Merkblatt

zur Erteilung einer Baugenehmigung

Landkreis Rostock
So weit. So gut.

Was ist eine Baugenehmigung?

Die Baugenehmigung ist ein **Verwaltungsakt im** Bauordnungsrecht**.** Sie **bedarf eines Bauantrags.** Der Verwaltungsakt betrifft sowohl die Interessen und Rechte des Antragstellers bzw. der Antragstellerin als auch die Dritter, insbesondere der Grundstücksnachbarn. Als sachbezogener Verwaltungsakt gilt die Baugenehmigung auch für oder gegen Rechtsnachfolger. Die Baugenehmigung ist Voraussetzung dafür, dass mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

Wann ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Eine Baugenehmigung ist in der Regel immer dann erforderlich, wenn

- eine bauliche Anlage neu errichtet wird,
- eine bauliche Anlage geändert wird,
- sich die Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage ändert.

Als bauliche Anlagen gelten alle mit dem Erdboden verbundenen, aus Bauprodukten hergestellten Anlagen. Nicht nur Gebäude sind bauliche Anlagen. Auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Sportflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zählen dazu.

Besteht eine bauliche Anlage bereits und soll nur deren Nutzung geändert werden, ist eine Baugenehmigung immer dann erforderlich, wenn sich durch die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen bauordnungs-, bauplanungs- oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Art ergeben. Dies können erhöhte Brandschutzauflagen oder ein erhöhter Stellplatzbedarf sein. Eine Nutzungsänderung liegt beispielsweise vor, wenn Wohnräume als gewerbliche Büro-, Praxis- oder Gewerberäume genutzt werden sollen.

Wie wird die Baugenehmigung beantragt?

Um eine Baugenehmigung zu erlangen, müssen Sie einen Bauantrag stellen.

Inhalt des Bauantrags

Zu einem Bauantrag gehören in der Regel folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung:

- Bauantrag (amtliches Formular)
- aktuelle Flurkarte
- Lageplan
- Bauzeichnungen mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten
- Baubeschreibung (amtliches Formular)
- Betriebsbeschreibung
- Berechnungen der Wohnfläche, der Nutzfläche und des umbauten Raums
- Berechnung der Baukosten nach DIN 276
- Berechnung der Geschoßflächenzahl GFZ, Grundflächenzahl GRZ und Bruttogrundfläche BGF
- Stellplatznachweis, wenn eine Stellplatzsatzung vorliegt

Die Art der einzureichenden Unterlagen hängt auch von der Art des Vorhabens ab. Genaueres regelt die Bauvorlagenverordnung**.** Komplizierte Gebäude und Sonderbauten bedürfen oft zusätzlicher bautechnischer Nachweise, um der Behörde eine sichere Beurteilung zu ermöglichen. Dies können Nachweise zur Standsicherheit, zum Brandschutz und zum Schallschutz sein.