

Antrag auf Bauvorbescheid

Informationen im Überblick



1. Grundsätzliches

Bauvorbescheide dienen der **Vorabklärung einzelner** im Genehmigungsverfahren **zu entscheidender Fragen**. Sollten mehrere Varianten geplant sein, ist für jede einzelne Variante ein gesonderter Antrag zu stellen.

Für Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren können Fragen zu Abweichungs-, Befreiungs- und Ausnahmemöglichkeiten gestellt werden.

Da mit den Aussagen des Vorbescheids eine projekt- bzw. vorhabenbezogene Selbstbindung der Verwaltung im weiteren Verfahren erfolgt, sind für das Anträge auf Bauvorbescheid einige wesentliche Dinge zu beachten.

Nutzen Sie vor Einreichung eines Antrages auf Bauvorbescheid die **Bauberatung** mit ersten Planzeichnungen.

- Fachbereich Stadtplanung stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de
- Fachbereich Bauaufsicht bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
- Untere Denkmalschutzbehörde denkmalschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

2. Beispiele für Einzelfragen

Die Einzelfragen müssen hinreichend konkret sein. Da überwiegend Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit gestellt werden, finden Sie im Folgenden Beispiele für entsprechende Einzelfragen. Es wird dringend empfohlen, sich hierbei auf planungsrechtliche Abweichungen zu beschränken, da sich der Genehmigungsanspruch allgemein zulässiger Vorhaben automatisch aus § 30 BauGB ergibt.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich festgesetzter oder übergeleiteter Bebauungspläne nach § 30 BauGB (Regelfall)

Art der baulichen Nutzung

- Wird der Abweichung von der zulässigen **Nutzungsart** für *[Wohnen]* im *[beschränkten Arbeitsgebiet]* auf Antrag zugestimmt?

Maß der baulichen Nutzung

- Wird der Überschreitung der zulässigen Zahl der **Vollgeschosse** von *[5]* um *[1]* auf *[6]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Abweichung von der zulässigen **Gebäudehöhe** von *[13 m]* auf *[13,50 m]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Abweichung von der **[Festsetzung / textlichen Festsetzung / zeichnerischen Festsetzung / Planergänzungsbestimmung]** Nr. *[6]* des Bebauungsplans *[IX-194]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Überschreitung der **GRZ** von *[zulässig / vorhanden / zuletzt zugelassen]* *[0,2]* um *[0,05]* auf *[0,25]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Überschreitung der **GFZ** von *[zulässig / vorhanden / zuletzt zugelassen]* *[0,4]* um *[0,1]* auf *[0,5]* auf Antrag zugestimmt?

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- Wird der Überschreitung der zulässigen **Bebauungstiefe** von *[30 m]* durch *[Gebäude / Gebäudeteile]* um *[10 m]* bis auf *[40 m]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Errichtung von *[Gebäuden / Gebäudeteilen / baulichen Anlagen / Nebenanlagen]* auf **nicht überbaubarer Grundstücksfläche** außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von *[13 m]* zugestimmt?
- Wird der Überschreitung der **[Baugrenze / Straßenbegrenzungslinie / Bau Linie / f.f., a.c.o.-Fluchtlinie]** durch *[Gebäude / Gebäudeteile]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Errichtung von *[Gebäuden / Gebäudeteilen / baulichen Anlagen / Nebenanlagen]* auf *[nicht überbaubarer Grundstücksfläche / Straßenverkehrsfläche]* vor der **[Baugrenze / Straßenbegrenzungslinie / Baulinie / f.f., a.c.o.-Fluchtlinie]** auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Abweichung von der **[geschlossenen Bauweise]** auf Antrag zugestimmt?

Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34, 35 BauGB (Ausnahmefall)

- Wird dem geplanten Vorhaben hinsichtlich *[der Art der baulichen Nutzung / des Maßes der baulichen Nutzung / der Bauweise / der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen]* nach § 34 BauGB auf Antrag zugestimmt?
- Wird dem geplanten Vorhaben im unbeplanten Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf Antrag zugestimmt?

3. Antrag und einzureichende Unterlagen

Zur Beantragung reichen Sie bitte in **zweifacher Ausfertigung in Papier und zusätzlich in digitaler Form** folgende Unterlagen beim Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes ein:

- **Antragsformular**
- Auszug aus der **Flurkarte**
- amtlicher oder vereinfachter **ÖbVI-Lageplan und Nutzungsmaßberechnung**
- **Grundrisse im Maßstab 1:200**, aus welchen sich mindestens der Umgriff von einzelnen Nutzungseinheiten (bspw. Wohnungen) ablesen lässt
- **Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200**, aus welchen auch etwaige aufzunehmende **Anschlussbebauungen** (Giebelmotive, Straßenabwicklungen) hervorgehen
- **Freiflächenplan** mit Darstellung der versiegelten bzw. unter- und überbauten sowie der begrünten Flächen mit und ohne direkten Bodenanschluss
- **Ggf. Betriebsbeschreibung** mit mindestens beispielhaften Nutzungsszenario
- **Wichtig:** alle Unterlagen müssen in **digitaler Form** vorliegen. Der Antrag kann **mit dem Antragsassistenten auch Online** eingereicht werden unter:

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/bauaufsicht/#online>

Beachten Sie bitte, dass ggf. weitere Unterlagen erforderlich sind bzw. auf Unterlagen verzichtet wird.

4. Wichtige Adressen

- **Details** zu einzureichenden Unterlagen finden Sie in der Bauverfahrensverordnung -
- **Formulare** finden Sie unter:
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/bauen.shtml>
- **Bauaufsichtliche Regelungen** finden Sie unter:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/baurecht.shtml>
- Hinweise zu **elektronischen Bauvorlagen** finden Sie unter: <https://www.berlin.de/ebg/>
- Bitte beachten Sie den **Leitfaden Baunebenrecht**
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml>

Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin
bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de



Stadtentwicklungsamt

