

Der vollständige Bauantrag - Planungshilfe für Architekten und Architektinnen

Neuerrichtung Wohnungsbau (insbesondere größere Bauvorhaben)

Legende			
	im Regelfall erforderlich		
	vorhabenbezogen erforderlich (bei Antragseinreichung erforderlich)		
	Unterlagen, deren Vorlage im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich ist		Stand: 09.12.2020
Vollständiger Bauantrag - Reduzierte Verfahrenszeit - Sie tragen dazu bei!			
	Ein vollständiger Bauantrag hilft das Baugenehmigungsverfahren entscheidend zu verkürzen! Erledigen Sie die in dieser Liste angegebenen Punkte und führen Sie gegebenenfalls (ggf.) erforderliche Abstimmungen mit Fachämtern vorab durch! Informieren Sie sich auch auf den verlinkten Internetseiten und in den Gesetzestexten (blau unterstrichen) und in den Hinweisen zu Gesetzestexten. Bei Fragen zu Antragsunterlagen wenden Sie sich bitte nur an unsere Antragsberatung. Bitte beachten Sie, dass nur vollständige Bauanträge aufwändige Vervollständigungen und Verwaltungsschreiben verhindern können. Durch eine notwendige Rücksendung Ihres unvollständigen Antrags entstehen Kosten und Verwaltungsaufwand. Kostenpflichtige Rücknahmen Ihres Antrags gemäß § 71 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden durch einen vollständigen Bauantrag vermieden.		
Bauvorlagen (dokumentenecht, dauerhaft, lesbar, Originalunterschriften)			Vorgespräch
1 Antragsformular, Anschreiben			Fachamt sinnvoll
	1.1	Antragsformular, Unterschrift Bauherr und Entwurfsverfassende, nur Angabe natürliche Person (keine GmbH, AG etc.) (Rechtsgrundlage: § 3 BauPrüfVO) Falls die Bauherrschaft vertreten wird, ist eine Vollmacht im Original einzureichen. Zustellungsfähige Adresse im Inland, Antragsgegenstand ist ganz konkret zu benennen.	Hinweis: Ämter nur als Stichwort
	1.2	Formloses Anschreiben mit Inhaltsverzeichnis (diese Liste)	
	1.3	Liegenschaftskarte/Flurkarte (wenn kein Amtlicher Lageplan gemäß § 3 BauPrüfVO): Maßstabsgerecht und nicht älter als 6 Monate	
2 Lageplan / Amtlicher Lageplan			
	2.	Lageplan (gegebenenfalls Lageplan eines/einer Vermessungsingenieurs/in oder amtlicher Lageplan eines/einer öffentl. best. Vermessungsingenieur/in) vom Entwurfsverfasser/von der Entwurfsverfasserin und dem/der Vermessungsingenieur/in unterschrieben § 3 BauPrüfVO gibt Hinweise welche Art von Lageplan erforderlich ist	Bauaufsicht
	2.1	Übersichtsplan: maßstäblich, Deutsche Grundkarte	
	2.2	Umringmaße des Baugrundstückes, Grenzen mit Maßen, Flächeninhalt	
	2.3	Nordpfeil, Maßstabsangabe, Grundstücksgrenzen, Grundstücksfläche	
	2.4	Nachbarn und Nachbargrundstücke	
	2.5	Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer	
	2.6	Bezeichnung des Grundstücks nach Flur, Flurstück und Eigentümer	
	2.7	Angabe und Bezeichnung Bebauungsplan, Darstellung aller Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß BauPrüfVO	
	2.8	Vorhandene und geplante Höhenlage der Grundstücksoberfläche (Eckpunkte des Grundstücks und Gebäudeeckpunkte, Straße, etc.) über NN/NHN	
	2.9	Vorhandene Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken mit Angaben: Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen, Firstrichtung und Firsthöhe (ggf. Art der Nutzung)	
	2.10	Vorhandene und geplante Anlagen auf dem Grundstück mit Angaben wie vor	
	2.11	Berechnung und Darstellung der Abstandsflächen (Abstandsflächen für geplante und ggf. auch bestehende bauliche Anlagen)	
	2.12	Vermaßung der geplanten baulichen Anlage und Grenzabstände	
	2.13	Nicht überbaute Grundstücksflächen mit Angaben der Materialität	
	2.14	Darstellung der Stellplätze inklusive Zufahrt (ggf. mit Wartefläche) und Vermaßung (ggf. Eintragung von Wenderadien, Abfallstandorte, Entwässerung etc.)	
