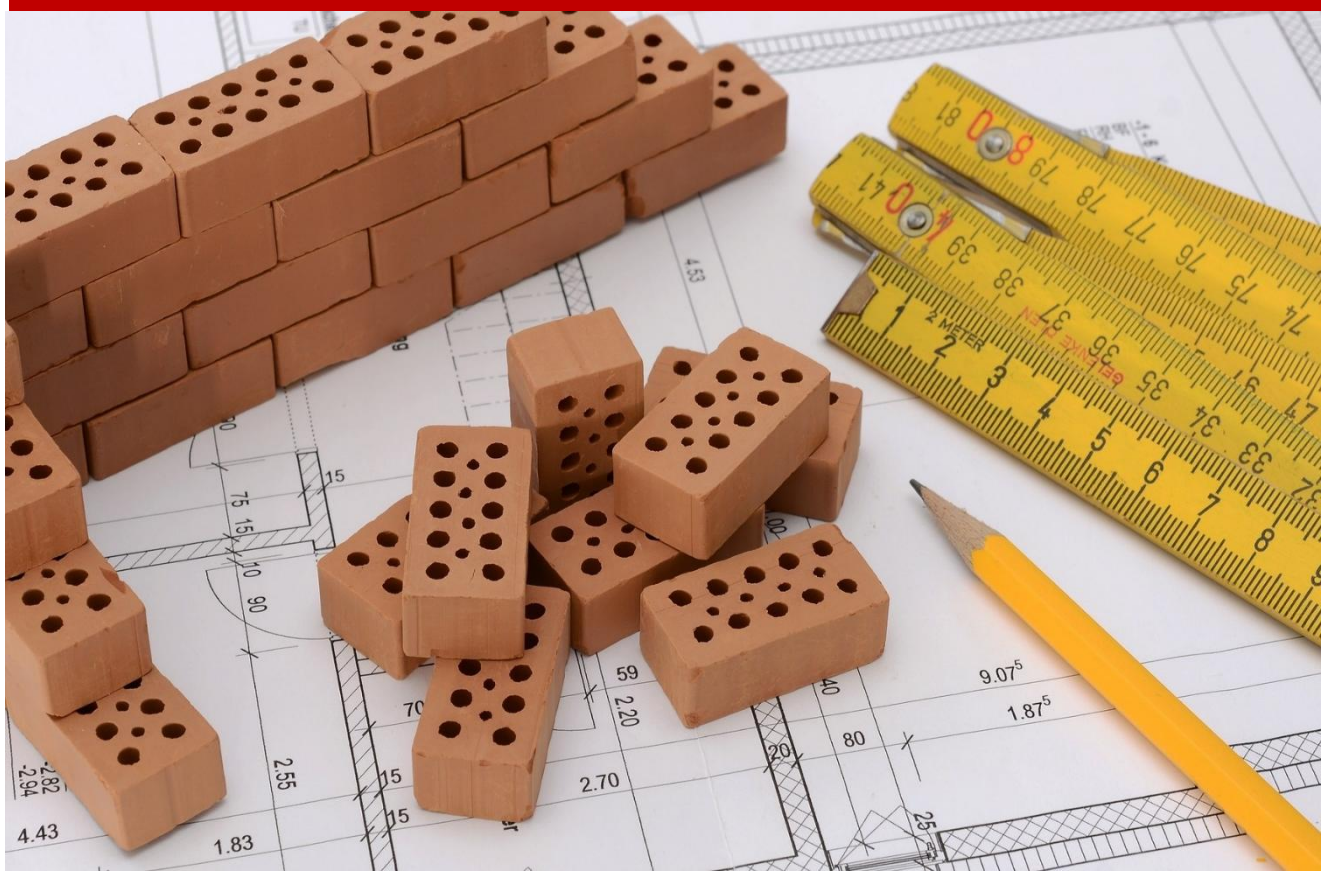




Landkreis Südwestpfalz

Bauherrenbroschüre

Ein Leitfaden für Entwurfsverfasser und Bauherren



Landkreis Südwestpfalz

Bauherrenbroschüre

Ein Leitfaden für Entwurfsverfasser und Bauherren

Herausgeber:

Kreisverwaltung Südwestpfalz

Abteilung VI / Baufachaufsicht

Unterer Sommerwaldweg 40-42

66953 Pirmasens

Besucheradresse:

Banana Building

Delaware Avenue 12

66953 Pirmasens

Stand: Januar 2026

Gender-Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Leitfaden bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Fotonachweis:

Titelseite oben: housebuilding-1407499_1920 pixabay | Titelseite unten: planning-3536758_1920 annapictures_auf_pixabay | S. 5 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 6 property-516768_1920 moersch_y_auf_pixabay | S. 7 Kreisverwaltung Südwestpfalz (2x) | S. 8 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 9 Verbandsgemeindeverwaltung Thaleischweiler-Wallhalben | S. 10 architect-1080589 michal_jarmoluk_auf_pixabay | S. 12 Dirk Weber | S. 13 Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland | S. 14 industry-3281999_1920 talpa_auf_pixabay | S. 15 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 16 documents-3816835 mariann_sköze_auf_pixabay | S. 19 architect-3979490 borko_mani-goda_auf_pixabay | S. 20 blueprint-964629_WOKANDAPIX_auf_pixabay | S. 21 house-8830418_1280_Eglantine_Shala_auf_pixabay | S. 22 Dirk Weber | S. 23 construction-2682641 LATUPEIRISSA_auf_pixabay | S. 24 Verbandsgemeindeverwaltung Hauenstein | S. 25 construction-site-474805 hans_auf_pixabay | S. 28 construction-site-4020496 _pixabay | S. 29 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 30 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 32 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 33 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 35 Dirk Weber | S. 36 Kreisverwaltung Südwestpfalz | S. 37 Verbandsgemeindeverwaltung Hauenstein | S. 38 blueprint-354233_anja_auf_pixabay | S. 39 alternative-21669_1920 publicdomainpictures_auf_pixabay

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliches Baurecht	6
1.1	Bauplanungsrecht	6
1.1.1	Flächennutzungsplan	7
1.1.2	Bebauungsplan (kurz: B-Plan)	7
1.1.3	Bauen im Innenbereich	8
1.1.4	Bauen im Außenbereich	9
1.2	Bauordnungsrecht	10
1.2.1	Bauherr	10
1.2.2	Entwurfsverfasser	10
1.2.3	Bauleiter	11
1.2.4	Unternehmen	11
2	"Wohnungsbau – Turbo"	12
2.1.1	§ 246e BauGB	12
2.1.2	§ 31 Abs. 3 BauGB	12
2.1.3	§ 34 Abs. 3a und 3b BauGB	12
2.1.4	§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde	13
3	Die Wahl des richtigen Antragsverfahrens	14
3.1	Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO	15
3.2	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 66 LBauO	18
3.3	Vollverfahren	18
4	Die Antragsstellung	19
4.1	Vorzulegende Bauunterlagen	19
4.2	Erläuterungen zu den Antragsunterlagen	21
4.2.1	Bauantragsformular	21
4.2.2	Abweichungsantrag / Befreiungsantrag	21
4.2.3	Aktueller amtlicher Lageplan	22
4.2.4	Bauvorlageberechtigung	22
4.2.5	Ergänzungsplan	23
4.2.6	Bauzeichnungen	24
4.2.6.1	Grundrisse	24
4.2.6.2	Schnitte	24
4.2.6.3	Ansichten	24
4.3	Weitere Planunterlagen	25
4.3.1	Außenanlageplan	25
4.3.2	Begrünungsplan	25
4.3.3	Entwässerungsplan	25
4.4	Formulare	26
4.4.1	Baubeschreibung Gebäude	26

4.4.2	Betriebsbeschreibung	26
4.5	Berechnungen	26
4.5.1	Grundflächenzahl (GRZ)	26
4.5.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	28
4.5.3	Umbauter Raum gemäß DIN 277	30
4.5.4	Flächenberechnung gemäß DIN 277	30
4.6	Weitere Nachweise	30
4.6.1	Abstandsflächenplan	30
4.6.2	Nachweis der Gebäudeklasse	33
4.6.3	Nachweis der Vollgeschosse	33
4.6.3.1	Dachgeschoss als Vollgeschoss	33
4.6.3.2	Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse	34
4.6.3.3	Kellergeschoss als Vollgeschoss	34
4.6.4	Nachweis für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss	35
4.6.5	Nachweis notwendiger Stellplätze	35
4.6.6	Brandschutzkonzept	36
4.6.7	Bestätigung der Beauftragung eines Prüfsachverständigen	36
4.7	Hinweise	36
4.7.1	Beteiligung externer Fachbehörden	36
4.7.2	Zustellungsvollmacht	36
5	Abweichungen und Befreiungen	37
5.1	Abweichungen gem. § 69 LBauO	37
5.2	Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB	37
6	Ausnahme und Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO	38
6.1	Ausnahme	38
6.2	Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO	38
7	Nach der Baugenehmigung	39
8	Die Bauvoranfrage	40
8.1	Prüfumfang der Bauvoranfrage	40
8.2	Unterlagen zur Bauvoranfrage	40
9	Landessolargesetz (LSolarG)	41
10	Ansprechpartner	42
10.1	Baufachaufsicht	42
10.2	Baurechtsaufsicht	42
10.3	Brandschutzdienststelle	42
10.4	Bauüberwachung	42
10.5	Akteneinsicht	42

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Bau eines eigenen Hauses, die Erweiterung eines Anwesens oder der Umbau aufgrund geänderter Lebensumstände ist ein bedeutender Schritt im eigenen Leben. Für viele Bauherren erscheint jedoch der Weg durch den vermeintlichen Paragraphendschungel, noch ehe überhaupt der erste Stein bewegt werden kann, als scheinbar unüberwindbares Hindernis. Das wissen wir aus vielen Begegnungen unserer Baubehörde.

Zugegeben: Das Baurecht ist komplex. Und die häufig langwierige Planung, begonnen mit der Finanzierung des Vorhabens und der Suche eines geeigneten Baugrundstücks, der Auswahl eines kompetenten Entwurfsverfassers und das eigentlichen Planverfahren mit Erstellung der Bauunterlagen nimmt viel Zeit in Anspruch. Umso verständlicher ist da Ihr Wunsch, mit der Einreichung der Bauunterlagen bei der zuständigen Baubehörde schnellstmöglich die ersehnte positive Antwort auf Ihr Bauge-such zu erhalten - und umso größer sind Ärger und Frust, wenn diese nicht vollständig sind und sich die Bearbeitungszeit verlängert.

Um Ihrer Erwartung nach einer zügigen Bearbeitungszeit Rechnung tragen zu können, müssen aber sowohl durch den Entwurfsverfasser als auch den Bauherr die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit diesem Leitfaden wollen wir Ihnen dabei helfen. Er soll Ihnen und Ihrem Entwurfsverfasser die wesentlichen Informationen rund um Baurecht und Baugenehmigung liefern, Sie durch die verschiedenen



Verfahren führen und so eine hoffentlich wertvolle Hilfestellung sein, um - je nach Vorhaben und Verfahren - bereits frühzeitig die für einen positiven Baubescheid relevanten Unterlagen vollständig zusammenstellen zu können. Und sollten Sie dennoch weitere Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiter unseres Bauamts zu einem klärenden Beratungsgespräch zur Verfügung.

Da das Baurecht sich stets weiterentwickelt und häufigen Änderungen unterliegt, haben wir uns gegen eine gedruckte Fassung in Papierform entschieden, um mit diesem Leitfaden stets auf dem aktuellen Stand bleiben zu können. Wir hoffen hier auf Ihr Verständnis. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, die Broschüre selbst auszudrucken.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Planung Ihres Bauvorhabens und ein gutes Gelingen bei der Umsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Susanne Ganster
Landrätin

1 Öffentliches Baurecht

Beim öffentlichen Baurecht differenziert man nach dem **Bauplanungsrecht** und dem **Bauordnungsrecht**. Das Bauplanungsrecht regelt im Unterschied zum Bauordnungsrecht die bauliche Nutzbarkeit von Grund und Boden. Es legt also fest, ob, in welchem Ausmaß und unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück bebaut werden darf. Die wesentlichen gesetzlichen Regelungen hierzu sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten.

