



Die Stadt Eberswalde ist Ihre Baugenehmigungsbehörde

Liebe Bürgerinnen,
liebe Bürger,

die Stadt Eberswalde nimmt die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) wahr und ist somit grundsätzlich die Anlaufstelle für Bauwillige im Stadtgebiet.

Durch umfangreiche Beratung zu Belangen des Bauvorhabens, die für eine Baugenehmigung von Bedeutung sind, unterstützen wir Sie gern bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens.

In den meisten Fällen können wir Ihnen eine Beratung aus einer Hand anbieten, d. h. Sie haben einen Ansprechpartner, der alle öffentlich-rechtlichen Fragen aus dem Baugesuch klärt.

Mit dem Ziel, schnell zu einer umfangreichen Genehmigung zu gelangen, wird konsequent der Weg der digitalen Modellierung des Baugenehmigungsverfahrens beschritten. Die Vorgabe hierfür ist, direkt das Verfahren zu vereinfachen, zu verringern und gläsern für Bauwillige zu gestalten.

Nutzen Sie die Möglichkeit der umfangreichen Information aus der städtischen Internetseite.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Bürgermeister

Friedhelm Boginski

Was ist eine Baugenehmigung und wie erhalte ich eine Baugenehmigung?

Eine Baugenehmigung ist zentrales Element des Baurechts. Sie ist ein begünstigender Verwaltungsakt mit drittschützender Wirkung.

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Eine Baugenehmigung ist grundsätzlich bei der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt) zu beantragen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Vorschriften geprüft. Die untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt automatisch die Behörden und Stellen, dessen Aufgabengebiet von entsprechenden Bauvorhaben berührt wird. Jedes beantragte Bauvorhaben wird standortbezogen bauordnungs- und bauplanungsrechtlich auf seine Zulässigkeit geprüft.

Eine Baugenehmigung hat Konzentrationswirkung, d. h. sie schließt andere nach Landesrecht erforderlichen Entscheidungen und Genehmigungen ein, wie z. B. das Fällen von Bäumen, die Sondernutzungserlaubnis, eine denkmalrechtliche oder auch wasserrechtliche Erlaubnis. Die Baugenehmigung gilt 6 Jahre.

Welche Unterlagen sind für die begehrte Baugenehmigung erforderlich?

Zur Erlangung einer notwendigen Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Der konkrete Inhalt des Bauantrages wird in den Bauvorlagen bestimmt. Die Bauvorlagen müssen das Bauvorhaben und dessen Merkmale präzise bestimmen und werden durch die aktuelle Bauvorlagenverordnung geregelt.

Die notwendigen Bauvorlagen erstellt in der Regel ein bauvorlageberechtigter Architekt oder Ingenieur (so genannter Objektplaner).

Art und Inhalt von Bauvorlagen sind der Lageplan, der amtliche und/oder objektbezogene Lageplan, Bauzeichnungen, Bau-/Betriebsbeschreibung, bautechnische Nachweise, spezielle vorhabenbezogene Bauvorlagen aus speziellen fachgesetzlichen Bestimmungen (§§ 10 - 13 BbgBauVorlV).

Was ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren?

Im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes wird auf Antrag des Bauherren bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe einschließlich der Nebengebäude und Garagen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei nachweislich einzuhalten und die Erschließung muss gesichert sein (§ 57 BbgBO)

Was ist ein Bauanzeigeverfahren und was unterscheidet dieses Verfahren von anderen?

Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer Höhe einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird auf Wunsch des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei einzuhalten und die Erschließung muss gesichert sein.

Im Unterschied zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erhält der Bauherr keine Baugenehmigung.

Mit der Bauausführung darf nach Ablauf eines Monats nach Eingang der Bauanzeige bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung nicht untersagt oder vorher freigegeben hat.

Diese Verfahrensabkürzung ist möglich, weil eine Verlagerung der Verantwortung auf den Objektplaner erfolgt. (§ 58 BbgBO)

Was ist ein Vorbescheid?

Mit dem Vorbescheidverfahren erhält der Bauherr die Möglichkeit, verbindliche Aussagen über einzelne Fragen des zukünftigen Bauvorhabens zu erhalten. Ein Vorbescheid hat so genannte feststellende Wirkung im Vorfeld der Bauantragstellung. Die Gültigkeit des Vorbescheides beträgt 3 Jahre.

Die zur Beurteilung der Fragen erforderlichen Zeichnungen und Pläne müssen den Anforderungen an Bauvorlagen nach Bauvorlagenverordnung entsprechen. (§ 59 BbgBO)

Welche Vorhaben sind genehmigungsfrei und was ist zu beachten?

