



## baulichES

Herausgeber:

**STADT ESSLINGEN AM NECKAR**

**Baurechtsamt**

[www.esslingen.de](http://www.esslingen.de)

Redaktion: Roland Böhm

Stand: März 2015

Ihr Weg zum Roten Punkt

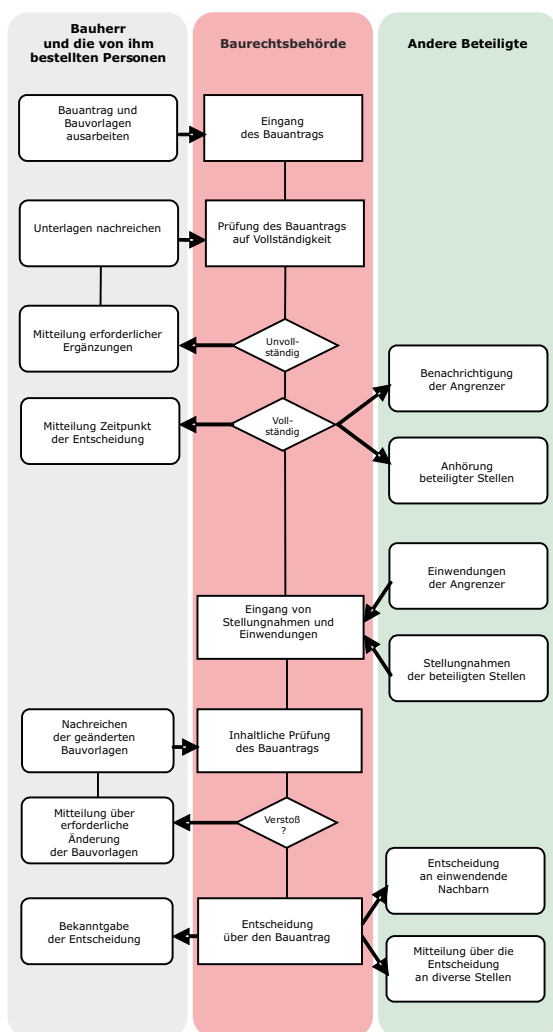
## Bauen in Esslingen am Neckar

Die Stadt Esslingen am Neckar hat das Ziel, den Weg zum Bauen zu erleichtern. Mit dieser Information wollen wir einen kleinen Leitfaden für Verfahrensfragen aufzeigen und den Bauinteressierten eine kleine Hilfe geben für die großen und kleinen Probleme, die beim Planen und Bauen auftreten können.

Ein solcher Überblick kann nicht jede Einzelheit enthalten. Wenden Sie sich deshalb mit speziellen Fragen bitte an unser Bürgerbüro Bauen. Erfahrene Fachkräfte werden Ihnen dort mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Wilfried Wallbrecht  
Erster Bürgermeister

## Das Baugenehmigungsverfahren in vereinfachter Darstellung



## Die verfahrensfreien Vorhaben

### Allgemeine Information

Unbedeutende Vorhaben hat der Gesetzgeber von einer präventiven Kontrolle freigestellt.

Beispiele verfahrensfreier Vorhaben sind

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 Kubikmeter, im Außenbereich bis 20 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen
- Stellplätze bis 50 Quadratmeter Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich

Verfahrensfreie Vorhaben müssen aber ebenso wie genehmigungs- und kenntnisgabefähige Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Wollen Sie ein verfahrensfreies Vorhaben errichten, das gegen die Bauvorschriften verstößt, beispielsweise mit reduziertem Grenzabstand oder vor der Baugrenze, dürfen Sie mit dem Bauen erst beginnen, wenn Sie zuvor einen besonderen Antrag über die gewünschten Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen gestellt haben (AAB-Verfahren).

## Die Bauvoranfrage

### Allgemeine Information

Haben Sie grundsätzliche Fragen zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder zu einzelnen wichtigen Punkten, die Sie vorweg geklärt haben möchten, können Sie zunächst einen Bauvorbescheid beantragen. In der Entscheidung über die Bauvoranfrage werden die zur Entscheidung konkret gestellten Fragen verbindlich geklärt.