Das Bauordnungsrecht ist auf Landesebene geregelt - in Rheinland-Pfalz in der Landesbauordnung (LBauO). Es zielt darauf ab, bauliche Anlagen so zu errichten oder zu ändern, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere das Leben, die Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden und regelt die Aufgaben der

Bauaufsichtsbehörde und der am Bau Beteiligten.

Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die **Übereinstimmung** mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich. Darüber hinaus dürfen einem Bauvorhaben auch keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Naturschutzrecht, Wasserrecht,...) entgegenstehen.



1.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die **vorbereitende Bauleitplanung**, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die **verbindliche Bauleitplanung**, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit für die Flächennutzungspläne liegt bei den Verbandsgemeinden, für die Bebauungspläne bei den Ortsgemeinden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen (bzw. bestehende Bauleitpläne zu ändern oder erforderlichenfalls auch aufzuheben), „sobald und soweit es für

die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. So definiert es das Baugesetzbuch (BauGB) gleich am Anfang in § 1. Bevor man als Bauwilliger ein Grundstück zur Realisierung eines Bauvorhabens kaufen oder mit dem Bau eines Gebäudes beginnen möchte, sollte man sich bei den **Baubehörden der Verbandsgemeinden** informieren, ob für den ins Auge gefassten Bereich ein Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan besteht bzw. ob deren Darstellungen und Festsetzungen mit der eigenen Projektidee in Einklang zu bringen sind.

1.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet einer Verbandsgemeinde und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, überörtlichen Verkehr, Grünflächen, Gemeinbedarf, Waldflächen oder Landwirtschaft. Darüber hinaus werden Flächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dargestellt. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen, geplanten Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Sollten in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die von den dargestellten Nutzungen im Flächennutzungsplan abweichen, muss zunächst der Flächennutzungsplan im entsprechenden Bereich geändert werden, spätestens jedoch gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplans („Parallelverfahren“). Die Flächennutzungspläne können bei den jeweiligen Verbandsgemeindeverwaltungen eingesehen werden.

1.1.2 Bebauungsplan (kurz: B-Plan)

Ein Bebauungsplan regelt verbindlich die Bebaubarkeit eines klar abgegrenzten Teils einer Ortsgemeinde oder Stadt. Grundsätzlich unterscheidet man inhaltlich drei Arten von Bebauungsplänen:

- qualifizierter Bebauungsplan
- einfacher Bebauungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan

Von einem **qualifizierten Bebauungsplan** spricht man, wenn er die vier in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungen beinhaltet, nämlich

- die Art der zulässigen baulichen Nutzung
- das Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die öffentlichen Verkehrsflächen.



Fehlt eine dieser Voraussetzungen, handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan**. Dieser ist jedoch für die Aussage zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht ausreichend. Stattdessen finden in diesen Fällen zusätzlich die §§ 34 oder 35 BauGB Anwendung, je nachdem, ob das geplante Bauvorhaben im Innenbereich (siehe Kap. 1.1.3) oder Außenbereich (siehe Kap. 1.1.4) liegt.

Heutzutage machen qualifizierte Bebauungspläne den weitaus größten Teil am Gesamtumfang der Bebauungspläne aus. Allerdings gibt es gerade im Bereich älterer Wohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren auch noch viele einfache Bebauungspläne.

Eine Sonderform der Bebauungspläne bildet der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** nach § 12 BauGB. Dieser kann dann aufgestellt werden, wenn ein Vorhabenträger mit einer bereits sehr weit gediehenen Planungsidee auf die Gemeinde zukommt. Die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen werden dabei mit der Gemeinde abgestimmt und in einem Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben, an dem sich der anschließende Bebauungsplan orientiert. Der Vorhabenträger muss sich in einem Durchführungsvertrag verpflichten, die Planung innerhalb einer

1.1.3 Bauen im Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine (qualifizierten) Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Zumeist handelt es sich dabei um historisch gewachsene Gebiete, die in früheren Zeiten

bestimmten Frist zu realisieren. Er hat auch die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Inhalte eines Bebauungsplans - und somit auch seine Festsetzungsmöglichkeiten - sind in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz bietet darüber hinaus jedoch die Möglichkeit, Vorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen zu erlassen, die üblicherweise ebenfalls in den Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans einfließen.

Ein Bebauungsplan regelt also sehr konkret, was, wie und wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollte man sich daher möglichst frühzeitig bei der Ortsgemeinde oder der jeweiligen Verbandsgemeindeverwaltung informieren, ob es für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan gibt und ob sich dessen Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

ohne Bebauungsplan entstanden sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in diesen Fällen nach **§ 34 BauGB**. Demnach ist dort ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**,



der **Bauweise** und der **zu überbauenden Grundstücksfläche** „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und wenn die **Erschließung gesichert** ist.

Die Entscheidung, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, trifft die jeweilige Baugenehmigungsbehörde. Dabei besteht ein gewisser Ermessensspielraum. Kurz gesagt: Je homogener die umgebende Bausubstanz ist, desto mehr muss sich das neue Bauvorhaben einfügen.

Da es in dieser Thematik erfahrungsgemäß häufig zu unterschiedlichen Sichtweisen kommt, empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baugenehmigungsbehörde, idealerweise per Bauvoranfrage

1.1.4 Bauen im Außenbereich

Alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, gehören bauplanungsrechtlich zum „Außenbereich“ nach § 35 BauGB.

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung, für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich daher in der Regel nur eine Bebauung im Rahmen einer „**privilegierten Nutzung**“. Hierzu zählen beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Betriebe, aber auch öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden - doch es gibt Ausnahmen

Soll im Außenbereich ein Bauvorhaben realisiert werden, das nicht zu den privilegierten Nutzungen gehört, ist dies im Regelfall

(siehe Kap. 7). Auf diese Weise kann schnell und rechtssicher Klarheit geschaffen und ggf. können weitere Kosten vermieden werden, um möglicherweise eine Planung voranzutreiben, die keine Aussicht auf Umsetzung hat.

Je homogener die Bausubstanz, desto größer die Einpassungspflicht.

Eventuell ergibt sich aus einer derartigen Fragestellung auch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Dies liegt jedoch im Ermessen der jeweiligen Ortsgemeinde oder Stadt. Ein Rechtsanspruch auf ein derartiges Verfahren besteht nicht.



nur durch die Schaffung der bauplanerischen Voraussetzungen (Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung eines Bebauungsplans) möglich. Die Planungshoheit - und somit die Entscheidung, ob und wie ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird - liegt ausschließlich im Ermessen der jeweiligen Ortsgemeinde für einen Bebauungsplan bzw. im Ermessen der Verbandsgemeinde für die Änderung des Flächennutzungsplans. Entsprechende Anträge können bei den zuständigen Verbandsgemeindeverwaltungen gestellt werden. Ein Rechtsanspruch für die Einleitung eines solchen Verfahrens besteht jedoch nicht.

1.2 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht ist - im Gegensatz zum bundesweit einheitlichen Bauplanungsrecht - Ländersache. Jedes Bundesland hat seine eigenen gesetzlichen Regelungen. In Rheinland-Pfalz ist dies die Landesbauordnung (LBauO). Das Bauordnungsrecht regelt die **Vermeidung von Gefahren**, die von Bau und Betrieb baulicher Anlagen ausgehen können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Brandschutz. Mit der Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften und der Genehmigung von Anlagen, was nichts anderes als die verwaltungstechnische Bestätigung ist, dass von einer baulichen An-

lage keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht, gehört das Bauordnungsrecht zum Polizeirecht - mit klaren Vorgaben und in der Regel wenig Entscheidungsspielraum.

Die nachfolgenden Kapitel befassen sich mit wesentlichen Bestandteilen des Bauordnungsrechts - nämlich der Beantragung und Genehmigung von Bauvorhaben. Gleichwohl sind in der LBauO aber auch Personen und deren Verantwortlichkeiten beschrieben, die für diese Verfahren von großer Wichtigkeit sind. Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

1.2.1 Bauherr

Der Bauherr ist nach § 54 f. LBauO dafür **verantwortlich**, dass bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch von baulichen Anlagen die **baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** eingehalten werden. Er hat zur Vorbereitung, Ausführung und Überwachung genehmigungsbedürftiger Vorhaben und bei Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO durchgeführt wurde, einen Entwurfsverfasser (und ggf. weitere sachverständige Personen) und einen Bauleiter bzw. ein Unternehmen zu bestellen. Der Bauherr ist außerdem verantwortlich, die erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. **Erster Ansprechpartner für den Bauherr bei Fragestellungen zu Art und**



Umfang der erforderlichen technischen Nachweisführung ist der Bauleiter (siehe Kap. 1.2.3).

1.2.2 Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser (§ 56 LBauO) ist vom Bauherrn zu bestellen. Er muss nach Sachkunde und Erfahrung zur **Vorbereitung** des

jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die **Vollständigkeit und Brauchbarkeit**

seines Entwurfs; er ist also der Garant dafür, dass seine Zeichnungen, Berechnungen und Anweisungen den genehmigten Bauunterlagen und den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt der Entwurfsverfasser in einem Teilgebiet nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn über diesen Sachverhalt zu informieren und diesen zu veranlassen, geeignete sachverständige Personen heranzuziehen.

1.2.3 Bauleiter

Der Bauleiter (§ 56a LBauO) hat darüber zu **wachen**, dass die Baumaßnahme nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts durchgeführt wird. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Soweit die Überwachung besondere Sachkunde oder Erfahrung erfordert, hat der Bauleiter den Bauherrn zu veranlassen, geeignete

1.2.4 Unternehmen

Die Unternehmen (§ 57 LBauO) sind dafür verantwortlich, dass die von ihnen übernommenen Arbeiten nach den eingereichten bzw. geprüften Bauunterlagen und den Anweisungen des Entwurfsverfassers gemäß den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften **ausgeführt** werden. Sie sind ferner verantwortlich für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle. Sie haben erforderliche Nachweise und Unterlagen über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und die Anwendbarkeit von Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Haben Unternehmen für einzelne Bauarbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so haben

Der Entwurfsverfasser ist dann wiederum verantwortlich, dass die von den sachverständigen Personen gelieferten Entwürfe und seine eigenen Entwürfe ineinandergreifen.

Der Entwurfsverfasser trägt beim Freistellungsverfahren (siehe Kap. 2.1) und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (siehe Kap. 2.2) eine besondere Verantwortung: Ihm allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Fachbauleiter hinzuzuziehen. Der Bauleiter ist für das **Ineinandergreifen** seiner Tätigkeit und der Tätigkeiten der Fachbauleiter sowie anderer sachverständiger Personen verantwortlich. Er ist der erste Ansprechpartner für den Bauherrn bei allen Fragestellungen zu Art und Umfang der erforderlichen technischen Nachweisführung.

sie den Bauherrn zu veranlassen, andere geeignete Unternehmen oder Fachleute heranzuziehen. Die Unternehmen und Fachleute haben auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlage von einer besonderen Sachkunde und Erfahrung oder von einer besonderen Ausstattung abhängt, nachzuweisen, dass sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Einrichtungen verfügen.

2 "Wohnungsbau – Turbo"

Der sogenannte „Wohnungsbau-Turbo“ bezeichnet ein neues Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, das der Bundestag am 9. Oktober 2025 verabschiedet hat und am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist. Es reagiert auf den akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum und will langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren drastisch verkürzen.

2.1.1 § 246e BauGB

Kernstück des Wohnungsbau-Turbos ist der neu eingeführte § 246e BauGB. Dieser Paragraph ermöglicht es Gemeinden, für Wohnungsbauvorhaben Ausnahmen von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben zuzulassen. Das betrifft insbesondere Vorhaben, die weder einem Bebauungsplan entsprechen noch sich ohne Weiteres nach den bisherigen Regelungen der §§ 30 bis 35 BauGB zulassen ließen. Voraussetzung ist stets, dass die Gemeinde dem Vorhaben ausdrücklich zustimmt. Eine wesentliche Neuerung besteht darin, dass diese Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entscheidet. Durch diese sogenannte Genehmigungsfiktion sollen Verzögerungen vermieden und Verfahren erheblich verkürzt werden. Der Anwendungsbereich des § 246e BauGB erstreckt sich sowohl auf den Innenbereich als auch auf bestimmte Flächen im Außenbereich, die in räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich stehen.

