



Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage⁷² ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe Sie im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen Ihres Bauvorhabens rechtsverbindlich klären können.

Sie können in der Bauvoranfrage grundsätzlich nur solche Fragen stellen, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang des nachfolgenden Bauantrages zu prüfen sind. Für die Bauvoranfrage erhalten Sie dann einen Bauvorbescheid, dessen Festlegung in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich gilt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich erteilt. Bitte beachten Sie, dass der Bauvorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nur Verbindlichkeit entfaltet, wenn das Vorhaben unverändert bleibt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre.

Da im Rahmen einer Bauvoranfrage auch Fragen gestellt werden können, ist sie besonders geeignet für komplexere Vorhaben und für Vorhaben, für die zunächst eine grundsätzliche Zulässigkeit geklärt werden soll, beispielsweise aus planungsrechtlicher Sicht oder aufgrund erforderlicher Abweichungen oder Befreiungen. Die Gebühren für einen Vorbescheid sind niedriger. Ein Vorbescheid ersetzt aber keinesfalls eine Baugenehmigung.

Akteure

Antragsteller/-in

Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden. Sollten Sie nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks sein, müssen Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu kaufen, und vorher abklären wollen, ob dort die gewünschte Bebauung möglich ist. In diesem Falle fügen Sie der Bauvoranfrage bitte eine Vollmacht des Grundstückseigentümers bei.

Angrenzer

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Befreiungen oder Abweichungen beantragt werden, die nachbarschützende Belange berühren (z. B. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart oder Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen), findet auch in diesem Verfahren eine Beteiligung der Nachbarn statt. Geben Sie in diesem Falle die vollständigen Adressen der Nachbarn in einem separaten Schreiben an.

Bauvorlageberechtigung

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein⁷³. Dann ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen

⁷² Bauvoranfrage: § 77 BauO NRW

⁷³ Hierzu: § 77 (2) BauO NRW



Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll. Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich.

& Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) →
Formulare(Download) runtergeladen werden.

Unterlagen

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag⁷⁴. Dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

Ein Antrag auf Vorbescheid kann sowohl für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (auch Werbeanlagen) als auch für Sonderbauten im Vollverfahren gestellt werden. Auf dem Antragsformular ist anstelle von „Baugenehmigung“ „Antrag auf Vorbescheid“ auszuwählen. Ein Vorbescheid wird nicht erstellt für verfahrensfreie Vorhaben und Anlagen. Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Ein Fragenkatalog kann nur mit einer Bauvoranfrage eingereicht werden, nicht mit einem Antrag auf Baugenehmigung. Bitte stellen Sie konkrete Fragen mit Bezug zu den jeweiligen Rechtsvorschriften.

Die Antragsformulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus

⁷⁴ Beizufügende Unterlagen: § 16 BauPrüfVO NRW



Anlage I/1 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

Häkchen bei "Antrag auf Vorbescheid" setzen

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr Untere Bauaufsicht Hans-Böckler-Platz 5		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Der Antragsteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.	
PLZ, Ort 45468 Mülheim an der Ruhr	Aktenzeichen		
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid Großer Sonderbau § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018		Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika			
Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Büro Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH		Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig.	
Straße, Hausnummer Hauptstr. 100		Straße, Hausnummer Nebenstr. 10	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Mustermann, Max		bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Müller, Lieschen Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes A 12345	
Telefon (mit Vorwahl) 0123 / 123456	Telefax	Telefon (mit Vorwahl) 0123 / 654321	Telefax
E-Mail max.mustermann@muster.de		E-Mail mail@lieschenmueller.de	
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100 Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.			
Gemarkungen) Mülheim		Flurst. 10	Flurst. 1
Gebäudeklassen (§ 2 BauO NRW 2018): 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> Sonstige bauliche Anlagen <input type="checkbox"/>			
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Errichtung einer sechszügigen Kindertagesstätte Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabenbeleg muss stets hinreichend bestimmt sein.			
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauOD) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 60 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen.			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit <input checked="" type="checkbox"/> bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>			
Fragestellung: Hier ist die genaue Fragestellung einzutragen, etwa: Ist das Gebäude für einen Wohnnutzung am geplanten Standort planungsrechtlich zulässig?			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens			
<input type="checkbox"/> Vorbescheid	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung	Kreuzen Sie die betroffenen Felder an und tragen Sie die gehörigen Informationen ein.		
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			

Fortsetzung Blatt 2

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigelegt sind. Entweder ist ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich.

Anlage I/1 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:
(Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beigelegen.)

- 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
- 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
- 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
- 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
- 3-fach Bauzeichnungen (§§ 4 und 12 BauPrüfVO)
- 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 3-fach Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 54 Absatz 3 BauO NRW 2018)
- 3-fach Barrierefrei-Konzept (§ 9a BauPrüfVO)
- 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
- 2-fach bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 1-fach bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n

11.2 Abweichend von Nr. 11.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:

- den Nachweis des Schallschutzes
- den Nachweis des Wärmeschutzes
- den Nachweis der Standsicherheit

12. Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz Bitte immer beigelegen

13. Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	Ort, Datum 03.03.2022
---	--------------------------

Für die Bauherrschaft:
Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Bauzeichnungen müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.

Die/Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende:
Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag und sämtliche Bauzeichnungen mit aktuellem Datum zu unterzeichnen.

Unterschrift _____ Unterschrift _____