



Gemeinde Ammerbuch

Bauamt

Information für Bauherren und Architekten

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dieser Broschüre sind **alle erforderlichen Unterlagen** aufgeführt, die Sie für das jeweilige Verfahren zur Genehmigung Ihres geplanten Bauvorhabens benötigen.

Bitte achten Sie darauf, dass die Planunterlagen sortiert, geheftet als so genanntes Planheft und mindestens 3-fach, im Kenntnissgabeverfahren 2-fach eingereicht werden.

Zusätzlich enthält diese Broschüre ein Merkblatt des Umweltministeriums BW zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes für Neubauten.

Die Gemeinde Ammerbuch besitzt keine eigene Baurechtszuständigkeit. Zuständige Baurechtsbehörde ist das Landratsamt Tübingen. Trotzdem sind alle für die Bearbeitung Ihres Bauantrags notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Unterlagen werden innerhalb von drei Arbeitstagen (fünf im Kenntnissgabeverfahren) durch die Gemeinde an die Baurechtsbehörde weitergeleitet. Ein Planheft wird zur Prüfung des Einvernehmens zurückbehalten. Um Ihren Antrag so schnell wie möglich bearbeiten zu können, ist es erforderlich, dass alle notwendigen Unterlagen vollständig vorgelegt werden.

Falls Sie Fragen haben, dürfen Sie sich selbstverständlich gerne an uns wenden.

Bitte beachten Sie dabei folgende Sprechzeiten:

Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr und Mittwoch von 14.00 bis 18.15 Uhr

Telefonisch können Sie uns auch außerhalb dieser Sprechzeiten erreichen.

Bauanträge für Altingen, Reusten

Susanne Langer, Tel. 07073 / 9171-54, E-Mail s.langer@ammerbuch.de

Bauanträge für Breitenholz, Entringen, Pfäffingen

Stephanie Penka, Tel. 07073 / 9171-53, E-Mail s.penka@ammerbuch.de

Bauanträge für Poltringen

Alexandra Luz, Tel. 07073 / 9171-60, E-Mail a.luz@ammerbuch.de

**Gemeinde Ammerbuch, Bauamt, Kirchstraße 6, 72119 Ammerbuch
Fax 07073 / 9171-71**

RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Anforderungen an Ihren Antrag zu einem Bauvorhaben in Ammerbuch ergeben sich aus folgenden Gesetzen, Verordnungen und Satzungen:

- ▶ Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- ▶ Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO)
- ▶ Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Vordrucke im baurechtlichen Verfahren (VwV LBO-Vordrucke)
- ▶ die einzelnen Bebauungspläne der Gemeinde Ammerbuch

ANTRAGSFOMULARE UND VORDRUCKE

Seit dem 01. März 2010 ist die neue Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in Kraft. Seitdem sind in den baurechtlichen Verfahren auch neue Antragsformulare und Vordrucke gültig.

Die nötigen Formulare und Vordrucke können Sie auf der Serviceseite des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg als pdf-Datei herunterladen oder direkt ausfüllen: <http://www.mvi.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/101058/>. (Achtung: Sie können keine ausgefüllte Kopie der Formulare auf Ihrem PC-System speichern!) Der Inhalt der Vordrucke ist hinsichtlich Wortlaut und Abfolge verbindlich, nicht jedoch bezüglich der graphischen Gestaltung.

Die Antragsunterlagen sind vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

BAUVORLAGEN

Die Bauvorlagen müssen aus dauerhaftem Papier lichtbeständig hergestellt sein; sie müssen einen Heftrand und die Größe von DIN A 4 haben oder auf diese Größe nach DIN 824 gefaltet sein. Wir möchten Sie jedoch bitten, einer besseren Handhabung der Pläne zuliebe mit den Bauzeichnungen das Format DIN A 3 nicht zu überschreiten.

Die Bauvorlagen können auch in elektronischer Form eingereicht werden; Mehrfertigungen in schriftlicher Form sind dann nicht erforderlich. Zur Übersendung in elektronischer Form eignen sich pdf-Dateien unter Angabe des Formates der Originalpläne. Die Pläne dürfen maximal ein Format von DIN A 3 haben, da sie sich sonst nicht ausdrucken und entsprechend nur schwer beurteilen lassen.

Die Bauvorlagen sind vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Die von Fachplanern nach § 43 Abs. 2 LBO erstellten Bauvorlagen müssen von diesen unterschrieben werden.

BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

§ 43 Abs. 3 LBO

Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung oder der Kenntnissgabe bedürfen, darf als Entwurfsverfasser für die Bauvorlagen nur bestellt werden, wer

- ▶ die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
- ▶ die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innarchitekt“ führen darf, jedoch nur für die Gestaltung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,
- ▶ in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist.

§ 43 Abs. 4 LBO

Für die Errichtung von

- ▶ Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 m² Grundfläche,
- ▶ eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 m² Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut,
- ▶ land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 m² Grundfläche

dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtungen das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Entwurfsverfasser bestellt werden. Das Gleiche gilt für Personen, die die Meisterprüfung des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks abgelegt haben und für Personen, die diesen, mit Ausnahme von § 7b der Handwerksordnung, handwerksrechtlich gleichgestellt sind.

Diese einschränkenden Regelungen zur Planvorlageberechtigung gelten nicht für Abbrüche im Kenntnissgabeverfahren, Garagen bis 100 m² Nutzfläche, Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude. Hier kann jeder Bauherr, bei Abbruchmaßnahmen unterstützt durch den Fachunternehmer, seine Bauvorlagen fertigen und einreichen.

BAUANTRAG (§ 2 LBOVVO)

Der Antrag auf Baugenehmigung ist das klassische Verfahren im Baurecht und geht mit einer umfassenden Prüfung des Bauvorhabens einher.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, Gebäuden mit einer Höhe bis zu 7 m (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 LBO, ausgenommen Gaststätten), freistehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind sowie Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den o. g. Bauvorhaben (ausgenommen Sonderbauten) kann alternativ hierzu das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Der Prüfumfang ist hier deutlich reduziert und beschränkt sich im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen. Die Anforderungen an die Bauvorlagen entsprechen denen des klassischen Verfahrens!

Selbstverständlich müssen auch Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Wenn das Vorhaben von einer gesetzlichen Regelung abweicht, die nicht der Prüfung im vereinfachten Verfahren unterliegt (z.B. von der Anzahl der erforderlichen Stellplätze), so ist hierzu ein besonderer Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich.

1. **Antrag auf Baugenehmigung** (gegebenenfalls im **vereinfachten Verfahren**)
2. **Lageplan** (§ 4 LBOVVO)
Maßstab 1:500 mit zeichnerischem und schriftlichem Teil (gegebenenfalls Erstellung durch einen Sachverständigen, § 5 LBOVVO)
3. **Bauzeichnungen** (§ 6 LBOVVO)
Maßstab 1:100; Grundrisse, Schnitte, Ansichten
4. **Baubeschreibung** (§ 7 Abs.1 LBOVVO)
nach Formblatt
5. **Betriebsbeschreibung** (§ 7 Abs.2 LBOVVO)
nur bei gewerblichen Bauvorhaben
6. **Darstellung der Grundstücksentwässerung** (§ 8 LBOVVO)
Entwässerungslageplan, Bauzeichnungen Entwässerungsanlage mit Leitungsführung. Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist zusätzlich ein entsprechender Antrag beizufügen.
7. **Bautechnische Nachweise** (§ 9 LBOVVO) oder Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (§ 10 Abs.2 LBOVVO); im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur Erklärung zum Standsicherheitsnachweis.
8. **Benennung des Bauleiters**, soweit ein solcher bestellt wurde (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 LBOVVO i. V. m. § 42 Abs. 1 LBO)
9. **Technische Angaben Feuerungsanlagen**
nach Formblatt
10. **Statistischer Erhebungsbogen**
11. **Gegebenenfalls Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung**
(im vereinfachten Verfahren; § 52 Abs. 4 LBO)

KENNTNISGABE (§ 1 LBOVVO)

Das Kenntnissgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von

- ▶ Wohngebäuden,
- ▶ Gebäuden mit einer Höhe bis zu 7 m (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 LBO), ausgenommen Gaststätten,
- ▶ freistehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden,
- ▶ sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- ▶ Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den o. g. Bauvorhaben

ausgenommen Sonderbauten.

Darüber hinaus müssen die Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen, der nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden oder auf ein Vorhaben bezogen nach § 12 BauGB ist. Außerdem darf keine Veränderungssperre im Sinne von § 14 BauGB bestehen.

1. Antragsformular Kenntnissgabeverfahren

2. Lageplan (§ 5 LBOVVO)

Maßstab 1:500 mit zeichnerischem und schriftlichem Teil (gegebenenfalls Erstellung durch einen Sachverständigen, § 5 LBOVVO)

3. Bauzeichnungen (§ 6 LBOVVO)

Maßstab 1:100; Grundrisse, Schnitte, Ansichten

4. Baubeschreibung (§ 7 Abs. 1 LBOVVO)

nach Formblatt

5. Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8 LBOVVO)

Entwässerungslageplan, Bauzeichnungen Entwässerungsanlage mit Leitungsführung. Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist zusätzlich ein entsprechender Antrag beizufügen.

6. Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (§ 10 Abs.1 LBOVVO)

7. Bestätigung des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers (§ 11 LBOVVO)

8. Benennung des Bauleiters, soweit ein solcher bestellt wurde (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 LBOVVO i. V. m. § 42 Abs. 1 LBO)

9. Statistischer Erhebungsbogen

10. Gegebenenfalls Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung (§ 51 Abs. 5 LBO)

ABBRUCH BAULICHER ANLAGEN

(sofern nicht verfahrensfrei nach § 50 Abs. 3 LBO)

1. **Antragsformular:** „**Abbruch baulicher Anlagen**“
(bei Abbrüchen im Kenntnissgabeverfahren)
oder „**Antrag auf Baugenehmigung**“
(bei Abbrüchen im Genehmigungsverfahren)
2. **Übersichtslageplan** (§ 12 Abs.1 Nr.1 LBOVVO)
Maßstab 1:500 mit Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer
3. **Angaben zur Lage und Nutzung der abzubrechenden Anlage**
(§ 12 Abs. 1 Nr. 2 LBOVVO)
4. **Nachweis des Abbruchunternehmers** (§ 12 Abs.1 Nr. 3 LBOVVO)
über die notwendige Befähigung und praktische Erfahrung, über ausreichende Kenntnisse in Standsicherheitsfragen sowie über Fragen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes
5. **Statistischer Erhebungsbogen Abbruch**

BAUVORANFRAGE

1. **Bauantragsformular**
2. **Lageplan** (§ 4 LBOVVO)
Maßstab 1:500
3. **Bauzeichnungen / Baubeschreibung**
soweit sie zur Beurteilung der Fragestellung erforderlich sind
4. **Formulierung der Problematik bzw. Frage**, über die entschieden werden soll

BAUANTRAG WERBEANLAGE (§ 13 LBOVVO)

1. **Lageplan** Maßstab 1:500
2. **Bauzeichnungen**
Originalgetreue Darstellung der Werbeanlage, Ausführungsart aller sichtbaren Teile, gegebenenfalls fotografische Darstellung
3. **Baubeschreibung**
Art, Größe und Farben der Werbeanlage
4. **Bestätigung der Standsicherheit**

Merkblatt zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes für Neubauvorhaben

Das EEWärmeG des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude, für die ab dem 1. Januar 2009 der Bauantrag, die Bauanzeige oder Kenntnissgabe bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben der Baubeginn erfolgt. Für neue Wohngebäude löst das EEWärmeG das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes ab.

Dieses Merkblatt gibt einen Überblick über die wesentlichen Pflichtvorgaben des EEWärmeG. Die Regelungen zur finanziellen Förderung von Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieses Merkblatts.

Welche Ziele verfolgt der Gesetzgeber mit dem EEWärmeG?

Das Gesetz will durch die Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser und Kühlung) von Gebäuden einen Beitrag dazu leisten, den Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch für Wärme bis zum Jahr 2020 auf 14 % zu erhöhen.

Welche Gebäude werden durch das EEWärmeG erfasst?

Betroffen sind alle neuen Gebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m², die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Ausgenommen sind z.B.: bestimmte Betriebsgebäude, Unterglasanlagen, unterirdische Bauten, mobile und provisorische Gebäude oder Gebäude, die besonderen Zwecken gewidmet sind oder dienen.

Welche Nutzungspflichten regelt das Gesetz?

Eigentümer von Gebäuden, für die ab dem 01.01.2009 der Bauantrag, die Bauanzeige oder Kenntnissgabe bzw. bei verfahrensfreien Vorhaben der Baubeginn erfolgt, sind verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf ihres Gebäudes durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Bei solarer Strahlungsenergie gilt ein Mindestanteil von 15 %, bei gasförmiger Biomasse von 30 %, bei flüssiger und fester Biomasse sowie Geothermie und Umweltwärme von 50 %.

Welche Möglichkeiten der Erfüllung gibt es?