Wichtig hierbei ist, es dürfen keine überwiegenden öffentlichen Belange, etwa des Umwelt- oder Naturschutzes, sowie nachbarliche Interessen entgegenstehen.

2.1.2 § 31 Abs. 3 BauGB

Ergänzend zum § 246e BauGB wurde § 31 BauGB um den Absatz 3 erweitert. Diese Vorschrift regelt Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans. Durch die Neuregelung können Befreiungen nun großzügiger erteilt werden, wenn sie der Schaffung von Wohnraum dienen und keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Besonders relevant ist dies für Fälle, in denen vergleichbare Abweichungen in einem Gebiet mehrfach auftreten, etwa bei der Aufstockung mehrerer Gebäude oder der Nachverdichtung entlang ganzer Straßenzüge. Die Gemeinde erhält dadurch mehr Spielraum, bestehende Bebauungspläne flexibel anzupassen, ohne diese formell ändern zu müssen.

2.1.3 § 34 Abs. 3a und 3b BauGB

Auch der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB wurde durch neue Absätze 3a und 3b angepasst und erweitert. Während bislang das sogenannte Einfügungsgebot streng verlangte, dass sich ein Neubau vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, lassen die neuen Regelungen nun Abweichungen zu, sofern dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, und die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung gewahrt bleiben. Dadurch werden insbesondere Erweiterungen bestehender Gebäude, die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche (2. Reihe Bebauung) oder die Errichtung von Wohnungen über bestehenden Nicht-Wohngebäuden erleichtert.

2.1.4 § 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde

Eine weitere wichtige Rolle spielt der neu eingeführte § 36a BauGB. Er konkretisiert das Zustimmungserfordernis der Gemeinde bei der Anwendung der Bau-Turbo-Regelungen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, jedem Vorhaben zuzustimmen, sondern kann auch ihre Zustimmung versagen solange dies innerhalb der 3-Monatsfrist geschieht. Gleichzeitig eröffnet der Paragraph die Möglichkeit, die Zustimmung mit Nebenbestimmungen zu versehen, etwa durch soziale Vorgaben, Quoten für geförderten Wohnungsbau oder den Abschluss städtebaulicher Verträge. Damit soll sichergestellt werden, dass die beschleunigten Verfahren nicht zulasten kommunaler Entwicklungsziele gehen (Planungshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG).

Neben diesen zentralen Vorschriften wurden im Zuge der Gesetzesänderung weitere Regelungen angepasst, um den Bau-Turbo praktikabel auszugestalten. Dazu zählen unter anderem Erleichterungen im Umgang mit Lärm- und Umweltauflagen.

Ergänzend zu den Änderungen im Baugesetzbuch wurden auch in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) punktuelle Anpassungen vorgenommen, um den Bau-Turbo landesrechtlich zu flankieren. Die Genehmigungsverfahren wurden weiter gestrafft, indem Fristen verkürzt und die Möglichkeiten der Genehmigungsfiktion ausgeweitet wurden.

Zudem wurden Erleichterungen bei bauordnungsrechtlichen Anforderungen geschaffen, etwa bei Abstandsflächen, Stellplatznachweisen und der Nutzungsänderung bestehender Gebäude zugunsten von Wohnraum. Auch Aufstockungen und Nachverdichtungen werden bauordnungsrechtlich begünstigt, indem Ausnahmen und Abweichungen leichter zugelassen werden können, sofern sie der Wohnraumschaffung dienen.

Insgesamt sorgt die Anpassung der LBauO RLP dafür, dass die planungsrechtlichen Beschleunigungen des Bau-Turbos nicht an landesrechtlichen Hürden scheitern, sondern praktisch umgesetzt werden können.

3 Die Wahl des richtigen Antragsverfahrens

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unterscheidet drei Verfahrensorten:

- Vollverfahren (§ 65 LBauO)
- Vereinfachtes Verfahren (§ 66 LBauO)
- Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Immer wieder stellt sich die Frage zur Wahl des richtigen Antragsverfahrens. Besonders die Unterscheidung zwischen Vollverfahren und vereinfachtem Verfahren hat Auswirkungen auf den Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen, während sich deren Umfang bei vereinfachtem Verfahren und Freistellungsverfahren nicht unterscheidet. Da sich aufgrund des Umfangs der vorzulegenden Unterlagen ein falsch gewähltes Verfahren auswirken kann, gilt es, bei der Wahl des richtigen Antragsverfahrens daher genau hinzusehen.

Die Bauvorhaben, für die das vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Freistellungsverfahren Anwendung finden, sind im Katalog der §§ 66 und 67 LBauO abschließend aufgezählt. In allen anderen nicht genannten Fällen ist ein Vollverfahren durchzuführen. Eine Wahlmöglichkeit des Bauherrn besteht grundsätzlich nicht. Eine Ausnahme von dieser Regel stellen § 66 Abs. 2 u. 3 und § 67 Abs. 5 LBauO dar, wonach der

Bauherr für die dort genannten Vorhaben ein anderes Verfahren wählen kann, wenn er zusätzliche Bescheinigungen von Sachverständigen und Fachbehörden vorlegt (Statik, Brandschutz, ggf. Arbeits-/Immissionschutz).

Die Wahl des Verfahrens hat Auswirkungen auf den Umfang der Antragsunterlagen

Detaillierte Ausführungen zur Zuordnung der einzelnen Vorhaben und zu häufigen Problemen bei der Abgrenzung zwischen den Verfahren werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass keines der drei Verfahren Anwendung findet bei

- baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 62 LBauO),
- nicht der Bauaufsicht unterliegenden Vorhaben (§ 84 LBauO),
- Vorhaben, die nach einer anderen Rechtsvorschrift einer Genehmigung bedürfen, welche die Baugenehmigung ersetzt (z.B. nach BImSchG).

Ein für dieses Verfahren eingereicherter Bauantrag müsste daher abgelehnt werden.



3.1 Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO

Im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO ist die Verwaltung von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellt. Es wird also keine Baugenehmigung erteilt. Mehr noch: **Die eingereichten Unterlagen werden von der Baubehörde noch nicht mal inhaltlich geprüft.** Entsprechend zügig kann daher mit dem Bauvorhaben begonnen werden - nämlich dann, wenn die Genehmigungsbehörde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen mitteilt, dass doch ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Das Freistellungsverfahren ist dabei keine optionale Möglichkeit zu anderen Verfahren. Treffen die entsprechenden Voraussetzungen zu, muss dieses Verfahren angewandt werden.

Die Einhaltung aller Vorschriften verantworten ausschließlich Bauherr und Entwurfsverfasser

Was sich auf den ersten Blick so positiv anhört - keine inhaltliche Prüfung und vergleichsweise schneller Baubeginn - hat jedoch seine Tücken im Detail. Denn bei diesem Verfahren trägt allein der Entwurfsverfasser (und in der Folge der ihn beauftragende Bauherr) die Verantwortung darüber, dass bei dem Bauvorhaben alle baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, gilt das Bauvorhaben als illegal errichtet. Im schlimmsten Fall droht dann ein Rückbau oder gar Abriss.

Da das Freistellungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben inzwischen das Regelverfahren bei den Baugenehmigungsverfahren ist und - wie geschildert - unter Umständen erhebliche Konsequenzen bei Nicht-

achtung der Regularien drohen, wird in diesem Kapitel auf die Besonderheiten dieses Verfahrens detaillierter eingegangen.

Das Freistellungsverfahren ist nach § 67 Abs. 1 LBauO i. V. m. § 66 Abs. 1 Satz 1 anzuwenden bei folgenden Vorhaben:

- Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, sonstigen Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen Gebäude im Sinne des § 50 LBauO (Sonderbauten), jeweils einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen
- gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie



Auf Antrag des Bauherrn wird nach § 67 Abs. 5 LBauO i.V.m. § 66 Abs. 2 Satz 1 LBauO auch für folgende Vorhaben ein Freistellungsverfahren durchgeführt:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 mit Ausnahme von Hochhäusern,
- Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5, die ausschließlich oder neben der Wohnnutzung überwiegend freiberuflich oder als Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden, mit Ausnahme von Hochhäusern,
- Garagengebäude mit über 100 m² bis 1.000 m² Nutzfläche,
- erdgeschossige Werkstatt- und Lagergebäude mit nicht mehr als 3.000 m² Nutzfläche einschließlich erforderlicher Büro- und Sozialräume.

Grundsätzliche **Voraussetzungen** für ein Freistellungsverfahren sind, dass

- das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB liegt (siehe Kap. 1.1.2),

- die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten werden und
- die Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist.

Die Anforderungen zur Sicherstellung der Erschließung bestimmen sich dabei nach dem konkreten Vorhaben.

Zur Erschließung gehören:

- wegemäßige Erschließung
- Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom)
- Grundversorgung Löschwasser (abhängig von der Gebietsart)

Maßgeblich zur Sicherstellung ist der Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlage. Folgendes gilt es dabei zu beachten:

- Benutzbarkeit der Erschließungsanlage bei Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens
- Abschätzung der Gemeinde nach objektiven Merkmalen
- Nur für das konkrete Baugrundstück, nicht für das ganze Plangebiet.



Folgende Unterlagen sind in der Regel **bis Baubeginn** erforderlich:

- Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung der Standsicherheit
- Erklärung zum Wärmeschutz
- Baubeginnsanzeige mit Bauleiterbenennung

Für die Fälle nach § 67 Abs. 5 LBauO i. V. m. § 66 Abs. 2 Satz 1 LBauO zusätzlich:

- Bescheinigungen über Standsicherheit und Brandschutz durch sachkundige Personen

Bis Baufertigstellung sind in der Regel folgende Unterlagen einzureichen:

- Erklärung über die Bauausführung (statisch-konstruktive Bauüberwachung)
- Bauvollendungsanzeige

Die Unterlagen zur Bauüberwachung sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Unterlagen können beim E-Mail-Postfach baunachweise@lksuedwestpfalz.de oder per Post eingereicht werden.

Zum Verfahren selbst:

Das Vorhaben ist mit den entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung anzuzeigen. Mit der Vorlage der Antragsunterlagen erklären Bauherr und Planer die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften ebenso wie die Vollständigkeit der Unterlagen. Dabei sei nochmals erwähnt: **Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben und die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben liegt alleine und ausschließlich beim Bauherrn und Entwurfsverfasser.**

Bedarf ein im Freistellungsverfahren eingereichtes Vorhaben einer Genehmigung nach

anderen Vorschriften (z.B. Denkmalrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht), so muss der Bauherr diese vorab **selbst und eigenverantwortlich** bei der zuständigen Behörde beantragen (anders als im Baugenehmigungsverfahren, wo die Baubehörde diese Genehmigungen einholt). Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden wenn alle Genehmigungen vorliegen

Bei **Abweichungen (§ 69 LBauO)** von Gestaltungsvorschriften des B-Plans kann grundsätzlich dennoch ein Freistellungsverfahren durchgeführt werden. Der Antrag auf Abweichung ist mit den übrigen Verfahrensunterlagen bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Hierbei ist zu beachten, dass über die sonst im Freistellungsverfahren übliche Monatsfrist hinaus mit den Bauarbeiten **erst nach Entscheidung über die Abweichung begonnen werden darf.**

Bei **Ausnahmen oder Befreiungen (§ 31 BauGB)** von städtebaulichen Festsetzungen des B-Plans findet das Freistellungsverfahren **keine** Anwendung. Es ist dann ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen mit Antrag auf Ausnahme/Befreiung.



3.2 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 66 LBauO

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung der Baubehörde auf das Bauplanungsrecht (BauGB), auf die örtlichen Bauvorschriften (§ 88 LBauO) wie z.B. Gestaltungsvorschriften, auf die Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 52 LBauO), und auf das sonstige öffentliche Recht (z.B. Wasserrecht, Denkmalrecht, Straßenrecht, Naturschutzrecht).

