

Unser Beratungsservice



Auskünfte, Planungs- und Gestaltungsberatung, Zuständigkeiten, ... alles aus einer Hand: Das ServiceBüroBauen

Vorteile für Sie

Das *ServiceBüroBauen* bietet Planauskünfte, Beratungen zu Bauvorhaben, Bauvoranfragen und Baugesuchen – Anfragen werden hier gebündelt und koordiniert. Hierfür steht Ihnen ein kompetentes Team aus den Bereichen Verwaltung, Baurecht und Stadtplanung 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 Genehmigungsverfahren sein können. Dementsprechend können Fragen zur Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht rechtsverbindlich beantwortet werden, weshalb eine Beratung im ServiceBüroBauen keine „Garantie“ für eine Baugenehmigung ist.

Auskunft online und vor Ort

Weitere Planungsgrundlagen wie u. a. Stadtplan, Bodenrichtwerte und Bebauungspläne finden Sie im Geographischen Informationssystem der Stadt Leonberg unter

www.leonberg.de/LeoMaps

Hier können Sie kostenlos Themen in beliebigen Maßstäben und Ausschnitten anzeigen, nach Adressen, Flurstücken und weiteren Objekten suchen und Karten ausdrucken.

Stadt Leonberg

ServiceBüroBauen

**Belforter Platz 1
71229 Leonberg**

Telefon: 07152/ 990 - 3010
Fax: 07152/ 990 - 3190
Mail: servicebuero-bauen@leonberg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Dienstag	8:30 – 12:00 Uhr
Mittwoch	8:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	14:00 – 18:00 Uhr

Fachberatung nach Terminvereinbarung

www.leonberg.de
www.leonberg.de/LeoMaps

Bau- vorbescheid

nach § 57 LBO Baden-Württemberg

**Leitfaden zur
förmlichen Bauvoranfrage**

Kurzbeschreibung

Auskünfte auf formlose Anfragen im ServiceBüro-Bauen stellen lediglich eine erste Einschätzung der Rechtslage dar und sind insbesondere keine Zusicherung nach § 38 LVwVfG, da die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit einem entsprechenden Verfahren vorbehalten bleibt. Eine detaillierte Prüfung von umfassenden Bauvorhaben ist im Rahmen des ServiceBüroBauens 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. 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 vorzubringen.

Die im Bauvorbescheid entschiedenen Einzelfragen sind für ein nachfolgendes Genehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren 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 (mind. 3-fach)

- ☐ Formular „Antrag auf Bauvorbescheid“ (Anlage 4), vollständig ausgefüllt
- ☐ Lageplan (zeichnerischer Teil) im Maßstab 1:500
- ☐ Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit zur Beurteilung erforderlich
- ☐ Einzelne spezielle Fragen zum Vorhaben

Entsprechende Vordrucke zum Download:
www.leonberg.de/sbb-formulare

Gebühren

Bauvorbescheid: 3 ‰ der Baukosten (mindestens 200 €)

Details sowie die Gebühren für weitere Leistungen können Sie der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen“ (Verwaltungsgebührensatzung), zum Download unter www.leonberg.de, entnehmen.

Beispiele

Im Vorbescheid können nur Einzelfragen zum Bau-recht 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 z.B.:

- Ist die beabsichtigte Nutzung als Wohnhaus / Bürogebäude / Gewerbliche Nutzung (Betriebsbeschreibung erforderlich) / usw. 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 beigelegten 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 z.B.

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

können nicht beantwortet werden.