

Merkblatt zum Antrag auf Vorbescheid, Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung

Allgemeines zu Antrags- und Bauvorlagen

Die Unterlagen sind, in geeigneten Antragsmappen geheftet, im Baubürgerbüro der Stadt Jena (untere Bauaufsichtsbehörde), 07743 Jena, Am Anger 26, 1. OG, Zimmer 1_25 einzureichen.

Die Antragsunterlagen müssen der Thüringer Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ([Thüringer Bauvorlagenverordnung - ThürBauVorVO-](#)) vom 23.03.2010 (GVBl. S. 129) entsprechen.

Die Art und Form der Antragsmappen ist entsprechend dem gesamten zu erwarteten Aktenumfang auszuwählen. Dabei sind auch die ggf. erst später einzureichenden Unterlagen zu berücksichtigen. Als zweckmäßig haben sich feste Aktenordner (3,5 bzw. 5 cm) erwiesen. Ungeeignet sind Klarsichthüllen und Kunststoffhefter sowie Aktendullies (Heftstreifen).

Die Bauvorlagen müssen aus dauerhaftem Papier lichtbeständig hergestellt sein und in ihrer Größe dem Format DIN A4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein.

[Antrags- und Anzeigeformulare](#) müssen der [Bekanntmachung der obersten Bauaufsichtsbehörde](#) entsprechen und sind im Schreibwarenhandel, bei Fachverlagen und im Internet erhältlich. Soweit ein Planer beauftragt wurde gehört die Formularerstellung üblicherweise zu dessen Leistungsumfang.

Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen richtet sich im Einzelfall nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Diese sind durch einen **Entwurfsverfasser** (i.d.R. **Bauvorlageberechtigter**) zu erstellen bzw. anzuerkennen.

Bautechnische Nachweise sind vorhabensabhängig durch geeignete Planer (i.d.R. **Fachplaner** mit Listeneintrag gemäß § 65 Abs. 5 ThürBO) zu erstellen. Diese sind dem Antrag nur dann beizufügen, wenn deren Prüfung vorgeschrieben ist.

Die nach genannten Unterlagen sind jedem Antrag beizufügen, soweit keine Einschränkung angegeben ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung des Bauvorhabens für erforderlich hält; sie soll auf Bauvorlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

Die Anträge sind vom Antragsteller und vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

Bei Antragstellern als Bauherrengemeinschaften müssen alle Mitglieder den Antrag unterschreiben, außerdem ist eine natürliche Person als Vertreter zu bestellen.

Bei Antragstellern als Gesellschaften jeglicher Art ist der Antrag durch den gesetzlichen Vertreter (unter Beifügung des aktuellen Registerauszuges) zu unterschreiben.

Bevollmächtigte haben eine rechtsgültige Vollmacht beizufügen.

Der Entwurfsverfasser hat auch alle weiteren Bauvorlagen (Beschreibungen, Pläne und Nachweise) eigenhändig zu unterschreiben, eine Vertretung ist hier unzulässig.

Der allen Anträgen beizufügende **Katasterplan** ist kostenpflichtig erhältlich bei:

- [Stadtverwaltung Jena](#), Am Anger 26, 07743 Jena, 2. OG, Team Geoinformation, Tel. 03641- 497540
- [öffentlich bestellte Vermesser \(ÖbVI\) in Thüringen](#)
- [Katasterbereich Pößneck](#), Rosa-Luxemburg-Straße 7, 07381 Pößneck, Tel.: 03647– 4499200

Formulare zur Bautätigkeitsstatistik (statistischer Erhebungsbogen für Neu- und Umbau, Abgangserhebungsbogen sind erhältlich bei:

- FD-Bauordnung (Baubürgerbüro), 07743 Jena, Am Anger 26, 1. OG, Zimmer 1_25
- [online-Formulare](#) des Thüringer Landesamtes für Statistik (www.tls.thueringen.de)

Antrags- und Bauvorlagen für einen Vorbescheid (§ 74 ThürBO): mind. 3- fach

1. Thüringer Antragsformular
2. aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
3. Bauvorlagen (soweit erforderlich)

Der Antrag auf Vorbescheid muss eine konkrete Fragestellung (Vorhabensbezeichnung entsprechend einschlägiger Kategorien) enthalten. Dem Antrag sind weiterhin die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind (im Sinne § 67 Abs. 2 ThürBO). Soweit dies durch Bauvorlagen erfolgt, gelten die unter Bauantrag aufgeführten Unterlagen.