Das gesamte Bauordnungsrecht, d.h. die übrigen Vorschriften der LBauO wie z.B. über Grenzabstände und Brandschutz, sind dagegen **nicht** Gegenstand der behördlichen Prüfung, wodurch deren Einhaltung in der **alleinigen Verantwortung von Entwurfsverfasser und Bauherr** liegt. Der Antragsteller hat auf einen erweiterten Prüfungsumfang keinen Anspruch.

Der eingeschränkte Prüfungsumfang bedeutet dabei nicht, dass erforderliche Angaben nach der BauuntPrüfVO in den Bauunterlagen entfallen können, wie z. B.

(Grenz-)Abstände, Angaben zum Brandschutz etc. Diese müssen zwingend enthalten sein, um eine ggfs. spätere Überprüfung (z. B. in der Bauüberwachung) zu ermöglichen.

Auch in diesem Verfahren tragen Bauherr und Entwurfsverfasser eine hohe Verantwortung

Unbedingt zu beachten ist, dass eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren keine Rechtsgrundlage dargestellt, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass bauordnungsrechtliche Regelungen wie Abstandsflächen oder Brandschutz nicht eingehalten wurden. Denn diese wurden im Verfahren nicht geprüft und sind somit nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Planer und Bauherr müssen sich daher bewusst sein, dass das vereinfachte Verfahren den Bearbeitungsumfang der Baubehörde reduziert, während es gleichzeitig die Verantwortung von Planer und Bauherr erhöht.

3.3 Vollverfahren

Im Vollverfahren erfolgt eine umfassende Prüfung des Bauvorhabens in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht sowie in Bezug auf das sonstige öffentliche Recht. Soweit nach anderen Vorschriften Genehmigungen erforderlich sind, holt die Baubehörde diese ein und gibt sie dem Bauherrn mit der Baugenehmigung bekannt.

Der Umfang der vorzulegenden Unterlagen kann sich, je nach Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens, deutlich von dem im Freistellungs- und vereinfachten Verfahren unterscheiden.



4 Die Antragsstellung

Mit dem Einreichen des Bauantrags erklären Bauherr und Entwurfsverfasser sowohl die Vollständigkeit der Unterlagen nach der Bauunterlagenprüfverordnung, als auch die Richtigkeit dieser, sprich: die Einhaltung der gültigen Gesetze und technischen Regelungen.

Die Qualität der eingereichten Antragsunterlagen entscheidet nicht nur über die Prüffähigkeit des Antrags, sondern auch über die Bearbeitungszeit und Genehmigungsdauer. Ist die Vollständigkeit nicht ge-

geben, zieht dies zwangsläufig Nachforderungen der Baubehörde nach sich, die das Verfahren - häufig vermeidbar - in die Länge ziehen.

Wichtigste Rechtsgrundlagen für die Genehmigung eines Bauvorhabens bilden neben der LBauO Rheinland-Pfalz außerdem

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Bauunterlagenprüfverordnung (BauuntPrüfVO)

4.1 Vorzulegende Bauunterlagen

Während die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zwischen den unter Punkt 2 genannten Verfahren und damit dem Prüfumfang der vorgelegten Unterlagen unterscheidet, ist dies in der Landesverordnung für Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (Bauunterlagenprüfverordnung, BauuntPrüfVO) nicht der Fall. Dies bedeutet, dass etwa auch im Freistellungsverfahren die Unterlagen im gleichen Umfang und in der gleichen Qualität vorzulegen sind wie im vereinfachten Verfahren. Dabei ist stets auf die Aussagekraft der Bauunterlagen zu achten. Diese dürfen keinen Raum für Interpretationen lassen; eine mündliche Erläuterung darf nicht erforderlich sein.

Die Bauantragsunterlagen sind grundsätzlich in **mindestens dreifacher Ausfertigung** vorzulegen. Dies betrifft alle Planunterlagen, Formulare (mit Ausnahme des Bauantragsformulars sowie des statistischen Erhebungsbogens), Berechnungen und sonstige Nachweise, sofern im Folgenden nichts anderes angegeben wird. Da gerade in Vollver-

fahren oft die Beteiligung weiterer Behörden im Verfahren notwendig ist, trägt die frühzeitige Einreichung zusätzlicher Ausfertigungen dazu bei, dass notwendige Behördenbeteiligungen parallel ausgelöst werden können.

Der Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz einzureichen.

Ausgenommen hiervon sind Freistellungsverfahren, die bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen sind. Die Bauaufsichtsbehörde leitet den Antrag umgehend an die Verbandsgemeinde weiter mit der Bitte um Stellungnahme und ggf. Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB sowie der Zustimmung nach § 36 a BauGB der Ortsgemeinde.

Die folgende Übersicht soll als **Checkliste** für die vorzulegenden Antragsunterlagen in Bezug auf die jeweiligen Antragsverfahren dienen.

Verfahren (LBauO)		§ 65 LBauO			§ 66 LBauO			§ 67 LBauO
Fallgruppe (nach BauGB)		§ 30	§ 34	§ 35	§ 30	§ 34	§ 35	§ 30 Abs. 1
1.	Allgemein							
1.1.	Bauantragsformular	X	X	X	X	X	X	X
1.2.	Abweichungs- /Befreiungsantrag	O	O	O	O	O	O	O
1.3.	Bauvorlageberechtigung	X	X	X	X	X	X	X
1.4.	statistischer Erhebungsbogen	O	O	O	O	O	O	O
2.	Bauzeichnungen							
2.1.	amtlicher Lageplan	X	X	X	X	X	X	X
2.2.	Ergänzungsplan	X	X	X	X	X	X	X
2.3.	Grundrisse	X	X	X	X	X	X	X
2.4.	Ansichten	X	X	X	X	X	X	X
2.5.	Schnitte	X	X	X	X	X	X	X
2.6.	Abstandsflächenplan	X	X	X	X	X	X	O
3.	Weitere Planunterlagen							
3.1.	Außenanlageplan	O	O	O	O	O	O	O
3.2.	Entwässerungsgesuch	X	X	X	X	X	X	X
3.3.	Begrünungsplan	O	O	O	O	-	O	O
4.	Formulare							
4.1.	Baubeschreibung Gebäude	X	X	X	O	O	O	O
4.2.	Betriebsbeschreibung	O	O	O	O	O	O	-
5.	Berechnungen							
5.1.	Flächenberechnung (DIN 277)	X	X	X	X	X	X	X
5.2.	Umbauter Raum (DIN 277)	X	X	X	X	X	X	X
5.3.	Grundflächenzahl (GRZ)	X	X	X	X	X	X	X
5.4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	X	X	X	X	X	X	X
6.	Weitere Nachweise							
6.1.	Nachweis Gebäudeklasse	O	O	O	O	O	O	O
6.2.	Nachweis Vollgeschossigkeit	O	O	O	O	O	O	O
6.3.	Nachweis Aufenthaltsräume	O	O	O	O	O	O	-
6.4.	Brandschutzkonzept	O	O	O	O	O	O	-
6.5.	Nachweis Stellplatzanzahl	X	X	O	X	X	O	X
6.6.	Nachweis Landessolargesetz	O	O	O	O	O	O	-
6.7.	Schallschutzgutachten	O	O	O	O	O	O	-
6.8.	Nutzungsbeschreibung	O	O	O	O	O	O	-
6.8.	Bestätigung über Beauftragung eines Prüfsachverständigen	O	O	O	-	-	-	-

§ 65 LBauO Vollverfahren

§ 66 LBauO vereinfachtes Genehmigungsverfahren

§ 67 LBauO Freistellungsverfahren

X grundsätzlich erforderlich

O bei Bedarf erforderlich

- grundsätzlich nicht erforderlich

4.2 Erläuterungen zu den Antragsunterlagen

4.2.1 Bauantragsformular

Das Bauantragsformular ist stets vollständig auszufüllen. Hierbei ist auf die Angabe aller von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke, eines möglichen Bebauungsplans sowie eines namentlich zu benennenden Ansprechpartners zu achten.

Das Antragsformular ist durch alle Bauherren und den Entwurfsverfasser im Original mit Tagesangabe zu unterzeichnen. Die Originalunterschrift ist auch auf allen übrigen vorgelegten Unterlagen (hierzu zählen auch die Berechnungen und Formulare) zu leisten. Die Angabe einer Telefonnummer und

ggf. einer E-Mail-Adresse des Bauherrn ermöglicht es, kleinere Rückfragen effektiver und schneller klären zu können.

Auch im Zuge der Beantragung einer Tektur nach bereits erteilter Baugenehmigung ist das Bauantragsformular in einfacher Ausfertigung vorzulegen. Hier ist auf die Angabe des behördlichen Aktenzeichens zu achten sowie auf eine eindeutige Angabe der sich ändernden Planung.

4.2.2 Abweichungsantrag / Befreiungsantrag

Abweichungen und/oder Befreiungen sind stets schriftlich zu beantragen. Der entsprechende amtliche Vordruck findet sich auf der Homepage des rheinland-pfälzischen Ministeriums der Finanzen (<https://fm.rlp.de/service/vordrucke>). Dieser unterscheidet zwischen

- a) Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften und
- b) Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht

Der amtliche Vordruck unterscheidet **nicht** zwischen Abweichungen im Sinne des § 69 LBauO und Befreiungen im Sinne des § 31 BauGB, ist aber bei Beantragung in beiden Fällen zu verwenden. Das Antragsformular ist in gleicher Anzahl vorzulegen wie die Unterlagenätze, plus einer weiteren Ausfertigung für die Bauakte.

Die Unterscheidung in Abweichung oder Befreiung ist entscheidend für die Wahl des

korrekten Antragsverfahrens, sofern ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und die Durchführung eines Freistellungsverfahrens für die Art des Bauvorhabens gemäß § 67 LBauO vorgesehen ist.

In Kapitel 4 ist das Thema Abweichung und Befreiung mit Fallbeispielen genauer erläutert.



4.2.3 Aktueller amtlicher Lageplan

Der amtliche Lageplan ist ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte, die beim zuständigen Vermessungs- und Katasteramt erhältlich ist. Dieser darf nicht älter als drei Monate sein und ist mit jedem Bauantrag im Original in gleicher Anzahl wie die übrigen Antragsunterlagen vorzulegen.

4.2.4 Bauvorlageberechtigung

Bauunterlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden sowie für Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO müssen von einer bauvorlageberechtigten Person verantwortet werden. Bauvorlageberechtigung bezeichnet das Recht, Bauunterlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben selbständig einzureichen und somit die Verantwortung für die Einhaltung baurechtlicher und technischer Anforderungen zu übernehmen. Diese Befugnis ist an bestimmte Qualifikationen und Berufserfahrungen gebunden und stellt sicher, dass nur qualifizierte Personen für die Einreichung von Bauunterlagen verantwortlich sind.

Dabei werden zwei Arten von Bauvorlageberechtigungen unterschieden:

- **„Vollumfängliche“ Bauvorlageberechtigung**

Vollumfänglich vorlageberechtigte Personen sind Architekten und Bauingenieure, die in einer von der von der Architekten- oder Ingenieurkammer geführten Liste für Bauvorlageberechtigte eingetragen sind.

- **„Kleine“ Vorlageberechtigung**

Die kleine Vorlageberechtigung, gilt für Absolventen der Fachrichtung Architektur und Bauingenieurwesen, staatlich geprüfte



Techniker der Fachrichtung Bautechnik sowie Meister des Maurer-, Betonbauer- oder Zimmererhandwerks nach § 64 Abs. 3 Satz 1 LBauO. Die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung umfasst dabei nur die in § 64 Abs. 3 Satz 2 LBauO genannten Vorhaben.

Diese sind:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 mit maximal zwei Wohnungen bis zu insgesamt 100m² Grundfläche.
- Gewerbliche sowie land- und forstwirtschaftliche Gebäude mit nicht mehr als einem oberirdischen Geschoss bis zu 250 m² Grundfläche.

Wesentlich ist, dass ein Tätigwerden auch für diesen Personenkreis nur dann möglich ist, sofern eine Eintragung in eine entsprechende Liste der Architekten- bzw. Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz erfolgt ist. Einen entsprechenden Nachweis kann die Bauaufsichtsbehörde jederzeit nachfordern.



