



MARS & FRANKE
WIR LEBEN ARCHITEKTUR



Antrag auf Vorbescheid / Bauvoranfrage.....	5
Anbau eines Wohngebäudes mit 7 Stellplätzen	
Antrag auf Baugenehmigung.....	9
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohnungen inklusive 8 Tiefgaragenstellplätze und 2 oberirdische Stellplätze	
Ausführungsplanung / Werkplanung.....	13
Neubau eines Doppelhauses Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage	
Dachausbau.....	17
Dachausbau/-aufstockung	
Nutzungsänderung.....	21
Nutzungsänderung von Bürofläche zu Wohnen Nutzungsänderung von Ladenfläche zu Wohnen	
Antrag auf Bescheinigung der Abgeschlossenheit.....	25
Ihre Ansprechpartner.....	28

Mars & Franke richtet sich an gewerbliche und private Bauherren und bietet sämtliche Architekturleistungen zur Bauplanung an.

Unser Team aus Architekten, Bautechnikern und Bauzeichnern steht Ihnen dabei mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung als Experten zur Verfügung. Unser Ziel ist es,

Ihnen so schnell und so kostengünstig wie möglich zu Ihrem geplanten Bauprojekt zu verhelfen und als zentraler Ansprechpartner an Ihrer Seite zu stehen. Durch unsere jahrelange Erfahrung können Sie von unserer Expertise aus dem Baurecht profitieren und gleichzeitig kostbare Zeit sparen. Wir sind sofort für Sie und Ihr Bauprojekt verfügbar.

Ihre Vorteile

- ✓ Planer- und Fachplanerleistungen aus einer Hand
- ✓ Planbare Ausgaben durch Fixpreis
- ✓ Zeitersparnis für Ihr Unternehmen
- ✓ Ein fester Ansprechpartner
- ✓ Klare und offene Kommunikation
- ✓ Individuelle Anpassung an Ihr Bauvorhaben
- ✓ Bundeslandübergreifende Expertise

Antrag auf Vorbescheid / Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage (in manchen Bundesländern auch Bauvorbescheid genannt) ist ein spezielles Instrument, mit dem einzelne wichtige baurechtliche Fragen im Vorfeld eines vollumfänglichen Bauantrages rechtsverbindlich geklärt werden können. Eine Bauvoranfrage empfiehlt sich,

wenn ermittelt werden soll, ob ein Bauvorhaben auf einem Grundstück planungsrechtlich zulässig ist. So kann für ein Bauvorhaben Planungs- und Investitionssicherheit erzielt werden. Sie erhalten eine verbindliche Rechtsauskunft mit einer Geltungsdauer von 1-3 Jahren je nach Bundesland.

Sie erhalten

- ✓ Antragsstellung mit entsprechenden Formularen (je nach Bundesland)
- ✓ Darstellung eines Schemaschnittes
- ✓ Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der Abstandsflächen im Lageplan eingezeichnet (Maßstab 1:1.000 oder 1:500)
- ✓ Anordnungsvorschlag der erforderlichen Stellplätze und Garagen
- ✓ Erstellung des Fragenkatalogs entsprechend der dargestellten Bauzeichnung
- ✓ Postalische Übermittlung der gesamten Bauvoranfrage an die zuständige Behörde

Antrag auf Vorbescheid / Bauvoranfrage

Anbau eines Wohngebäudes mit 7 Stellplätzen

Fragenkatalog

Im Zuge des Vorbescheides bitten wir Sie um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, nach Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, als Anbau an das bestehende Gebäude Hs.Nr. 32, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Anbringung der PV-Anlage auf der Südseite der Fassade des Gebäudes bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Lage der Stellplätze, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist die Anzahl von insgesamt 10 Stellplätzen auf dem Baugrundstück ausreichend?
7. Müssen auf dem Grundstück im Zuge des Neubaus neue Bäume gepflanzt werden?

Vergleichbare Grundfläche (GR) und GRZ:

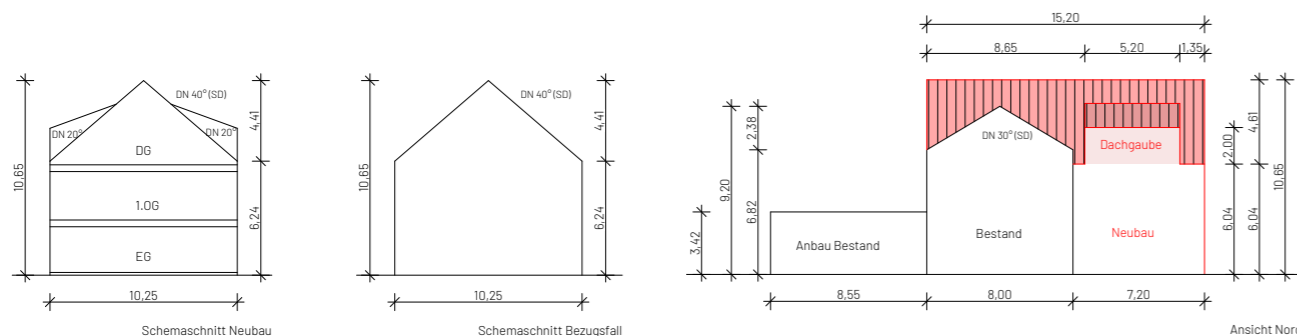
Bezugsfall: 10,25m x 12,35m = 127 m²
mit Erker ca. 133m²
GRZ: 133m² / 517m² = 0,26

Neubau: 10,25m x 15,20m = 156 m²
GRZ: 1123m² x 0,26 = 292 m²

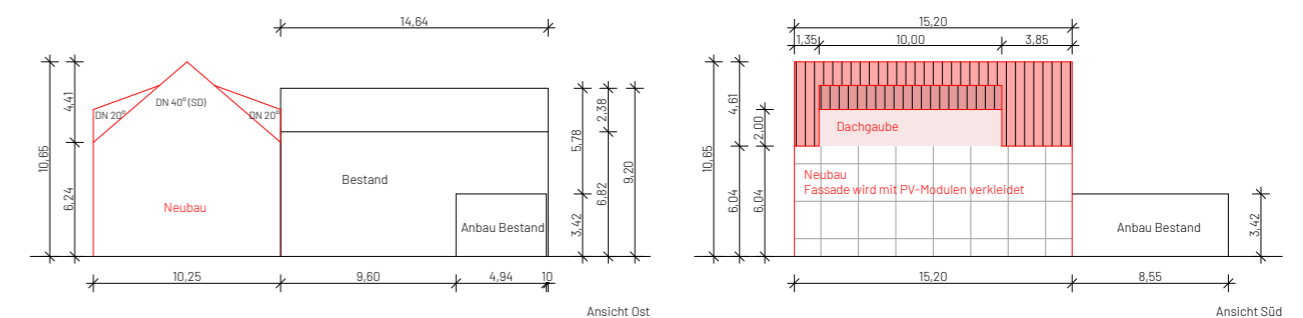
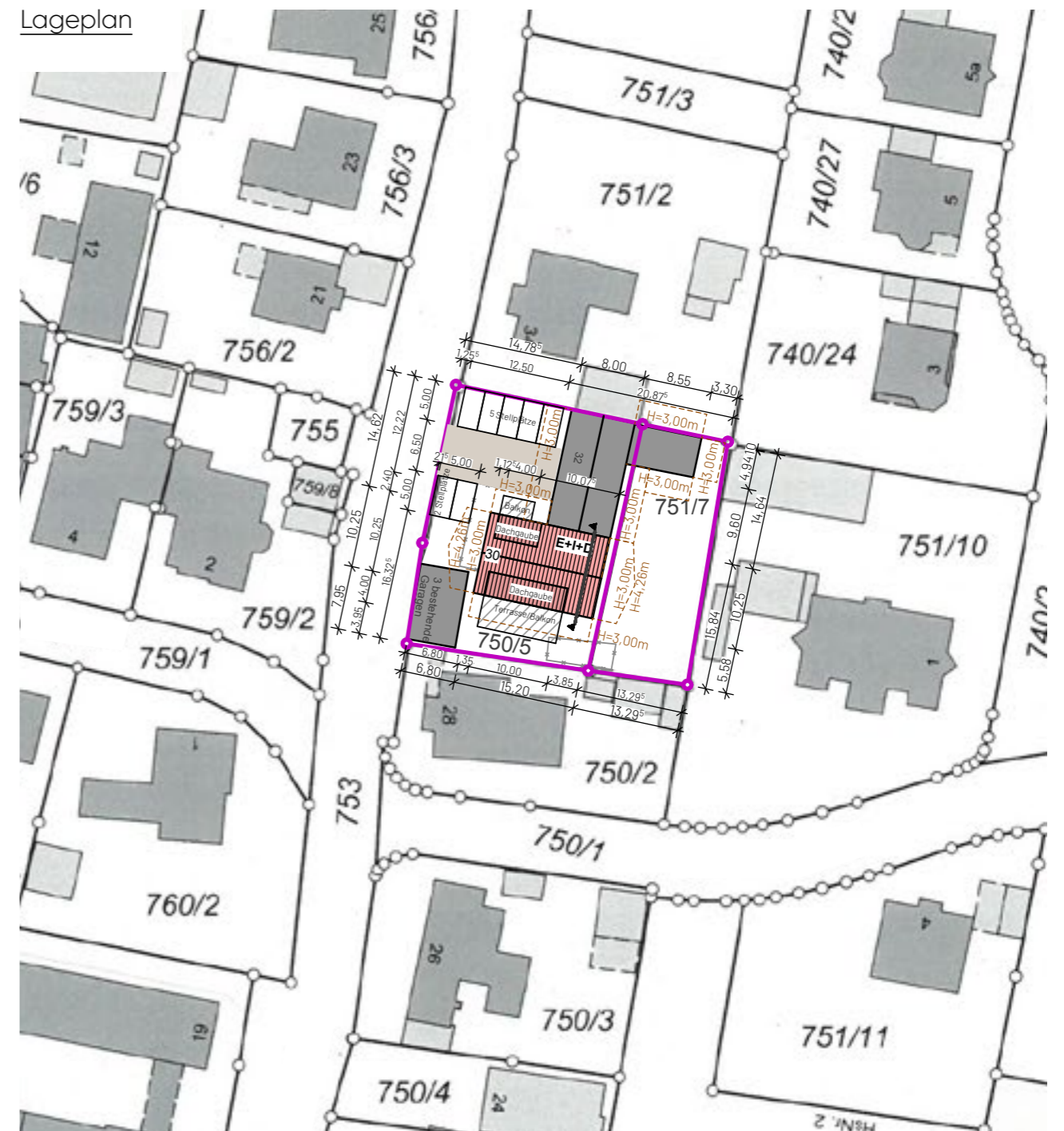
155,8m² Neubau + ca. 160m² Bestand = 316 m²

Wohnfläche: 156m² * 2,6 * 0,73 = 295 m²

Ansichten & Schemaschnitte



Lageplan



Antrag auf Baugenehmigung

Ein Bauantrag ist erforderlich, wenn äußerliche, bauliche Veränderungen stattfinden sollen. Ein Bauvorhaben kann einen kompletten Neubau, einen Teilneubau, einen Anbau oder sonstige äußere Veränderungen umfassen und muss von der Geneh-

migungsbehörde bewilligt werden.