Zur Gesetzeserfüllung kommen beispielsweise folgende Maßnahmen in Betracht:
(Die technischen Einzelheiten finden Sie in der Anlage zum EEWärmeG)

- Die Nutzung einer solarthermischen Anlage mit einer Fläche von 0,04 m² pro m² Nutzfläche bei Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen bzw. 0,03 m² Kollektorfläche pro m² Nutzfläche bei Mehrfamilienhäusern gilt als Erfüllung. Im Übrigen ist bei Solarthermie ein Mindestanteil von 15 % vorgesehen.
- Nutzung gasförmiger Biomasse (Biogas) in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.
- Nutzung flüssiger Biomasse (Pflanzenöle) in Heizkesseln der besten verfügbaren Technik. Die Pflanzenöle müssen bestimmte Nachhaltigkeitsanforderungen einhalten (sobald diese gemäß Nachhaltigkeitsverordnung bestimmt sind. Bis dahin darf weder Palmöl noch Sojaöl eingesetzt werden).
- Nutzung fester Biomasse in Form von Scheitholz, Pellets oder Holzhackschnitzeln in Biomasse-Zentralheizanlagen mit einem Kesselwirkungsgrad von mind. 86 % (88 % bei Anlagen > 50 KW). Einzelraumfeuerungsstätten sind ebenfalls zugelassen, sofern sie allein oder in Kombination mit anderen Maßnahmen den gesetzlichen Mindestdeckungsanteil erfüllen und hinsichtlich Effizienz und Emissionsverhalten mit den Biomassezentralheizanlagen vergleichbar sind.
- Nutzung von Geothermie oder Umweltwärme mittels Wärmepumpen, die gewisse ökologische und technische Anforderungen, z.B. Jahresarbeitszahlen, erbringen müssen.

- Eine Kombination von Erfüllungs- und Ersatzmaßnahmen sowie jeweils untereinander ist möglich, soweit damit die Nutzungspflicht insgesamt erfüllt wird.
- Anerkannt werden auch so genannte quartiersbezogene Lösungen, bei denen in Gebäuden, die in räumlichem Zusammenhang stehen, gemeinschaftlich die Nutzungspflicht erfüllt wird, indem alle Gebäude in Summe mit soviel Wärme aus erneuerbaren Energien versorgt werden, wie es der Summe ihrer jeweiligen Einzelverpflichtungen entspricht.

Welche Möglichkeiten einer ersatzweisen Erfüllung gibt es?

(Die technischen Einzelheiten finden Sie in der Anlage zum EEWärmeG)

Der Wärmeenergiebedarf kann ersatzweise zu mindestens 50 % aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme (z.B. durch Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnung) oder aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt werden. Der Anschluss an ein Wärmenetz oder die Unterschreitung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) an den Jahres-Primärenergiebedarf sowie an die Wärmedämmung um 15 % können außerdem als Ersatzmaßnahmen dienen.

Welche Ausnahmen sieht das Gesetz für Neubauten vor?

- Die Nutzungspflicht entfällt, wenn weder erneuerbare Energien genutzt noch Ersatzmaßnahmen aus öffentlich-rechtlichen oder technischen Gründen ergriffen werden können, oder
- die untere Baurechtsbehörde auf Antrag von ihr befreit, weil die Nutzung erneuerbarer Energien und die Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Wie sind die Nachweise zu erbringen?

Um die Erfüllung der Verpflichtungen überprüfen zu können, müssen die Eigentümer der neuen Gebäude grundsätzlich innerhalb von 3 Monaten ab dem Inbetriebnahmejahr der Heizanlage bei der unteren Baurechtsbehörde Nachweise vorlegen sowie diese mindestens 5 Jahre ab dem Inbetriebnahmejahr aufbewahren, wenn die Nachweise nicht bei der Behörde verwahrt werden und auf Verlangen vorlegen. Bei gasförmiger und flüssiger Biomasse gilt für die ersten 5 Jahre ab dem Inbetriebnahmejahr die Vorlagepflicht zum 30. Juni des Folgejahres. Für die darauf folgenden 10 Jahre müssen die Brennstoffabrechnungen mindestens 5 Jahre aufbewahrt werden und der unteren Baubehörde auf Verlangen vorgelegt werden. Bei fester Biomasse müssen die Brennstoffabrechnungen für die ersten 15 Jahre ab dem Inbetriebnahmejahr der Heizung mindestens 5 Jahre aufbewahrt und auf Verlangen vorgelegt werden. Das Vorliegen einer Ausnahme wegen technischer oder öffentlich-rechtlicher Gründe ist in der Regel innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme der Heizanlage anzuzeigen. Nachweise können grundsätzlich von Personen ausgestellt werden, die nach der EnEV Energieausweise ausstellen dürfen. Des Weiteren lässt das Gesetz beim Einsatz bestimmter Energieformen auch Nachweise durch den Anlagenhersteller oder Fachunternehmer zu, der die Anlage eingebaut hat.

Mustervordrucke für die Nachweisführung werden über die unteren Baurechtsbehörden oder die Homepage des Umweltministeriums unter www.um.baden-wuerttemberg.de unter dem Stichwort Wärmegesetz zur Verfügung gestellt.

Quelle: Umweltministerium Baden-Württemberg, Stand März 2009