



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Fachbereich Bauordnung

## Ziele und Aufgaben

### Ziele

angemessene Bodennutzung,  
Gefahrenschutz,  
Boden- und Baudenkmalschutz,  
Verunstaltungsschutz,  
Verwirklichung sozialer Standards und  
Umweltverträglichkeit

### Aufgabe

zwischen den Interessen des Bauherrn  
und den Interessen der Allgemeinheit zu  
**vermitteln**

Zuständig für den Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung und somit für die Erteilung von Baugenehmigungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

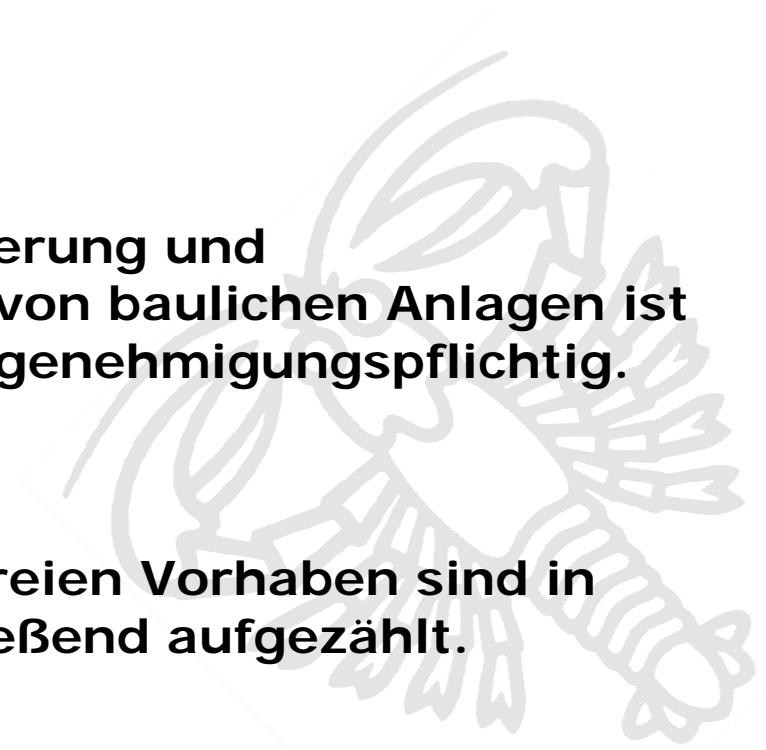
Ist mein



genehmigungspflichtig?

**Grundsatz:** Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist gemäß **§ 54 BbgBO** genehmigungspflichtig.

**Ausnahme:** Die genehmigungsfreien Vorhaben sind in **§ 55 BbgBO** abschließend aufgezählt.





STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# Beispiele



## Wintergärten

- Vor Außenwand &
- 15 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>3</sup>



## Garagen

- Zum Wohngebäude gehörend &
- bis 50 m<sup>2</sup>



## Nebengebäude

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume &
- bis 75 m<sup>3</sup>



## Wochenendhäuser

- bis 50 m<sup>2</sup> und 4m Höhe &
- in festgesetzten Wochenendhausgebiet



## Solaranlagen

- an Dach und Außenwänden



## landwirtschaftl. Betriebe

- bis 150 m<sup>2</sup> &
- Schutz von Tieren



## Einfriedungen

### Innenbereich

- Mauern bis 1,50
- sonstige bis 2 m

### Außenbereich

- ohne Fundament/Socket
- bis 2 m



## Werbeanlagen

- an der Stätte der Leistung bis 2,5 m<sup>2</sup>



## Fenster und Türen

- in den dafür bestimmten Öffnungen
- liegende Fenster in Dachflächen



## Teiche

- bis 100m<sup>3</sup> &
- Nebenanlage zu einem Wohnhaus



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

## Was ist zu beachten?

Genehmigungsfreiheit bezieht sich jedoch nur auf das reine **Verwaltungsverfahren**. Alle Anforderungen, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, sind dennoch einzuhalten.

Anforderungen können sich ergeben aus:

- der Brandenburgischen Bauordnung,
- dem Baugesetzbuch,
- anderen Fachgesetzen,
- Festsetzungen in Bebauungsplänen,
- örtlichen Bauvorschriften (Satzungen der Städte und Gemeinden).

Die Verantwortung für die Einholung eventuell erforderlicher Zustimmungen, Erlaubnisse und Bewilligungen nach anderen Fachgesetzen, z. B. nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz oder dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz, obliegt dem Bauherrn.

**Wir beraten Sie.**



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

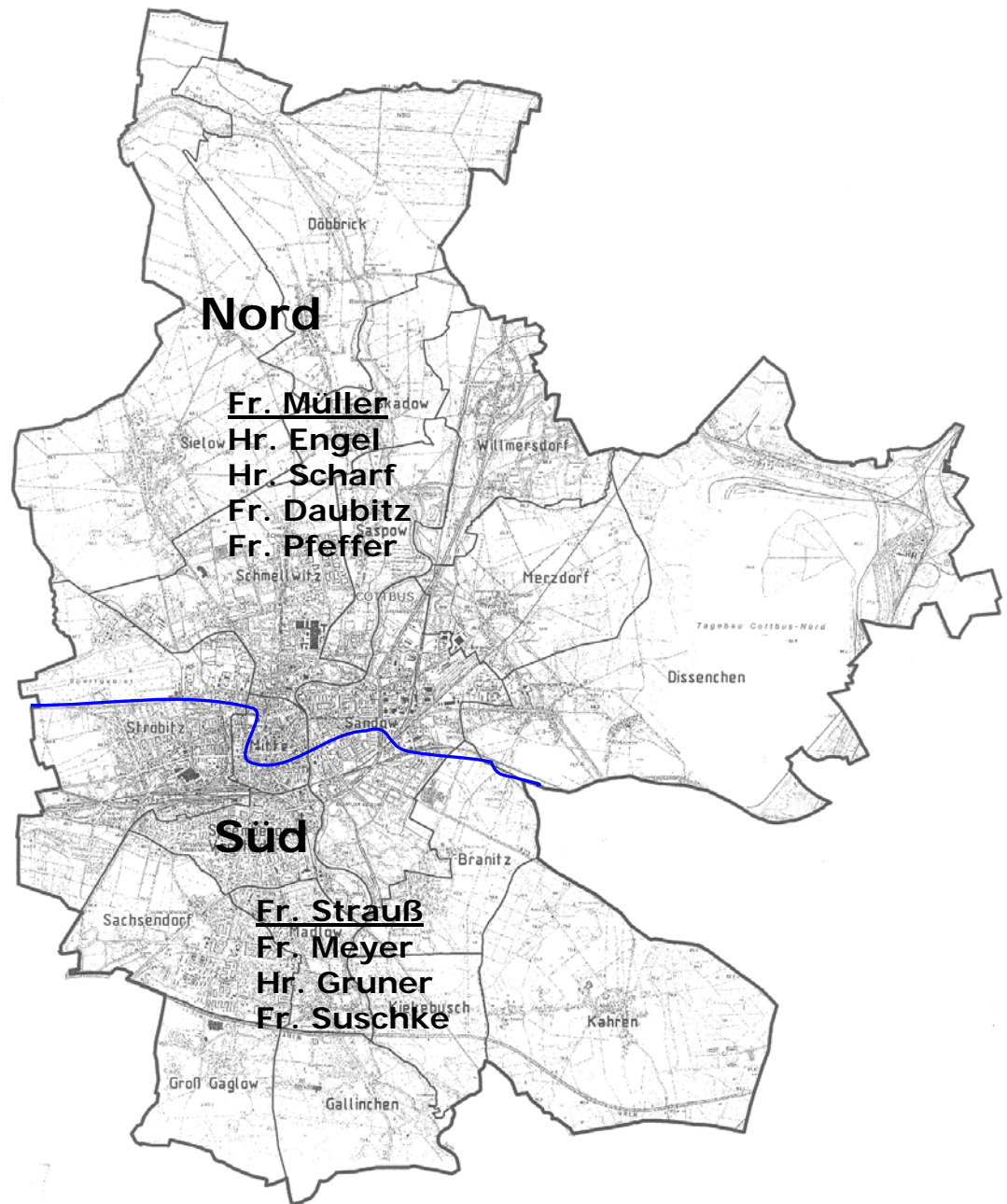
## *Ansprechpartner*

### Bereich Nord

Frau Müller  
Tel. 0355/6124329

### Bereich Süd

Frau Strauß  
Tel. 0355/6124357





STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

## Bauantrag

- Gemäß § 1 Abs. 3 BauVorIV sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde amtlich bekannt gemachten **Vordrucke** zu verwenden.
- Das Bauantragsformular finden Sie unter [www.mir.brandenburg.de](http://www.mir.brandenburg.de) und kann direkt am PC ausgefüllt werden. Das Formular ist vom Antragsteller und dem Objektplaner zu unterzeichnen.
- Mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens **erforderlichen Unterlagen** (Bauvorlagen) mindestens in dreifacher Ausfertigung einzureichen.
- Die Bauvorlagen erstellt in der Regel ein bauvorlageberechtigter Objektplaner.



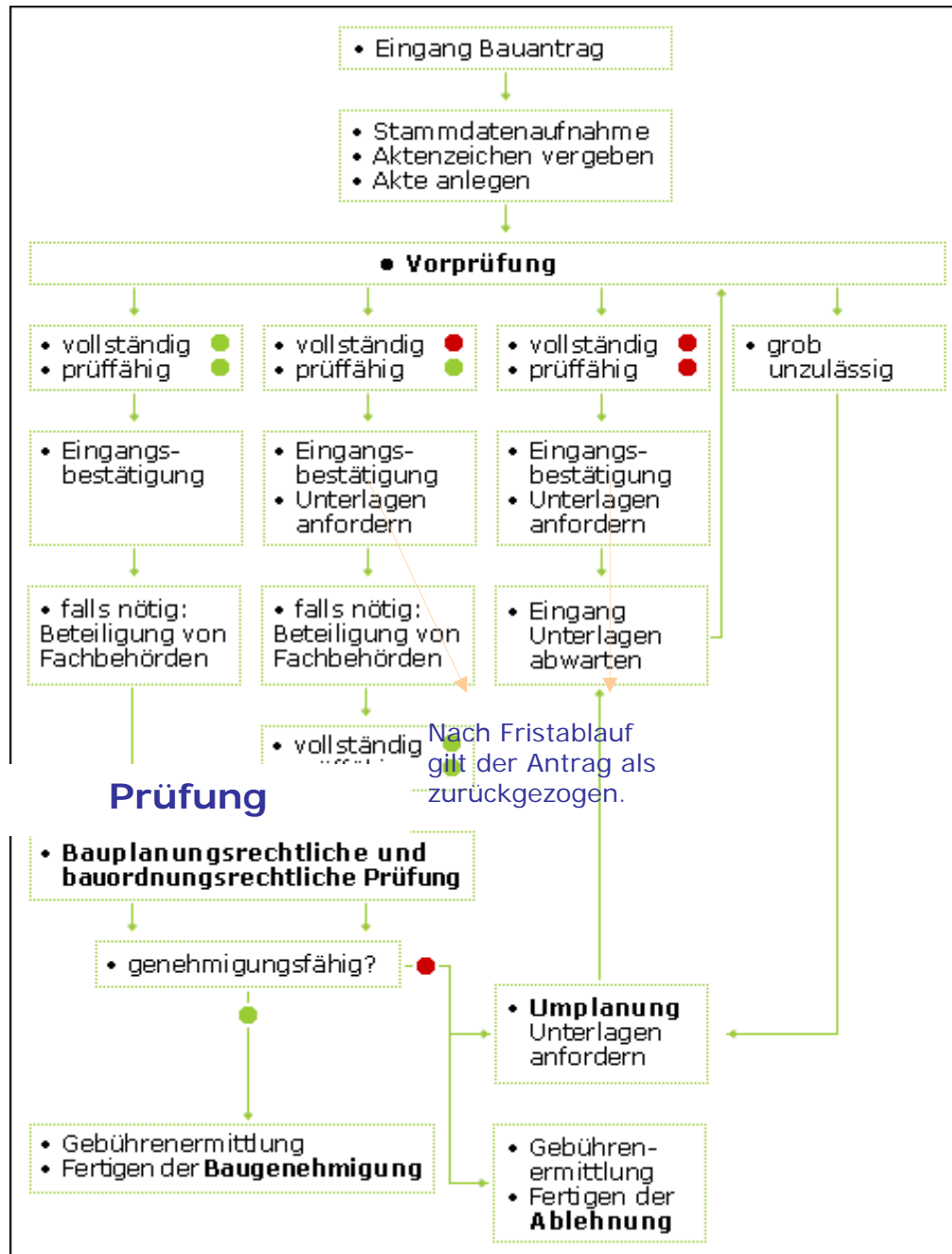
STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Bauvorlagen

Dem Bauantrag sind folgende Bauvorlagen beizufügen:

1. Auszug aus der Liegenschaftskarte (1 : 1.000)
2. amtlicher Lageplan
3. objektbezogener Lageplan
4. Außenanlageplan
5. Grundstücksentwässerungsplan
6. Bauzeichnungen
7. Baubeschreibung
8. Nachweis der Vorlageberechtigung, § 48 IV BbgBO
9. Erhebungsbogen für Bautätigkeitsstatistik

Auf Bauvorlagen **kann** verzichtet werden, wenn diese zur Beurteilung des einzelnen Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

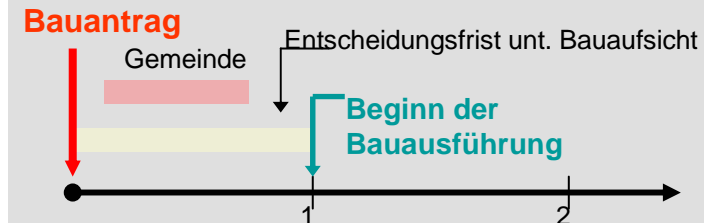




STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Verfahrensarten

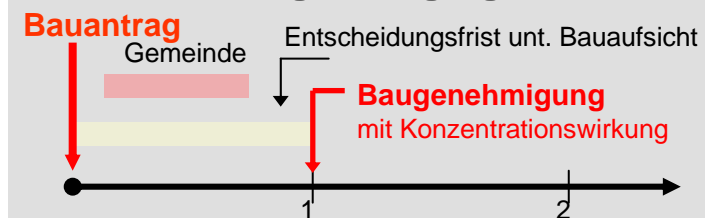
## Anzeigeverfahren



### Voraussetzungen:

- Wohngebäude geringer Höhe
- Bebauungsplan
- keine Abweichungen

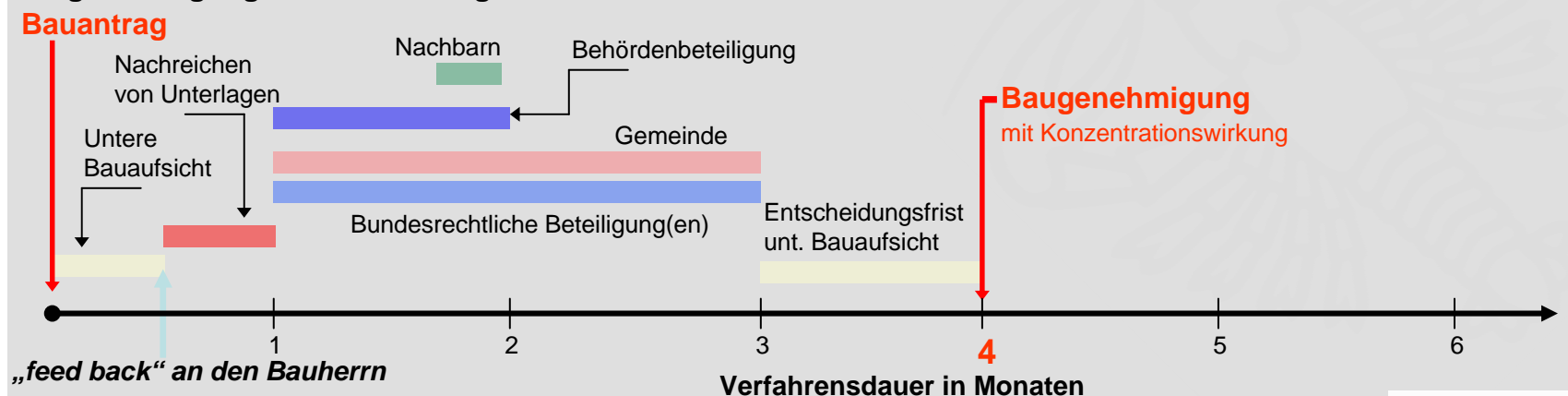
## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren



### Voraussetzungen:

- Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe
- Bebauungsplan
- keine Abweichungen

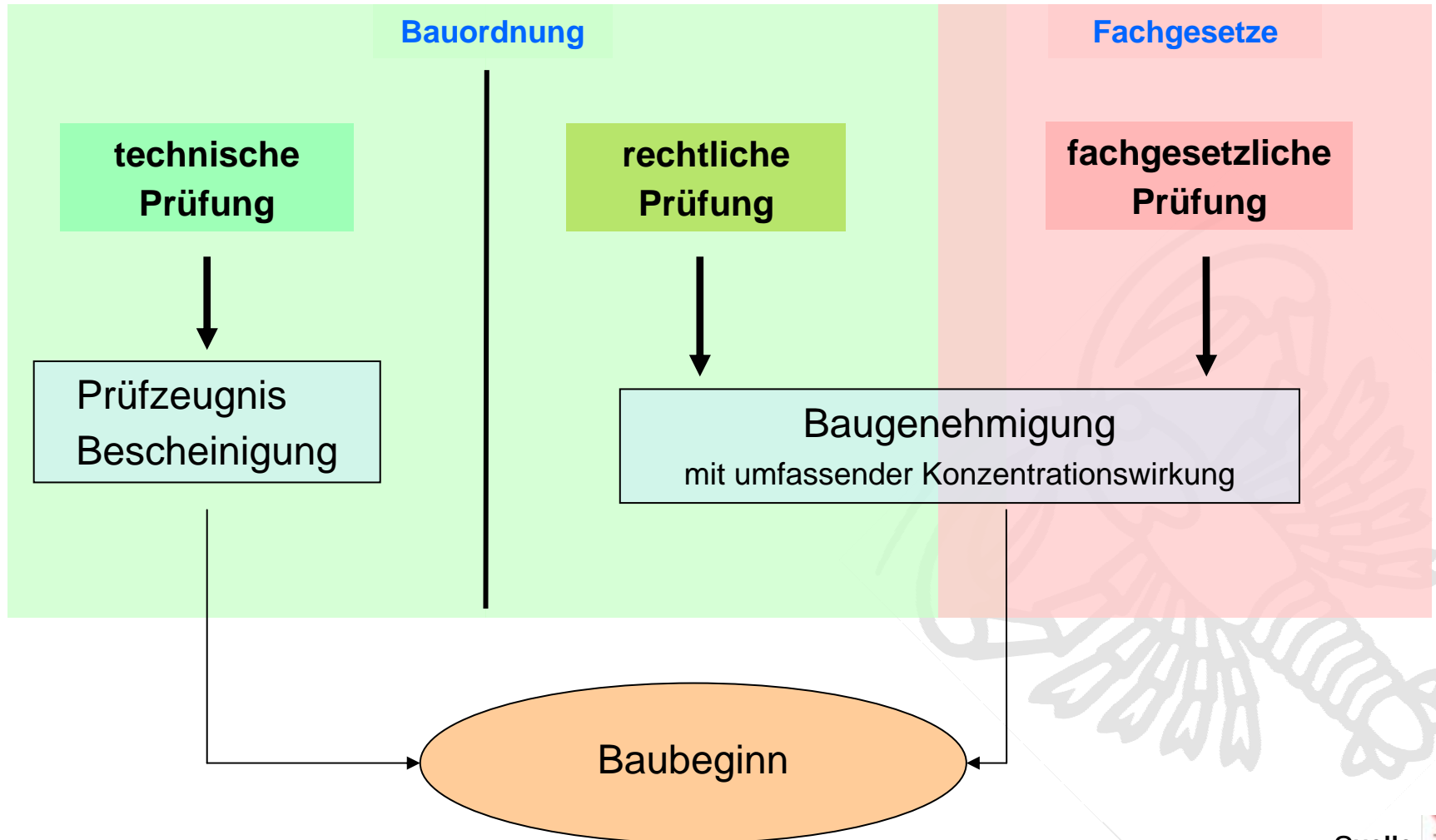
## Baugenehmigungsverfahren / Regelverfahren