Die Rechtsgrundlage für einen Bauantrag liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Landesbauordnungen und den Bauvorlagenverordnungen der Länder.

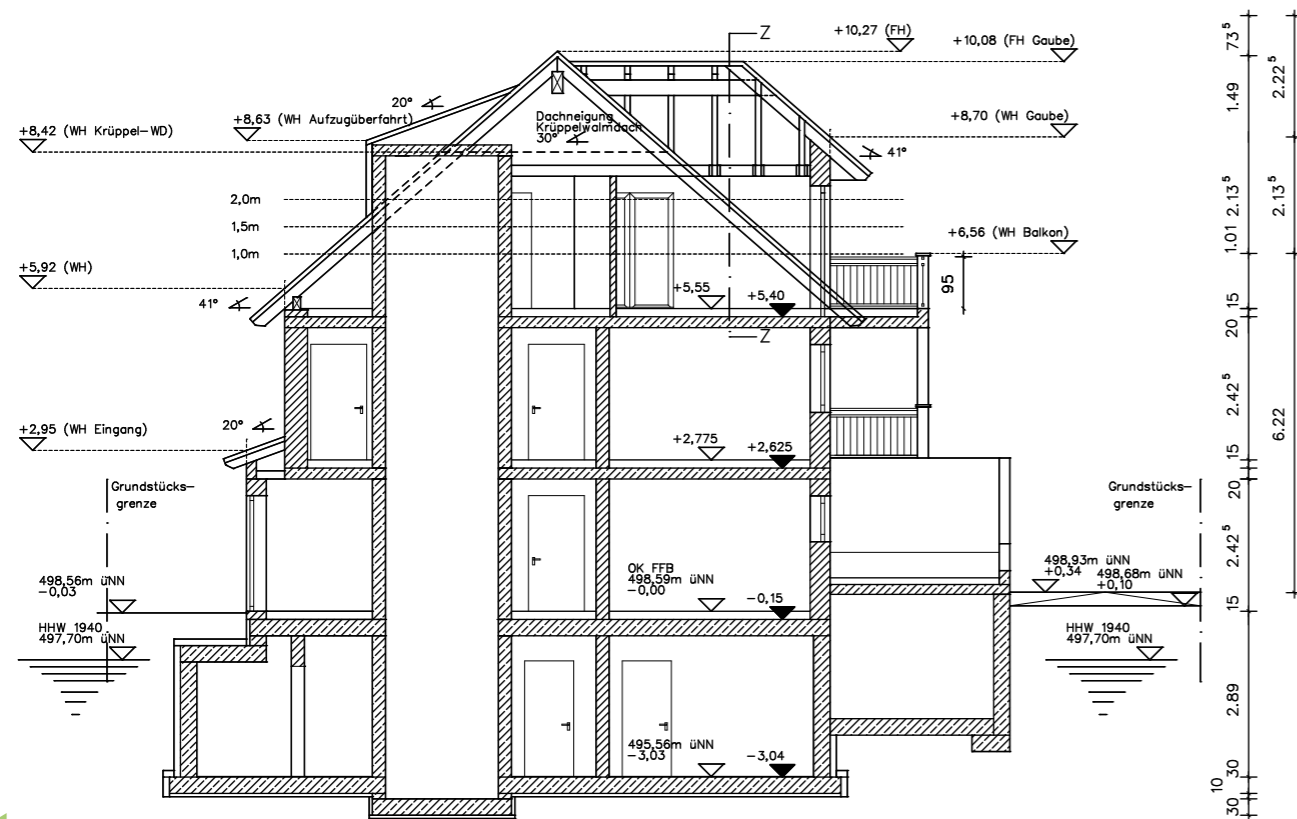
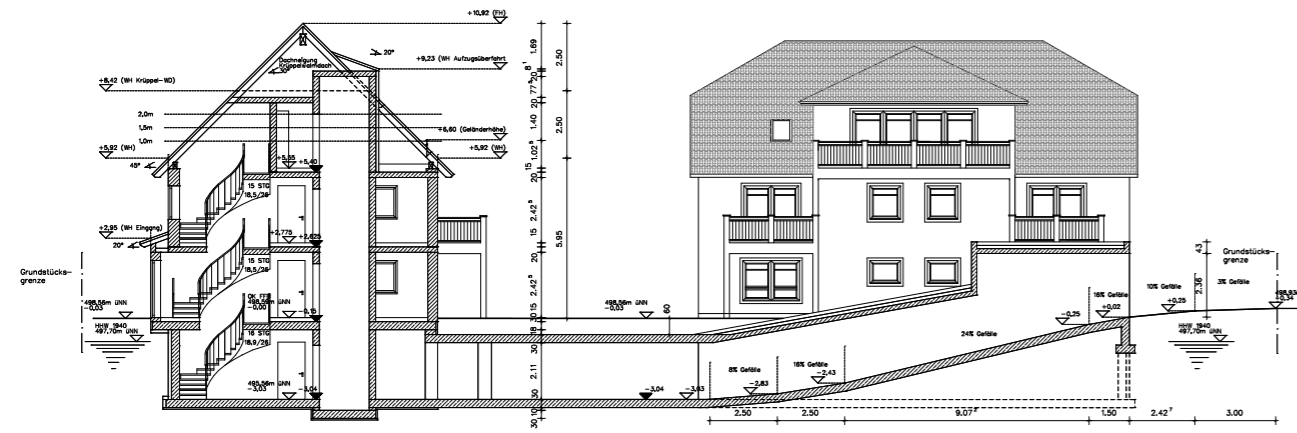
Sie erhalten

