



Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage⁷³ 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 drei 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 einen Vorbescheid sind niedriger. Ein Vorbescheid ersetzt aber keinesfalls eine Baugenehmigung.

⁷³ Bauvoranfrage: § 77 Bauordnung NRW

Akteure

Antragsteller/-in

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 Abstandsflächen), 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.

Bauvorlageberechtigung

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 sein⁷⁴. Dann ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen

⁷⁴ Hierzu: § 77 (2) Bauordnung NRW



Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll. Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich.

& Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) →
Formulare(Download) runtergeladen werden.

Unterlagen

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag⁷⁵. 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 einfachen Genehmigungsverfahren (auch Werbeanlagen) als auch für Sonderbauten im Vollverfahren gestellt werden. Auf dem Antragsformular ist anstelle von „Baugenehmigung“ „Antrag auf Vorbescheid“ auszuwählen. Ein Vorbescheid wird nicht erstellt für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen. Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei genehmigungsfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

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

⁷⁵ Beizufügende Unterlagen: § 16 BauPrüfVO NRW



Anlage I/2 zur VV BauPrüfVO Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr Untere Bauaufsichtsbehörde Hans-Böckler-Platz 5 Kreuzen Sie hier Antrag auf Vorbescheid an		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Der Antragssteller ist i.d.R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.	
PLZ, Ort 45468 Mülheim an der Ruhr		Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude		Einfaches Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Büro Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße 10 Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Mustermann, Max		bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Müller, Lieschen Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes A 12345	
Telefon (mit Vorwahl) 0123 / 123456	Telefax	Telefon (mit Vorwahl) 0123 / 234567	Telefax
E-Mail		E-Mail mail@lieschenmueller.de	
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100		Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.	
Gemarkung(en) Mülheim	Flur(e) 10	Flurstücke) 1	
Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses Geben Sie hier eine kurze Beschreibung Ihres Vorhabens an			
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit <input checked="" type="checkbox"/> bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input checked="" type="checkbox"/>			
Fragestellung: Stellen Sie bitte ausschließlich konkrete Fragen 1. Kann von der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze im Bebauungsplan XY23 befreit werden? 2. Ist die Belichtung der Räume im Erdgeschoss ausreichend?			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens <input type="checkbox"/> Vorbescheid <input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung <input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid <input type="checkbox"/> Baulast Nr. <input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/>		Bescheid vom erteilt von (Behörde) Aktenzeichen Kreuzen Sie die betreffenden Felder an und tragen Sie die gefragten Informationen ein.	

Fortsetzung Blatt 2

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigefügt sind. I.d.R. ist nur ein Lageplan oder Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich. Für einen Vorbescheid sind nur die Unterlagen einzureichen, die zur Beantwortung der Fragen notwendig sind.

Anlage I/2 zur VV BauPrüfVO Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt: (einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)	
1. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach	Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. <input type="checkbox"/> 3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach	Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. <input type="checkbox"/> 3-fach	Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.1 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach	bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
7.2 <input type="checkbox"/> 2-fach	Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m ³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
7.3 <input type="checkbox"/>	bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW €
zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind	
8. <input type="checkbox"/> 3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9. <input type="checkbox"/> 3-fach	zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 eingereicht:	
10.1 <input type="checkbox"/> 2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
<input checked="" type="checkbox"/> 2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
<input checked="" type="checkbox"/> 2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
<input type="checkbox"/> 2-fach	die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und Sonderbauten)
10.2	Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für: <input type="checkbox"/> den Nachweis des Schallschutzes <input type="checkbox"/> den Nachweis des Wärmeschutzes <input type="checkbox"/> den Nachweis der Standsicherheit <input type="checkbox"/> den Nachweis des Brandschutzes (gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und Sonderbauten)
11. <input type="checkbox"/>	Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz
12. <input type="checkbox"/>	Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.12.2019	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.12.2019
Für die Bauherrschafft:	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende: Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag mit aktuellem Datum zu unterschreiben
Unterschrift	Unterschrift

(*) Nach § 67 Absatz. 2 BauO NRW 2018 kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden.