BEISPIELBERICHT - FIKTIVE ANGABEN

BauCheck-Beispielbericht

Fiktiver Einfamilienhaus-Neubau in Baden-Württemberg. Weitere Grundstücksangaben sind offen.

BAUCHECK
REGELBASIERT
GEPRÜFT

> Fiktives Beispiel zur Ansicht des Berichtsformats. Keine Kundendaten und keine Freigabe zum Bauen. Nicht beantwortete Grundstücksfragen bleiben offen; das Ergebnis ist nicht auf Ihr Vorhaben übertragbar.

BUNDESLAND **Baden-Württemberg**	BAUVORHABEN **Einfamilienhaus-Neubau**	ERSTELLT AM **7. Oktober 2026**
BERICHTSNUMMER **BEISPIEL-BAUCHECK**	VERSION **1.0**	RECHTSSTAND **7. Oktober 2026**

DOKUMENTÜBERSICHT

Ihr Bericht auf einen Blick

Die Kapitel führen von der kompakten Management Summary über die fachliche Einordnung bis zu konkreten Handlungsschritten und Rechtsgrundlagen.

01 Executive Summary

02 Bewertung

03 Risiken

04 Genehmigungspflicht

05 Landesrecht

06 Benötigte Unterlagen

07 Bearbeitungsdauer

08 Kosten

09 Empfehlungen

10 Nächste Schritte

11 Rechtsquellen

12 Hinweise zur Verwendung

KAPITEL 01

Executive Summary

Ergebnis Ihrer Prüfung auf einen Blick

Genehmigung voraussichtlich erforderlich. Grundlage sind 9 ausgewertete Regeln zu Einfamilienhaus-Neubau in Baden-Württemberg. Die Prüfung erfolgt auf Ebene des Bundeslands. Kommunale Bebauungspläne, örtliche Satzungen, Verwaltungspraxis und weitere regionale Vorgaben wurden nicht automatisch geprüft und können zu einer abweichenden Einordnung führen.

GENEHMIGUNGSWAHRSCHEINLICHKEIT

100 %

Genehmigung voraussichtlich erforderlich

KONFIDENZ

0 %

Verlässlichkeit auf Basis Ihrer Angaben

GESAMTBEWERTUNG

Kritisch

Ampelbewertung des Vorhabens

Wichtigste Erkenntnisse

— **Baurechtliches Verfahren erforderlich**

Vor Baubeginn ist das einschlägige Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

Risiken

— **Geschossfläche fehlt**

Rückbauverfügung, Nachbarwiderspruch, Verzögerung des Verfahrens.

— **Grundstücksgröße nicht angegeben**

Rückbauverfügung, Nachbarwiderspruch, Verzögerung des Verfahrens.

Empfohlene Maßnahmen

— **Entwurfsplanung vor Einreichung vollständig prüfen**

Planungsrecht, Abstandsflächen, GRZ/GFZ, Erschließung und Stellplätze gemeinsam nachweisen.

— **Bebauungsplan und örtliche Satzungen prüfen**

Vor der Umsetzung die für das Grundstück geltenden örtlichen Vorgaben klären.

KAPITEL 02

Bewertung

Einordnung Ihres Vorhabens in fünf Dimensionen

GENEHMIGUNGSPFLICHT

100 / 100

Genehmigung voraussichtlich erforderlich

RISIKO

Mittel

2 bewertete Risikofaktoren.

KOMPLEXITÄT

Hoch

9 zutreffende Regeln ausgewertet.

UNTERLAGENUMFANG

4 Positionen

Erwarteter Umfang der einzureichenden Nachweise.

RECHTSSICHERHEIT

0 / 100

5 offene Punkte mindern die Aussagekraft.

KAPITEL 03

Risiken

Erkannte Risiken mit Folgen und Gegenmassnahmen

Geschossfläche fehlt

YELLOW

Ohne Angabe der geplanten oder bestehenden Geschossflächen kann die GFZ nicht valide berechnet werden.

Folge: Rückbauverfügung, Nachbarwiderspruch, Verzögerung des Verfahrens.

Maßnahme: Abstandsflächen vor Baubeginn rechnerisch nachweisen und dokumentieren.

Grundstücksgröße nicht angegeben

YELLOW

Ohne Angabe der Grundstücksfläche kann die maximale Einhaltung der GRZ nicht ermittelt werden.