- ✓ Antragsstellung mit entsprechenden Formularen je nach Bundesland und Bauvorlagenverordnung
- ✓ Verbindliche Rechtsauskunft (bundeslandspezifische Geltungsdauer)
- ✓ Zeichnerische Darstellung des geplanten Bauvorhabens
- ✓ Berechnungen und Flächenermittlungen antragsrelevanter Werte
- ✓ Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans, Baumbestandsplans, Entwässerungsplans (wenn von der Genehmigungsbehörde gefordert)
- ✓ Postalische Übermittlung des gesamten Bauantrags an die zuständige Behörde

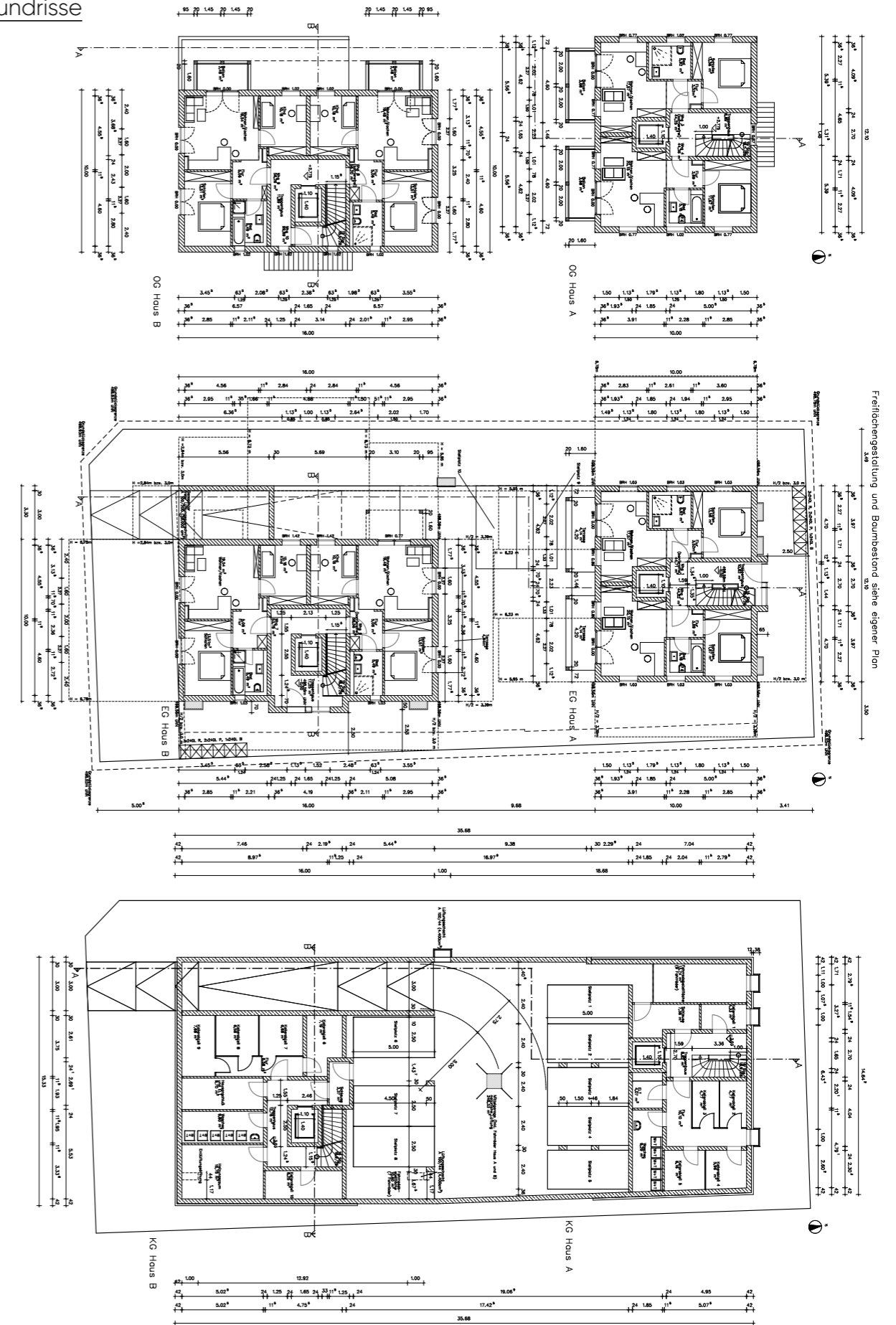
Antrag auf Baugenehmigung

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohnungen inklusive 8 Tiefgaragenstellplätze und 2 oberirdische Stellplätze