4.2.5 Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan ist als Ergänzung zum amtlichen Lageplan zu verstehen. Er muss, anders als Grundriss, Ansichten und Schnitte nicht zwingend im Maßstab 1:100 erstellt sein, sondern kann, sofern die Übersichtlichkeit gewährleistet ist, auch in einem kleineren Maßstab dargestellt werden.

Der Lageplan enthält mindestens folgende Angaben:

- alle auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht im amtlichen Lageplan erfasst sind (schwarz/grau)
- alle geplanten baulichen Anlagen (rot)
- alle eventuell abzureißenden baulichen Anlagen (gelb)

- Kennzeichnung der Nordrichtung
- Flurstücksnummer(n)
- die katastermäßigen Grenzen des Grundstücks, sowie seine Abmessungen (§ 2 Abs. 4 Nr. 3 BauuntPrüfVO)
- eindeutige Bemaßung der baulichen Anlagen, bezogen auf die Grundstücksgrenzen
- ggf. Abstände der baulichen Anlagen untereinander
- angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Benennung

Befindet sich das Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplans, sind außerdem die Baugrenzen bzw. Baulinien mit Bemaßung auf die Grundstücksgrenzen anzugeben.

4.2.6 Bauzeichnungen

4.2.6.1 Grundrisse

In den Grundrissdarstellungen sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- Kennzeichnung der Nordrichtung
- Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grenzabstände im Erdgeschossgrundriss
- vollständige Bemaßung: Außenmaße, Öffnungsmaße (inkl. Brüstungshöhen)
- Bezeichnung/Nutzung der einzelnen Räume
- Bei Umnutzungen bzw. Umbauten sind die baulichen Veränderungen eindeutig

darzustellen: Farbliche Unterscheidung zwischen Bestand (schwarz), Neubau (rot) und Abriss (gelb); eine andere Darstellung kann akzeptiert werden, sofern sie eindeutig ist (Legende!)

- Steigungsverhältnisse der Treppen
- Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss über NN
- Schnittführungen
- Grundrisse sind im Maßstab 1:100 vorzulegen.

4.2.6.2 Schnitte

In den Schnittdarstellungen sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- Dachneigung(en)
- Höhenkoten
- Angabe der Kniestockhöhe in Dachgeschossen
- Oberkante des Fußbodens des höchstge-

legenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, bezogen auf die Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 2 und Abs. 3 LBauO)

- Darstellung des natürlichen und geplanten (modellierten) Geländes
- Schnitte sind im Maßstab 1:100 vorzulegen.

4.2.6.3 Ansichten

In den Ansichten sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- Trauf- und Firsthöhen
- Maß H (Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Oberkante Dachhaut)

- Darstellung des natürlichen und geplanten (modellierten) Geländes im Bereich der Gebäudeaußenwand
- Ansichten sind im Maßstab 1:100 vorzulegen.



4.3 Weitere Planunterlagen

4.3.1 Außenanlageplan

In einem Außenanlageplan sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- bemaßte Darstellung aller geplanten und bestehenden baulichen Anlagen
- bemaßte Darstellung aller überbauten Flächen, wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Außentreppen, Stellplätze, Stützmauern, etc.
- Geländehöhen des natürlichen und geplanten (modellierten) Geländes an allen Grundstückseckpunkten, den Gebäudeecken sowie an eventuellen Böschungen (Legende zur Unterscheidbarkeit)
- Darstellung aller Grundstücksgrenzen
- bemaßte Darstellung eventueller Baugrenzen/Baulinien
- Höhenlage und Höhenverlauf des Grundstücks über NN gemäß § 2 Abs. 4 Bauunt-PrüfVO

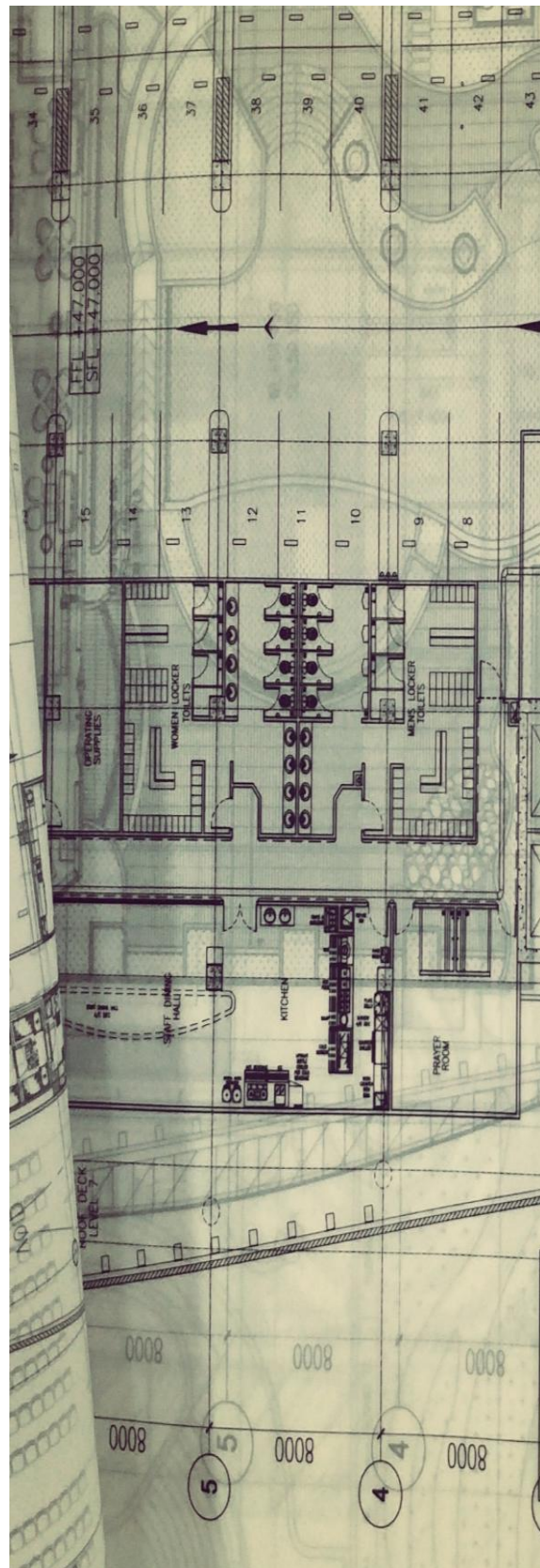
Ein Außenanlageplan ist nur dann erforderlich, wenn die vorgenannten Informationen nicht im Lageplan untergebracht sind oder aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht untergebracht werden können.

4.3.2 Begrünungsplan

Ein Begrünungsplan ist erforderlich, falls ein Bebauungsplan diesen fordert. Gegebenenfalls ist er auch bei Bauvorhaben im Außenbereich vorzulegen, wenn die Untere Natur-schutzbehörde dies fordert.

4.3.3 Entwässerungsplan

Der Entwässerungsplan enthält die Darstellung der Grundstücksentwässerung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauuntPrüfVO.



4.4 Formulare

4.4.1 Baubeschreibung Gebäude

Die Baubeschreibung hat anhand des amtlichen Vordrucks zu erfolgen. Umfasst das Bauvorhaben mehrere Gebäude, sind die Baubeschreibungen getrennt für die einzelnen Gebäude vorzulegen.

4.4.2 Betriebsbeschreibung

Die Betriebsbeschreibung erfolgt gemäß amtlichem Vordruck. Es ist zu beachten, dass in dem Formular nicht nur die Angabe der Betriebszeiten, sondern auch der zugehörigen Wochentage erfolgen muss.



4.5 Berechnungen

4.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bezeichnet den Flächenanteil eines Baugrundstücks, den der Grundstücksbesitzer bebauen darf. Eine Grundflächenzahl von beispielsweise 0,4 bedeutet also, dass maximal 40 Prozent des Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Städtebauliches Ziel der GRZ ist es, die Bodenversiegelung zu begrenzen. Die Grundflächenzahl regelt somit das bauplanerische „Maß der baulichen Nutzung“ und ist üblicherweise in einem qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt.

Ist dort lediglich eine Gebietsart im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben, so gelten **nicht** automatisch die in der BauNVO festgesetzten Werte. Es muss ein explizierter Verweis auf § 17 BauNVO bei der GRZ aufgeführt sein.

Hierbei ist zu beachten, dass die Baunutzungsverordnung heranzuziehen ist, die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Gültigkeit besaß. Sofern sich ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans über

den Zeitpunkt einer BauNVO-Novelle erstreckt, ist die jeweils „alte“ BauNVO anzuwenden, wenn der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle bereits in der förmlichen Offenlage war. Denn bei den mitzurechnenden Flächen haben sich im Laufe der Novellierungen teilweise erhebliche Änderungen ergeben, die für die Frage, ob die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl eingehalten wird, häufig entscheidend sein können.

- Inkrafttreten BauNVO 1962
- 1. Novellierung 1968
- 2. Novellierung 1977
- 3. Novellierung 1990
- 4. Novellierung 2013
- 5. Novellierung 2021
- 6. Novellierung 2023

Die **Tabelle** auf der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick über die Veränderungen der Grundflächenzahl in den jeweiligen Novellierungen der BauNVO.

GRZ		Baunutzungsverordnung (BauNVO)							
		1962			1968 / 1977			seit 1990	
Bauliche Anlagen		GRZ	> 10%	keine Anrechn.	GRZ	> 10%	keine Anrechn.	GRZ I	GRZ II
1	Hauptanlage	X			X			X	
2	Balkone			X			X	X	
3	Loggien			X			X	X	
4	Terrassen, funktional/baulich mit Hauptanlage verbunden			X			X	X	
5	Terrassen nicht funktional/baulich mit Hauptanlage verbunden			X			X		X
6	unterirdische Anlagen			X			X		X
7	Garage/ überdachte Stellplätze in Kern-/ Gewerbe-/Industriegebiet	X		X					X
8	Garage/ überdachte Stellplätze in anderen Gebieten	X	X						X
9	Garage/ überdachte Stellplätze				X	X			X
10	Stellplätze nicht überdacht			X			X		X
11	Zufahrten			X			X		X
12	Zuwegungen			X			X		X
13	Überdachungen, freistehend			X			X		X
14	Swimmingpool, baulich mit der Hauptanlage verbunden	X			X			X	X
15	Swimmingpool, baulich nicht mit der Hauptanlage verbunden			X			X		X
16	Gartenhäuser			X			X		X
17	Gewächshäuser			X			X		X
18	Ställe			X			X		X
19	Stützmauern			X			X		X
20	Einfriedungen			X			X		X
21	Solaranlagen, freistehend			X			X		X
22	Funk- und Fernmeldetechnik			X			X		X
23	Zisternen, Öl-/Gastanks			X			X		X
24	befestigte Lagerflächen			X			X		X

4.5.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Geschossfläche bezogen auf die Grundstücksfläche zulässig ist.

Wie bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist auch im Falle der Berechnung der Geschossflächenzahl die Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Gültigkeit besaß.

Mit den Novellierungen der Baunutzungsverordnung hat sich die Anrechenbarkeit baulicher Anlagen auf die Geschossflächenzahl teilweise geändert: Benannte die BauNVO 1962 noch Aufenthaltsräume in Kellergeschossen oder Dachräumen, so spricht die BauNVO 1977 von Geschossen mit Aufenthaltsräumen, die keine Vollgeschosse sind.

Auch die Einschränkung von einer Nicht-Anrechenbarkeit von eingeschossigen Garagen in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten, sowie die Nicht-Anrechenbarkeit in allen anderen Gebietsarten (sofern die Grundfläche der Anlagen nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche beträgt) wurde mit der Novellierung von 1977 aufgegeben. Seit 1977 werden Garagen nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet, wenn sie in den Abstandsflächen zulässig sind.

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Übersicht zur Geschossflächenberechnung:

1. Die Berechnung der Geschossflächenzahl der Vollgeschosse erfolgt nach den Außenmaßen der baulichen Anlage.
2. Entscheidend für die Berechnung der GFZ ist die Grundfläche. Somit werden auch Bereiche mit einer Raumhöhe von < 1,50m berücksichtigt. Abzüge gemäß



Wohnflächenverordnung sind nicht zulässig.

