

Die Bauvoranfrage

Ein Vorbescheid dient dazu, rechtsverbindlich zu klären, ob auf einem Grundstück ein bestimmtes Vorhaben grundsätzlich zulässig ist. Im Rahmen einer Bauvoranfrage kann sowohl die bauplanungsrechtliche als auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens geklärt werden.

Ein Vorbescheid, der sich allein auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bezieht, ist bereits ein Ausschnitt aus dem feststellenden Teil einer künftigen Baugenehmigung. Eine solche grundsätzliche "Bebauungsgenehmigung" hat jedoch nur den bodenrechtlichen Aspekt der Bebaubarkeit eines Grundstücks zum Inhalt. Eine Freigabe zur Ausführung erfolgt erst später durch eine zu erteilende Baugenehmigung.

Die besondere Bedeutung eines Vorbescheids liegt darin, dass auch unter dem Gesichtspunkt relativ geringer Bearbeitungskosten Rechtsicherheit z. B. für den Kauf eines Baugrundstücks erlangt wird. Die Geltungsdauer eines Vorbescheids beträgt 2 Jahre und kann auf formlosen, schriftlichen Antrag jeweils bis zu 1 Jahr (auch rückwirkend) verlängert werden.

Als Bauvorlagen erforderlich sind zumindest:

- Antragsformular
- Lageplan Maßstab 1:500 oder 1:1000
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizze