

## **Merkblatt zur Baugenehmigung im Verfahren nach § 64 der Landesbauordnung (LBO)**

### **Allgemeines**

Mit der Baugenehmigung wird festgestellt, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 72 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 LBO). Die Baugenehmigung ergeht im Verfahren nach § 64 LBO, wenn das Bauvorhaben

- einer Baugenehmigung nach § 72 LBO bedarf, d. h.
  - nicht einem anderen Gestattungsverfahren unterfällt (z. B. einem Planfeststellungsverfahren oder einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren)
  - nicht verfahrensfrei (§ 61 LBO) oder
  - genehmigungsfrei gestellt ist (§ 62 LBO), und
- es sich um einen Sonderbaut nach § 2 Abs. 4 LBO handelt oder,
- wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 zwar dem Grunde nach vorliegen, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser aber
  - nicht bauvorlageberechtigt oder
  - nur eingeschränkt bauvorlageberechtigt i. S. des § 65 Abs. 3 ist (§ 65 Abs. 5).

Im Verfahren nach § 64 LBO sind

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. Anforderungen nach und aufgrund der Landesbauordnung, sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (aufgedrängtes Fachrecht),

zu prüfen (§ 64 Satz 1 LBO).

Als Teil des Prüfprogramms ist die Entscheidung über das aufgedrängte Fachrecht Bestandteil der Baugenehmigung.

Mit dem Bauantrag gelten zudem alle nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzung oder die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Werbeanlagen erforderlichen Anträge auf Genehmigung, Zustimmung, Bewilligung und Erlaubnis als gestellt (sonstiges Fachrecht; § 68 Abs. 2 Satz 3 LBO).

Die Baugenehmigung ist allerdings unabhängig davon zu erteilen, ob diese sonstigen fachrechtlichen Zulassungen auch von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren tatsächlich eingeholt werden können (§ 72 Abs. 4a LBO). Sofern erforderliche fachrechtliche Zulassungen nicht nach § 72 Abs. 4a LBO mit der Baugenehmigung ausgehändigt wurden, sind diese eigenständig durch die Bauherrschaft einzuholen.

Unabhängig von der Art des Baugenehmigungsverfahrens müssen prüfpflichtige bautechnische Nachweise nach § 66 LBO bauaufsichtlich geprüft werden. Hierzu werden Prüfsachverständigen und Sachverständigen für Brandschutz und Standsicherheit oder ein Prüfsachverständiger für Standsicherheit durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde beauftragt, sofern nicht die untere Bauaufsichtsbehörde selbst prüft.

### **Voraussetzungen für den Baubeginn**

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnittes darf erst begonnen werden, wenn

- die Baugenehmigung der Bauherrschaft zugegangen ist,
- die prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise – spätestens zehn Werktage vor Baubeginn – geprüft bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorliegen (§ 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Halbs. 2 LBO),
- der Baubeginn mindestens eine Woche vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde angezeigt wurde (§ 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 LBO).
- die nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise vorliegen (§ 72 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 1 LBO) und
- die Grundrissfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt ist (§ 72 Abs. 7 Satz 1 LBO).

Weiterhin ist zu beachten, dass Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen müssen (§ 72 Abs. 7 Satz 2 LBO).

Die Bauherrschaft hat überdies die zur Erfüllung der Anforderungen der Landesbauordnung oder aufgrund der Landesbauordnung erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den von der Entwurfsverfasserin oder vom Entwurfsverfasser festgelegten Eigenschaften von verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der EU-Bauproduktenverordnung (Verordnung (EU) Nr. 305/2011) tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten (§ 53 Abs. 1 Satz 3 und 4 LBO).

Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen oder Abgasleitungen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat sich die Bauherrschaft von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zehn Werkstage vor Baubeginn bescheinigen zu lassen, dass die Feuerungsanlage die öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt und die Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke und die Feuerstätten so aufeinander abgestimmt sind, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht zu erwarten sind (§ 42 Abs. 6 Satz 1 LBO). Auf die zusätzliche Erforderlichkeit der Besichtigung von zu errichtenden Abgasanlagen im Rohbauzustand (§ 42 Abs. 6 Satz 3 LBO) im Zuge der Abnahme vor Inbetriebnahme der Feuerstätte (§ 82 Absatz 2 Satz 4 LBO) wird hingewiesen.

Nicht mit der Baugenehmigung ausgehändigte sonstige fachrechtliche Zulassungen müssen vor Baubeginn vorliegen.

### **Bauleiterin/Bauleiter**

Vor Baubeginn ist der Name der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde in Textform (z. B. per E-Mail) mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 Satz 5 LBO).

### **Bauüberwachung**

Die Bauherrschaft hat die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser sowie die Aufstellerinnen oder die Aufsteller der nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise sowie den Baubeginn anzuzeigen und die Bauüberwachung zu veranlassen (§ 53 Abs. 1 Satz 7 LBO). Die Aufstellerinnen oder Aufsteller der nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise haben bei der Bauausführung die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen zu überwachen und zu bescheinigen (§ 66 Abs. 2 Satz 4 LBO). Im Hinblick auf die Erstellerinnen oder Ersteller von Brandschutznachweisen zu Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen (§ 66 Abs. 2a Satz 1 LBO), wird auf § 81 Abs. 2 Satz 2 LBO hingewiesen.

Mit der Überwachung der Bauausführung zu den prüfpflichtigen bautechnischen Nachweisen beauftragt die untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Prüfsachverständige oder denjenigen Prüfingenieur für Standsicherheit bzw. für Brandschutz, die oder der die betreffenden bautechnischen Nachweise bauaufsichtlich geprüft hat. Entsprechendes gilt für ein Prüfsamt für Standsicherheit (§ 81 Abs. 2 Satz 1 LBO).

## **Umplanungen**

Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen sind vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Mit dem Bau kann erst dann begonnen werden, wenn die Abweichungen genehmigt worden sind und die sonstigen Voraussetzungen für den Baubeginn (s. o.) vorliegen. Ein durch Umplanung oder Änderung bedingtes Verlassen der bescheinigten Maßgaben des Kriterienkataloges der Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung ist der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen, da diese dann eine bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises zu beauftragen hat.

## **Aufnahme der Nutzung**

Die Bauherrschaft hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Mit der Anzeige sind die Bescheinigungen und Bestätigungen nach § 82 Abs. 2 Satz 2 LBO vorzulegen. Eine bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 82 Abs. 2 Satz 3 LBO).

Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat (§ 82 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 LBO).

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken bepflanzt oder begrünt sowie wasseraufnahmefähig sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Näheres kann eine gemeindliche Satzung in Form eines Bebauungsplanes oder einer Ortgestaltungssatzung regeln (§ 8 Abs. 1 LBO).

## **Gebührenpflicht**

Für die Baugenehmigung werden gemäß dem Baugebührentarif der Baugebührenverordnung (BauGebVO) Verwaltungskosten erhoben. Diese umfassen ggf. auch Auslagen für die Beauftragung von Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieuren bzw. von einem Prüfamts (§ 1 Abs. 3 BauGebVO) und sind im zu erstellenden Gebührenbescheid ausgewiesen.