3. Aufenthaltsräume in Dachräumen oder Kellergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, werden inklusive ihrer Umfassungswände, der zugehörigen Treppenträume und/oder Aufzüge auf die Geschossflächenzahl angerechnet.
4. Die Position der baulichen Anlage auf dem Grundstück ist irrelevant.
5. Bauliche Anlagen, die gemäß § 8 LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind.
6. Siehe Festsetzungen des Bebauungsplans

Die **Tabelle** auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über die Veränderungen der Geschossflächenzahl in jeweiligen Novellierungen der BauNVO.

GFZ		Baunutzungsverordnung (BauNVO)					
		1962		1968 / 1977		seit 1990	
Bauliche Anlagen		GFZ	keine Anrechnung	GFZ	keine Anrechnung	GFZ	keine Anrechnung
1	Vollgeschosse gem. § 2 LBauO ¹	X		X		X	
2	Dachgeschoss, wenn Vollgeschoss ²	X		X		X	
3	Staffelgeschoss, wenn Vollgeschoss ²	X		X		X	
4	Aufenthaltsräume in Dachraum	X					
5	Aufenthaltsräume in Kellergeschoss ³	X					
6	Aufenthaltsräume in Geschossen, die kein Vollgeschoss sind			X		X ⁴	X ⁴
7	Garagengeschoss, falls nicht als Vollgeschoss angerechnet ⁶				X		X
8	Balkon		X		X		X
9	Loggia				X		X
10	Terrasse, verbunden mit Hauptanlage		X		X		X
11	Terrasse, nicht verbunden mit Hauptanlage		X		X		X
12	Untergeordnete Bauteile		X		X		X
13	Garagen in Kern-/ Gewerbe-/ Industriegebieten ^{4/5}		X				
14	Garagen in anderen Gebieten, wenn ihre Grundfläche < 10% der Grundstücksfläche ist ^{4/5}		X				
15	Garagen < 10% der Grundstücksfläche				X		X
16	Garagen in Kern-/Gewerbe-/ Industriegebieten			X	X ^{5/6}	X	X ^{5/6}
17	Garagen in anderen Gebieten			X	X ^{5/6}	X	X ^{5/6}
18	Garagen in Vollgeschossen			X	X ⁶	X	X ⁶
19	in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen		X		X		X
20	Gartenhäuser		X		X		X
21	Gewächshäuser		X		X		X
22	Ställe (Kleintierhaltung)		X		X		X
23	Funk- und Fernmeldetechnik		X		X		X
24	Werbeanlagen		X		X		X

4.5.3 Umbauter Raum gemäß DIN 277

Der umbaute Raum - Bruttorauminhalt (BRI) - ist nach der aktuell gültigen DIN 277 zu ermitteln. Bei Anbauten ist der BRI getrennt nach Bestand, Anbau und Gesamt anzugeben. Bei Umbauten ist zum einen der BRI des Bestands vor der Baumaßnahme und zum anderem dem vom Umbau betroffenen Bruttorauminhalt anzugeben.

4.5.4 Flächenberechnung gemäß DIN 277

Die Flächenberechnung ist nach DIN 277 zu erstellen. Bei Nutzungsänderungen ist die umgenutzte Fläche gesondert auszuweisen.



4.6 Weitere Nachweise

4.6.1 Abstandsflächenplan

Der Nachweis der Abstandsflächen hat in zeichnerischer und rechnerischer Art zu erfolgen. Der Abstandsflächenplan kann wahlweise im Maßstab 1:100 oder 1:200 erstellt werden. Er beinhaltet:

- alle auf dem Grundstück bestehenden Gebäude mit Bezeichnung,
- die zeichnerische, bemaßte Darstellung der berechneten Abstandsflächen,
- die Darstellung aller Grundstücksgrenzen,
- bemaßte Darstellung ggf. auf dem Grundstück bestehender Baulasten.

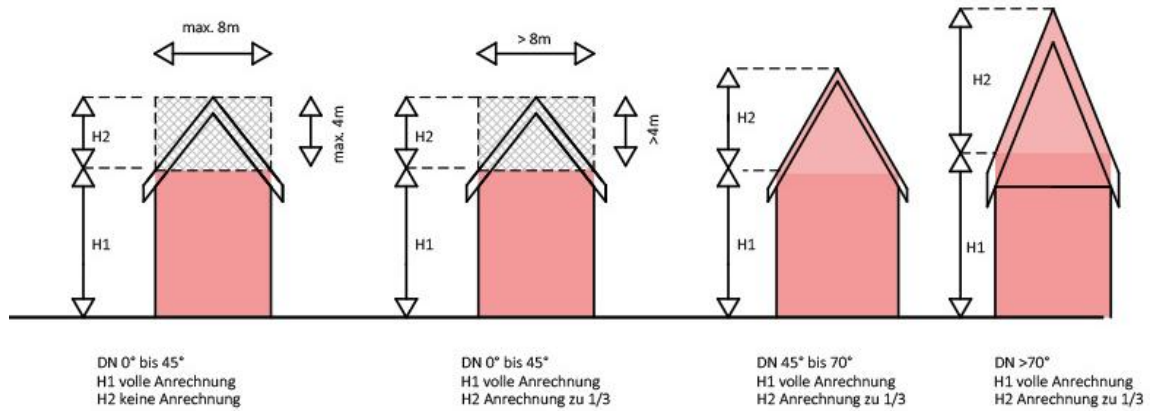
Die rechnerische Ermittlung der Abstandsflächen kann auf dem Abstandsflächenplan erfolgen. Ist die notwendige Übersichtlichkeit gewährleistet, kann die Darstellung und Berechnung der Abstandsflächen auch auf dem Lageplan, Außenanlageplan oder ggf. im Erdgeschossgrundriss erfolgen.

Das Maß H (im Sinne des § 8 Abs. 4 LBauO) zur Abstandsflächenberechnung ist in den

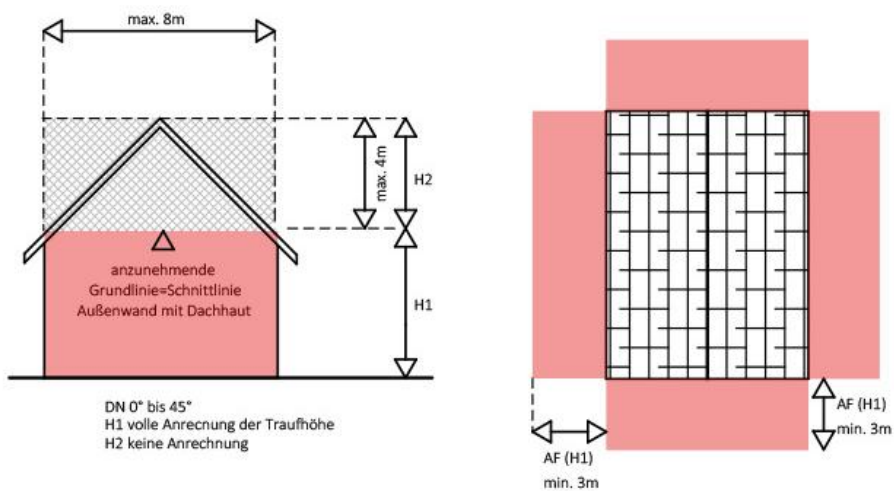
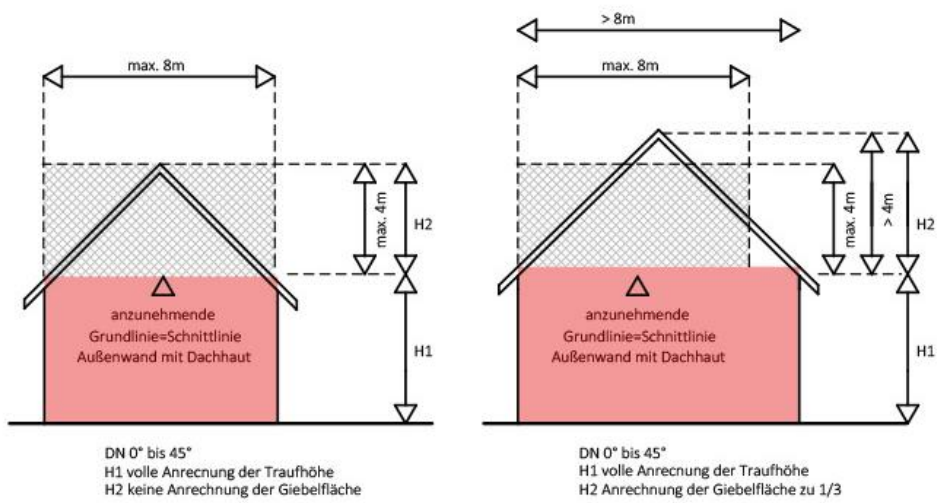
Ansichten (siehe Punkt 3.2.4.) anzugeben. Eine zusätzliche zeichnerische Angabe auf dem Abstandsflächenplan ist nicht zwingend erforderlich.

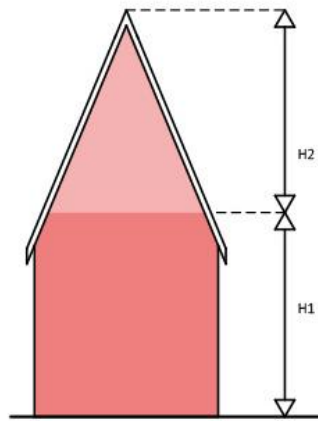
Berechnung der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt in der Regel $0,4 \times H$, in Gewerbe- und Industriegebieten $0,25 \times H$. Die Entscheidung, ob in Kern- und Sondergebieten eine geringere Tiefe der Abstandsfläche als $0,4 \times H$ zugelassen werden kann, liegt im **Ermessen der Bauaufsichtsbehörde** und ist nur dann möglich, wenn die Nutzung des Gebietes dies rechtfertigt. Die Tiefe der Abstandsfläche in Rheinland-Pfalz beträgt mindestens 3,0 m. Geringere Abstandsflächentiefen können nur im Rahmen des § 8 Abs. 10 und Abs. 12 LBauO zugelassen werden. Können Abstandsflächen nicht eingehalten werden, empfiehlt sich vor Einreichung des Bauantrags eine Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht.

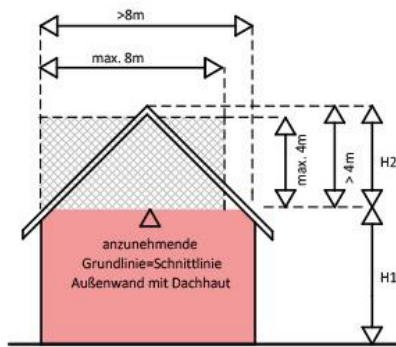
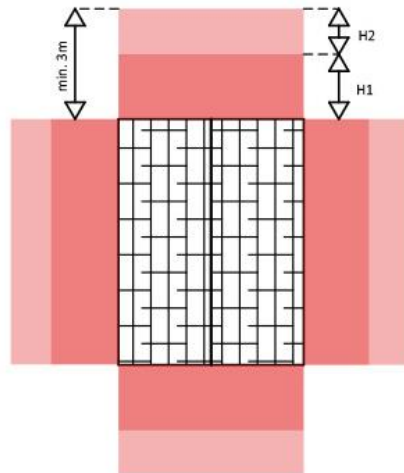


Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 6 LBauO bleibt bei der Abstandsflächenberechnung die Höhe von Giebelflächen unberücksichtigt, wenn diese innerhalb eines Dreiecks mit einer Breite von max. 8m und einer Höhe von max. 4m liegen. Dies gilt nicht, wenn Dachaufbauten weniger als 1,50m von der Giebelfläche entfernt sind.

