

Hinweise für die Vordrucke im bauaufsichtlichen Verfahren

Vollständige und fachgerecht angefertigte Bauvorlagen tragen dazu bei, die Verfahren zu beschleunigen; unvollständige und ungenügende Vorlagen dagegen verzögern die Prüfung. Sie müssen zur Vervollständigung zurückgegeben werden.

- ① Die bauaufsichtlichen Verfahrensarten bestimmen die Auswahl des jeweiligen Antrags- bzw. Anzeigevordruckes:

Verfahren	Regelung	Vordruck
Vorbescheid / planungsrechtlicher Bescheid	§ 74 BauO Bln	Bauaufsicht103
Baugenehmigung für Sonderbauten	§ 65 BauO Bln	Bauaufsicht100
Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren	§ 64 BauO Bln	Bauaufsicht101
Anzeige in der Genehmigungsfreistellung	§ 63 BauO Bln	Bauaufsicht102
Anzeigen für die Beseitigung	§ 62 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln	Bauaufsicht104
Baugenehmigung für Außenwerbung im vereinfachten Verfahren	§ 64 BauO Bln	Bauaufsicht105
Anzeige für Außenwerbung in der Genehmigungsfreistellung	§ 63 BauO Bln	Bauaufsicht106
Zustimmungsverfahren	§ 76 BauO Bln	Bauaufsicht107

- **Vorbescheid / planungsrechtlicher Bescheid:**

Vor Einreichung des Bauantrages kann für die Verfahren nach den §§ 64 und 65 BauO Bln zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid oder planungsrechtlicher Bescheid gemäß § 74 BauO Bln beantragt werden.

- **Baugenehmigung für Sonderbauten:**

Hier ist das umfassende Baugenehmigungsverfahren gemäß § 65 BauO Bln gemeint.

- **Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:**

Hierbei handelt es sich um die in § 64 BauO Bln aufgeführten Vorhaben, sofern sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Eine Wahlmöglichkeit zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Baugenehmigungsverfahren besteht für die Bauherrin / den Bauherren nicht.

Außenwerbung ist gesondert zu beantragen, da abweichende Bauvorlagen erforderlich sind.

- **Anzeige in der Genehmigungsfreistellung:**

Hierbei handelt es sich um die in § 63 BauO Bln aufgeführten Vorhaben, sofern sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Eine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsfreistellungsverfahren und den anderen Baugenehmigungsverfahren besteht für die Bauherrin / den Bauherren nicht.

Außenwerbung ist gesondert anzuzeigen, da abweichende Bauvorlagen erforderlich sind.

- **Anzeige für die Beseitigung:**

Hierbei handelt es sich um das Verfahren nach § 62 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln.

- **Zustimmungsverfahren**

Hierbei handelt es sich um ein spezielles Verfahren für Bauvorhaben öffentlicher Bauherren.

- ② Zuständig ist die **Bauaufsichtsbehörde**, in deren Verwaltungsbezirk das Grundstück liegt. Die genaue Bezeichnung ist ggf. im nächsten Bürgeramt oder Bezirksamt sowie im Internet unter www.berlin.de zu erfragen.

Zuständig als **Bauaufsichtsbehörde im Zustimmungsverfahren** nach 76 BauO Bln ist die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.

- ③ Genaue **Bezeichnung des Vorhabens**, wie z. B. Errichtung eines Einfamilienhauses, Umbau einer Gaststätte oder Abbruch eines Fabrikationsgebäudes. Bei Nutzungsänderung bitte angeben die bisherige Nutzung, z. B. Wohnung und die beabsichtigte Nutzung, z. B. Arztpraxis.

- ④ **Grundstückseigentümerin / Grundstückseigentümer** ist diejenige / derjenige, die / der im Grundbuch eingetragen ist. Ist die Bauherrin / der Bauherr nicht mit der Grundstückseigentümerin / dem Grundstückseigentümer identisch, so kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin / des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben nachgefordert werden (siehe § 69 Abs. 4 BauO Bln).

Es ist nicht nur die postalische **Bezeichnung des Baugrundstückes** (z. B. 10551 Berlin), sondern auch der Name des Bezirkes, des Ortsteiles (z. B. Berlin-Mitte, Moabit) sowie der Straße und aller Hausnummern anzugeben.

