

Merkblatt 5 Baurecht: Vorbescheid

1. Zweck des Vorbescheides nach § 74 Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Der Vorbescheid ist für den Bauherrn ein wichtiges Instrument zur Vorabklärung der **bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen** Zuverlässigkeit eines Vorhabens. Er kann nur für solche Bauvorhaben beantragt oder erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 62 oder § 63 ThürBO vorgesehen ist. Entsprechend kann sich der Vorbescheid nicht auf Bereiche beziehen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 62 ThürBO) nicht geprüft werden können. Möglich ist aber ein Vorbescheid über die Zulassung von Abweichungen, da diese nach § 62 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ThürBO zum Prüfumfang gehören.

VollzBekThürBO zu § 74

Bei Vorhaben, die dem Genehmigungsverfahren nach § 61 ThürBO unterliegen, kann sich der Vorbescheid nur auf bauordnungsrechtliche Abweichungen beziehen. Ein Vorbescheid über Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan i. S. d. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) ist dagegen nicht möglich.

Der Vorbescheid entscheidet nur über einzelne bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Fragen. Diese müssen vom Bauherrn so formuliert sein, dass sie mit einer eindeutigen Zustimmung oder Ablehnung beantwortet werden können.

2. Amtliche Vordrucke und weitere Unterlagen

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist unter Verwendung des öffentlich bekannt gemachten Thüringer Antragsformulars einzureichen. Ein entsprechendes Formular ist unter www.erfurt.de abrufbar. Dem Antragsformular sind Bauvorlagen beizufügen, die zur Beantwortung der im Antrag gestellten Fragen erforderlich sind. Das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht, kann weitere Unterlagen nachfordern, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Die notwendigen Bauvorlagen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden von einem baulageberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen. Dies gilt nicht, wenn die Fragestellung nur das Bauplanungsrecht betrifft.

Ein **aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte / Katasterkarte** (erhältlich in der Kartenstelle des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Löberstraße 34) und ein **Lageplan** (mind. Maßstab 1 : 500) mit Darstellung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen sind grundsätzlich erforderlich.

Der Lageplan muss die in § 2 Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) genannten Punkte beinhalten, soweit diese für die Beantwortung der gestellten Fragen erforderlich sind.

Alle **weiteren erforderlichen Unterlagen**, wie Grundrisse, Schnitte, Beschreibungen einer gewerblichen Nutzung usw., ergeben sich aus der spezifischen Fragestellung im Antrag.

Zu den notwendigen Angaben zählen auch die **für die Gebührenberechnung erforderlichen Kennwerte** (Bruttorauminhalt je Nutzungsart und Herstellungskosten). Da der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, richtet sich seine Gebühr prozentual nach der Baugenehmigungsgebühr, je nach Umfang der Fragestellung.

Die Bauvorlagen sind **mindestens in dreifacher Ausfertigung** einzureichen. Ist für die Prüfung des Antrages die Beteiligung anderer Fachämter und Behörden erforderlich, so sind gleichzeitig entsprechende Mehrfertigungen einzureichen.

3. Fragestellungen zum Vorhaben im Vorbescheid

- Mit dem Vorbescheid können nur **Einzelfragen** in Bezug auf ein **konkretes Bauvorhaben** beantwortet werden.
- Fragen zu mehreren Varianten eines Vorhabens sind nicht zulässig.
- Die zu stellenden Fragen müssen klar formuliert, d. h. mit "Ja" oder "Nein" zu beantworten sein und können sich nur auf Sachverhalte beziehen, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zum Prüfungsgegenstand gehören.
- Es ist nach der Zulässigkeit (nicht nach der Genehmigungsfähigkeit) zu fragen.

Konkrete Einzelfragen sind beispielsweise:

- Ist das Grundstück generell bebaubar?
- Ist die beabsichtigte Art der Nutzung (Wohnhaus, Bürogebäude, Lagerhalle usw., bei gewerblicher Nutzung nähere Beschreibung erforderlich) zulässig?
- Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig? Diese Frage beinhaltet **nur** die Prüfung nach Art und Maß der baulichen Nutzung (BauGB und BauNVO) **ohne** Erschließung.
- Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig? Diese Frage beinhaltet die Prüfung nach BauGB und BauNVO **einschließlich** der Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser, Zufahrt usw.).
- Ist das Vorhaben denkmalschutzrechtlich nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) zulässig?
- Fragen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach dem im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Fachrecht (aufgedrängtes Recht).
- Sind Abweichungen von bestimmten Anforderungen der Bauordnung zulässig (diese sind zu benennen)?
- Sind Abweichungen von der erforderlichen Stellplatzzahl zulässig?

Allgemein formulierte Fragen können im Rahmen eines Vorbescheides nicht beantwortet werden. **Unzulässige Fragen** sind beispielsweise:

- Welche Variante des Vorhabens ist zulässig?
- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig?
- Welche GRZ oder GFZ ist zulässig?
- Kann eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?
- Sind Erschließungsbeiträge zu zahlen?

Für diese und andere Fälle kann eine allgemeine, formlose Rechtsauskunft eingeholt werden. Diese wird unmittelbar durch die für die Frage zuständige Stelle beantwortet.

4. Geltungsdauer und Bindungswirkung

Durch den Bauvorbescheid werden einzelne Fragen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens **verbindlich und abschließend** geklärt. Der Vorbescheid ist somit ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Die zur Entscheidung gestellte Frage ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu prüfen.

Der Vorbescheid gilt **drei Jahre**. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid berechtigt **nicht** zum Baubeginn.

§ 74 ThürBO

Wird mit dem beantragten Vorhaben vom erteilten Bauvorbescheid abgewichen, so entfaltet er keine Bindungswirkung mehr. In einem solchen Fall ist dann, sofern erforderlich bzw. gewünscht, ein neuer Vorbescheid zu beantragen.

Die **Antragsannahme und Vorprüfung** erfolgt im **Bauamt, Bürgerservice Bauverwaltung**, die **Endbearbeitung** erfolgt im **Bauamt, Abteilung Bauaufsicht**.

Löberstraße 34, Zi. 104
Löberwallgraben 19/20

Stand: 04/2014