Anwendungen

Die folgenden Bauvorhaben können im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beantragt werden:

- alle Bauvorhaben, ausgenommen sind Sonderbauten sowie Vorhaben die bereits nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Die folgenden Bauvorhaben MÜSSEN im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beantragt werden:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-4, sowie deren Nebengebäude und Nebenanlagen.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen muss der Bauherr separat beantragen (sog. AAB-Antrag).

Fachkundige Beratung zu diesem Verfahren erhalten Sie im Servicebüro Bauen. Es bietet Planauskünfte, Beratungen zu Bauvorhaben, Bauvoranfragen und Baugesuchen – Anfragen werden hier gebündelt und koordiniert. Hierfür steht Ihnen ein kompetentes Team aus den Bereichen Verwaltung und Baurecht zur Verfügung, das Ihnen bei Ihren Fragen und Anliegen gerne weiterhilft.

Stadt Herrenberg
Servicebüro Bauen
Technisches Rathaus / Ebene 2
Seeländerplatz 3
71083 Herrenberg

Kontakt:
Telefon: 07032/924-271 oder -310
Mail: servicebuerobauen@herrenberg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag	8:30 – 12:00 Uhr
Dienstag	8:30 – 12:00 Uhr
Mittwoch	8:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	8:30 – 12:00 Uhr 13:30 – 17:30 Uhr
Freitag	8:30 – 12:00 Uhr

Fachberatung nach Terminvereinbarung

Herrenberg
die mitmachstadt

Vereinfachtes Baugenehmigungs-verfahren

nach § 52 LBO Baden-Württemberg

Kurzbeschreibung

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird Ihr Bauvorhaben nur in stark eingeschränktem Umfang durch die untere Baurechtsbehörde geprüft. Dadurch erhalten Sie die Genehmigung zwar etwas kostengünstiger, sie trifft jedoch keine Aussage dazu, ob Ihr Bauvorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Im Wesentlichen umfasst die Prüfung die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit dem geltenden Bebauungsplan sowie die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Die Einhaltung der übrigen Rechtsvorschriften liegt in der alleinigen Verantwortung des Bauherrn und der von ihm beauftragen Personen (z. B. Entwurfsverfasser).
Sie erhalten zwar eine Baugenehmigung, diese bezieht sich jedoch nur auf die gemäß § 52 Abs. 2 LBO durch die untere Baurechtsbehörde zu prüfenden Rechtsvorschriften und bietet keine weitergehende Rechtssicherheit.

Weiter Informationen erhalten Sie unter:
www.service-bw.de
> Stichwort „Baugenehmigung – vereinfachtes Verfahren"

Gebühren

- Baugenehmigung: 6,5 ‰ der Baukosten (mind. 255 €)
- Bauabnahme: 1,5 ‰ der Baukosten (mind. 170 €)
- Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen:
  Je nach Art und Umfang (zw. 50 – 12.000 €)
- Baulasterklärungen: mind. 170 €

Details sowie die Gebühren für weitere Leistungen können Sie der „Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren" (Verwaltungsgebührensatzung), zum Download unter www.herrenberg.de, entnehmen.

Erforderliche Unterlagen

Unterlagen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

- ☐ Formular „Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren", vollständig ausgefüllt
- ☐ Lageplan: Schriftlicher Teil und zeichnerischer Teil, im Maßstab 1:500, auf Basis des aktuellen Liegenschaftskatasters erstellt (zu erhalten beim Landratsamt Böblingen – Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Tel. 07031/663-5050)
- ☐ evtl. Abstandsflächenplan
- ☐ Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), durch einen Planverfasser nach § 43 LBO (z. B. Architekt) erstellt
- ☐ Formular „Baubeschreibung"
- ☐ evtl. Standsicherheitsnachweis
- ☐ evtl. Formular „Technische Angabe zu Feuerungsanlagen"
- ☐ evtl. Formular „Angaben zu gewerblichen Anlagen"
- ☐ evtl. Freiflächengestaltungsplan

Vor Baubeginn außerdem erforderlich

- ☐ Entwässerungsantrag mit Plänen zur Darstellung der Grundstücksentwässerung (Lageplan, Grundrisse, Schnitte)
- ☐ evtl. Beauftragung der bautechnischen Prüfung
- ☐ Bauleiterbenennung und –erklärung
- ☐ Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik

Info zur Genehmigungsfiktion

nach § 58 Abs. 1a Landesbauordnung (LBO)

Ab dem 28.06.2025 gilt in Baden-Württemberg für Bauanträge im Vereinfachten Genehmigungsverfahren eine Genehmigungsfiktion, um den Genehmigungsprozess zu beschleunigen.
Bei einem Bauantrag, über den nicht innerhalb einer festgesetzten Frist (in der Regel drei Monate) entschieden wurde, gilt somit die Baugenehmigung automatisch als erteilt.

Hierbei ist zu beachten, dass auch noch nach Eintritt der Genehmigungsfiktion die Behörde ggf. nachträglich rechtliche Schritte gegen die fingierte Genehmigung einleiten muss, wenn Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die Behörde selbst erkannt oder durch Dritte bekannt werden.

Sowohl eine Ablehnung zur Vermeidung der Genehmigungsfiktion als auch die Einleitung von Maßnahmen nach Eintritt der fingierten Genehmigung würden für alle Beteiligten zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, Verzögerungen und potenziell hohen Kosten führen.

Das bedeutet für Sie als Bauherrn, dass die Vollständigkeit und Qualität der Bauvorlagen für Ihren Bauantrag entscheidend sind: Stellen Sie zusammen mit Ihrem beauftragten Planer/Architekturbüro sicher, dass Ihre Bauantragsunterlagen von Anfang an vollständig, fehlerfrei und präzise sind, so dass die Behörde keine umfangreichen Nachforderungen stellen muss.

Auch wenn die Genehmigungsfiktion eine schnelle Entscheidung verspricht, sollten Sie bedenken, dass die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Wasserrecht, Bodenschutz, Natur- und Artenschutz, örtliche Bauvorschriften, Brandschutz etc.) weiterhin in Ihrer Verantwortung liegt. Eine fingierte Genehmigung entbindet Sie nicht von diesen umfassenden Prüfpflichten und Einhaltung der jeweiligen Vorschriften.

Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich die Möglichkeit des Verzichts der Genehmigungsfiktion vor, wenn der Antragsteller dies gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich erklärt.

Ein Verzicht kann allen Beteiligten mehr Zeit für die Erstellung der Unterlagen bzw. zur Nachreichung von Unterlagen bis hin zu einer umfänglichen Prüfung der Unterlagen und Bearbeitung verschaffen um die vorstehenden nachteiligen behördlichen Maßnahmen wie unnötige Ablehnungen und langwierige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Weitere Informationen zur Genehmigungsfiktion erhalten Sie unter: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bauordnungsrecht/lbo-reform-schnelles-bauen