

Die Bauanzeige **§ 74 LBO**

Voraussetzungen

Die drei Grundvoraussetzungen für die Durchführung des Baufreistellungsverfahrens nach § 74 LBO sind:

1. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung, Änderung, Erweiterung oder der Abbruch von Wohngebäuden geringer Höhe und der dazugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
2. Das Vorhaben muss innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuches liegen.
3. Die Bauanzeige und die Bauvorlagen müssen von einem Architekten oder einem bauvorlageberechtigten Ingenieur gefertigt werden (§ 71 Abs. 3 LBO).

Wenn eine dieser Voraussetzungen nicht zutrifft, kann das Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO nicht angewendet werden.

Der Bauherr kann entscheiden, ob er für Vorhaben, die die Voraussetzungen für das Baufreistellungsverfahren erfüllen, dennoch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 75 LBO durchführen lassen möchte.

Unterlagen zur Bauanzeige

Mit der Bauanzeige sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Bauanzeige muss vollständig sein. Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung. Es werden neben dem Antragsvordruck folgende Unterlagen (je 1-fach) benötigt:

- aktueller Katasterplan (nicht älter als ein Jahr)
- Lageplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Beschreibung der Heizungsanlage
- Berechnung des umbauten Raumes, der GRZ/GFZ, der Wohn- und Nutzfläche
- Erklärungen des/der Entwurfsverfasser/in und des/der Statikaufsteller/in nach § 74 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.4 LBO.
- Erklärungen des/der Bauherr/in nach § 74 Abs. 6 Nr. 2, 3, und 6 LBO.
- Erklärung der Gemeinde über die gesicherte Erschließung (§ 74 Abs. 6 Nr. 5 LBO).
- statistischer Erhebungsbogen

Die Bauanzeige ist in bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit der Erklärung der Gemeinde nach § 74 Abs. 6 Nr. 5 LBO einzureichen. Zeitgleich ist eine Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen.

Wenn für das geplante Vorhaben Zweifel bestehen bezüglich

- der Art des anzuwendenden Verfahrens oder
- der Notwendigkeit bestimmter Bauvorlagen

gibt Ihnen der zuständige Sachbearbeiter oder die zuständige Sachbearbeiterin gerne Auskunft.

Prüfverfahren

Im Baufreistellungsverfahren entfällt sowohl die Standortprüfung nach BauGB als auch die technische Prüfung nach LBO. Die aus dem Baugenehmigungsverfahren bekannte Konzentrationswirkung entfällt, das heißt, ggfs erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Fachbehörden muss der Bauherr selber einholen (§ 74 Abs. 12 LBO).

Sind für die Durchführung des Vorhabens Ausnahmen und Befreiungen erforderlich, muss vorab ein gesonderter Befreiungs- bzw Ausnahmeantrag bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden (§ 74 Abs. 8 LBO).

Geltungsdauer der Baufreistellung

Die Baufreistellung gilt für einen Zeitraum von 3 Jahren. Die Bauanzeige wird ungültig, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen wurde und wenn die Bauausführung um ein Jahr unterbrochen wurde (§ 80 Abs. 1 LBO). Die Geltungsdauer kann nicht verlängert werden. (§ 80 Abs. 2 LBO).