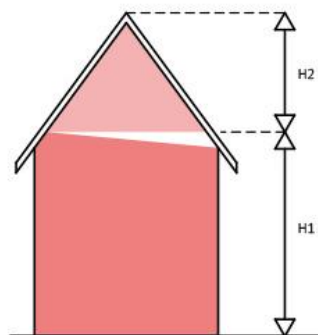
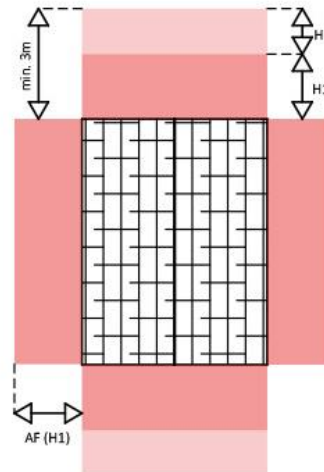




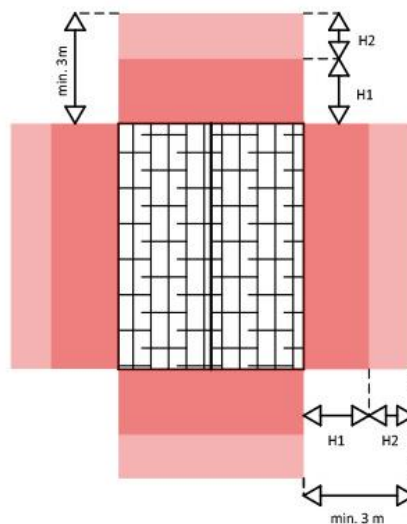
DN 45° bis 70°
H1 volle Anrechnung
H2 Anrechnung der zu 1/3



DN 0° bis 45°
H1 volle Anrechnung der Traufhöhe
H2 Anrechnung der Giebfäche zu 1/3



DN 45° bis 70°
H1 volle Anrechnung
H2 Anrechnung der zu 1/3



4.6.2 Nachweis der Gebäudeklasse

Da die Einordnung in die Gebäudeklasse nicht nur Auswirkungen auf die Wahl des Antragsverfahrens, sondern auch auf die brandschutztechnischen Anforderungen hat, gilt es, diese vor Einreichung des Bauantrags korrekt zu bestimmen.

4.6.3 Nachweis der Vollgeschosse

Ein Vollgeschossnachweis kann notwendig sein, wenn nicht zweifelsfrei erkennbar ist, dass es sich bei dem Kellergeschoss oder Dachgeschoss um kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 LBauO handelt.

Hinsichtlich der Prüfung der Vollgeschossigkeit im Hinblick auf Festsetzungen des Bebauungsplans gilt die Geschossdefinition

4.6.3.1 Dachgeschoss als Vollgeschoss

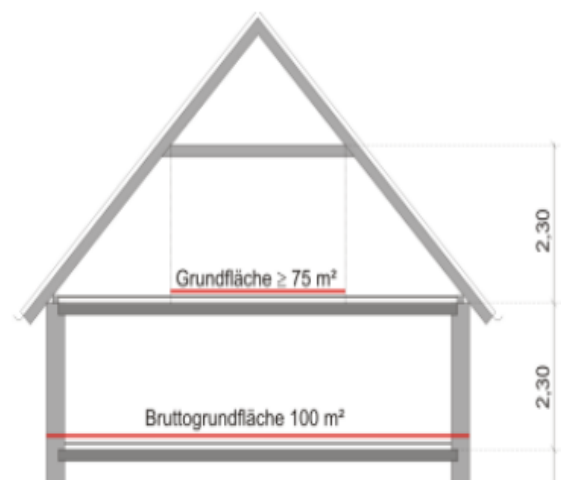
Bis zum 30.06.1987 galt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn es über zwei Drittel der relevanten Grundfläche eine Raumhöhe von mindestens 2,30 m, gemessen bis zur Unterkante der Dachschräge, aufweist.

Seit der Novellierung der Landesbauordnung am 01.07.1987 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 4 LBauO bei einem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss, wenn es über drei Viertel der relevanten Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Gemessen wird ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante Dachhaut.

Der zeichnerische Vollgeschossnachweis beinhaltet die Angabe der Höhenlinie von 2,30 m im Grundriss mit Bemaßung dieser in Bezug zur Außenkante der Außenwand, so-

Ein rechnerischer und zeichnerischer Nachweis der Gebäudeklasse wird durch die Untere Bauaufsicht immer dann verlangt, wenn die Richtigkeit der Angabe der Gebäudeklasse im Antragsformular zweifelhaft ist.

nach Landesbauordnung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Gültigkeit besaß. Innerhalb unbepannter Innenbereiche, die gemäß § 34 BauGB bewertet werden, gilt dagegen stets die Vollgeschossdefinition der aktuell gültigen Landesbauordnung.



wie die Angabe der Höhenlinie und Bemaßung entsprechend der hier dargestellten Skizze.

Neben dem zeichnerischen Nachweis ist der rechnerische Nachweis zu erbringen.

4.6.3.2 Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse

Bei diesen handelt es sich gemäß § 2 Abs. 4 LBauO nur dann um ein Vollgeschoss, wenn sie über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

4.6.3.3 Kellergeschoss als Vollgeschoss

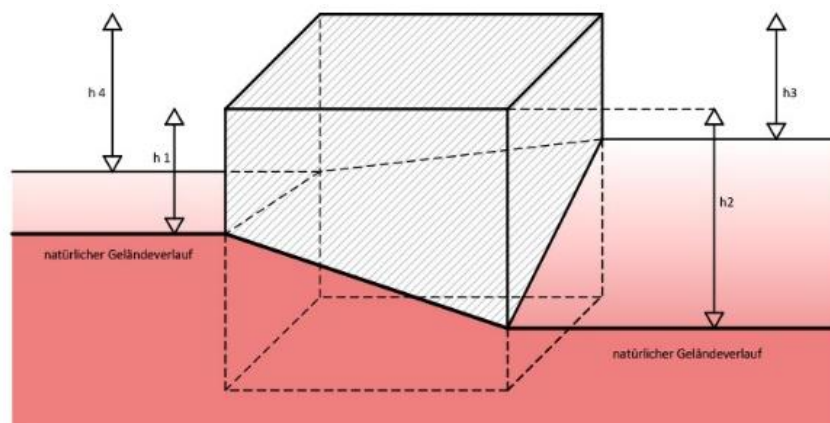
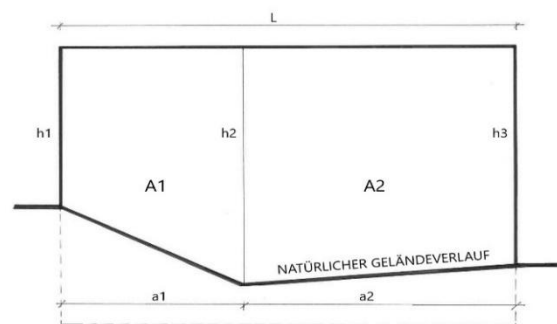
Bis 30.06.1987 galt das Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die Geländeoberfläche (natürliche Geländeoberfläche oder abgegrabene Geländeoberfläche) hinausragt.

Seit 01.07.1987 gelten Geschosse über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 LBauO dann als Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche (natürliche Geländeoberfläche oder abgegrabene Geländeoberfläche) hinausragen.

Ein zeichnerischer Nachweis kann gesondert oder, sofern die Übersichtlichkeit gewährleistet ist, auch in den Ansichten erfolgen. Hierzu ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Kellerdecke in den Ansichten anzugeben und der Abstand zwischen dieser und dem natürlichen Gelände zu bemessen (siehe Skizze unten). Der zeichnerische Nachweis ist durch den rechnerischen Nachweis in nachvollziehbarer Weise zu ergänzen.

Der entsprechende Vollgeschoss-Nachweis ist nachvollziehbar in zeichnerischer und rechnerischer Form zu erbringen.

Im Falle eines ungleichmäßigen Geländeverlaufs sind die mittlere Wandhöhe (H) und damit die Abstandsfläche mit Hilfe einer Flächenbetrachtung zu ermitteln. Dabei werden entsprechend dem unterschiedlichen Geländeverlauf Wandabschnitte gebildet, deren Teilflächen (A1, A2,...) zunächst zu bestimmen und zu addieren sind (siehe nachfolgende Skizze). Die Ermittlung der Summen aller Teilflächen oberhalb der Geländeoberfläche dividiert durch die Wandbreite (L) ergibt dann die mittlere Wandhöhe (H) zur Bestimmung der Abstandsfläche.



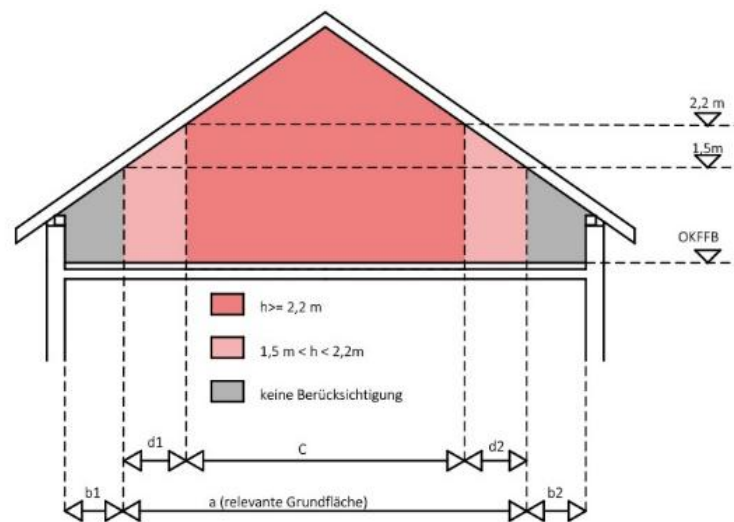
$$H = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) / 4$$

4.6.4 Nachweis für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss

Die Definition eines Aufenthaltsraums nach § 2 LBauO richtet sich danach, ob sich ein Aufenthaltsraum nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen **eignet**. Die Frage, ob er letztlich als solcher genutzt wird, ist dabei nicht entscheidend.

Auf Verlangen ist der Nachweis zeichnerisch und rechnerisch nachvollziehbar zu führen. Hierbei sind im betroffenen Grundriss sowie

im Schnitt die auf die Innenkante der Außenwände bemaßten relevanten Höhenlinien von 1,50 m und 2,20 m einzuzeichnen (siehe nachfolgende Skizze). Die Flächen im Bereich von Dachaufbauten, Dachgauben o.ä. unterhalb der vorgenannten Höhenlinien sind dabei mit anzurechnen. Der rechnerische Nachweis ist entsprechend vorzulegen.



$$c \geq d1 + d2 = DG \text{ ist Aufenthaltsraum i.S.d. § 45 Abs. 4 LBauO}$$

4.6.5 Nachweis notwendiger Stellplätze

Der Nachweis zu notwendigen Kfz-Stellplätzen ist rechnerisch auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zu führen.

Stellplätze sind außerdem in den Planunterlagen entsprechend darzustellen und zu bemaßen. Ihre Position auf dem Grundstück ist eindeutig in Bezug auf die Grundstücksgrenzen anzugeben.

Bei Um- oder Anbauten und im Falle von Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen sind gemäß § 47 Abs. 2 LBauO Stellplätze in der Anzahl neu herzustellen

bzw. nachzuweisen, die durch die neue Nutzung bzw. die Erweiterung zusätzlich erforderlich sind. Der Gesamtbedarf notwendiger Stellplätze ist getrennt nach Bestand und Erweiterung/Neubau bzw. als Gegenüberstellung von vorheriger und neuer Nutzung darzustellen. Werden nur Teile eines Gebäudes umgenutzt, muss der Nachweis dennoch für das gesamte Gebäude mit allen Nutzungen erbracht werden.

Dies gilt nicht, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder

durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird.

Auf einen rechnerischen Nachweis kann bei Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern verzichtet werden.

4.6.6 Brandschutzkonzept

Ein Brandschutzkonzept ist in der Regel bei Sonderbauten gemäß § 50 LBauO

erforderlich. Es ist stets in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

4.6.7 Bestätigung der Beauftragung eines Prüfsachverständigen

Im Vollverfahren sind vor Erteilung der Baugenehmigung der Unteren Bauaufsicht mindestens einzureichen:

- der Nachweis der Beauftragung eines Prüfsachverständigen für die Statikprüfung und die Bauüberwachung und

- die Bestätigung des Prüfsachverständigen, dass ihm die statische Berechnung mit Konstruktionszeichnungen und zugehörigen Positionsplänen vorliegt. Hierbei kann es sich um ein formloses Schreiben des beauftragten Prüfsachverständigen mit Originalunterschrift handeln.

