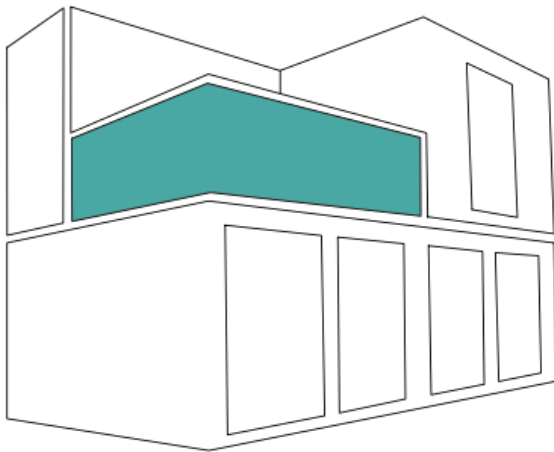


Informationsblatt zum Bauantrag



CMD
Ein Modul. Keine Grenzen.

Inhalt

Bauantrag	3
Gestaltungsmöglichkeiten.....	3
Behelfsbauten.....	4
Fliegende Bauten	4
Privates Modulhaus	4
Gewerbliche Module.....	5
Genehmigung	5
Weiterführende Informationen	5

Bauantrag

Für die Aufstellung und Nutzung eines Moduls muss grundsätzlich eine Erlaubnis bei der örtlichen Gemeinde eingeholt werden. Unabhängig davon, ob der zusätzliche Raum z.B. als Lager, Büro, Wohn-/Ferienhaus oder Verkaufsfläche dienen soll. Ihre erste Anlaufstelle ist das zuständige Bauordnungsamt. Obwohl die Module nicht vor Ort gebaut, sondern nur aufgestellt werden, bewerten die Landesbauordnungen der Bundesländer diese gemäß ihrem Nutzungszweck als Behälter, bauliche Anlage, Gebäude oder fliegende Bauten, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein Modul auf einem eigenen Fundament oder auf einer verdichteten Fläche steht, bzw. ob es am Boden befestigt oder einfach nur hingestellt wurde, einzig der Verwendungszweck des Moduls entscheidet über die Genehmigungspflicht, nicht die Bauweise. Wird ein Bürogebäude, Verkaufsgebäude, oder ein Wohnhaus aus Modulen errichtet, ist grundsätzlich die Einreichung eines Bauantrages, durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, bei der Bauaufsichtsbehörde notwendig. Zusätzlich zum eigentlichen Bauantrag, werden Bauzeichnungen, sowie Angaben zur Energieeffizienz und Statik verlangt.

Gestaltungsmöglichkeiten

Bei den Gestaltungsmöglichkeiten gibt es deutliche regionale Unterschiede, wie die Landesbauordnungen genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben regeln. So sind in manchen Bundesländern, wie beispielsweise in Bayern, Bauvorhaben im Außenbereich grundsätzlich genehmigungspflichtig. Das ist in anderen Bundesländern nicht der Fall, wenn sie eine gewisse Größe nicht übersteigen. Einen ersten Überblick über die Rechtslage zur Landesbauordnung der Bundesländer, der Baunutzungsordnung und dem bundesweit gültigen Baugesetz, finden Sie z.B. hier: www.bauordnungen.de

Hinweis: Für genehmigungsfreie Bauvorhaben müssen grundsätzlich die folgenden Anforderungen eingehalten werden: Standsicherheit, Brandschutz, Schneelast, Abstandsflächen und Grundstücksgrenzen. Vor allem sind aber die vor Ort gültigen Bebauungspläne zu beachten. Beispiel: In Mecklenburg-Vorpommern wird für Garagen innerhalb von Wohngebieten keine Baugenehmigung benötigt, solange diese dem Bebauungsplan entsprechen. Wird aber beispielsweise ein ausrangierter Seecontainer als Garage umfunktioniert, fällt dieser unter die nicht erlaubten Gebäude. Somit ist die eigentlich genehmigungsfreie Garage, in Form eines Seecontainers, nicht zulässig.

Wichtig: Die zuständige Behörde kann jederzeit die Demontage eines illegal errichteten Moduls fordern. Es obliegt allein der Bauaufsichtsbehörde über die Demontage und deren Zeitpunkt zu entscheiden. Wir empfehlen Ihnen zuvor immer die zuständige Gemeinde zu fragen, ob die geplante Modulerrichtung erlaubt ist. Bei Büropavillons, Imbissmodulen und Sanitärmodulen sind unter anderem Auflagen zu Arbeitssicherheit, Brandschutz und Hygiene einzuhalten. Nur unter Erfüllung bestimmter Auflagen dürfen sie errichtet werden und sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Behelfsbauten

Ein einzelnes Modul, und ein Gebäude in modularer Bauweise, kann u.U. als untergeordnetes Gebäude oder als Behelfsbau eingestuft werden. Behelfsbauten haben weniger Auflagen, beispielsweise bei der Energieeffizienz, und benötigen im Regelfall keine Baugenehmigung. Wichtig: Ein Nutzungs- und Aufstellungsantrag ist grundsätzlich immer einzureichen.

