

1. Was ist ein Antrag auf Bauvorbescheid?

Mit einem Antrag auf Bauvorbescheid (kurz: Bauvoranfrage) kann bezüglich einzelner Fragen zu einer geplanten Baumaßnahme (Errichtung, Änderung, Abbruch, Nutzungsänderung oder Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils), über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wären und die selbstständig beurteilt werden können, eine verbindliche Entscheidung (Bauvorbescheid) angefordert werden.

Die Fragen sind dabei möglichst präzise zu stellen. Die Klärung der Frage nach der „allgemeinen Zulässigkeit“ einer Baumaßnahme, umfassend wie sie im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, ist im Rahmen einer Bauvoranfrage nicht möglich.

Durch den Bauvorbescheid kann beispielsweise vorab geprüft werden, ob

- die jeweilige Baumaßnahme planungsrechtlich zulässig ist oder
- die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Hinblick auf die Abstandsflächen erlaubt ist.

2. Ist ein Antrag auf Bauvorbescheid verpflichtend?

Die Bauvoranfrage ist nicht verpflichtend, kann aber bereits in einer frühen Planungsphase Rechtssicherheit geben. Ein Bauvorbescheid stellt dadurch grundsätzlich keine Berechtigung zum Bauen dar.

3. Wie wird ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt?

Aufgrund der Änderungen der entsprechenden Rechtsgrundlagen nimmt der Landkreis Helmstedt seit dem 01.08.2024 den Antrag einschließlich der erforderlichen Bauvorlagen digital entgegen. Den Zugangslink zur digitalen Antragstellung erreichen Sie über die Online-Services für Bürgerinnen und Bürger auf der Homepage des Landkreises Helmstedt. Eine schriftliche Antragstellung ist grundsätzlich nicht mehr möglich.

Eine Bauvoranfrage kann über eine/n Entwurfsverfasser/-in (z.B. Architekt/-in) oder selbstständig eingereicht werden. Soll die Bauvoranfrage ohne eine/n Entwurfsverfasser/-in eingereicht werden, wird ein Internetanschluss, eine E-Mail-Adresse sowie eine Bund-ID benötigt. Nach Eingang Ihres Antrages erhalten Sie Zugang zu einem geschützten Projektraum. Ihre miteingereichten Bauvorlagen befinden sich bereits dort.

4. Welche Unterlagen sind erforderlich?

Die erforderlichen Unterlagen hängen entscheidend von den Fragestellungen der jeweiligen Bauvoranfrage ab. Folgende Unterlagen sind in der Regel notwendig:

- einfacher Lageplan (z.B. Auszug aus der Liegenschaftskarte), in dem die (ungefähre) Lage des Vorhabens auf dem Grundstück deutlich wird
- Baubeschreibung
- Nutzungs- oder Vorhabenbeschreibung, ggf. Betriebsbeschreibung
- Bauzeichnungen

Merckblatt:

Informationen zum Antrag auf Bauvorbescheid

- ggf. Gutachten oder ähnliches

5. Wie lange dauert die Bearbeitung?

Das lässt sich nicht allgemein sagen. Es kommt darauf an, wie kompliziert die Fragestellung ist, welche Fachdienststellen beteiligt werden müssen und wie schnell diese ihre Stellungnahmen abgeben. Die Zeitspanne reicht von etwa 3 Monaten bis zu mehr als 6 Monaten, wenn es um wirklich knifflige Fragen geht.

6. Wie lange gilt ein Bauvorbescheid?

Der Vorbescheid gilt drei Jahre und bindet die zuständige Stelle für diesen Zeitraum, insoweit die inhaltlichen Aussagen im Vorbescheid nicht grundsätzlich abweichen. Eine Verlängerung des Vorbescheides ist auf Antrag möglich.

7. Was kostet der Antrag auf Bauvorbescheid?

Die Kosten befinden sich erfahrungsgemäß im dreistelligen €-Bereich. Die Gebühr ist abhängig vom entstandenen Bearbeitungsaufwand. Dazu kommen die Gebühren, die die Gemeinde und die beteiligten Fachdienststellen (z.B. Straßenbaubehörde, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt oder Landwirtschaftskammer) erheben. Je nach Aufwand können durchaus mehr als 500 € erhoben werden.