Schnitte



Grundrisse



Ausführungsplanung / Werkplanung

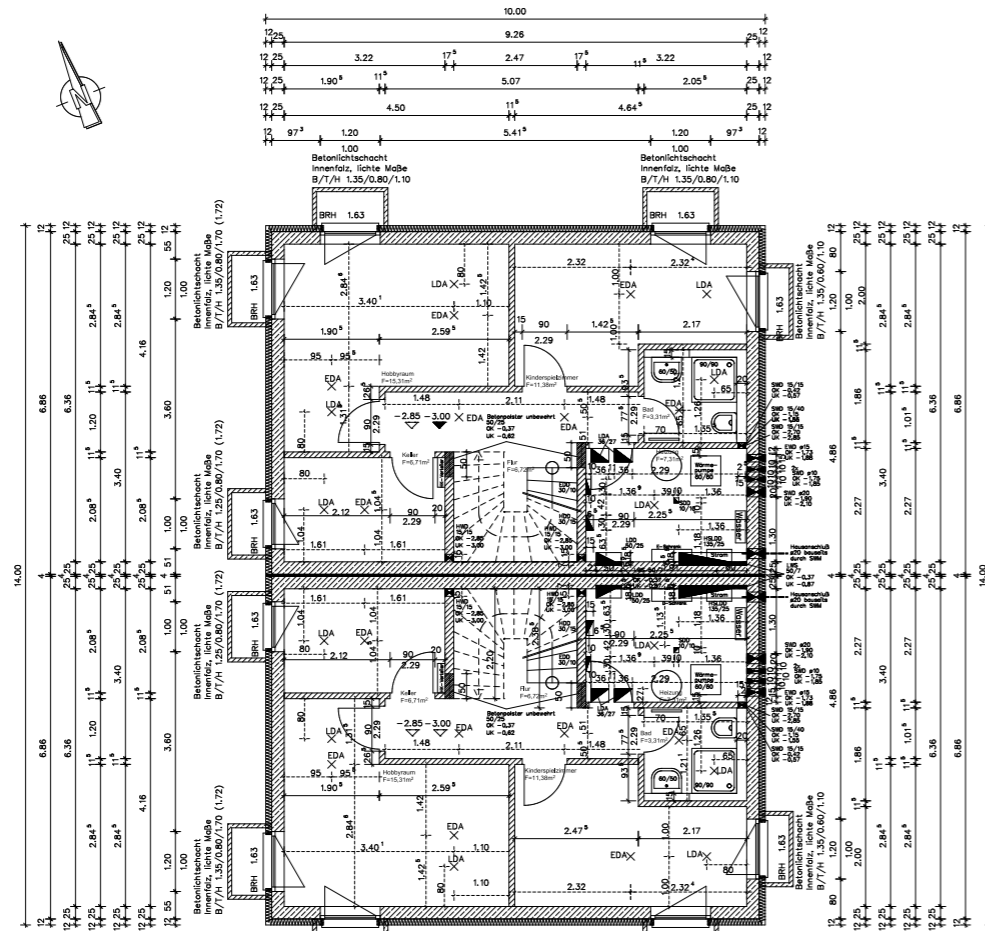
Die Ausführungsplanung (auch Werkplanung genannt) basiert auf Ergebnissen der Genehmigungsplanung und umfasst alle notwendigen Einzelangaben, die zur Errichtung oder zum Umbau eines Bauprojektes erforderlich sind. In dieser Leistungsphase wird eine ausführungsfähige Lösung erarbeitet, die als Grundlage für einen Baubeginn dient.

Sie erhalten

- ✓ Individuelle Einzelangaben in zeichnerischer und textlicher Form
- ✓ Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach Art und Größe des Objekts
- ✓ Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen
- ✓ Koordination und Integration von Fachplaner Leistungen inkl. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse für an der Planung fachlich Beteiligte
- ✓ Überprüfung von Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit dem Ausführungsplan

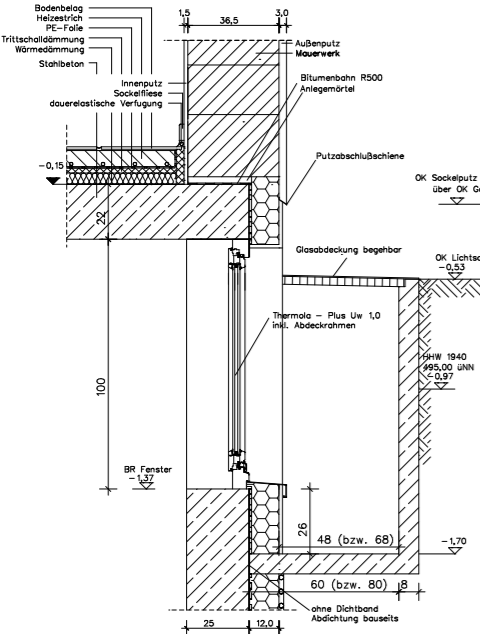
Ausführungsplanung / Werkplanung
Neubau eines Doppelhauses

Grundriss

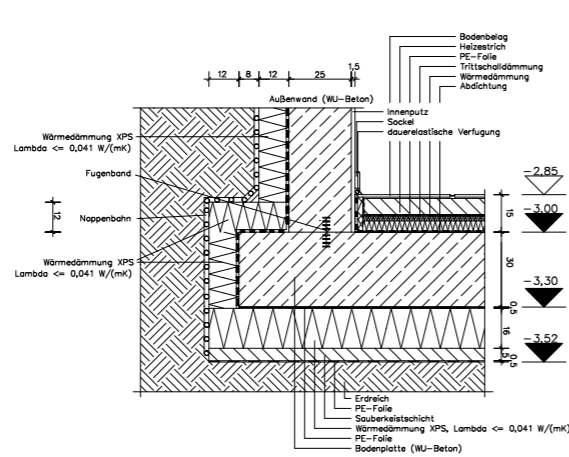


Detailschnitte

Schnitt – Betonlichtschacht Ost 2 x 135/60/110
Betonlichtschacht Nord u. Süd 4 x 135/80/110

