

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag. Dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

Ein Antrag auf Vorbescheid kann sowohl für Vorhaben im Vereinfachten Genehmigungsverfahren (auch Werbeanlagen) als auch für Sonderbauten im Vollverfahren gestellt werden. Das **Antragsformular** ist dementsprechend dasselbe, anstelle von „Baugenehmigung“ wird „Antrag auf Vorbescheid“ ausgewählt (s. Abb. Seite 85). Ein Vorbescheid wird nicht erstellt für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen (s. Kapitel 2.1). Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (s. Kapitel 3.3) bei genehmigungsfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Neben dem Antragsformular können unter anderem die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Unterlagen zur Beurteilung einer Bauvoranfrage erforderlich sein. Für mehr Informationen zu den hier aufgeführten Bauvorlagen schauen Sie diese bitte in den Kapiteln 2.2 und 2.3 nach.

Ein Fragenkatalog kann nur mit einer Bauvoranfrage eingereicht werden, nicht mit einem Antrag auf Baugenehmigung. Bitte stellen Sie konkrete Fragen mit Bezug zu den jeweiligen Rechtsvorschriften.

Die Antragsformulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.

Abb. Antrag auf Vorbescheid, Seite 1:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Aktenzeichen	
☐ Bauantrag ☒ Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	
Vorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren du (§ 68 Abs. 1 Satz 1 und 2 und § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)			
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser Name, Vorname, Büro Müller, Lieschen, Entwerfen GmbH	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW) Mustermann, Max		bauvorlagebe Müller, Li Mitgliedsnummer A 12345	
Telefon mit Vorwahl 0123/123456	Telefax	Telefon mit Vorwa 0123/123	E-Mail mail@lieschenmueller.de
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100			
Gemarkung(en) Mülheim		Flur(e) 10	
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung)			
☒ Wohngebäude		☐ Sonderbau (nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt)	
Bau eines Wohngebäudes mittlerer Höhe			
Bei Nutzungsänderung Beabsichtigte Nutzung Wohnen			
Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit)			
1. Kann von der marginalen Überschreitung der Baugrenze im Bebauungsplan befreit werden? 2. Ist die Belichtung der Räume im Erdgeschoss ausreichend?			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens ☐ Vorbescheid ☐ Teilungsgenehmigung ☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid ☐ Baulast Nr. ☐		Bescheid vom	erteilt von (

Kreuzen Sie hier Antrag auf Vorbescheid an

Der Antragsteller ist i.d.R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung benannt werden.

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

Die Angaben müssen den Angaben im Lageplan und in den Liegenschaftsbüchern entsprechen.

Es sollen alle Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.

Geben Sie hier eine kurze Bezeichnung Ihres Vorhabens an.

Kreuzen Sie Sonderbau an, wenn es sich um einen Sonderbau handelt, der im vereinfachten Verfahren genehmigt werden kann (sonst: Antragsformular Vollverfahren)

Stellen Sie bitte ausschließlich konkrete Fragen

Kreuzen Sie betreffende Felder an und geben Sie die gefragten Informationen an.

Abb. Antrag auf Vorbescheid, Seite 2:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt: (Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)	
1. ☒ 3-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an 2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 Bau (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach Bau 3. ☐ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beg Vorlage eines amtlichen Lageplanes) 4. ☐ 3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches) 5. ☒ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO) 6. ☒ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO) 7.1 ☐ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder 7.2 ☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder 7.3 ☐ bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: € Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer	Kreuzen Sie hier an, welche Unterla- gen beigelegt sind. I.d.R. ist nur ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich.
zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 8. ☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftlich Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in 9. ☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhab	
10.1 Spätestens bei Baubeginn werden gemäß § 68 Abs. 2 und 3 BauO NRW eingereicht: ☐ der Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ der Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ der Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten) Bei Vorhaben nach § 68 Abs. 4 BauO NRW sind die vorgenannten Nachweise nicht vorzulegen. 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für: ☐ 2-fach den Nachweis der Standsicherheit ☐ 2-fach den Nachweis des Schallschutzes ☐ 2-fach den Nachweis des Wärmeschutzes ☐ den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)	
11. ☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik	
12. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW (nur bei Wohngebäuden geringer Höhe) Ich erkläre hiermit, dass das in den beigelegten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.	
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010 Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010 Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
Unterschrift	Unterschrift

(*) Nach § 70 Abs. 2 BauO NRW oder Nr. 70.11 VV BauO NRW kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden

**ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)**

Art der Bauvorlage	Anzahl
Bauantragsformular	1
Bau-/Betriebsbeschreibung	3
Kopie des Handels-/Vereinsregistrauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Bauzeichnungen	3
Berechnung des umbauten Raums	3
Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche	3
Kostenermittlung	3
Detaillierter Fragenkatalog	3
Stellplatznachweis / Fahrradstellplatznachweis	3
Auszug Baulastenverzeichnis	3
Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge	3