



BAUEN IM WESTERWALDKREIS

Diese rechtlich unverbindliche Information soll Ihnen einen ersten Überblick ermöglichen. Sie beinhaltet keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insbesondere Ansprüche auf ein bestimmtes Handeln oder Unterlassen der Bauaufsichtsbehörden können aus ihr nicht hergeleitet werden.

Die **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises** ist als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig für das gesamte Gebiet des Westerwaldkreises (Kreisbauamt).

Die Bauberatung:

Sollten Sie sich über die Zulässigkeit des von Ihnen geplanten Bauvorhabens oder die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes noch nicht sicher sein, so besteht neben einer Kontaktaufnahme mit dem Bauamt Ihrer jeweiligen Verbandsgemeinde die Möglichkeit einer Bauberatung bei uns. Sie können mit den Ingenieuren und Technikern des Kreisbauamtes einen Termin zur Beratung vereinbaren. Dies ist insofern hilfreich, da es mögliche Fehler bzw. Unvereinbarkeiten zwischen den geplanten Vorhaben und dem Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht im Vorfeld zu vermeiden hilft. Ein solches Vorgespräch kann also das Verfahren verkürzen und unnötige Umplanungen vermeiden helfen. Bei Interesse an einer Bauberatung sollten Sie mit dem für Ihren Bauort zuständigen Sachbearbeiter Kontakt aufnehmen. Von dort erfahren Sie auch, welche Unterlagen Sie mitbringen müssen.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Keiner Baugenehmigung bedürfen **u.a. (Aufzählung nicht abschließend):**

- Gebäude bis zu 50 m³, im Außenbereich bis zu 10 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten; ausgenommen sind Kulturdenkmäler und Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände,
- freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 m² Grundfläche und 6 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- Garagen und überdachte Fahrzeug-/Fahrradstellplätze bis zu 50 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe der Außenwände von jeweils nicht mehr als 3,20 m, bei Wänden mit Giebeln einer Firsthöhe von nicht mehr als 4 m; ausgenommen im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
- Feuerstätten mit Unternehmerbescheinigung sowie Schornsteine (z.B. Edelstahlkamine) an Gebäuden bis 10 m Höhe; in beiden Fällen muss der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister vor der Inbetriebnahme der Anlage deren sichere Benutzbarkeit bescheinigen
- Solaranlagen in, an oder auf Gebäuden sowie in Gewerbe- und Industriegebieten auch außerhalb von Gebäuden bis 3 m Höhe und 9 m Länge
- Antennenanlagen einschließlich der Masten bis zu 10 m Höhe und notwendiger Versorgungseinrichtungen, sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen; ausgenommen sind Parabolantennen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,

- Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Außenbereich für privilegierte Vorhaben bis 10 m Gesamthöhe (Rotorspitze), auf Dächern bis 2 m Gesamthöhe; ausgenommen auf oder an Kulturdenkmälern sowie in deren Umgebung
- Wasserbecken im Freien bis zu 100 m³ Rauminhalt, außer im Außenbereich,
- landwirtschaftliche Fahrsilos,
- Einfriedungen, ausgenommen solche im Außenbereich sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
- Stützmauern bis zu 2 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- Weidezäune sowie offene Einfriedungen von Grundstücken im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, ausgenommen sind solche in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern,
- Wildzäune zum Schutz vor land- und forstwirtschaftlichen Kulturen oder Verkehrswegen
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, ausgenommen solche in der Umgebung von Kulturdenkmälern,
- Werbeanlagen bis zu 1 m² Größe, soweit durch eine Gestaltungssatzung keine andere Größe bestimmt ist,
- Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen wie Aus- und Schlussverkäufe, Märkte, Messen und Heimatfeste, für die Dauer der Veranstaltung,
- Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen,
- Gerüste,
- Baustelleneinrichtungen,
- selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 m² Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe,
- Stellplätze, Sport- und Spielplätze bis zu 100 m² Fläche
- Lager- und Abstellplätze und Ausläufe für Tiere, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, sowie sonstige Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze bis zu 300 m² Fläche, (im Außenbereich ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig),
- Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrswegen und gewerblich genutzten Flächen außer im Außenbereich
- die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden, ausgenommen Hochhäuser; dies gilt nicht in Gebieten, für die örtliche Vorschriften über die Gestaltung oder Erhaltung baulicher Anlagen bestehen (Gestaltungssatzung), für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern sowie für Kulturdenkmäler,
- zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³ umbauten Raums bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 – 3, mit Ausnahme von Wohngebäuden im Außenbereich,
- der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 – 3, wenn die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig,
- bloße Nutzungsänderungen, wenn für die neue Nutzung keine anderen bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als die bisherigen Nutzungen gelten (gilt nicht im Außenbereich),
- der Abbruch von Gebäuden mit Ausnahme von Hochhäusern, ausgenommen sind Kulturdenkmäler.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden (z.B. Bebauungspläne, Satzungen, andere Vorschriften..). Hierfür ist der Bauherr selbst verantwortlich!