Eine Bauvoranfrage empfiehlt sich in allen zweifelhaften Fällen und insbesondere dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück Ihren Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf, oder wenn von Bauvorschriften abgewichen werden soll.

### Erforderliche Unterlagen

- Antrag auf Bauvorbescheid (Vordruck) mit konkreter Fragestellung
- Bauvorlagen, die zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind



### Allgemeine Information

Ist das von Ihnen geplante Bauvorhaben genehmigungspflichtig, müssen Sie einen Bauantrag stellen.

### Erforderliche Unterlagen

- Antrag auf Baugenehmigung (Vordruck)
- Bauvorlagen
  - Lageplan
  - Bauzeichnungen
  - Baubeschreibung (Vordruck)
  - Technische Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
  - Angaben zu gewerblichen Anlagen (Vordruck)
  - Darstellung der Grundstücksentwässerung
  - Bautechnische Nachweise / Erklärung zum Standsicherheitsnachweis

Die Bauvorlagen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Ist für die Prüfung des Bauantrags die Beteiligung anderer Behörden oder Dienststellen erforderlich, sollten Sie weitere Ausfertigungen der Bauvorlagen beifügen.

### Verfahrensablauf

Das Baurechtsamt prüft innerhalb von zehn Arbeitstagen, ob die Bauvorlagen vollständig sind. Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, werden Sie über erforderliche Ergänzungen informiert. Sobald das Baugesuch vollständig ist, wird Ihnen der voraussichtliche Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag schriftlich mitgeteilt.

Die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke werden innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen von dem Bauvorhaben benachrichtigt. Sie können innerhalb von vier Wochen Einwendungen vorbringen.

Das Baurechtsamt hört die Stellen, deren Aufgabenbereich berührt wird, beispielsweise die Denkmalschutzbehörde, wenn es sich um ein Kulturdenkmal handelt, und prüft den Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Wenn alle Stellungnahmen vorliegen, entscheidet das Amt über den Bauantrag.

### Baubeginn

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt und der Baufreigabebeschein, der "Rote Punkt", erteilt wurde.

### Frist / Dauer

Die Dauer des Verfahrens hängt vor allem davon ab, welche Stellen beteiligt werden müssen. Normalerweise dauert das Verfahren zwischen sechs Wochen und vier Monaten.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Für alle nicht verfahrensfreien Vorhaben, die ein Kennntnisgabeverfahren betreffen, können Sie einen Bauantrag stellen, der ein eingeschränktes Prüfprogramm zum Inhalt hat. Dieses umfasst lediglich das Städtebaurecht und die Abstandsvorschriften.

### Allgemeine Information

Für bestimmte Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans können Sie anstelle des Baugenehmigungsverfahrens das Kennntisgabeverfahren wählen. Diese dürfen aber den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

Beispiele sind Wohngebäude und sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und deren Nebenanlagen sowie der Abbruch baulicher Anlagen.

### Erforderliche Unterlagen

- Kennntisgabeverfahren (Vordruck)
- Bauvorlagen
  - Lageplan
  - Bauzeichnungen
  - Darstellung der Grundstücksentwässerung
  - Erklärung zum Standsicherheitsnachweis
  - Bestätigungen des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers
  - Bestätigungen des Bauherrn zur Übernahme der Bauherrschaft und zur Bestellung eines geeigneten Bauleiters

### Verfahrensablauf

Das Baurechtsamt prüft innerhalb von fünf Arbeitstagen, ob die Voraussetzungen für ein Kennntisgabeverfahren vorliegen und ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind. Ist dies der Fall, erhalten Sie eine Eingangsbestätigung. Sind die Unterlagen unvollständig oder steht ein sonstiges Hindernis entgegen, erhalten Sie hierüber Nachricht.

Die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke werden von dem Bauvorhaben benachrichtigt. Sie können innerhalb von zwei Wochen Bedenken vorbringen.