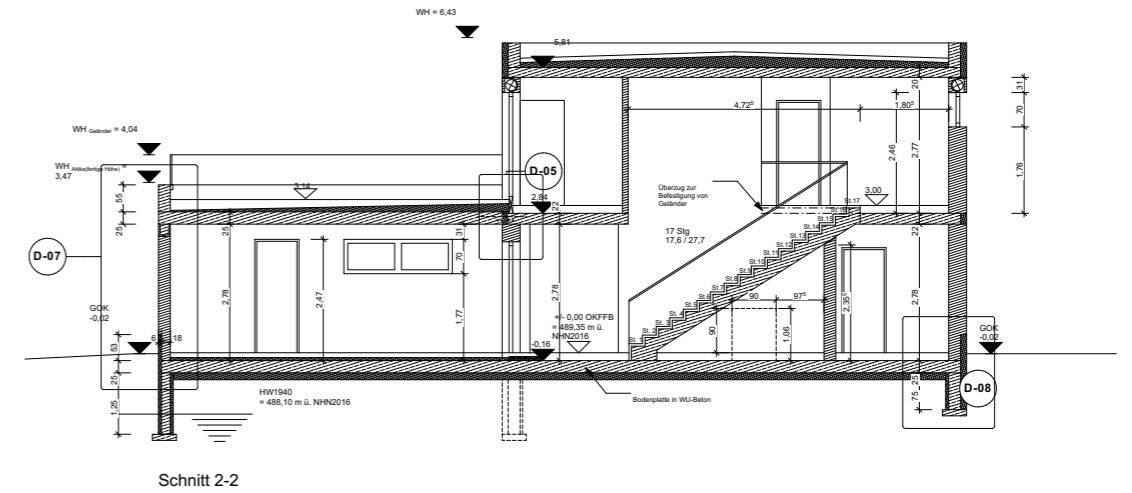


Detail M 1:10
Bodenplatte – Kellerwand

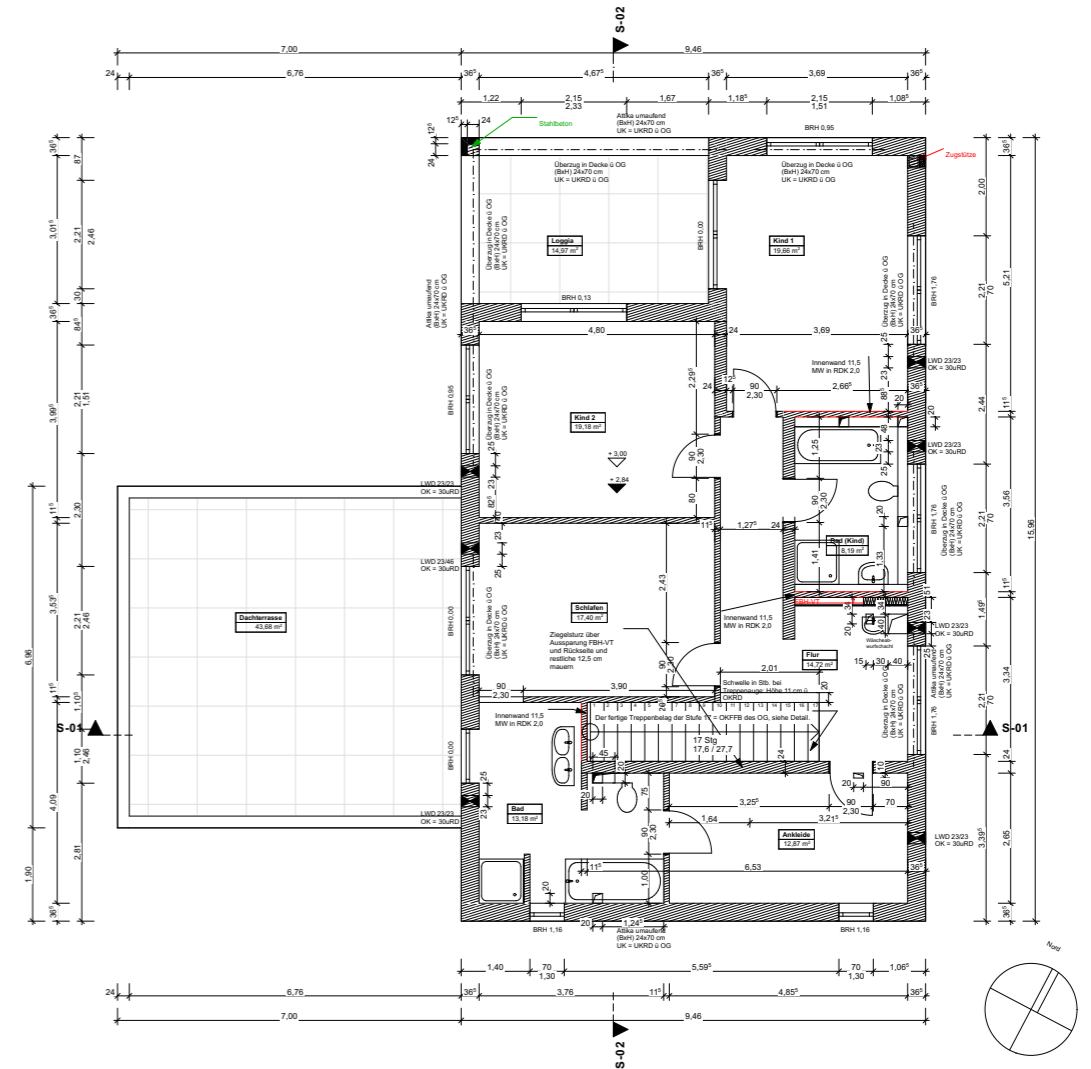


Neubau eines Einfamilienhauses
mit einer Doppelgarage

Schnitt



Grundriss



Dachausbau

Der Dachausbau bietet die Möglichkeit mehr Wohnfläche unter dem Dachstuhl zu schaffen. In vielen Fällen muss dieser Ausbau genehmigt werden, wenn eine bestehende Wohneinheit wie ein Haus oder eine Wohnung erweitert wird. Die Regelungen unter-

