

INFOBLATT BAUVORANFRAGE I VORBESCHIED

Allgemeines

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht. Während das Planungsrecht flächenbezogen regelt, ob und in welchem Umfang ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf, befasst sich das Bauordnungsrecht objektbezogen mit den technischen Anforderungen an bauliche Anlagen und Gefahren, die von diesen Anlagen ausgehen, also mit dem „Wie im Detail“.

Vor Einreichen eines – sämtliche Rechtsbereiche umfassenden – Bauantrages können vorab einzelne Fragen geprüft werden. Dies erfolgt mit einem Antrag auf Vorbescheid, der sogenannten Bauvoranfrage.

Häufigster Anwendungsfall dürfte die planungsrechtliche Voranfrage sein, also die Frage, ob eine Planung auf einem Grundstück überhaupt zulässig ist.

Ein Antrag auf Vorbescheid empfiehlt sich insbesondere bei baurechtlich unsicheren Projekten, zum Beispiel wenn kein Bebauungsplan vorliegt und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht eindeutig aus den gegebenen Umständen ableiten lässt.

In Rahmen der Bauvoranfrage wird nur die genannte Fragestellung geprüft und beantwortet. Die Fragestellung sollte deshalb eindeutig formuliert sein.

Ein positiver Bauvorbescheid ist behördenverbindlich. Das heißt, wenn sich Ihr Bauvorhaben nicht ändert, hat die in der Bauvoranfrage getroffene Bewertung im späteren Baugenehmigungsverfahren drei Jahre lang Bestand.

Die Bearbeitung einer Bauvoranfrage ist gebührenpflichtig. Die Summe dieser Gebühren bemisst sich hauptsächlich nach den Rohbaukosten, der Herstellungssumme, den Nutzflächen oder nach Zeitanteilen. Sie wird gemäß der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW berechnet.

Hinweise zum Antrag

Grundsätzlich müssen Antragstellende sogenannte Entwurfsverfassende – zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure – beauftragen, die die Planung mit Erfahrung und Sachkunde begleiten. Hierbei sind die Pflichten und Anforderungen der §§ 52 bis 54, 67 und 77 BauO NRW 2018 zu beachten.

Die BauPrüfVO legt fest, welche Unterlagen und Vordrucke genutzt und Inhalte dargestellt werden müssen. Diese sind für eine Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Wesentlichen:

- **Antrag auf amtlichem Vordruck**
In diesem Formular ist unbedingt die genaue Fragestellung anzugeben.
- **Auszug aus der amtlichen Basiskarte** im Maßstab 1 :5000 als Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Umgebung im Umkreis von 500 m

Bauordnung

T 02303 103-0

F 02303 103-646

bauordnung@stadt-unna.de

Rathaus

Rathausplatz 1

59423 Unna

Servicezeiten

Do. 09.30 – 11.00 Uhr
14.00 – 15.30 Uhr

Stand

Juli 2022

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE19ZZZ000000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

(erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen)

- Beglaubigter **Auszug aus der amtlichen Flurkarte** im Maßstab 1 :500
Dieser darf nicht älter sein als 6 Monate. Der Auszug ist erhältlich beim Katasteramt des Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna
(erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen)
- **Lageplan** im Maßstab nicht kleiner als 1 :500
Der Lageplan ist auf Grundlage des aktuellen und beglaubigten Auszuges aus der Flurkarte zu erstellen und muss die für das Bauvorhaben erforderlichen Angaben enthalten (§ 3 BauPrüfVO). Diese sind unter anderem die Darstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung, die Grenzen des Baugrundstückes, die Außenmaße des geplanten Bauvorhabens, die Maße zur Lage des Vorhabens sowie die Grenzabstände, die Erschließung, die versiegelten Flächen, die Dachneigung und Firstrichtung, Angaben zur geplanten Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände, Darstellung von Straßenbäumen in geplanten Zufahrtsbereichen, Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (für Bauvorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes).
- **Schnitte** und/oder **Ansichten** mit Angabe der Gebäude- und Geländehöhen
- **Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung** bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, zum Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl oder der Geschoßflächenzahl (§§ 16 bis 21a BauNVO)
- Die **Nutzung** des geplanten Gebäudes bzw. der geplanten Räume ist anzugeben. Bei einer gewerblichen Nutzung ist zusätzlich noch eine entsprechende **Betriebsbeschreibung** auf amtlichem Vordruck beizufügen.
- Berechnung des umbauten Raumes
- Geschätzte **Herstellungskosten** bei der Änderung von Gebäuden oder für bauliche Anlagen, die selbst keine Gebäude sind (zum Beispiel Lärmschutzwand oder Einfriedung)
- **Unterschriften**
Das Antragsformular ist sowohl von den Antragstellenden als auch den Entwurfsverfassenden zu unterschreiben. Sämtliche weitere genannten Unterlagen sind lediglich von den Entwurfsverfassenden zu unterzeichnen.
- Die Antragsunterlagen sind **in 3-facher Ausfertigung** vorzulegen.
- Alle Bauvorlagen sind dokumentenecht (nicht mit Bleistift) zu erstellen und mit der Bezeichnung des Vorhabens, der Bezeichnung der Bauvorlage, des Maßstabs, des Datum und der Unterschrift zu versehen.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Abhängig von der jeweiligen Fragestellung oder Grundstückssituation können noch **Bauzeichnungen** im Maßstab 1 :100 (§ 4 BauPrüfVO), Angaben zur Größe von **Nutz- oder Wohnflächen, Baubeschreibung und/oder Betriebsbeschreibung gem. amtlicher Vordrucke** oder weitere Unterlagen wie Gutachten zu Schallemissionen erforderlich werden.

Auf der Internetseite der Kreisstadt Unna finden Sie ergänzende Informationen zu den erforderlichen Bauvorlagen.

Formulare

Die für den Antrag erforderlichen Formulare finden Sie im [Serviceportal der Kreisstadt Unna](#).

Gesetzesabkürzungen:

BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW 2018	- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
BauPrüfVO	- Verordnung über bautechnische Prüfungen