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Bauvoranfrage:

Eine Möglichkeit, im Vorfeld bestimmte Fragen zur Bebaubarkeit eines Grundstücks abzufragen, ist die *Bauvoranfrage*. Diese kann insbesondere dann ratsam sein, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens fraglich ist, z.B. bei Bauvorhaben im Außenbereich. Der Inhalt dieses Bescheides ist für eine nachfolgende Baugenehmigung bindend. Der Bauvorbescheid gilt bis zu **vier Jahre** und kann auf rechtzeitigem Antrag um jeweils bis zu **vier Jahre** verlängert werden.

Die Unterlagen, die dazu eingereicht werden müssen, werden in mind. dreifacher Ausfertigung benötigt, bei Außenbereichsvorhaben sollten mind. 5 Ausfertigungen vorliegen. Es bedarf eines aktuellen katasteramtlichen Lageplans im Maßstab 1:1000 mit der Eintragung des jeweiligen Umrisses des geplanten Gebäudes sowie eine Beschreibung desselben mit der jeweils vorgesehenen Nutzung, bei Außenbereichsvorhaben zusätzlich einen Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:25.000.

Der Bauvorbescheid stellt die Baugenehmigung in Aussicht, mit den Bauarbeiten darf daher erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Der Bauantrag

Die Bauunterlagen für den Bauantrag müssen grundsätzlich von einem/einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in (z.B. Architekt, Ingenieur) unterschrieben sein, so dass Sie sich zunächst vor Stellung des Bauantrages mit einer solchen Person in Verbindung setzen sollten.

Darüber hinaus ist von Ihnen eigenverantwortlich ein/e Bauleiter/in zu bestellen (für Gebäudeklasse 1-3 mindestens Meister im Hauptgewerbe, für GK 4-5 Bauvorlageberechtigte)

Auf die vorgenannten Personen kann nur bei einigen Vorhaben wie z.B. bloße Nutzungsänderungen ohne Umbaumaßnahmen, Werbeanlagen, Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche sowie Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude verzichtet werden. Im Zweifel sollte dies mit dem Bauamt vorher abgeklärt werden.

Der Bauantrag selbst ist schriftlich mindestens in dreifacher Ausfertigung über die jeweils zuständige Verbandsgemeindeverwaltung an die Untere Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Nach der derzeit gültigen LBauO gibt es 3 verschiedene Antragsarten

1. Antrag auf Baugenehmigung gemäß § 70 LBauO
2. Antrag auf Baugenehmigung im Vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 66 LBauO
3. Antrag auf Freistellung gemäß § 67 LBauO

U. a. bei Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen,, deren Fußboden des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, nicht höher als 7 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen, die sich , im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden, dessen Festsetzungen vollständig einhalten und die Erschließung gesichert ist, ist die Antragsart Nr. 3 zwingend zu wählen. Hierbei kann jedoch die Gemeinde entscheiden, ob ein Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO durchgeführt werden soll.

Ist im vorliegenden Fall kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden oder soll das Bauvorhaben davon abweichen, ist Antragsart Nr. 2 zu wählen.

Folgende weitere Vorhaben werden in der Antragsart Nr. 2 abgehandelt, soweit sie genehmigungspflichtig sind:

- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis max. 2 Vollgeschossen einschl. Nebenanlagen
- Gewächshäuser bis 6 m Firsthöhe
- Nicht gewerblich genutzte Gebäude bis zu 300 m³ umbauten Raums
- Oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Bauten
- Nicht gewerblich genutzte Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Fahrzeug-Stellplätze, Sport- und Spielplätze
- Werbeanlagen und Warenautomaten

Spätestens bei Baubeginn müssen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in diesen Fällen Erklärungen über die ordnungsgemäße Aufstellung der Nachweise über die Standsicherheit (Statik)/Wärmeschutz/ggf. Schallschutz vorgelegt werden.

Die Besonderheit des vereinfachten Genehmigungsverfahrens besteht darin, dass das Bauordnungsrecht nicht zum Prüfungsumfang zählt. Die entsprechenden Anforderungen (z.B. Standsicherheit, Abstandsflächen zum Nachbarn, Brandschutz) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Ein später festgestellter Verstoß hiergegen kann nachträgliche bauaufsichtsbehördliche Maßnahmen nach sich ziehen.

