

Herzlich willkommen bei der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Neumünster. Die Bauaufsicht ist zuständig für das gesamte öffentliche Baurecht im Gebiet der Stadt Neumünster. Hier findet jeder Bauwillige kompetente Ansprechpartner.

Wollen Sie ein Gebäude errichten, ändern oder einer anderen Nutzung zuführen, so empfehlen wir Ihnen, sich mit einer Architektin oder einem Architekten in Verbindung zu setzen. Sie können sich auch bei der Abt. Bauaufsicht informieren, inwiefern Ihre Planungen realisierbar sind und ob weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten sind.

Die Bauvoranfrage (§ 66 LBO*)

Die Bauvoranfrage bietet die Möglichkeit, einzelne Fragen zu Ihrem Vorhaben im Vorwege rechtsverbindlich abzuklären. Vor dem Kauf eines Baugrundstücks sollten Sie klären, ob Ihre eigenen Vorstellungen auf diesem Grundstück überhaupt verwirklicht werden können. Hierzu ist die Bauvoranfrage ein geeignetes Mittel.

Sehr wichtig ist, dass der zu klärende Sachverhalt konkret benannt wird. Das bedeutet, dass durch den Vorbescheid nur über einzelne baurechtliche Fragen entschieden wird. Dies hat für Sie den Vorteil, dass Sie Ihre Fragen verbindlich abklären können, ohne in die kostenintensive Detailplanung einzusteigen.

Eine Bauvoranfrage muss innerhalb von 3 Monaten beschieden werden. Normalerweise bekommen Sie Ihren Bauvorbescheid in Neumünster innerhalb von 6 bis 8 Wochen.

Die Bauvoranfrage gilt 3 Jahre und bietet eine verlässliche Planungsgrundlage mit Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde.

Das Baugenehmigungsverfahren (§ 67 LBO*)

Die Baurechtsbehörde prüft Ihren Antrag auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wenn in Ihrer Eingangsbestätigung Unterlagen nachgefordert werden, so empfehlen wir Ihnen, diese baldmöglichst zuzusenden, da ansonsten eine zügige Bearbeitung Ihres Bauantrages nicht möglich ist. Zu beachten ist weiterhin, dass Ihr Bauantrag als zurückgenommen gilt, wenn die nachgeforderten Unterlagen nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fristsetzung bei der Bauaufsicht eingehen (§ 67 Abs. 2 LBO). Bei bestimmten Bauvorhaben beteiligt die Bauaufsicht andere Behörden (z.B. Abt. Tiefbau, Abt. Natur und Umwelt, Abt. Stadtplanung u.a.). Wenn alle Stellungnahmen vorliegen, erfolgt die endgültige Bearbeitung und Entscheidung über Ihren Bauantrag. Mit dem Bau können Sie jedoch erst beginnen, wenn die Baugenehmigung erteilt wurde.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn Sie nicht innerhalb von 3 Jahren mit der Ausführung begonnen haben. Sie können eine Verlängerung der Baugenehmigung vor Ablauf der 3 Jahre schriftlich beantragen.

Das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 69 LBO*)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist das Regelverfahren für Bauanträge. Es gilt für alle Bauvorhaben außer Sonderbauten.

Die Bauaufsicht überprüft nicht die Vereinbarkeit Ihres Bauvorhabens mit den Vorschriften der Landesbauordnung z. B. Brandschutz (Ausnahme siehe § 70 (4) LBO), Abstandsflächen usw. Dafür sind Sie als Bauherr bzw. Ihre/Ihr Architekt/in verantwortlich.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsicht u. a. nur noch

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens,
- seine Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften,
- beantragte Abweichungen.

Ein Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren muss, nach Vollständigkeit der Unterlagen, innerhalb von 3 Monaten beschieden werden. Normalerweise bekommen Sie Ihre Baugenehmigung in Neumünster innerhalb von 6 bis 8 Wochen nach Vollständigkeit der Unterlagen. Hinsichtlich Geltungsdauer und der Möglichkeit der Verlängerung gilt das Gleiche wie beim „Baugenehmigungsverfahren“ erläutert.

Die Genehmigungsfreistellung (§ 68 LBO*)

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie auch das Genehmigungsfreistellungsverfahren wählen. Dazu muss das Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen.

Die Vorhaben müssen, ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Baurechtsbehörde führt keine inhaltliche Prüfung durch. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen. Damit haben die Architektinnen und Architekten eine höhere, auch haftungsrechtliche Verantwortung und die Eigenverantwortung steigt für diejenigen, die einen Bauantrag stellen.

Der Vorteil der Genehmigungsfreistellung ist der schnellere Baubeginn. 4 Wochen nach Eingang der Bauunterlagen bei der Bauaufsicht können Sie mit den Bauarbeiten beginnen.

Dies gilt nicht, wenn Abweichungen oder Befreiungen erforderlich sind, über die in einem separaten Verfahren entschieden wird.

* **LBO** = Landesbauordnung

Die Landesbauordnung finden Sie im Internet unter folgendem Link

<http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+SH&psml=bssshoprod.psml&max=true&aiz=true>

Das Team der Bauaufsicht Neumünster

In der Abt. Bauaufsicht ist ein Team von 13 Architekten, Bauingenieuren, Bautechnikern sowie Verwaltungsangestellten zuständig für Baugenehmigungen im Stadtgebiet von Neumünster.

Leiter der Abt. Bauaufsicht ist Herr Dieter Wirth.

Weitere Informationen finden Sie im Internet auf der Homepage der Stadt Neumünster

www.neumuenster.de

Sprechzeiten der Abt. Bauaufsicht

Dienstag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
14:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Individuelle Sprechzeiten nach Vereinbarung.

Email Adresse der Abt. Bauaufsicht:
bauaufsicht@neumuenster.de

Das Archiv der Bauaufsicht ist zu folgenden Zeiten geöffnet

Montag geschlossen
Di. bis Fr. 08:30 Uhr - bis 12:00 Uhr
Telefon Archiv 04321-9422685

Baulastenverzeichnis

Bei berechtigtem Interesse können (telefonische bzw. schriftliche) Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis erteilt werden. Bitte beachten Sie, dass telefonische Auskünfte nicht rechtsverbindlich sind.

Auskünfte Baulastenverzeichnis Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Telefon 04321 - 9422617

Möchten Sie weitere Informationen?

**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht
Abt. Bauaufsicht
24534 Neumünster, Brachenfelder Str. 1-3,**

Zi. 1.18

 **942 - 2612**

V. i. S. d. P. Stadt Neumünster, Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Postfach 2640, 24531 Neumünster,
Redaktion: D. Wirth, Nov. 2012

Die Bauaufsicht der Stadt Neumünster

- Aufgaben und Service-Leistungen -



 **Stadt
Neumünster**

**Fachdienst
Umwelt und Bauaufsicht**