4.7 Hinweise

4.7.1 Beteiligung externer Fachbehörden

Je nach Bauvorhaben kann die Beteiligungen verschiedener externer Fachbehörden sowie die Einholung eventuell notwendiger Genehmigungen (z.B. denkmalrechtliche, naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Genehmigung) erforderlich sein.

In diesem Zusammenhang kann die Nachforderung weiterer zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendiger Unterlagen durch die Untere Bauaufsicht nicht ausgeschlossen werden.

4.7.2 Zustellungsvollmacht

Sollte der Bauantrag von mehreren Personen (auch bei Ehepaaren) oder einer juristischen Person gestellt werden, ist stets eine natürliche Person als Bauherrenvertreter und ggf. ein Zustellungsbevollmächtigter

der Baugenehmigung zu bestellen.

Dies kann schriftlich auf einem gesonderten Blatt oder als Zusatz im Bauantragsformular auf Seite 1 unter „Bauherr“ erfolgen.

5 Abweichungen und Befreiungen

Abweichungen und Befreiungen sind stets schriftlich zu beantragen und zu begründen. Das Ministerium der Finanzen stellt hierfür einen amtlichen Vordruck zur Verfügung, der in beiden Fällen zu verwenden ist.

5.1 Abweichungen gem. § 69 LBauO

Abweichungen sind von bauordnungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans möglich.

Abweichungen können folgende Aspekte einer Planung betreffen:

1. Anforderungen der Landesbauordnung,

z.B. hinsichtlich

- Brandschutz (§ 27 bis § 32 LBauO),
- Barrierefreiheit gemäß § 51 LBauO,
- eingeführter technischer Baubestimmungen, wie z.B. die Industriebau-richtlinie
- Stellplatzbedarf bei Schaffung von Wohnraum.



2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO (z.B. Dachneigung, Dachform,...)

Dachneigungsvorschriften gehören zum Gestaltungsrecht, also Bauordnungsrecht, auch wenn sie in einem Bebauungsplan stehen. Abweichungsregelungen richten sich also nach Landesbauordnung, nicht nach Baugesetzbuch.

5.2 Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB

Ausnahmen vom Bauplanungsrecht müssen im B-Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sein. Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind möglich, sofern Gemeinde bzw. Baubehörde diesen zustimmt. Eine gewünschte Befreiung ist schriftlich zu beantragen.

Befreiungen können folgende Aspekte der Planung betreffen:

- Änderung der Firstrichtung, Stellung der baulichen Anlage
- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Abstand der Garage zur Grundstücksgrenze (Straßengrenze; nicht Abstandsflächen nach § 8 LBauO)
- Befreiung von GRZ/ GFZ
- Überschreitung Trauf- /Firsthöhen
- Bauweise (z. B. Zahl der Vollgeschosse)

6 Ausnahme und Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Ausnahme

Eine Zulassung auf Ausnahme ist schriftlich zu beantragen und kann, sofern Gemeinde bzw. Baubehörde dieser zustimmt, zugelassen werden.

Zu beachten ist, dass hierfür das gleiche Formular welches auch für Abweichungen und Befreiung erforderlich ist, genutzt werden muss.

Ausnahmen können gestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan dies nach Art und Umfang ausdrücklich vorsieht und ausreichend bestimmt
- nach den §§ 2 – 9 BauNVO bzgl. der dort vorgesehenen Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung.

6.2 Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (z.B. Garagen an der Grenze)

zulässig sind oder zugelassen werden können.

Hierzu ist ein Antrag auf Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO (siehe gesondertes Antragsformular) schriftlich zu beantragen.



7 Nach der Baugenehmigung

Wenn die Baugenehmigung nach § 65 oder § 66, jeweils i. V. m. § 70 LBauO oder die Freistellung nach § 67 LBauO vorliegt, ist diese in der Regel **vier Jahre gültig** (sofern die Baugenehmigung keine Einschränkungen hierzu trifft), d.h. der Bauherr hat vier Jahre Zeit, um mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

Eine **Verlängerung** der Baugenehmigung ist auf schriftlichen Antrag möglich. Dieser muss vor Ablauf der Gültigkeit der Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsicht eingegangen sein.

Zusammen mit der Baugenehmigung und einem Satz der gestempelten Bauunterlagen erhält der Bauherr außerdem

- das **Baustellenschild** („Roter Punkt“). Dieses ist mit Beginn der Bauarbeiten gut sichtbar an der Baustelle anzubringen.
- die **Baubeginnanzeige**. Diese ist mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Mit ihr ist ein Bauleiter zu benennen.
- die **Rohbauvollendungsanzeige**. Diese ist zwei Wochen vor der Fertigstellung des Rohbaus der Unteren Bauaufsicht vorzulegen.
- die **Bauvollendungsanzeige**. Diese ist zwei Wochen vor Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Unteren Bauaufsicht vorzulegen.

Die Benutzung der baulichen Anlage darf erst erfolgen, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Bauvollendungsanzeige genannten Zeitpunkt.

Spätestens mit der Baubeginnanzeige sind außerdem im vereinfachten Verfahren (§ 66 LBauO) und Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO) die Erklärung über die ordnungsgemäße Aufstellung des Standsicherheitsnachweises und des Wärmeschutznachweises vorzulegen.

Die technischen Nachweisführungen zum Bauvorhaben sind - vorzugsweise per E-Mail - jeweils rechtzeitig über die hierfür zentral eingerichtete Email-Adresse baunachweise@lksuedwestpfalz.de einzureichen. In der Betreffzeile ist dabei unbedingt die Angabe des Aktenzeichens der Kreisverwaltung sowie ein kurzer Stichpunkt zum Inhalt (z.B. Baubeginnsanzeige, Aufsteller-Erklärung Statik etc.) anzugeben.



8 Die Bauvoranfrage

8.1 Prüfumfang der Bauvoranfrage

Vor Einreichung eines Bauantrags kann zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Bauvorbescheid) gemäß § 72 LBauO beantragt werden. Da die Bauvoranfrage nur der Klärung einzelner Fragen eines konkreten Bauvorhabens dient, findet mit ihr jedoch keine abschließende Prüfung des öffentlichen Rechts statt.

Für Bauvorhaben, die nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu beurteilen sind, beschränkt sich die Bauvoranfrage - und in der Folge der erlassene Bauvorbescheid - auf Fragen, die Gegenstand der Prüfung im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind, sowie auf die Zulässigkeit von Abweichungen im Sinne des § 69 LBauO. **In diesem Zusammenhang sind Fragen zum Bauordnungsrecht regelmäßig ausgeschlossen.**

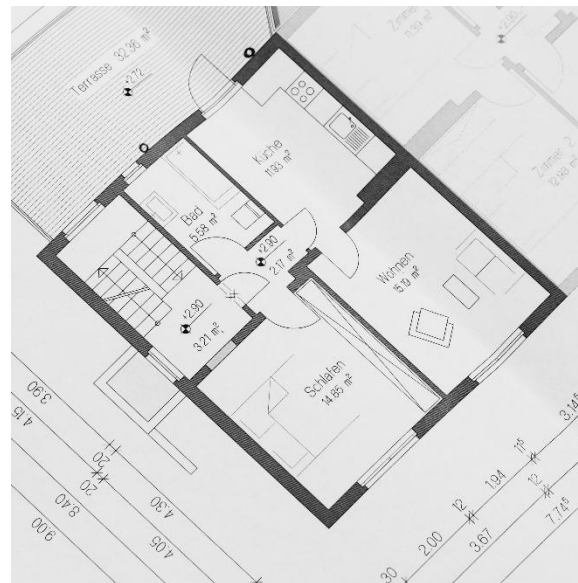
Eine Beteiligung anderer Fachbehörden kann nur in engem Rahmen erfolgen, wenn dies zur Verbescheidung der Bauvoranfrage als notwendig angesehen wird. Weitere Behördenbeteiligungen in einem späteren Bauantragsverfahren bleiben daher stets vorbehalten.

8.2 Unterlagen zur Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage beinhaltet

- eine eindeutig formulierte Fragestellung und
- die Vorlage aller zur Bearbeitung der Anfrage erforderlichen Unterlagen.

Analog zum Bauantragsverfahren sind sämtliche einzureichenden Unterlagen in



Trotz eines positiven Bauvorbescheids kann sich das Bauvorhaben z.B. aufgrund anderer Vorschriften, die nicht Gegenstand des Bauvorbescheids sind, im anschließenden Bauantragsverfahren als nicht genehmigungsfähig erweisen.

Der Bauvorbescheid gilt in der Regel vier Jahre, sofern er durch die Baubehörde nicht kürzer befristet wird.

Vor Einreichung einer Bauvoranfrage empfiehlt es sich, das Gespräch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu suchen, um die Notwendigkeit einer Bauvoranfrage vorab zu klären.

mindestens dreifacher Ausfertigung vorzulegen und bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz einzureichen.

Der Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist immer in Bezug auf die Fragestellung zu beurteilen und kann nicht pauschal beantwortet werden.

9 Landessolargesetz (LSolarG)

Das Landessolargesetz (LSolarG) verpflichtet Bauherren zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern und auf Parkplätzen.

Die Pflicht zur Installation gilt für

- gewerblich genutzte Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche
- gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 50 Stellplätze
- Neubauten öffentlicher Gebäude mit mehr als 100 m² Nutzfläche und
- neue Parkplätze der öffentlichen Hand ab 50 Stellplätze
- grundlegende Dachsanierung öffentlicher Gebäude mit mehr als 100 m² Nutzfläche

Eine grundlegende Dachsanierung wird dabei definiert als eine Baumaßnahme, bei der die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches – auch unter Wiederverwendung von Baustoffen – vollständig erneuert wird. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden. Weitere Einzelheiten regelt § 3 LSolarG.

Die Mindestgröße der geforderten Photovoltaikanlage beträgt 60 % der nutzbaren Dachfläche.

Auch private Bauherren und Bauherren von Neubauten oder grundlegenden Dachsanierungen sind in der Pflicht. Sie müssen jedoch lediglich sicherstellen, dass ihre Neubauten bzw. zu sanierenden Dächer für **PV-Ready** sind. Dies bedeutet, dass die Lastreserven so ausgelegt sind, dass eine spätere Installation einer PV-Anlage möglich ist.



Von der Pflicht zur Installation kann die Untere Bauaufsichtsbehörde ggf. befreien, wenn die Anforderungen wegen technischer oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, unangemessenem Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen (vgl. § 8 LSolarG).

Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe des Befreiungstatbestands und unter Beifügung der erforderlichen Nachweise bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

10 Ansprechpartner

10.1 Baufachaufsicht (Zuständigkeit: Erteilung einer Baugenehmigung)

Allgemeine Anfragen

bauen@lksuedwestpfalz.de

Frau Hambsch

Tel. 06331 809 695

E-Mail j.hambsch@lksuedwestpfalz.de

Herr König

Tel. 06331 809 573

E-Mail e.koenig@lksuedwestpfalz.de

Frau Keßler

Tel. 06331 809 572

E-Mail s.kessler@lksuedwestpfalz.de

Herr Vogt

Tel. 06331 809 233

E-Mail a.vogt@lksuedwestpfalz.de

10.2 Baurechtsaufsicht

Herr Preißer

Tel. 06331 809 576

E-Mail t.preisser@lksuedwestpfalz.de

Frau Wolf

Tel. 06331 809 228

E-Mail l.wolf@lksuedwestpfalz.de

10.3 Brandschutzdienststelle

Herr Heringer

Tel. 06331 809 143

E-Mail s.heringer@lksuedwestpfalz.de

10.4 Bauüberwachung

Herr Klonig

Tel. 06331 809 232

E-Mail t.klonig@lksuedwestpfalz.de

10.5 Akteneinsicht

Frau Grünewald

Tel. 06331 809 220

E-Mail b.gruenewald@lksuedwestpfalz.de

Frau Schäfer

Tel. 06331 809 316

E-Mail a.schaefer@lksuedwestpfalz.de