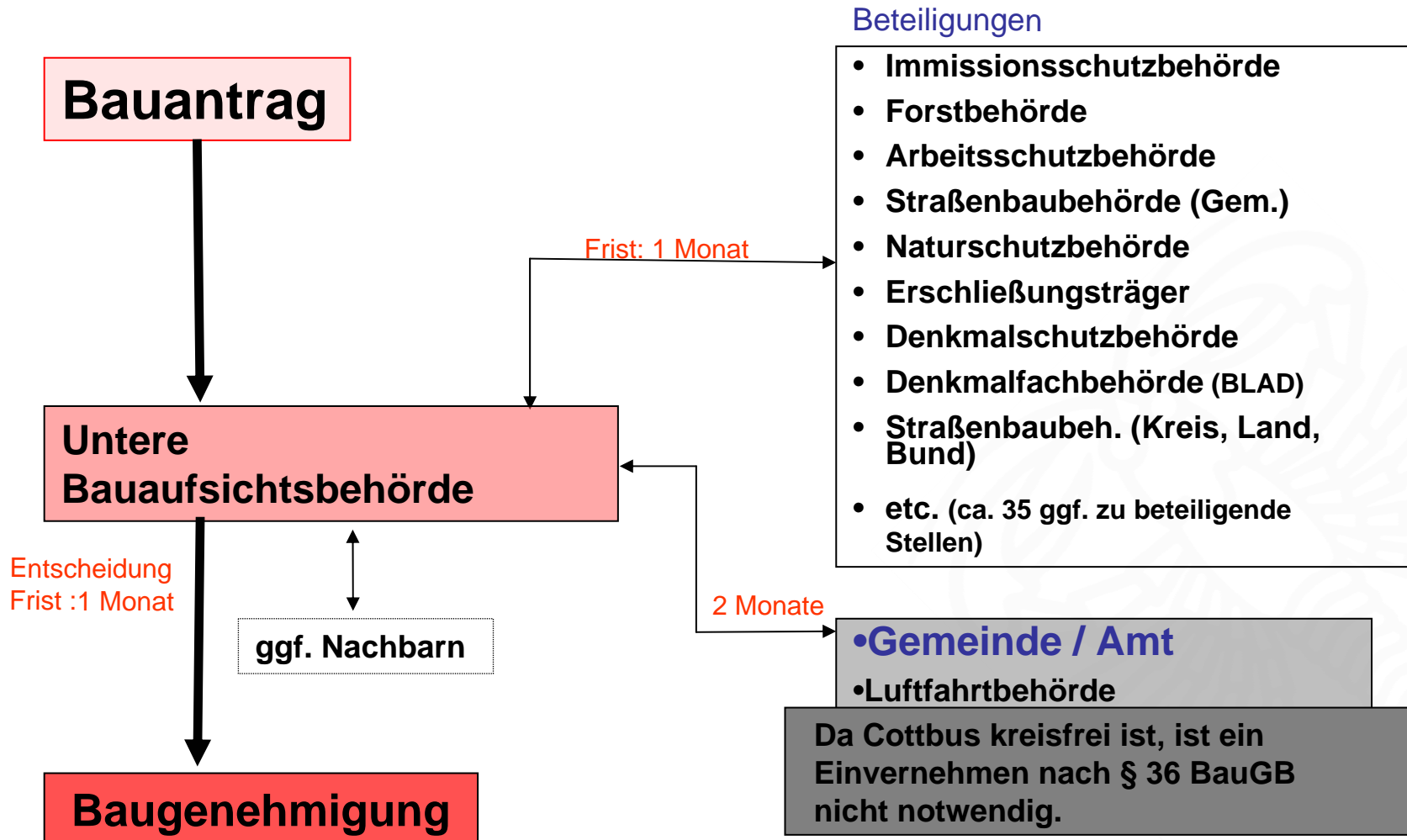
STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Rechtliche Struktur des Baugenehmigungsverfahrens





# Baugenehmigungsverfahren





STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens

## Konzentrationswirkungen

- Denkmalschutz  
§ 20 BbgDSchG
- Eingriffs- und Ausgleichsregelung  
§ 17 (2) BbgNatSchG
- Wasserrechtliche Genehmigung  
§ 87 (1) BbgWG
- Straßenrechtliche Zustimmung  
§ 24 (3) BbgStrG
- Ausnahme für Arbeitsstätten  
§ 71 (8) BbgBO i.V.m. § 4 ArbeitsstättenVO

