

Checkliste

für Bauherren und Planverfasser

Vorbemerkung:

Das eigene Bauvorhaben zu planen und anschließend zu realisieren ist für viele Bürger und Grundstückseigentümer ein wichtiges Anliegen. Wer darf planen, wer entscheidet, und welche Unterlagen sind dafür erforderlich?

Diese zusammengefassten Hinweise sollen Ihnen Informationen liefern, wie Sie möglichst zeitnah zu einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entscheidung der zuständigen Baurechtsbehörde gelangen.

Baurechtsbehörde:

Das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg ist nach den gesetzlichen Vorgaben für die Stadt Eberbach die zuständige Baurechtsbehörde. Baurechtliche Anträge werden digital beim Baurechtsamt eingereicht, eine Einreichung über das örtliche Bauamt ist seit 01.01.2024 gesetzlich ausgeschlossen. Die Bauverwaltung fertigt zu den Bauanträgen eine planungsrechtliche Stellungnahme an. Angrenzerbenachrichtigungen finden nur noch statt, wenn das Baurechtsamt nach Prüfung des Antrags dies als erforderlich erachtet.

Gesetzliche Vorschriften:

- das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) mit Ausführungs- und Verfahrensverordnung
- weitere spezielle Fachgesetze im Einzelfall

Antragsarten mit den dafür notwendigen Bauvorlagen:

Die notwendigen Bauvorlagen werden in der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) wie folgt benannt:

§ 1 Kenntnisgabeverfahren (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Lageplan (zeichnerisch, schriftlich) | <input type="checkbox"/> Erklärung Standsicherheitsnachweis (Statik) |
| <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten usw.) | <input type="checkbox"/> Bestätigung Entwurfsverfasser und Lageplanfertiger |
| <input type="checkbox"/> Entwässerungsantrag zur Grundstücksentwässerung mit Lageplan u. Grundriss | <input type="checkbox"/> Bestätigung Bauherr und Bauleiter |
| | <input type="checkbox"/> Statistischer Erhebungsbogen |
| | <input type="checkbox"/> Abfallverwertungskonzept (sh. beil. Hinweise) |

§ 2 Genehmigungsverfahren/vereinfachtes Genehm.-Verfahren (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis)

Erläuterungen siehe Rückseite

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Lageplan (zeichnerisch, schriftlich) | <input type="checkbox"/> Bautechnische Nachweise oder Erklärung Standsicherheitsnachweis (Statik); im vereinf. Gen.Verf. nur die Erkl. zum Standsicherheitsnachw. |
| <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten usw.) | <input type="checkbox"/> Benennung eines Bauleiters |
| <input type="checkbox"/> Baubeschreibung (Angaben Feuerungsanl.) | <input type="checkbox"/> Statistischer Erhebungsbogen |
| <input type="checkbox"/> Entwässerungsantrag zur Grundstücksentwässerung mit Lageplan u. Grundriss | <input type="checkbox"/> Abfallverwertungskonzept (sh. beil. Hinweise) |

§ 12 Abbruch baulicher Anlagen (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Übersichtsplan mit Bezeichnung Grundstück mit Straße u. Hausnummer | <input type="checkbox"/> Bestätigung des vom Bauherrn bestellten Fachunternehmers |
| <input type="checkbox"/> Angabe Lage und Nutzung | <input type="checkbox"/> Bestätigung des Bauherrn |
| | <input type="checkbox"/> Abfallverwertungskonzept (sh. beil. Hinweise) |

§ 13 Werbeanlagen (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Lageplan | <input type="checkbox"/> evtl. fotografische Darstellung u. Bestätigung Standsicherheit |
| <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen mit Farbgebung | |
| <input type="checkbox"/> Baubeschreibung | |

Der exakte Wortlaut der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen ist zu beachten. Der erforderliche Lageplan (Maßstab 1:500) muss den aktuellen Stand des Liegenschaftskataster wiedergeben (nicht älter als 1 Jahr). Für die Bauzeichnungen ist, sofern nichts anderes bestimmt ist, der Maßstab 1:100 zu verwenden. Alle Bauvorlagen sind gemäß der Verfahrensverordnung zur LBO zu unterzeichnen.

Erläuterungen zu einzelnen Antragsverfahren:

zu § 2 – Bauvorbescheid (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis):

In manchen Fällen ist unklar, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Um solche Zweifelsfragen vorab verbindlich klären zu können, gibt es die Möglichkeit vor Einreichung eines Bauantrages einzelne Fragen abklären zu lassen. Auf einen schriftlichen Antrag wird ein Bauvorbescheid erteilt.

zu § 2 - Nutzungsänderung (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis):

Auch für eine Nutzungsänderung ist, wenn u.a. für die neue Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung ein Bauantrag zur Genehmigung einzureichen. In den Planunterlagen müssen in den Grundrissen die bisher genehmigte Nutzung und die künftige Nutzung zeichnerisch dargestellt werden.

Entwässerungsantrag (in 3-facher Fertigung):

Gemäß § 15 der städtischen Abwassersatzung bedarf der Anschluss von Grundstücken an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt der Genehmigung. Ebenso für die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung, außerdem die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung.

Antragsvordrucke:

Für die baurechtlichen Verfahren gibt es landeseinheitliche Vordrucke. Die jeweils verschiedenen Antragsvordrucke finden Sie auf unserer Homepage unter www.eberbach.de bzw. beim Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis <https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/service/forms.html>.

Ansprechpartner:

Stadtverwaltung, Leopoldplatz 1, Eberbach (Stadtbauamt)

- Ausgabe von Vordrucken, Baugenehmigungen
Frau Richter, Zi. 3.04, Tel. 06271/87-266
- Antragsverfahren:
Frau Samstag, Zi. 3.04, Tel. 06271/87-228
- Planungsrechtliche Stellungnahme
Frau Geißner, Zi. 3.06, Tel. 06271/87-268
- Entwässerung
Herr Hack, Zi. 3.13, Tel. 06271/87-277
- Stadtwerke Eberbach, Güterbahnhofstr. 4,
Eberbach**
- Versorgungsleitungen

Zentrale, Tel. 06271/9209-0

Im Interesse einer beschleunigten Abwicklung von baurechtlichen Vorhaben im Stadtgebiet Eberbach stehen Ihnen die genannten Sachbearbeiter des Stadtbauamtes Eberbach gerne auch persönlich für eine Beratung zur Verfügung.

Kermbach, Stadtbaumeister

zu § 2 – Denkmalschutz (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis):

Insbesondere bei der Sanierung von Gebäuden können denkmalschutzrechtliche Belange berührt werden. Eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt Karlsruhe ist dann erforderlich.

zu § 2 - Abweichung, Ausnahme und Befreiung (digital einzureichen beim Rhein-Neckar-Kreis):

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen sowie von satzungsrechtlichen örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag.

Verfahrensfreie Vorhaben (formlos):

Die im Anhang der Landesbauordnung bezeichneten verfahrensfreien Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die schriftliche Feststellung und Bestätigung, ob es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt, kann nur durch die Baurechtsbehörde erfolgen.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis:

- Baurechtsamt, Kurpfalzring 106,
69123 Heidelberg**
- Antragsverfahren
Herr Hartmann, Tel. 06221/522-1341
- Kreisbaumeister
Herr Mehrer, Tel. 06221/522-2178

- Untere Denkmalschutzbehörde**
Herr Ueberrein, Tel. 06221/522-1292

- Vermessungsamt**
Muthstr. 4, 74889 Sinsheim
-aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Tel. 07261-9466-5162 (Service-Stelle)