Die Angabe der **Flurstücksbezeichnungen** sind erforderlich, um ein Baugrundstück eindeutig festlegen zu können. Wird ein Baugrundstück aus mehreren Flurstücken gebildet, sind alle Flurstücksbezeichnungen anzugeben.

- ⑤ Bitte **Vor- und Familiennamen** jeweils bei allen Beteiligten angeben, sofern es sich nicht um eine Firma o. ä. handelt. Es sind die vollständigen Angaben einer zustellfähigen **Adresse** anzugeben (kein Postfach). Die Angabe der Faxnummern sowie der Email-Adresse kann zur Beschleunigung im Verfahren beitragen.

- ⑥ Die **Herstellungskosten** umfassen die Kosten sämtlicher Bauleistungen, die für die Herstellung oder Änderung der baulichen Anlage erforderlich sind, einschließlich der Kosten für Architekten-, Ingenieurleistungen und Leistungen von Sachverständigen sowie etwaige Eigenleistung. Für Eigenleistungen ist der Kostenbetrag anzusetzen, der für eine entsprechende Unternehmerleistung aufzubringen wäre. Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der Nummer 2.3.2 Kostenberechnung nach DIN 276 - Ausgabe 6/93 - zu ermitteln. Hierbei sind die Kostengruppen 300, 400, 500 und 730 zu berücksichtigen.

Als Nachweis für die Richtigkeit der angegebenen maßgeblichen Herstellungskosten ist das zusammengefasste Ergebnis der Kostenberechnung als Anlage beizufügen (siehe Vordruck Bauaufsicht117).

Kosten für die Beseitigung von Anlagen müssen ermittelt werden und auf Nachforderung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachgewiesen werden.

Abweichungen sind Regelungen zur Freistellung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauO Bln, vereinbar sind. Die Vorschriften, von denen Abweichungen gewünscht werden, sind einzeln aufzuführen. Der formlose Abweichungsantrag gem. § 68 Abs. 1 BauO Bln ist zu begründen.

Ausnahmen sind Abweichungen von Vorschriften, die Sollvorschriften sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind (nicht zwingende Vorschriften - siehe § 31 Abs. 1 BauGB).

Befreiungen sind Abweichungen von zwingenden planungsrechtlichen Vorschriften. Die Vorschriften, von denen Befreiungen gewünscht werden, sind einzeln aufzuführen. Im Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist zu begründen, warum Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sofern ein **Vorbescheid** gem. § 74 Abs. 1 BauO Bln zum Bauvorhaben vorliegt und die dort beschiedenen Einzelfragen noch rechtskräftig sind, ist darauf hinzuweisen.

- ⑦ Die **Bauvorlagen** müssen der Bauverfahrensverordnung entsprechen. Sie müssen die Größe DIN A 4 haben oder auf diese Größe nach DIN 824 gefaltet sein und je nach Verfahren einfach oder doppelt eingereicht werden. Zur Beschleunigung kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Exemplare nachfordern.

Die Angaben über die gesicherte Erschließung (Wasser, Abwasser, Verkehr - § 7 Nr. 4 BauVerfVO) beziehen sich auf die Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

- ⑧ Die Prüfung der **bautechnischen Nachweise für Standsicherheit und Brandschutz** hat Auswirkungen auf die bauaufsichtlichen Verfahren. Erst nach Vorlage der Prüfberichte kann eine Genehmigung erteilt werden oder mit dem Bauvorhaben begonnen werden (§ 14 BauVerfVO).

- ⑨ Die abzugebenden **Erklärungen** haben Rechtswirkung und können bei Verstoß geahndet werden. Lediglich die durch Ankreuzen optionalen Erklärung sind freiwillig. Das Nichtankreuzen gilt jeweils nur dort als Verweigerung.

- ⑩ Die **Unterschriften** der Bauherrin / des Bauherren sowie der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin / des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers sind unbedingt und explizit erforderlich (auch wenn identisch). Sie dienen zur Klärung der Rechtsverhältnisse und Verantwortlichkeiten. Die Unterschrift muss eigenhändig gefertigt werden. Ohne Unterschriften liegt kein wirksamer Antrag oder keine wirksame Anzeige vor.