Einen Sonderfall bilden die folgenden Vorhaben:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 (Fußboden des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, höher als 7 m im Mittel über dem natürlichen Gelände),
- Gebäude, die überwiegend freiberuflich genutzt werden (Gebäudeklassen 3 bis 5), einschließlich der Wohnungen,
- Büro u. Verwaltungsgebäude (Gebäudeklassen 3 bis 5) einschließlich Betriebsleiterwohnungen mit Ausnahme von Hochhäusern,
- Gebäude, die ausschließlich als Garage genutzt werden, mit über 100 m² bis 1000 m² Nutzfläche (Mittelgaragen),
- Erdgeschossige Werkstatt- u. Lagergebäude mit nicht mehr als 5000 m² Nutzfläche einschließlich erforderlicher Büro- und Sozialräume sowie Betriebsleiterwohnungen).

Auch hier ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach Nr. 2 möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, dass spätestens bei Baubeginn zusätzlich der geprüfte Standsicherheitsnachweis sowie die Bescheinigung der sachverständigen Person nach § 65 Abs. 4 LBauO, dass der Brandschutz gewährleistet ist, vorzuliegen haben.

Schließlich kann bei Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 50 m (Rotorspitze) unter bestimmten Bedingungen ein Verfahren nach Nr. 2 durchgeführt werden.

In allen anderen Fällen ist das Baugenehmigungsverfahren (Nr.1) durchzuführen.

Der Antrag ist folgendermaßen zusammenzustellen:

Mindestens drei Ausfertigungen (mindestens 4 bei gewerblichen Vorhaben), jeweils auf einem Heftrücken und in der genannten Reihenfolge mit folgenden Unterlagen (die zweite u. dritte Ausfertigung mit einer Kopie des katasteramtlichen Lageplanes):

- An oberster Stelle der Ausfertigungen sollte der Bauantragsvordruck sein,
- danach der statistische Erhebungsbogen (bei den Bauämtern zu beziehen).
- Ein katasteramtlicher unbeglaubigter Lageplan im Maßstab 1:1000
- Bauzeichnungen mit Vermaßungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Entwässerungsplan mit Anschluss an die öffentliche Entwässerung)

- Baubeschreibung Gebäude (nur bei Antragsart nach Nr. 1, in den anderen Verfahren sind diese Angaben in den Bauzeichnungen anzugeben)
- Baubeschreibung Feuerungsanlagen mit Bestätigung des Bezirksschornsteinfegermeisters
- Nachweis der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Wohn-/Nutzflächen, der Herstellungskosten und der GRZ/GFZ/BMZ
- Betriebsbeschreibung (nur bei gewerblichen Vorhaben)
- Stellplatznachweis zeichnerisch u. rechnerisch gemäß Stellplatzrichtlinien für Rheinland-Pfalz
- ggf. ein Antrag auf Zulassung von Abweichungen von der LBauO bzw. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Befreiung nur in begründeten Fällen)

Die o.g. Vordrucke des Bauantrages können auf der Internetseite des Finanzministeriums unter <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/baurecht-und-bautechnik/vordrucke/> heruntergeladen werden.

Die Bauunterlagen sind vom Bauherrn (bei mehreren Personen müssen alle unterschreiben oder Vertreter des Bauherrn im Bauantragsverfahren benennen) und dem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterschreiben (keine Kopie !!).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag in vollständiger Form und prüffähig vorzulegen ist. Sollte dies nicht der Fall sein und nachgeforderte Unterlagen nicht innerhalb einer vom Bauamt gesetzten angemessenen Frist vollständig nachgereicht werden, gilt der Bauantrag von Gesetzes wegen als zurückgenommen. Er wird dann ungeprüft zurückgegeben und ist erneut vom Bauherrn einzureichen, soweit er am Vorhaben festhält.

Baubeginn, Baufortschritt

Bei Vorhaben nach §§ 66 u. 67 sind die o.a. erforderlichen Erklärungen sowie Bescheinigungen spätestens bei Baubeginn (zusammen mit der Baubeginnsmitteilung) in einfacher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Bei Fertigstellung des Rohbaus ist der/dem Bezirksschornsteinfegermeister/-in eine Besichtigung des Schornsteines im Rohbauzustand zu ermöglichen.

Die abschließende Fertigstellung ist sodann mit dem mitgeschickten Vordruck mindestens zwei Wochen vor Bezugsfertigstellung zu melden.