Auskünfte, Bau- und Planungsberatung, Zuständigkeiten, ... alles aus einer Hand: Das Servicebüro Bauen

Vorteile für Sie

Das Servicebüro Bauen 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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass diese Leistungen kein Ersatz für die vollumfängliche Prüfung in den förmlichen Genehmigungsverfahren sein können.

Dementsprechend können Fragen zur Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht rechtsverbindlich beantwortet werden, weshalb eine Beratung im Servicebüro Bauen keine „Garantie" für eine Baugenehmigung ist.

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

Bauvorbescheid

nach § 57 LBO Baden-Württemberg

Kurzbeschreibung

Auskünfte auf formlose Anfrage im Servicebüro Bauen stellen lediglich eine erste Einschätzung der Rechtslage dar und sind insbesondere keine Zusicherung nach § 38 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG), da die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit einem förmlichen Verfahren vorbehalten bleibt. Eine detaillierte Prüfung von umfassenden Bauvorhaben ist im Rahmen des Servicebüros Bauen nicht möglich. Möchten Sie eine rechtsverbindliche Zusicherung (beispielsweise bevor Sie ein Grundstück erwerben), können Sie eine förmliche Bauvoranfrage einreichen.

Der Vorteil für den Bauherrn gegenüber einem Bauantrag besteht darin, dass mit diesem Instrument ohne die deutlich höheren Planungskosten die ein Bauantrag mit sich brächte, einzelne, grundsätzliche Fragen bezüglich der Zulässigkeit eines Bauvorhabens vorab geprüft werden. Eine Bauvoranfrage hat somit zum Ziel, ganz konkrete Einzelfragen vorab rechtsverbindlich zu klären. Somit kann geklärt werden, ob sich der finanzielle Aufwand für detaillierte Bauvorlagen überhaupt lohnt.

Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Angrenzer) werden benachrichtigt und haben vier Wochen Zeit, die Unterlagen einzusehen und Einwendungen vorzutragen.

Die im Bauvorbescheid entschiedenen Einzelfragen sind für ein nachfolgendes Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren bindend.

Ein Bauvorbescheid gilt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden. Der Antrag auf Verlängerung muss jedoch schriftlich und vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden.

Erforderliche Unterlagen

Unterlagen für eine Bauvoranfrage

- ☐ Formular „Antrag auf Bauvorbescheid“, vollständig ausgefüllt
- ☐ Lageplan (zeichnerischer Teil) im Maßstab 1:500; erstellt auf Basis eines aktuellen Auszuges aus dem Liegenschaftskataster (zu erhalten beim Landratsamt Böblingen- Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Tel. 07031/ 663-5050)
- ☐ Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit zur Beurteilung der gestellten Fragen erforderlich
- ☐ Einzelne ganz konkrete Fragen

Gebühren

- Bauvorbescheid: 4 ‰ der Baukosten (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.

Beispiele

Im Vorbescheid können nur Einzelfragen zum geplanten Bauvorhaben geklärt werden. Die Fragestellung soll möglichst konkret und zielgerichtet mit „ja“ oder „nein“ zu beantworten sein. Wichtig ist, dass die Fragen sich auf ein konkretes Bauvorhaben beziehen.

Konkrete Einzelfragen, die in Bauvorbescheiden geklärt werden können, sind zum Beispiel:

- Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohnhaus/ Bürogebäude/ Gewerbliche Nutzung (Betriebsbeschreibung erforderlich) zulässig?
- Ist eine Befreiung von der Überschreitung des zulässigen Nutzungsmaßes (z. B. Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) in der genannten Höhe möglich?
- Kann für die in den beigefügten Plänen dargestellte Überschreitung der Baugrenze eine Befreiung/ Ausnahme erteilt werden?
- Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsfläche in Aussicht gestellt werden?

Allgemein oder offen formulierte Fragen, wie zum Beispiel:

- Ist das Vorhaben genehmigungsfähig?
- Welche Geschossflächenzahl ist zulässig?
- Welche Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die entgegenstehen?

können nicht beantwortet werden.