	2.15	Darstellung der Zulufthauben für die Tiefgarage (inklusive der Abstandsflächen)	
	2.16	Kinderspielfläche und deren Gestaltung (inkl. Angabe der m²) entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Köln (Satzung vom 15.08.1999)	
	2.17	Freianlagen mit Müllstandorten und Fahrradstellplätzen (in festgesetzten oder faktischen Vorgartenbereichen zwingend anzugeben)	
	2.18	Darstellung der bestehenden (geschützten) und ggf. zu beseitigenden Bäume auf dem Baugrundstück und in Grenznähe mit Angabe Stamm und Krone	
	2.19	Darstellung der Feuerwehraufstell- und Feuerwehrebewegungsflächen + der maßgeblichen Elemente im Stadtraum (Stellplätze, Oberleitungen, Bäume, Stadtmobiliar)	
	2.20	Darstellung von Park- und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum sowie mögliche geplante Änderungen (zum Beispiel Abbiegespur, Ampelanlage) im öffentlichen Raum	
	2.21	Darstellung der Dachfläche als Draufsicht mit allen relevanten Darstellungen (Brandwand über Dach, Dachflächenfenster mit Größe und ggf. Abstand Nachbar, etc.)	
	2.22	Darstellung von Wärmepumpen mit Angabe der Höhe und Vermaßung zur Nachbargrenze sowie weiterer haustechnischer Anlagen	
	2.23	Darstellung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Mulde/Rigole)	
	2.24	Darstellung von beantragten oder vorhandenen Baulasten	
	2.25	Darstellung des geplanten Abrisses/Bestandes in separater Darstellung	
	2.26	Darstellung des Gesamtvorhabens und Kennzeichnung des Antragsgegenstandes bei Beantragungen von mehreren Genehmigungen	
	2.27	Außenanlagenplan (bei größeren Vorhaben empfohlen)	
3 Berechnungen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse/ Einfügung gemäß § 34 BauGB			
	3.1	Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung bei Vorhaben im Bereich § 30 BauGB/BauNVO mit entsp. Festsetzung zwingend erforderlich (BauNVO zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans)	Stadtplanung
	3.1.1	Berechnung der Grundflächenzahl (Grundflächenzahl I+ ab BauNVO 1990 auch Grundflächenzahl II) und zeichnerischer Nachweis	
	3.1.2	Berechnung der Geschossflächenzahl und zeichnerischer Nachweis	
	3.1.3	Berechnung der Vollgeschosse mit zeichnerischem Nachweis (Ansicht und Schnitt), falls festgesetzt (Rechtsgrundlage: BauO zum Zeitpunkt des jeweils gültigen Bebauungsplans),	
	ODER in Gebieten nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB oder im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB		
	3.2	Einfügnungsnachweis bei Beurteilung nach § 34 BauGB (Rechtsgrundlage: § 34 BauGB) wird dringend empfohlen	Bauaufsicht
	3.2.1	Lageplan mit Eintragung von Höhenmaßen der Traufe und des Firstes, GR, GF in der maßgeblichen Umgebung (keine GRZ und GFZ): geplante und Umgebung	
	3.2.2	Fotodokumentation einschließlich Nennung der Adressen unter den Fotos	
	3.2.3	Abwicklung Straße im Maßstab 1:200 (GR= Grundfläche; GF=Geschossfläche; GRZ=Grundflächenzahl; GFZ=Geschossflächenzahl)	
4 Abstandsflächen			
	4	Abstandsflächenberechnungen (falls nicht bereits auf dem Lageplan vorhanden)	
5 Stellplatzberechnungen			
	5	Stellplatzberechnung	
	5.1	PKW-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Köln	Verkehr
	5.2	Fahrradstellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Köln	Verkehr
	5.3	Mobilitätskonzept, nur bei größeren Vorhaben nach in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrsentwicklung: max. 50 Prozent Reduktion der Stellplatzanzahl	Verkehr
6 Kubaturberechnung/Herstellungskosten			
	6	Angabe der Herstellungskosten/Kubaturberechnung - (Rechtsgrundlage: § 3 BauPrüfVO)	
7 Nutz- und Wohnflächenberechnung			
	7	Wohnflächenberechnung nach DIN	

8 Sonstige Berechnungen/Erklärungen

☐ zum Beispiel Aufteilung von Abstellflächen, Kinderspielflächen, vorliegende zurückliegende Genehmigungen

9 Brandschutz

☐ 9 **Brandschutz (Einfaches Genehmigungsverfahren § 64 BauO, Bautechnische Nachweise § 68 BauO NRW, Hinweis: falls kein Brandschutzkonzept eingereicht wird, Eintragungen der brandschutztechnischen Anforderungen in die Bauvorlagen zwingend erforderlich)**
Reine Wohngebäude (kein Hochhaus) und keine Klein-/Mittelgaragen unter 1000 ² Nutzfläche: keine Brandschutzkonzept, Bauaufsicht prüft den Brandschutz nicht (Hinweis: Entwurfsverfasser/in prüfen den Brandschutz bei GKI 1-3, bei GKI 4-5 ist eine SaSV-Bescheinigung (Sachverständigen-VO) vor Baubeginn vorzulegen).
Brandschutzkonzept Mittelgaragen 100 bis 1000 m² Nutzfläche (§ 50 Abs. 1 Nr. 19 BauO NRW): Brandschutzkonzept nur erforderlich, wenn besondere Anforderungen oder Gestattungen von Erleichterungen sowie Brandschutzabweichungen vorliegen.
Brandschutzkonzept Sonderbauten wie Großgaragen (> 1000 qm Nutzfläche) u. Hochhaus (§§ 65 i.V.m. 50 Abs. 2 BauO NRW 2018)

10 Gutachten und sonstige gutachterliche Konzepte

☐ 10.1 **Erforderliche Gutachten (die Notwendigkeit von Gutachten ist durch den Entwurfsverfassenden zu ermitteln, der Prüfvermerk kann dazu herangezogen werden)**

- ☐

10.1.1

Verkehrsgutachten - Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrsentwicklung
- ☐

10.1.2

Gutachten zu Altlasten - Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz
- ☐

10.1.3

Bodengutachten
- ☐

10.1.4

Lärmschutzgutachten
- ☐

10.1.5

Artenschutzgutachten
- ☐

10.1.6

Vogelschutzkonzept bei großformatigen Glasflächen
- ☐

10.1.7

Weitere Gutachten zu Erschütterungen, Lichtemissionen, Geruch etc.
- ☐

10.1.8

Nachweis der ausreichenden Besonnung und Belichtung unter Berücksichtigung und Einhaltung der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“

[Verkehr](#)
[Umwelt](#)
[Umwelt](#)
[Umwelt](#)
[Umwelt](#)
[Umwelt](#)
[Umwelt](#)

☐ 10.2 **Nachweis der Barrierefreiheit bei Wohngebäuden / Barrierefreikonzept bei öffentlich-zugängl. Gebäuden (Rechtsgrundlage: § 49 BauO + VVTB + DIN 18040)**
[Planungshilfe Barrierefreiheit für Entwurfsverfassende mit Mustergrundriss auf Nachfrage bei der Antragsberatung der Bauaufsicht verfügbar](#)

- ☐

10.2.1

Nachweis: Bei reinen Wohnungsbauvorhaben: Exemplarisch je Wohnungstyp möglich und weitere Gebäudeteile und Grundstücksteile als eigene Bauvorlage mit Auflistung der einzelnen Punkte gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB)
- ☐

10.2.2

Barrierefreikonzept angelehnt an § 9a BauPrüfVO: bei unregelmäßigen Sonderbauten, die öffentlich-zugängliche Gebäude/Gebäudeteile sind (Einschaltung eines Fachplaners/einer Fachplanerin empfohlen)

11 Bau- und Betriebsbeschreibung

☐ 11.1 **Formular Baubeschreibung**

☐ 11.2 **Betriebsbeschreibung bei gemischt genutzten Gebäuden (zum Beispiel Wohnen und gewerblichen Nutzungen, auch freie Berufe)**

- ☐

14.1

Amtlicher Vordruck
- ☐

14.2

Formlose Betriebsbeschreibung des Betreibers (empfohlen)

12 Bauzeichnungen

☐ 12 **Bauzeichnungen (Rechtsgrundlage § 4 BauPrüfVO)**

- ☐

12.1

Grundrisse im Maßstab 1:100
Grundriss EG mit vollständiger Darstellung des gesamten Grundstücks (siehe auch weitere Unterlagen unter 12.5)
Angaben der vorgesehenen, künftigen Nutzung der Räume
Nutzung der Räume (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauPrüfVO)
Darstellung der Abstellräume und -flächen mit Angabe der m²
Darstellung der Möblierung
Vermaßung der lichten Öffnungen und Türen
Rettungswege, Treppen (Breite sowie Steigungsmaß) sowie Art und Anordnung von Türen an Treppen und Rettungswegen
Schornsteine und Räume für Feuerstätten oder vorgesehene Brennstofflagerung
Angaben zum Brandverhalten der Baustoffe und der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (Rechtsgrundlage § 4 Abs. 2 3 BauPrüfVO) (Ausnahme Sonderbau mit BSK)
Angabe zu Rampenneigung und Darstellung Radius bei Tiefgaragen-Rampen
Darstellung der Dachaufsicht inklusive Technikaufbauten (ggf. als eigene Zeichnung) und ggf. Darstellung der Dachbegrünung
- ☐