Folge: Rückbauverfügung, Nachbarwiderspruch, Verzögerung des Verfahrens.

Maßnahme: Abstandsflächen vor Baubeginn rechnerisch nachweisen und dokumentieren.

KAPITEL 04

Genehmigungspflicht

Faktoren für und gegen eine Genehmigungspflicht

Vor Baubeginn ist das einschlägige Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

Dafür spricht

— **Neubau eines Einfamilienhauses erfordert ein baurechtliches Verfahren**
Vor Baubeginn ist das einschlägige Genehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

Dagegen spricht

Offene Punkte

— **Geplante Gebäudegrundfläche nachtragen**
Ohne die Grundfläche kann insbesondere die GRZ-Auswirkung des Neubaus nicht belastbar geprüft werden.

— **Abstand zur Grundstücksgrenze offen**

— **Wandhöhe für die Abstandsfläche erforderlich**
Ohne Wandhöhe lässt sich die Tiefe von 0,4 H nicht ermitteln.

— **Denkmalschutz nicht geprüft**
Denkmaleigenschaft oder Ensembleschutz bei der Gemeinde erfragen.

— **Lage des Grundstücks an mehreren Strassen offen**

KAPITEL 05

Landesrecht

Die für Ihr Bundesland massgeblichen Vorgaben

Massgeblich ist die Bauordnung Ihres Bundeslandes. Sie regelt Verfahrensart, Abstandsflächen, Nachweise und Zuständigkeiten. Die Prüfung erfolgt auf Ebene des Bundeslands. Kommunale Bebauungspläne, örtliche Satzungen, Verwaltungspraxis und weitere regionale Vorgaben wurden nicht automatisch geprüft und können zu einer abweichenden Einordnung führen.

Bundesland	Baden-Württemberg
Bauordnung	Landesbauordnung Baden-Württemberg
Kurzbezeichnung	LBO BW
Zuständig	Untere Bauaufsichtsbehörde
Kommunale Ebene	Separat vor Ort zu prüfen

— Ergänzend gelten örtliche Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde.

— Abweichungen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

— Vor einer Umsetzung sind insbesondere Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung und sonstige örtliche Vorgaben bei der Gemeinde zu prüfen.

KAPITEL 06

Benötigte Unterlagen

Nachweise, Pläne und Formulare Ihres Verfahrens

Unterlage	Erfordernis	Status
Bauvorlagen für das Wohngebäude	Ja	Erforderlich Insbesondere Lageplan, Bauzeichnungen und die erforderlichen bautechnischen Nachweise vorbereiten.

Amtlicher Lageplan / Grundbuchauszug	Ja	Erforderlich Erforderlich zur Bestimmung der Grundstücksfläche (Flurstücksgröße).
Berechnung der Brutto-Grundfläche / Geschossfläche	Ja	Erforderlich Erforderlich zur Nachweisführung bei der Baurechtsbehörde.
Grunddaten und Lage des Vorhabens	Fallabhängig	Zu prüfen Maße, Lage auf dem Grundstück und bekannte örtliche Vorgaben für die Vorprüfung bereithalten.

Der konkrete Umfang wird von der zuständigen Behörde festgelegt und kann je nach Gemeinde abweichen.

KAPITEL 07

Bearbeitungsdauer

Realistischer Zeitrahmen bis zur Baufreigabe

Nicht fallspezifisch ermittelt

Allgemeiner Hinweis: Vorbereitung der Unterlagen

2 – 6 WOCHEN

Planung, Lageplan und Nachweise zusammenstellen.

Allgemeiner Hinweis: Einreichung und Vollständigkeitsprüfung

1 – 3 WOCHEN

Die Behörde prüft formal; erst danach laufen die Fristen.

Allgemeiner Hinweis: Materielle Prüfung

4 WOCHEN – 5 MONATE

Abhängig von Verfahrensart und Beteiligung weiterer Stellen.

Allgemeiner Hinweis: Bescheid und Baufreigabe

1 – 2 WOCHEN

Zustellung des Bescheids, danach Baubeginn möglich.

