

INFORMATIONEN ZUM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Als Eigentümer eines Baugrundstücks im Baugebiet „An der Niers-Aue“ haben Sie verständlicherweise ein starkes Interesse daran, dass Ihr Bauantrag möglichst zügig und effektiv bearbeitet wird. Dies liegt auch im Interesse des Amtes für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung als Genehmigungsbehörde.

Die Baugenehmigung kann erst dann erteilt werden, wenn vom Erschließungsträger die endgültigen Straßenhöhen freigegeben werden und diese dann in den zum Bauantrag gehörenden amtlichen Lageplan übernommen werden können. Die endgültigen Höhen werden ermittelt, wenn die Randeinfassungen der jeweiligen Erschließungsstraße gesetzt und vermessen sind. Wann dies der Fall ist, liegt in der Verantwortung des Erschließungsträgers, also der Firma Amand.

Für das aktuell in Realisierung befindliche Baugebiet, also den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes „An der Niers-Aue“, sind ca. 150 Anträge zu bearbeiten. Diese werden nach dem Vorliegen der endgültigen Höhen zum größten Teil zeitgleich genehmigungsfähig sein.

Daher ist es sinnvoll, dass Sie Ihren Bauantrag so früh wie möglich bei der Genehmigungsbehörde einreichen, auch wenn der endgültige Lageplan noch fehlt und andere Pläne mit Höhenangaben später ausgetauscht werden müssen. Dann kann Ihr Bauantrag schon jetzt durchgeprüft und nach Vorlage der endgültigen Unterlagen die Baugenehmigung zügig erteilt werden. Ihre Architektin/Ihr Architekt sollte allerdings darauf achten, dass die spätere Anpassung der Planunterlagen an die neuen Straßenhöhen möglichst unkompliziert erfolgen kann, am besten durch Austausch ganzer Pläne wie Erdgeschosslageplan und Schnittzeichnungen oder ganzer Plansätze. Es ist ratsam, einen separaten Plan mit diesen vorläufigen Höhen fertigen zu lassen und diesen dem Bauantrag beizufügen, um später einen schnellen Abgleich der vorläufigen Höhen mit den endgültigen Höhen zu ermöglichen. Die endgültigen Höhen werden sich nicht grundlegend von den vorläufigen Höhen unterscheiden, die Sie schon jetzt beim Erschließungsträger erfragen können. Insofern wird Ihre grundlegende Planungskonzeption aller Voraussicht nach beibehalten werden können.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Höhensituation der rückwärtigen Gärten. Diese sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, gleichwohl bietet die Landebauordnung der Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, Höhenfestsetzungen zu treffen, u.a. auch um die Geländeoberfläche der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen. Daher sollte in Ihrem Bauantrag schon jetzt erkennbar sein, wie Sie die Höhen Ihrer Freibereiche ausgestalten wollen. Die Genehmigungsbehörde wird dann Ihre Vorstellungen mit denen Ihrer Nachbarn abgleichen und -falls notwendig- so früh als möglich eine Abstimmung herbeiführen. Da diese Abgleichung auf jeden Fall vor Erteilung einer Baugenehmigung stattfinden muss, wird gegebenenfalls von dem normalen Procedere „Wer zuerst einreicht, wird zuerst bearbeitet“ abgewichen werden, wenn beispielsweise entsprechende Angaben Ihrer zukünftigen Nachbarn noch fehlen.

Wie bereits ausgeführt, werden die Baugenehmigungen kurzfristig erteilt werden können, wenn die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit hatte, Ihren Antrag bereits im Vorfeld zu prüfen. Spätere inhaltliche Änderungen an Ihrem eigentlichen Planungskonzept, die nicht mit der Straßenhöhenproblematik zusammenhängen, können zu einer Verzögerung bei Ihrer Genehmigungserteilung führen.

Abschließend noch eine Anmerkung zum sogenannten „Freistellungsverfahren“ nach § 67 Landesbauordnung. Das Freistellungsverfahren sollte durch die 2016 beschlossene Änderung der Landesbauordnung zum 28.12.2017 abgeschafft werden. Durch Landtagsbeschluss ist die Änderung jedoch ausgesetzt worden, so dass für Sie theoretisch auch die Durchführung eines Freistellungsverfahrens in Frage käme. Dies legt die Verantwortung für Ihren Antrag vollständig und uneingeschränkt in die Hände Ihrer Architektin/Ihres Architekten, erspart Ihnen aber die Baugenehmigungsgebühren. Eine Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen 1. Vereinfachten Änderung eingehalten werden und keine im Bebauungsplan benannte Ausnahmemöglichkeit in Anspruch genommen wird. Da die Hauseingangshöhe -ohne Ausnahmeregelung- aber nur 10 cm von den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunkten abweichen darf und auch die Straßenhöhen aufgrund einer geänderten Entwässerung z.T. deutlich von den festgesetzten Höhenpunkten abweichen, wird die Zahl möglicher Freistellungsverfahren sehr gering sein. Eine frühzeitige Vorabsprache mit der Genehmigungsbehörde ist auf jeden Fall notwendig, wenn Sie ein solches Verfahren in Erwägung ziehen.

Sollten Sie Fragen zu den gemachten Ausführungen haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung. Für Anträge an der Straße „An der Niers-Aue“ und am „Bärlauchweg“ wird in der Regel Herr Ziemes Ihr zuständiger Sachbearbeiter sein, für den „Mistelweg“ und den „Waldmeisterweg“ Herr Pradella.



(Hoffmans)
Amtsleiter