Im Verfahren zur Erlangung eines Bauvorbescheides bestimmt der Antragsteller selbst den Inhalt der Prüfung. Die Bindewirkung (Zusicherung) beschränkt sich letztlich allerdings genau auf diesen Inhalt. Die Ablehnung eines späteren Bauantrages ist daher dennoch aus Gründen, die nicht Inhalt des Antrages auf Vorbescheid waren, möglich. Die Bauaufsichtsbehörde ist ausnahmsweise berechtigt weitere Bauvorlagen zu fordern, soweit diese zur Beurteilung notwendig sind. Dies wird insbesondere bei unklaren Grundstücks- und Grundstückseigentumsverhältnissen, Erschließungsbedingungen und Bauformen der Fall sein.

Antrags- und Bauvorlagen für einen Bauantrag (§ 67 ThürBO): mind. 3- fach

1. Thüringer Antragsformular
2. Statistischer Erhebungsbogen
3. Bauvorlageberechtigung und Fachplanernachweis (i.d.R. per Siegel od. Nummer)
4. Baubeschreibung:
 - Formblätter
 - Vorhabenserläuterung, einschließlich Gebäudeeinstufung nach § 2 ThürBO
 - Betriebsbeschreibung
 - Stellplatzberechnung / Stellplatznachweis
 - Berechnung GRZ / GFZ / umbauter Raum / Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277
5. aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
6. Lageplan (§ 7 ThürBauVorVO) (Maßstab nicht kleiner als 1:500, i.d.R. 1:250), ggf. Teilpläne: mit Grundstücksbezeichnung, Grünflächen, Zufahrt, Stellplätzen, Gebäude und andere bauliche Anlagen, Maßangaben auch zu Grundstücksgrenzen, Höhenangaben vorhandenes und geplantes Gelände, Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Abstandsflächenplan und Abstandsflächenberechnung, alle Ver- und Entsorgungsanlagen, B- Planfestsetzungen, Legende und Schriftfeld
7. Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte, evtl. Fotos vom Bestand (§ 8 ThürBauVorVO)
8. Brandschutznachweis (für Gebäudeklasse 5 und Sonderbauten sowie für prüfpflichtige Nachweise der Gebäudeklasse 4)
9. Nachbarbeteiligung / Stellungnahme der angrenzenden Nachbarn (§ 68 ThürBO) (vorgeschrieben bei Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften (§ 63 e ThürBO)=> Unterschrift auf Lageplan, Schnitt und Ansichten, vorzugsweise alle auf einem Exemplar)
10. Zustimmung zuständiger Bezirksschornsteinfegermeister (gilt als Empfehlung, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben)
11. Gutachten u.a. Nachweise
 - Baugrund
 - Immissionsprognose
 - Lüftungsberechnung mit Strangschema
12. Erklärung zu bautechnischen Nachweisen gemäß § 65 ThürBO:

- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis
- Erklärung zum Brandschutznachweis
- 13. Bautechnische Nachweise: gemäß § 65 ThürBO, nur bei Prüfpflicht einzureichen
 - Standsicherheitsnachweis (2- fach)
 - Brandschutznachweis (3- fach)
 - Feuerwiderstand der Bauteile (DIN 4102 Teil IV) (3- fach)
 - => als Bauteilliste mit Gegenüberstellung gefordert - geplant

Die einzureichenden Unterlagen variieren entsprechend der Art des Vorhabens:
Neubau, Umbau, Erweiterung, Anbau, oder Nutzungsänderung.

Entsprechend der Thüringer Bauvorlagenverordnung – ThürBauVorlVO - vom 23. März 2010 sind die bautechnischen Nachweise, die nicht bauaufsichtlich geprüft werden, nicht mehr einzureichen. Sie gehören jedoch zu den Bauvorlagen müssen nach Erfordernis weiterhin erstellt, dauerhaft aufbewahrt und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Prüfpflichtige bautechnische Nachweise gemäß § 65 ThürBO können nach den Bestimmungen der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (Pkt. 65.1.2 VollzBekThürBO) nachgereicht werden. Die Prüfungen müssen jedoch vor Baubeginn abgeschlossen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterstellung der Nachweise bzw. die nicht erfolgte notwendige Prüfung eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 86 ThürBO darstellt und zum Baustopp führt. Soweit die Planungsunterlagen zur Baugenehmigung nicht mit der Ausführungsplanung und den zugehörigen bautechnischen Nachweisen übereinstimmen ist ein erneutes Bauantragsverfahren durchzuführen (Pkt. 65.1.3 VollzBekThürBO).