Die Genehmigungsfreiheit erstreckt sich auf einzelne Vorhaben von geringer bau- oder bodenrechtlicher Relevanz und bezieht sich nur auf das reine Bauverwaltungsverfahren.

Der Bauherr darf genehmigungsfreie Vorhaben zwar ohne Baugenehmigung bauen, er muss jedoch selbst darauf achten, dass sein Bauvorhaben nicht gegen öffentlich-rechtliche Anforderungen verstößt. Die Verantwortung für die Einholung eventuell erforderlicher Zustimmungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen anderer Behörden, wie z. B. der Denkmalschutz-, Naturschutz-, Wasser- oder Verkehrsbehörde obliegt dem Bauherrn.

Der Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben ist im § 55 Abs. 2 der BbgBO definiert und erfasst nur die Fälle, in denen auf eine Vorprüfung oder Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet wird.

Überblick über die häufigsten genehmigungsfreien Vorhaben und deren Voraussetzungen:

1. Gebäude mit nicht mehr als 75 m³ umbauten Raum

- ohne Aufenthaltsraum, Toilette, Feuerstätte
- nicht im Außenbereich

2. Garagen

- nicht mehr als 50 m² Grundfläche
- zu einem Wohngebäude auf dem Grundstück gehörend
- die Außenwände an den Grundstücksgrenzen dürfen insgesamt 15 m Länge und entlang einer Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten (max. 3 m Wandhöhe im privilegierten Grenzbereich)

3. Gartenlauben

- max. 24 m² Grundfläche einschließlich Freisitz
- in Dauerkleingartenanlagen

4. Wintergärten

- max. 20 m² vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen (max. 75 m³ umbauter Raum) und unbeheizbar

5. Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen

- max. 20 cm an Dach- oder Außenwandflächen
- Gesamtfläche max. 10 m²
- Bauhöhe max. 60 cm bei Flachdachaufstellung

6. Becken

- Wasserbecken (z. B. Fischteich) mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte als Nebenanlage zum Wohngebäude

7. Einfriedungen

- Pfeiler oder Mauern mit nicht mehr als 1,5 m Höhe sowie sonstige Einfriedungen mit max. 2 m Höhe (ausgenommen im Außenbereich)

8. Veränderungen an Fenstern und Türen

- an Wohngebäuden in den dafür bestimmten Öffnungen

9. Werbeanlagen

- an der Stätte der Leistung mit max. 2,5 m² Ansichtsfläche

Wie wird die Bauausführung überwacht?

In der aktuellen BbgBO stärkt der Gesetzgeber die Eigenverantwortlichkeit der direkt am Bau Beteiligten. Eine behördliche Bauabnahme (Rohbau- und Schlussabnahme) ist nicht mehr erforderlich.

Der Bauherr ist verpflichtet, für sein Bauvorhaben einen Objektplaner zu beauftragen. Wechselt der Objektplaner nach Erteilung der Baugenehmigung, muss der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde mitteilen.

Mit Fertigstellung und entsprechender Anzeige hat in Verantwortung des Bauherrn eine Erklärung des Objektplaners zur Bauausführung, Bescheinigungen von Prüfsachverständigen und -sachverständigen sowie des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Bauaufsichtsbehörde vorzuliegen (§ 76 BbgBO).

Die Bauaufsichtsbehörde bleibt grundsätzlich berechtigt, jederzeit eine Überprüfung der Bauausführung im Rahmen des Ermessens nach § 75 BbgBO durchzuführen.

Was kostet die Baugenehmigung für ein normales Wohnhaus als Eigenheim?

Die Ermittlung der Baugenehmigungsgebühr ergibt sich bei der Errichtung eines Wohnhauses aus der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO) - Tarifstelle 1.1.1 der Anlage 1. Die Gebühr ergibt sich landeseinheitlich aus der Kubatur des geplanten Gebäudes (Bruttorauminhalt) und einem Rohbauwert nach Anlage 2 der BbgBauGebO (typisierend, unabhängig von der Bauweise und Bauausführung).

Für ein Eigenheim von ca. 120 m² Wohnfläche mit integrierter Garage beträgt die Baugenehmigungsgebühr ca. 750,00 EUR. Bei der geplanten Errichtung des gleichen Gebäudes in einem rechtswirksamen Plangebiet und einem Bauanzeigeverfahren kostet eine Baufreigabe ca. 370,00 EUR.

Informationen/Service

- www.eberswalde.de
(Bauen online)
- Kontakt: Stadtverwaltung Eberswalde
untere Bauaufsichtsbehörde
Breite Straße 39
16225 Eberswalde
Tel.: 03334 64-630