Für eine Einordnung als Behelfsbau, oder als untergeordneter Bau, ist, neben dem Verwendungszweck und der Modulgröße, die Dauer der Nutzung entscheidend. Ob eine temporäre Nutzung vorliegt, oder nicht, liegt oft im Ermessen der örtlichen Bauaufsichtsbehörde. Dies kann in den verschiedenen Bundesländern und Ämtern unterschiedlich ausgelegt und begründet werden.

Fliegende Bauten

Laut §76 der Musterbauverordnung sind fliegende Bauten bauliche Anlagen, die dazu geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Darunter fallen z.B. Schaustellerbuden auf Jahrmärkten und Zirkuszeltel. Hingegen sind z.B. Wohnzelte und Baucontainer keine fliegenden Bauten. Für diese wird keine Baugenehmigung, sondern eine Ausführungsgenehmigung verlangt, bevor sie das erste Mal in Gebrauch genommen werden.

Allerdings müssen sie mindestens dem vor Ort gültigen Baurecht in Bezug auf die Standsicherheit entsprechen. Wenn Module höchstens 3-6 Monate durchgehend genutzt werden, um dann demontiert und an einem anderen Ort wieder aufgestellt zu werden, können sie grundsätzlich als fliegende Bauten eingestuft werden. Dies trifft im Regelfall auf z.B. Messemodule, Eventmodule und Pop-Up-Stores zu.

Privates Modulhaus

Wenn Sie in Deutschland als Privatperson den Bau eines Eigenheimes aus Modulen planen, müssen Sie in vielen Orten und Gemeinden die Bebauungspläne einhalten, die Vorgaben bezüglich der Giebelform oder der Fassadengestaltung enthalten können. Unter Umständen haben sogar die Nachbarn das Recht auf Mitsprache bei der Gebäudegestaltung in ihrem direkten Umfeld. Alternativ könnten Sie auf ein Gewerbegebiet ausweichen, wo jedoch die Nutzung als rein privater Wohnraum einer Genehmigung entgegenstehen kann.

Wichtig: Auch Modulhäuser haben die Energiesparverordnung EnEV einzuhalten. Wer sich heute beim Bau eines Hauses mit den Mindeststandards der EnEV begnügt, läuft Gefahr, dass die neue Immobilie bereits kurz nach Fertigstellung bautechnisch überholt ist. Daher empfiehlt es sich, schon jetzt nach möglichst hohen Effizienzstandards zu bauen. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus sind oft gar nicht so hoch und lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Zudem können unter Umständen üppige Fördermittel winken, wenn die Anforderungen der EnEV übertroffen werden.

Gewerbliche Module

Die Baugenehmigung für gewerbliche oder öffentliche Module, wie beispielsweise Büropavillons, Imbissmodule oder Schulgebäude, ist leichter zu erhalten. Diese Module werden im Regelfall für die jeweilige Bedarfsanforderung nach Ausschreibung produziert. Der Hersteller liefert hierfür alle nötigen Zertifikate und Prüfnachweise. Für die Planung, den Bauantrag und die Genehmigung, ist der Bauherr oder ein mit der Projektdurchführung beauftragter Bauingenieur bzw. Architekt zuständig. Modulhersteller verfügen in der Regel nicht über die nötige Bauvorlageberechtigung.

Genehmigung

Vor der Anschaffung eines Moduls, sollten Sie die Landesbauordnung des Bundeslandes am Aufstellungsort und die Bebauungspläne prüfen. Eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde kann schnell für Klarheit sorgen. Ein Antrag für die Aufstellung eines Moduls muss durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Dies können Architekten, Bauingenieure und Handwerksmeister sein. Abhängig von der Größe des Moduls, muss der Entwurfsverfasser über eine kleine oder große Bauvorlageberechtigung verfügen. Eine kleine Bauvorlagenberechtigung ist ausreichend für eingeschossige landwirtschaftliche oder gewerbliche Module bis zu 200m² Bruttogeschossfläche. Die große Bauvorlagenberechtigung ist grundsätzlich für alle Gebäude zutreffend, allerdings gibt es Unterschiede zwischen den Bundesländern. Der Antrag muss in dreifacher Ausführung für den Bauherren, die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Hierfür benötigen Sie unter anderem das Antragsformular, Bauzeichnungen, Lagepläne, Baubeschreibungen, Berechnungen, technische Nachweise, eine Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Modulen) und falls erforderlich, einen Entwässerungsplan. Bei einer Bauvoranfrage handelt es sich um eine Art der Baugenehmigung. Es wird dabei auch vom „kleinen Genehmigungsverfahren“ oder dem sog. Bauvorbescheid gesprochen. Mit der Bauvoranfrage können künftige Bauherren in Erfahrung bringen, ob Teilaspekte ihres Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar sind. Dabei kann zum Beispiel abgeklärt werden, ob die Art der gewünschten baulichen Nutzung grundsätzlich erlaubt ist.

Wichtig: Eine Bauvoranfrage ersetzt nicht die Baugenehmigung. Wie lange der Bescheid gültig ist, hängt vom Umfang der Rechtsverbindlichkeit sowie den Regelungen des jeweiligen Bundeslandes ab.

Sobald Ihnen die Genehmigung vorliegt, können Sie sich Ihr Modul liefern lassen, es anschließen und in Betrieb nehmen.

Ihr CMD Team

Weiterführende Informationen

www.bauordnungen.de

www.enev-online.de

www.verbraucherzentrale.de