## Konzentrationswirkung

- Waldumwandlungsgenehmigung  
§ 8 (1) LWaldG i.V.m. § 9 BWaldG
- Ausnahmen und Befreiungen nach Naturschutzrecht  
§ 72 (2) Satz 3 BbgNatSchG
- Biotopbefreiung  
§ 36 (2) BbgNatSchG
- Erlaubnis zur Abwassereinleitung  
§§ 28 - 39 BbgWG



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# Durchführung des Bauvorhabens

## Geltungsdauer Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt **sechs Jahre**.

Eine **Verlängerung** der Geltungsdauer ist nicht möglich.

## Anzeige Baubeginn und technische Prüfung

Der Zeitpunkt des Baubeginns ist spätestens **eine Woche** vor Baubeginn anzuzeigen. Der Anzeige sind die erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise beizufügen.

## Einmessung

Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein. Der Bauaufsichtsbehörde ist binnen **zwei Wochen** nach Baubeginn eine Einmessbescheinigung eines Vermessungsingenieurs vorzulegen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann einen vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube zulassen.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Durchführung des Bauvorhabens

## Bauzustandsbesichtigung

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich- rechtlichen Vorschriften überprüfen. Hierzu kann sie verlangen, dass Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten mitgeteilt werden.

Bei Feststellung von Abweichungen kann ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet werden.

## Fertigstellungsanzeige

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Mit der Anzeige hat der Bauherr folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) **Erklärung des Objektplaners**, dass das Bauvorhaben wie genehmigt durchgeführt wurde
- b) **Bescheinigung Prüflingenieur**, mit denen die Bauausführungen entsprechend den geprüften bautechnischen Nachweisen bestätigt wird
- c) **Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters** über die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen
- d) **Bescheinigung Sachverständige** über Beschaffenheit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen

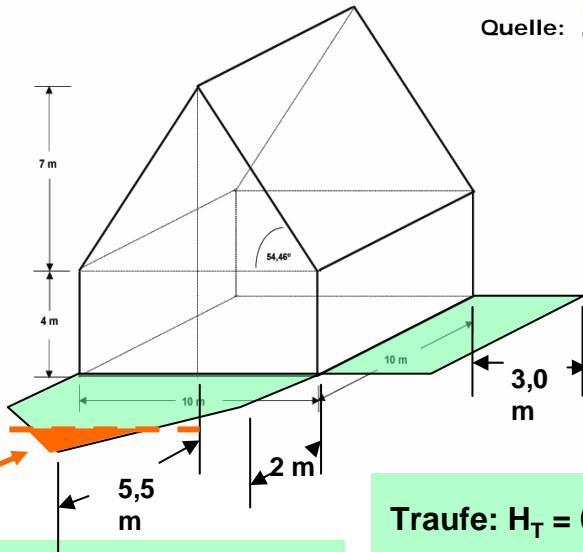
Nach Fertigstellung oder Veränderung einer baulichen Anlage sind die Baulichkeiten einzumessen.



# Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt grundsätzlich 0,5 der Höhe der Wandfläche mindestens 3 m.

Quelle: LAND  
BRANDENBURG



**Bagatellfläche**  
B < 4 m  
T < 1 m  
F < 2 m²

**Giebel:**  $H_G = 0,5 \times H_W$

$H_{G1} = 0,5 \times 4 \text{ m} = 2 \text{ m}$

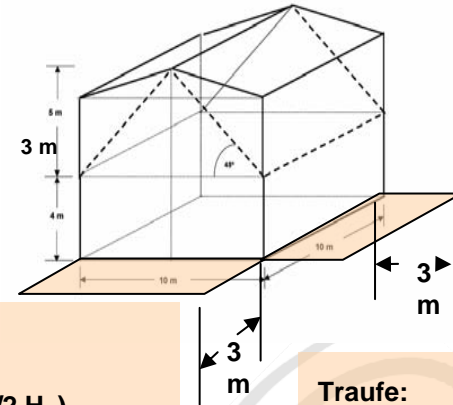
$H_{G2} = 0,5 \times 11 \text{ m} = 5,5 \text{ m}$

**Traufe:**  $H_T = 0,5 \times H_W$

$H_T = 0,5 \times 4 \text{ m} = 2,0 \text{ m} < 3 \text{ m}$

(mind.)