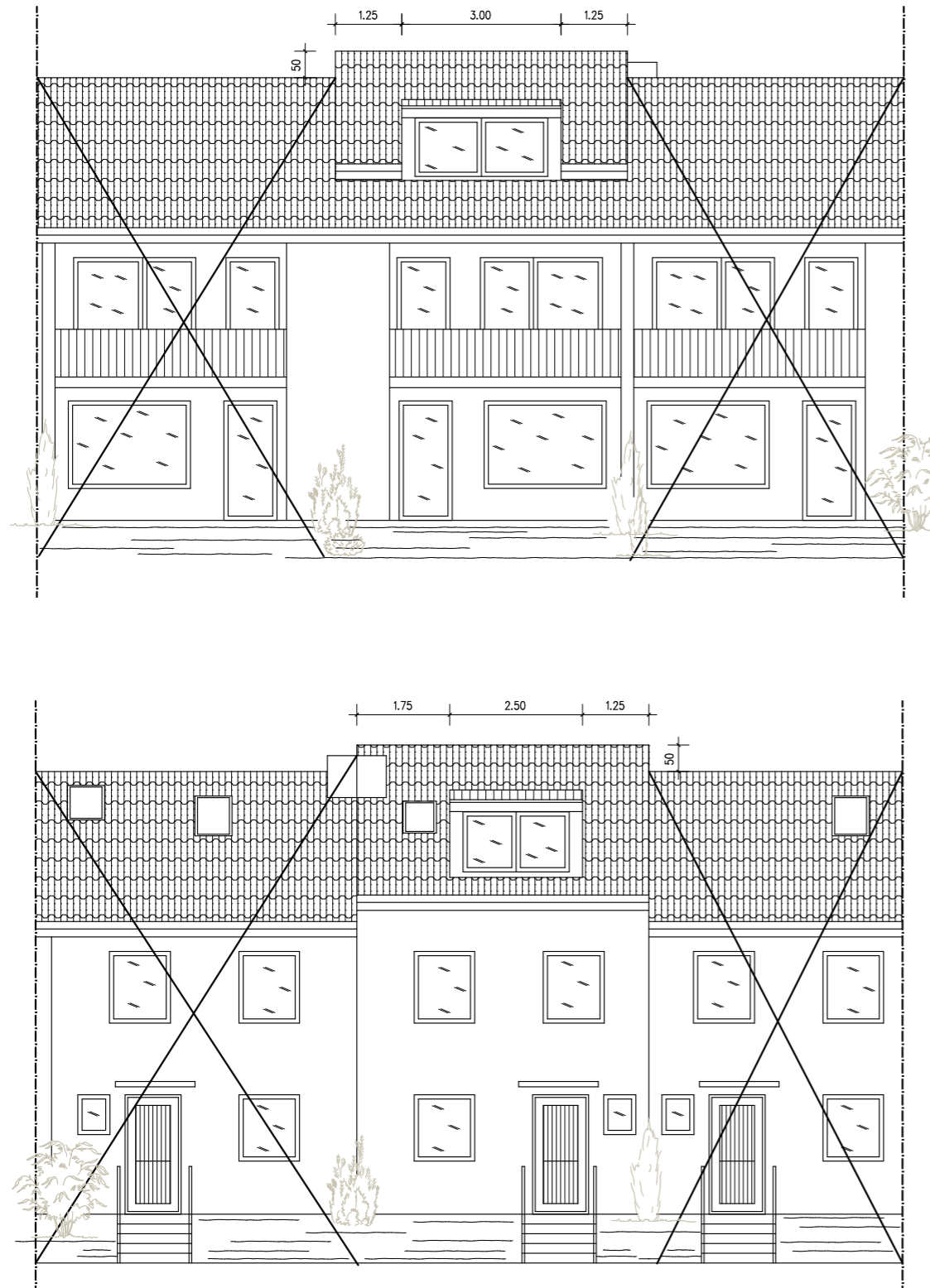
scheiden sich je nach Bundesland. Grundsätzlich ist eine Genehmigung notwendig, wenn die äußere Erscheinung des Gebäudes verändert wird, eine neue Wohneinheit entsteht oder wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt.

