

Erläuterungen zur Bauvoranfrage

Gemäß § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) hat die Bauherrin / der Bauherr die Möglichkeit, vor Einreichung eines Bauantrags einzelne Fragen zum Vorhabens im Rahmen eines schriftlichen Bescheids (Bauvoranfrage) klären zu lassen.

1. Was ist eine Bauvoranfrage?

Eine Bauvoranfrage sagt aus, ob das geplante Vorhaben in einem Bauantrag zulässig wäre. Sie prüft die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens bezüglich einzelner Fragen. So können vor Einreichung des Bauantrags noch Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden. Vorteilhaft ist die Bauvoranfrage deshalb, weil sie Planungssicherheit im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren bzw. das geplante Bauvorhaben bietet und in der Regel auch kostengünstiger ist.

Wichtig: Mit der Baumaßnahme dürfen Sie erst nach Erhalt einer Baugenehmigung beginnen. Der positive Bauvorbescheid berechtigt hierzu nicht. Beginnen Sie deshalb niemals mit den Baumaßnahmen an, wenn Ihnen nur ein positiver Bauvorbescheid vorliegt.

2. Rahmen der Bauvoranfrage

Die Stellung einer Bauvoranfrage ist nicht für alle Bauvorhaben und nicht immer im gleichen Umfang möglich.

- Bauvoranfrage, für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO durchgeführt wird:
Die Möglichkeiten des Bauvorbescheids beschränkt sich auf Fragen, die nach § 66 Abs. 4 LBauO zu prüfen sind. Fragen zum Bauordnungsrecht sind – mit der Einschränkung der Möglichkeit zur Klärung der Zulässigkeit von Abweichungen gemäß § 69 LBauO – damit ausgeschlossen.

- Bauvoranfrage, für die ein Vollverfahren nach § 61 LBauO durchgeführt wird:
Keine Einschränkungen in Bezug auf die möglichen Fragestellungen

- Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO und genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 LBauO:
Weder für ein Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO noch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 LBauO ist eine Bauvoranfrage möglich, da es insoweit kein Bescheidungsinteresse gibt.
Isolierte Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen können dagegen, ähnlich wie im Vereinfachten Verfahren, im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden.

Die Bauvoranfrage klärt ausdrücklich nur einzelne Fragen des Bauvorhabens.

Eine generelle Prüfung der Übereinstimmung von diesem mit dem öffentlichen Recht erfolgt im Rahmen des Bauvorbescheids nicht. Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben trotz positivem Bauvorbescheid aufgrund anderer, entgegenstehender und im Rahmen der Bauvoranfrage nicht geprüfter Vorschriften unzulässig sein kann.

3. Unterlagen zur Bauvoranfrage

Wir bitten Sie, für Ihre Bauvoranfrage ausschließlich das Ihnen durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach zur Verfügung gestellte, vorliegende Formular zu verwenden.

Die Bauvoranfrage ist schriftlich in mindestens 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen.

Mit der Bauvoranfrage sind alle zur Klärung und Bewertung Ihrer Fragen notwendigen Unterlagen einzureichen. Eine pauschale Aufzählung dieser ist aufgrund der Bandbreite der Fragestellung leider nicht möglich. Stets vorzulegen sind jedoch ein aktueller amtlicher Lageplan sowie ein Lageplan mit Einzeichnung und Bemaßung (Größe und Position) des geplanten Bauvorhabens.

Die Einreichung der Unterlagen durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser ist, anders als im Bauantragsverfahren, im Zuge der Bauvoranfrage in der Regel nicht notwendig.

Unterlagen müssen dennoch eine entsprechende Qualität besitzen, um prüffähig zu sein.

Wir bitten Sie außerdem keine Pläne vorzulegen, die mit entfernbareren Stiften (z.B. Bleistift, Füller o.ä.) erstellt, die zusammengeklebt oder mit Tipp-Ex oder ähnlichem bearbeitet wurden.

4. Gültigkeit des Bauvorbescheids

Der Bauvorbescheid gilt vier Jahre, sofern er nicht kürzer befristet ist. Die §§ 63, 65 und 68 bis 71 sowie § 74 Abs. 2 LBauO gelten entsprechend.

Der Bauvorbescheid kann auf Antrag um weitere vier Jahre verlängert werden.

5. Wichtige Hinweise

Wir bitten unbedingt zu beachten, dass der Bauvorbescheid keinen Bauantrag, keinen Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung o.ä. ersetzt. Er dient lediglich der Klärung einzelner Fragestellungen im Vorfeld eines Antrags.

Der Bauvorbescheid ist gebührenpflichtig.

<i>An die Bauaufsichtsbehörde</i>	<i>Eingangsvermerk der Bauaufsichtsbehörde</i>	<i>Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde</i>
Kreisverwaltung Bad Kreuznach - Untere Bauaufsichtsbehörde – Salinenstr. 47 55543 Bad Kreuznach		

Antrag auf Bauvorbescheid gemäß § 72 LBauO

1. Antragsteller(in)

Name, Vorname

Telefon

Straße, Hausnummer

Fax

Postleitzahl, Ort

E-Mail

2. Grundstück

Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer

Flur(e) und Flurstück(e)

Gemarkung

3. Lage des Grundstücks

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)
- im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB)

4. Art des Bauvorhabens

5. Fragen, die im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden sollen

6. Anlagen

6.1 zwingend erforderliche Unterlagen

- amtlicher Lageplan
- Lageplan mit Einzeichnungen und Bemaßung des Bauvorhabens

6.2 weitere Unterlagen (*abhängig von Bauvorhaben und Fragestellung*)

- Bauzeichnungen (maßstabsgerecht):
 - Grundrisse
 - Ansichten
 - Schnitte
 - formlose Betriebs-/Nutzungsbeschreibung
 - Berechnungen:
 - Bruttorauminhalt
 - Nutzfläche
 - Grundflächen-/Geschossflächenzahl
 - Datenblätter
 - Fotos
- sonstige Anlagen

Datum

Unterschrift Antragsteller(in)