Die Nachweise und Erklärungen müssen übereinstimmen und jeweils handschriftlich unterzeichnet sein, im Behördenexemplar stets als Original.

Die Nachweise zu Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie Energieeinsparung sind generell nicht mehr einzureichen. Es gelten weiterhin die Anforderungen an die Qualifikation der Nachweisersteller und die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Forderungen.

Antrags- und Bauvorlagen für Werbeanlagen (§ 10 BauprÜfVO) 3- fach

1. Thüringer Antragsformular
2. aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan)
3. Bauzeichnungen (Maßstab nicht kleiner als 1:50) mit:
 - Ausführung der geplanten Werbeanlage
 - farbgetreue Wiedergabe aller sichtbaren Teile der geplanten Werbeanlage
 - Darstellung der geplanten Werbeanlage in Verbindung mit der baulichen Anlage, vor der oder in deren Nähe sie aufgestellt oder errichtet oder an der sie angebracht werden soll
4. Baubeschreibung:
 - Anbringungsort
 - Art und Größe der geplanten Werbeanlage
 - Werkstoffe und Farben der geplanten Werbeanlage
 - Art des Baugebietes
 - Benachbarte Signalanlagen und Verkehrszeichen
5. Lageplan (Maßstab nicht kleiner als 1:500) mit:
 - Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer oder Grundbuch und Liegenschaftskataster
 - rechtmäßige Grenzen des Grundstücks
 - Festsetzungen im Bebauungsplan über die Art des Baugebietes
 - festgesetzte Baulinien, Baugrenzen oder sonstige Begrenzungslinien
 - vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück

- Aufstellungs- und Anbringungsort der geplanten Werbeanlage
 - Abstände der geplanten Werbeanlage zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
6. Nachweis der Standsicherheit bzw. Befestigungsnachweis

(Warenautomaten sind gemäß § 60 Abs. 1 Nr. 12b ThürBO generell verfahrensfrei)

Hinweise:

Für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet:

Für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet ist neben der Baugenehmigung bzw. dem Vorbescheid eine Sanierungsgenehmigung für die identische Planung erforderlich.

Der Sanierungsbescheid ist gesondert mit den erforderlichen Unterlagen bei der Stadtverwaltung Jena, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau, Am Anger 26, 2. OG, Tel. 03641- 495101 zu beantragen.

Eine Bauausführung ist erst nach Vorliegen beider Genehmigungen / Bescheide möglich. Es wird aus sachlichen Gründen empfohlen den Bauantrag erst nach Erteilung der Sanierungsgenehmigung einzureichen (Vermeidung notwendiger Umplanung wegen abweichender Sanierungsgenehmigung).

Für die Verfahren Abbruch, Grundstücksteilung, Abweichung und Baulasten ist ebenfalls eine Sanierungsgenehmigung erforderlich.

Wer darf Bauvorlagen anfertigen?

Entwurfsverfasser, Bauvorlageberechtigung und Fachplaner

Wer Bauvorlagen (Zeichnungen, Berechnungen und sonstige Nachweise) anfertigen darf ist in § 64 der Thüringer Bauordnung geregelt.

Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden dürfen nur von vorlageberechtigten Architekten oder Ingenieuren unterschrieben werden, mit Ausnahme von geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben oder solchen die üblicherweise von anderen Fachkräften verfasst werden.

Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung "Architekt" führen darf,
2. in die von der Ingenieurkammer Thüringen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten, oder EU- Bauvorlageberechtigten eingetragen ist, oder denen die Ingenieurkammer Thüringen bescheinigt hat, dass die Anforderungen erfüllt sind; Eintragungen anderer Länder gelten auch in Thüringen,
3. die Berufsbezeichnung "Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden, oder
4. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen nachweist, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

Die Bauvorlageberechtigung von Personen aus einem anderen Mitgliedsstaat der EU regelt sich nach § 64 Abs. 4 – 6 ThürBO.

Der Entwurfsverfasser ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs, die Übereinstimmung aller Planteile und Berechnungen und sonstigen Nachweise verantwortlich. Er hat daher den Antrag und alle Bauvorlagen eigenhändig zu unterschreiben, eine Vertretung ist nicht zulässig. Soweit der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung hat, sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese haben ihre Planung ebenfalls zu unterzeichnen und sind dafür verantwortlich.

gesetzliche Grundlagen: [Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft](#)