12.2

Schnitte
Höhenlage aller Geschosse sowie des vorhandenen/geplanten Gelände als relative Höhe und in Korrelation mit der NN/NHN-Angabe im Lageplan
Geschosshöhen und lichte Raumhöhen
Dachhöhen und Dachneigungen
Darstellung der Überdeckung bei Tiefgaragen (im Regelfall mind. 80 cm, ggf. Festsetzung im Bebauungsplan beachten)
Darstellung der Anleiterbarkeit insbesondere bei Abweichungen von der max. Breite zwischen Aufstellfläche und anleiterbaren Stelle
- ☐

12.3

Ansichten
Geplante bauliche Anlage mit Darstellung der nachbarlichen Bebauung (inklusive der Anschlusshöhen in NN/NHN-Angabe)
bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Darstellung aller angrenzenden Gebäude zu ergänzen (ggf. im M 1:200 als eigenständige Zeichnung)
Maß H je Außenwand (Schnittpunkt Wand / Dach) als relative Höhe und in Korrelation mit der NN/NHN-Angabe im Lageplan (wie zuvor unter 12.2-Schnitt)
Verlauf der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche mit Eintragung der Höhen
Rohbaumaße und Öffnungen der notwendigen Fenster
Höhenlage von Absturzsicherungen
Darstellung des 2. Rettungsweges
- ☐

12.4

Zustimmung der Feuerwehr zu Aufstellflächen, Anleiterbarkeit etc. (Stempel auf Protokoll, Lageplan)
- ☐

12.5

Weitere Unterlagen vorhabenabhängig (zum Beispiel Detail Einfahrt, Bestuhlungspläne etc.) gegebenenfalls Detailzeichnungen
Darstellung Einfahrtsituation mit Ampeln, Detailzeichnung Abbiegesituation, Wartebereich (bei komplexen Vorhaben Vorgespräch empfohlen)
Darstellung in Detailzeichnung Versickerungssystem
weitere Unterlagen

[Verkehr](#)

13 Statistischer Erhebungsbogen

☐ 13 **Statistischer Erhebungsbogen**

14 Ablöseantrag

☐ 14 **Antrag auf Ablösung eines/mehrerer Stellplätze gemäß der Ablösesatzung beziehungsweise Stellplatzsatzung der Stadt Köln**

15 Nachbarzustimmung

☐ 15 **Nachbarzustimmungen (allgemein oder in Form einer Anbauverpflichtung) - Vordruck der Stadt Köln plus Unterschriften der Nachbarschaft auch auf dem Lageplan und den Bauzeichnungen**

16 Weitere Nachweise Protokolle/Erklärungen

☐ 16.1 **Baumschutzerklärung und/oder Fällantrag - Antrag beim Umweltamt parallel - Negativtest erforderlich**

[Grünflächen](#)

☐ 16.2 **Bestätigung Kampfmittelfreiheit /Nachweis Antrag auf Kampfmittelfreiheit (gegebenfalls auch zu Baubeginn)**

[BezReg](#)

☐ 15.3 **Protokolle von Vorgesprächen und erfolgten Abstimmungen**

☐ 16.4 **Antrag auf Überbauung öffentliches Straßenland (nur informatorisch) - kann im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden**

☐ 16.5 **Nachweis der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Verträgen (zum Beispiel städtebaulicher Vertrag Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau)**

☐ 16.6 **Nachweis der Einhaltung privatrechtlicher Vereinbarungen (zum Beispiel aus Kaufvertrag oder Grunddienstbarkeit)**

