

Antrag auf Vorbescheid nach § 75 BauO Bln

Vorbescheide dienen der Vorabklärung einzelner im Genehmigungsverfahren zu entscheidenden Fragen.

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

Soweit mit einem Vorhaben planungsrechtliche Abweichungen verbunden sind, erfolgt das Ausüben des planungsrechtlichen Ermessens stets im Rahmen einer Abwägung unter Betrachtung des konkreten Einzelfalls. Da mit den Aussagen des Vorbescheids eine projektbezogene Selbstbindung der Verwaltung erfolgt, sind für das Antragsverfahren einige wesentliche Dinge zu beachten.

1. Vorgelagerte städtebauliche Bauberatung

Vor Einreichung eines Antrages auf Bauvorbescheid wird dringend die Kontaktaufnahme mit dem Fachbereich Stadtplanung empfohlen, um planungsrechtliche Fragen vorab zu klären. Die Kontaktaufnahme kann online über ein Kontaktformular oder per E-Mail über stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de erfolgen. Die städtebauliche Bauberatung kann nur anhand beurteilungsfähiger Unterlagen – etwa in Form von Planzeichnungen, Entwürfen, Skizzen – durchgeführt werden. Aussagen, die im Rahmen der städtebaulichen Bauberatung getroffen werden, sind nicht rechtsverbindlich.

2. Antrag und einzureichende Unterlagen

Der Antrag auf Vorbescheid ist im Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht einzureichen. Wenn mehrere Varianten geplant sind, müssen mehrere Anträge gestellt werden.

In der Regel sind folgende Unterlagen einzureichen:

- **Antrag**
- **Flurkarte**
- amtlicher oder vereinfachter **ÖbVI-Lageplan und Nutzungsmaßberechnung**
- **Grundrisse im Maßstab 1:200**, aus welchen sich mindestens der Umgriff von einzelnen Nutzungseinheiten 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
- alles i.d.R. 2x in Papier und in **digitaler Form**

3. Zu stellende Einzelfragen

Die in einem Antrag auf Vorbescheid zu stellenden Einzelfragen müssen hinreichend konkret sein. Da überwiegend Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit gestellt werden, finden Sie hier Beispiele für entsprechende Einzelfragen:

- Wird der Abweichung von der zulässigen **Nutzungsart** für *[Wohnen]* im *[beschränkten Arbeitsgebiet]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Überschreitung der zulässigen Zahl der **Vollgeschosse** von *[5]* um *[1]* auf *[6]* auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Abweichung von der zulässigen **[Bauweise / Gebäudehöhe]** auf Antrag zugestimmt?
- Wird der Abweichung von der **[Festsetzung / textlichen Festsetzung / zeichnerischen Festsetzung / Planergänzungsbestimmung]** Nr. *[5]* 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?
- 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 / Baulinie / 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 / öffentlichem Straßenland] vor der [**Baugrenze / Straßenbegrenzungslinie / Baulinie / f.f.-, a.c.o.-Fluchtlinie**] auf Antrag zugestimmt?
- 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?

Wichtige Adressen

Details zu einzureichenden Unterlagen finden Sie in der Bauverfahrensverordnung – BauVerfV

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/>

Baunebenrecht

Bitte beachten Sie den **Leitfaden Baunebenrecht**

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml>