Einflussfaktoren

— Verfahrensart (verfahrensfrei, Freistellung, vereinfachtes Verfahren, Vollverfahren)

— Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

— Beteiligung von Nachbarn und Fachbehörden

— Auslastung der unteren Bauaufsichtsbehörde

KAPITEL 08

Kosten

Gebühren, Einflussfaktoren und nicht enthaltene Positionen

> Für eine belastbare fallspezifische Kostenschätzung reicht die vorliegende Informationsgrundlage nicht aus. Die folgenden Spannen sind allgemeine Orientierungswerte für typische Verfahrens- und Planungspositionen. Sie fallen nur an, wenn die jeweilige Leistung oder ein Genehmigungsverfahren tatsächlich erforderlich ist.

Kostenposition	Von	Bis
Mögliche Position: Baugenehmigungsgebühr **Nur falls erforderlich. Bemessung meist nach Rohbaukosten.**	150 €	1.200 €
Mögliche Position: Bauzeichnungen und Planung **Nur falls erforderlich. Abhängig von Grösse und Konstruktion.**	400 €	2.500 €
Mögliche Position: Statischer Nachweis **Nur falls erforderlich. Nur bei prüfpflichtigen Konstruktionen.**	300 €	1.500 €
Mögliche Position: Amtlicher Lageplan **Nur falls erforderlich. Kosten je nach Vermessungsstelle.**	150 €	600 €

Einflussfaktoren

— Höhe der anrechenbaren Rohbaukosten

— Gebührenordnung des Bundeslandes

— Verfahrensart und Prüfumfang

— Erforderliche Sondernachweise (Brandschutz, Entwässerung)

Nicht enthalten

— Bau- und Materialkosten des Vorhabens

— Erschliessungs- und Anschlusskosten

— Kosten für Befreiungen oder Ausnahmen

— Vermessung nach Fertigstellung

KAPITEL 09

Empfehlungen

Priorisierte Handlungsempfehlungen

SCHRITT 1

Entwurfsplanung vor Einreichung vollständig prüfen

Planungsrecht, Abstandsflächen, GRZ/GFZ, Erschließung und Stellplätze gemeinsam nachweisen.

SCHRITT 2

Bebauungsplan und örtliche Satzungen prüfen

Vor der Umsetzung die für das Grundstück geltenden örtlichen Vorgaben klären.

KAPITEL 10

Nächste Schritte

Ihr Fahrplan in der richtigen Reihenfolge

SCHRITT 1

Unterlagen zusammenstellen

Lageplan, Bauzeichnungen und Baubeschreibung vorbereiten.

SCHRITT 2

Planungsrechtliche Auskunft einholen

Zulässigkeit nach Bebauungsplan bzw. §§ 34/35 BauGB klären.

SCHRITT 3

Antrag einreichen

Über die Gemeinde an die untere Bauaufsichtsbehörde.

SCHRITT 4

Nachforderungen zügig beantworten

Fristen laufen erst ab vollständigen Unterlagen.

SCHRITT 5

Baufreigabe abwarten

Erst nach schriftlicher Freigabe mit dem Bau beginnen.

KAPITEL 11

Rechtsquellen

Alle herangezogenen Vorschriften

LBO **§ 49 Abs. 1**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
LBO **§ 20 BauNVO**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
LBO **§ 19 BauNVO**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
BauNVO **§ 19**	Baunutzungsverordnung Bundesrecht
LBO **§ 5 Abs. 7**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
LBO **§ 5 Abs. 4**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
Sonstige **§ 8**	Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg Bundesrecht
LBO **§ 5 Abs. 2**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg

LBO **§§ 49, 50 LBO BW**	Landesbauordnung Baden-Württemberg Baden-Württemberg
BauGB **§§ 29 – 35**	Baugesetzbuch Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
BauNVO **§§ 1 – 23**	Baunutzungsverordnung Art und Mass der baulichen Nutzung

KAPITEL 12

Hinweise zur Verwendung

Geltungsbereich dieser Ersteinschätzung

Dieser Bericht ist eine automatisierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Angaben und der ausgewerteten Vorschriften. Er ersetzt keine Rechtsberatung und keine verbindliche Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Örtliche Bebauungspläne, Satzungen, Denkmalschutz und Einzelfallentscheidungen können vom Ergebnis abweichen. Massgeblich ist stets die Entscheidung der Behörde.

Alle Kosten- und Zeitangaben sind Orientierungswerte ohne Gewähr.