### Baubeginn

Wenn alle Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, kann mit der Ausführung des Bauvorhabens zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen begonnen werden. Stimmen die Angrenzer nicht zu, darf das Bauvorhaben erst ein Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen ausgeführt werden. Bringt ein Angrenzer Bedenken vor, prüft das Baurechtsamt die Bedenken und unterrichtet die Angrenzer über das Ergebnis.



## Kontakt

### Stadt Esslingen am Neckar

Baurechtsamt  
Ritterstraße 17  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: +49 711 3512-2361  
E-Mail: [baurechtsamt@esslingen.de](mailto:baurechtsamt@esslingen.de)

### Ihr Ansprechpartner

Technisches Rathaus  
Bürgerbüro Bauen  
Telefon: +49 711 3512-3500  
E-Mail: [bauen@esslingen.de](mailto:bauen@esslingen.de)

## Sprechzeiten



Montag und Dienstag 8:00 bis 12:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

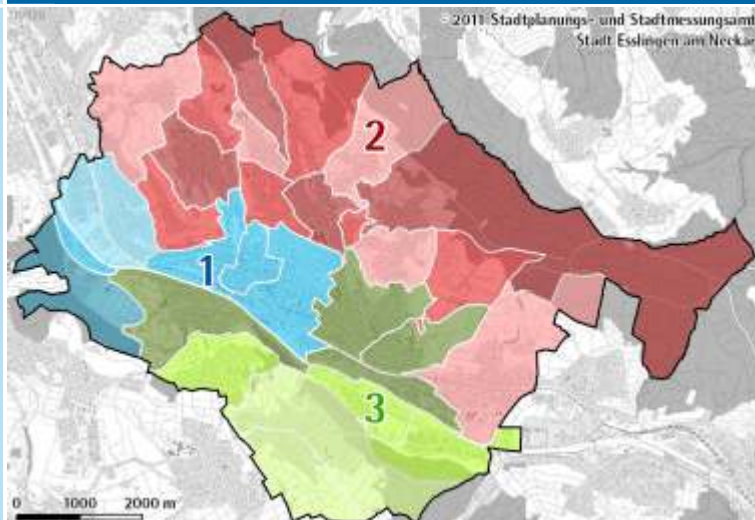
Termine außerhalb der Sprechzeiten nach Vereinbarung

## Gebühren

Für Beratungsleistungen und baurechtliche Entscheidungen wird eine Gebühr erhoben. Hier erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Gebührentatbestände und ihre Sätze:

- Bauberatung 60 € je Stunde, angefangene halbe Stunden gelten als volle halbe Stunden, bis 15 Minuten gebührenfrei
- Bauvorbescheid 2 v. T. der Baukosten, mindestens 120 €
- Baugenehmigung 7 v. T. der Baukosten, mindestens 120 €  
im vereinfachten Verfahren 5 v. T. der Baukosten, mindestens 120 €
- Kenntnissgabeverfahren 120 €
- Befreiung, Ausnahme und Abweichung 100 € bis 10.000 €
- Bauüberwachung 1,5 v. T. der Baukosten, mindestens 60 €
- Bauabnahme 0,5 v. T. der Baukosten, mindestens 60 €

## Die Baubezirke



**Baubezirk 1**  
Innenstadt, Hohenkreuz, Mettingen, Weil, Brühl

**Baubezirk 2**  
Rüdern, Sulzgries, Krummenacker, Neckarhalde, Serach, Hohenkreuz, Obertal, Wäldenbronn, Wiflingshausen, Kennenburg, St. Bernhard, Liebersbronn, Hegensberg, Kimmichweiler, Oberhof, Zell

**Baubezirk 3**  
Berkheim, Oberesslingen, Pliensauvorstadt, Sirnau, Zollberg

## Online-Formul@rservice



Anträge und die Bauvorlagen sind unter Verwendung von Vordrucken einzureichen. Diese können Sie wie folgt elektronisch abrufen:

[www.esslingen.de](http://www.esslingen.de)  
↳ [baulich.es](http://baulich.es)  
↳ Formularservice  
↳ Baurecht