## Sonderfall § 6 Abs.6



**Giebel:**

$H_G = 0,5 \times (H_W + 1/2 H_D)$

$H_{G1} = 0,5 \times 7 \text{ m} = 3,5 \text{ m}$

$H_{G2} = 0,5 \times (7 \text{ m} + 2 \text{ m}) = 4,5 \text{ m}$

**Traufe:**

$H_T = 0,5 \times H_T$

$H_T = 0,5 \times 7 \text{ m} = 3,5 \text{ m}$

## Neu § 6 Abs. 12

Die sich bei Änderung rechtmäßig errichteter Gebäude ergebenden Abstandsflächen sind unbeachtlich, soweit die für den Gebäudebestand ermittelten Abstandsflächen nicht überschritten werden. Satz 1 gilt für die Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter Gebäude, ausgenommen Garagen und Nebengebäude nach Absatz 10 Satz 1, wenn die geänderte bauliche Nutzung nach Art und Maß zulässig ist.



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# eGovernment



**bis 2009:**

**Bereitstellung aller onlinefähigen  
Verwaltungsdienstleistungen**

- **ein Leitprojekt:  
Baugenehmigungsverfahren online**
- **MIR:  
bis Herbst 2006 landesweiter Einsatz  
Information und Beteiligung**

**Lizenzen „Information“ und „Beteiligungen“  
durch MIR für alle uBAB eingekauft**



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

Gäste Bürger Unternehmer

**AUS DEM BERICHT VON  
BÜRGERMEISTER HOLGER  
KELCH**

43. Stadtverordnetenversammlung am  
19. Dezember 2007

#### Cottbus.de

- ▶ Gäste
  - ▶ Wissenswertes
  - ▶ Sorbische (wendische) Kultur
  - ▶ Erleben
  - ▶ mehr...
- ▶ Bürger
  - ▶ Rathaus
  - ▶ Oberbürgermeister
  - ▶ Finanz- und  
Verwaltungsmanagement
  - ▶ Ordnung, Sicherheit, Umwelt,  
Bürgerservice
  - ▶ Jugend, Kultur, Soziales
  - ▶ Stadtentwicklung und Bauen
  - ▶ Politik
  - ▶ Leben
  - ▶ mehr...
- ▶ Unternehmer
  - ▶ Wirtschaftsförderung
  - ▶ Messen und Kongresse
  - ▶ mehr...

#### Anmeldung

Benutzername:

Passwort:

Anmelden

Neu registrieren

## Neu - BAUEN ONLINE bei der Stadt Cottbus.

Ab sofort haben Sie als Bauherr oder Entwurfsverfasser die Möglichkeit, sich ganz bequem von zu Hause oder vom Büro aus über Ihren Bauantrag zu informieren. Die elektronische Bauakte bringt Ihnen kurz und knapp Gewissheit über den aktuellen Stand der Bearbeitung. Mit der Eingangsbestätigung zu Ihrem Bauantrag erhalten Sie von uns eine Kennung (Benutzername und Passwort), mit der Sie sich bei BAUEN ONLINE anmelden und folgende Informationen zu Ihrem Bauantrag abfragen können:

- › Antragsteller- und Baudaten
  - › zuständiger Sachbearbeiter
  - › Information zur Vollständigkeit der Bauvorlagen
  - › Stand der Beteiligung anderer Dienststellen / Behörden
  - › Übersicht über den aktuellen Stand der Bearbeitung
  - › evtl. erforderliche Bescheinigungen / Anzeigen nach erteilter Baugenehmigung
- In den nächsten Monaten werden weitere Funktionalitäten getestet und freigegeben:

- › Bauantrag stellen einschließlich Formularservice
- › Ausfüllung von Online-Anzeigen (Baubeginn / abschl. Fertigstellung) und übersenden an das Bauordnungsamt
- › Einblick in das Mediencenter (digitale Bauvorlagen / Schriftverkehr / Bescheide)