17 Befreiungen, Abweichungen und/oder Baulasten			
	17.1	Anträge auf Befreiungen oder Abweichungen und Baulastanträge	
	17.1.1	Befreiungsanträge (im Antragsformular entsprechend anzukreuzen) müssen einzeln beantragt und begründet werden (Rechtsgrundlage: § 31 BauGB)	
	17.1.2	Abweichungsanträge (im Antragsformular entsprechend ankreuzen) und einzeln begründen und ggf. kompensieren (Rechtsgrundlage: § 69 BauO NRW)	
	17.1.3	Antrag auf Eintragung einer Baulast (separates Verfahren) in Zusammenhang mit Verpflichtungserklärung des Baulastnehmers zur Eintragung (Rechtsgrundlage: § 85 BauO NRW)	
Hinweise zum Nachreichen von Unterlagen im Verfahren			
	18	Möglichst bereits Hinweis im Anschreiben/Inhaltsverzeichnis, dass Unterlagen nachgereicht werden sollen	
	19	Bei der Nachreichung oder dem Austausch von Unterlagen ist eine Übereinstimmungserklärung erforderlich (Rechtsgrundlage: § 7 BauPrüfVO)	
Baunebenrechtliche Verfahren, die im Baugenehmigungsverfahren inkludiert sind			
	20	Denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren (ggf. weitere Unterlagen und Detailzeichnungen erforderlich) - Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege	Denkmalschutz
	21	Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Versickerung (ggf. weitere Unterlagen und Detailzeichnungen erforderlich)	Umwelt
	22	Landschaftsrechtliches Befreiungsverfahren (ggf. weitere Unterlagen und Detailzeichnungen erforderlich)	Umwelt
	23	Straßenrechtliche Befreiung (zum Beispiel Anbauverbotszone) - Abstimmung mit Straßen NRW	
	24	Weitere baunebenrechtliche Verfahren (zum Beispiel Hochwasserschutz, Luftfahrtrecht etc.) - Abstimmung mit der jeweils zuständigen Behörde	
Hinweis: Unterlagen zum Baubeginn/im Bauprozess			
	25	Bescheinigung über den Brandschutz eines staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen nach SaSVO (Vorlage bei Baubeginn; siehe Punkt 9)	
	25	Nachweis der Standsicherheit (Vorlage bei Baubeginn)	
	26	EnEV-Nachweis (Vorlage bei Baubeginn)	
	27	Wärme- und Schallschutznachweis (Vorlage bei Baubeginn)	
	28	Übereinstimmungserklärung aller bautechnischen Nachweise zur genehmigten Planung	
	29	Nachweise und Unterlagen aus Nebenbestimmungen der Baugenehmigung	
Hinweis: Separate Antragsverfahren (für das Baugenehmigungsverfahren nicht relevant - vom Antragstellenden zu klären)			
	30	Überflutungsnachweis (Vorlage StEB zum Kanalanschluss) - Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetriebe (StEB)	StEB
	31	Entwässerungsantrag - Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetriebe (StEB)	StEB
	32	Zustimmung der Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) zu den geplanten Müllplätzen (Stempel auf Lageplan)	
	33	Abfallmengenberechnung und Nachweis der Aufstellflächen	
Grundlagen			
	Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit Verordnungen (SBauVO und weitere)		
	Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO)		
	Verwaltungsvorschrift zur Verordnung über bautechnische Prüfungen (VV BauPrüfVO)		
	Verwaltungsvorschrift technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW) Anlage zur VV TB NRW		
	Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen Wohnungen - MHKBG NRW		
Weitere Hinweise			
Sie helfen auch hierdurch mit: Alle Unterlagen müssen unterschrieben sein: Auf dem Antragsformular ist die Unterschrift der Bauherrin oder des Bauherrn erforderlich, auf allen Bauvorlagen ist die Unterschrift der Entwurfsverfassenden unverzichtbar. Eine Ausfertigung muss original unterzeichnet sein. Bitte beschränken Sie den Inhalt der Bauvorlagen auf das zur Beurteilung der jeweiligen Anträge und Vorhaben Erforderliche. Die Unterlagen müssen DIN-A4-gefaltet und gelocht sein. Bitte heften Sie keine Unterlagen mit Heftklammern. Verzichten Sie grundsätzlich auf Trennblätter.			
Unsere Informationsseiten			
Bauaufsichtsamt Baugenehmigung - einfaches Verfahren Baugenehmigung-Sonderbau Nutzungsänderung Abbruch und Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden Antragsberatung Bauen Vorbescheid Baulasten Werbeanlagen - genehmigungspflichtig Abgeschlossenheitsbescheinigung Teilungsgenehmigung Baumfällung, Rückschnitt auf Privatgrundstücken Bebauungspläne Informationen für Architektinnen und Architekten Kampfmittelräumung Planen und Bauen Richtzahlenliste Stellplätze Pkw- und Radverkehr, Stand: 1. Juni 2000 Ablösesatzung		Ämterübersicht 48 : Stadtkonservator/in, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege 57 : Amt für Umwelt und Verbraucherschutz 61 : Amt für Stadtplanung 63 : Bauaufsichtsamt 66 : Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung 67 : Amt für Grünflächen und Landschaftspflege SteB : Stadtentwässerungsbetriebe AWB : Abfallwirtschaftsbetriebe	