Sie erhalten

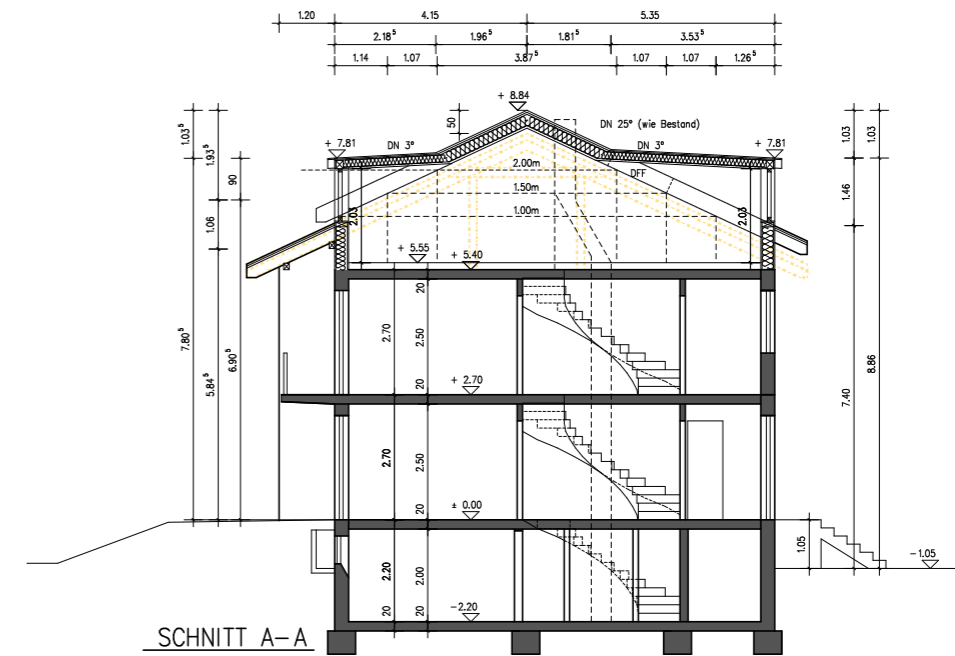
- ✓ Prüfung der Erfordernis einer Baugenehmigung und welche Verfahrensart durchgeführt werden soll
- ✓ Prüfung erforderlicher Licht- und Belüftungsverhältnisse
- ✓ Planung von Dachgauben oder Dachflächenfenstern und Abbrucharbeiten
- ✓ Zeichnerische Darstellung des geplanten Ausbaus
- ✓ Berechnungen und Flächenermittlungen antragsrelevanter Werte
- ✓ Antragsstellung mit entsprechenden Formularen je nach Bundesland und Bauvorlageverordnung
- ✓ Postalische Übermittlung des gesamten Antrags an die zuständige Behörde und Erhalt einer verbindlichen Rechtsauskunft (im Falle eines Genehmigungsverfahrens)

Dachausbau
Dachausbau/-aufstockung

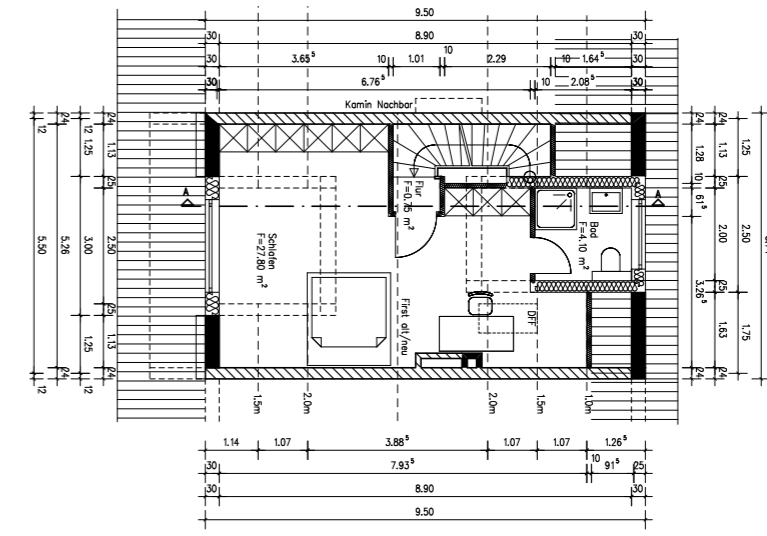
Ansichten



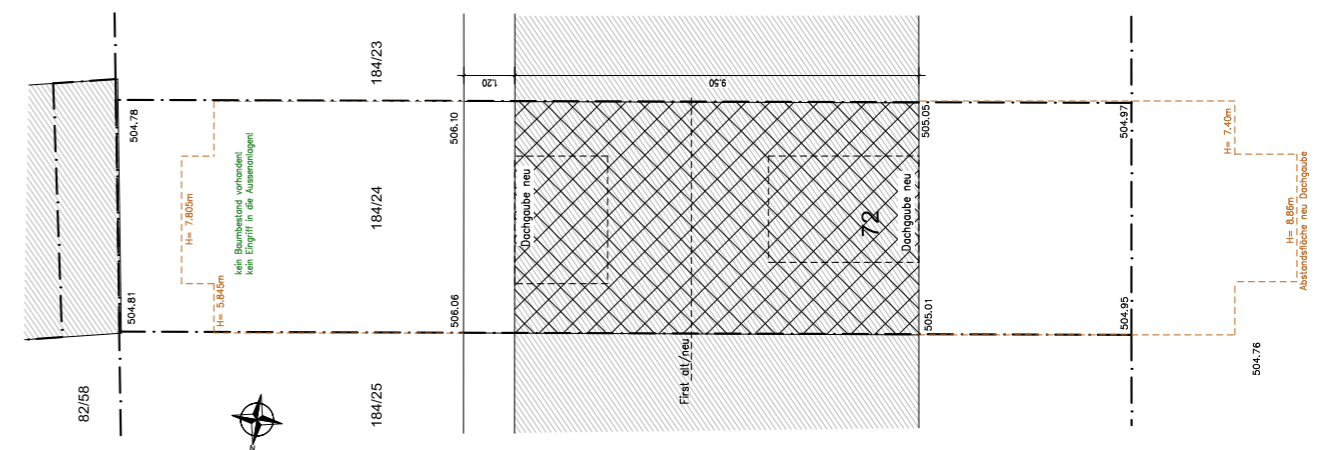
Schnitt



Grundriss



Lageplan



Nutzungsänderung

Bei einer Nutzungsänderung handelt es sich um eine Änderung einer (genehmigten) Benutzungsart. Die Planung des Vorhabens unterliegt entsprechend den Vorschriften einer planungsrechtlichen Zulässigkeit und erfordert damit eine Baugenehmigung nach Maß der Landesbauordnung.

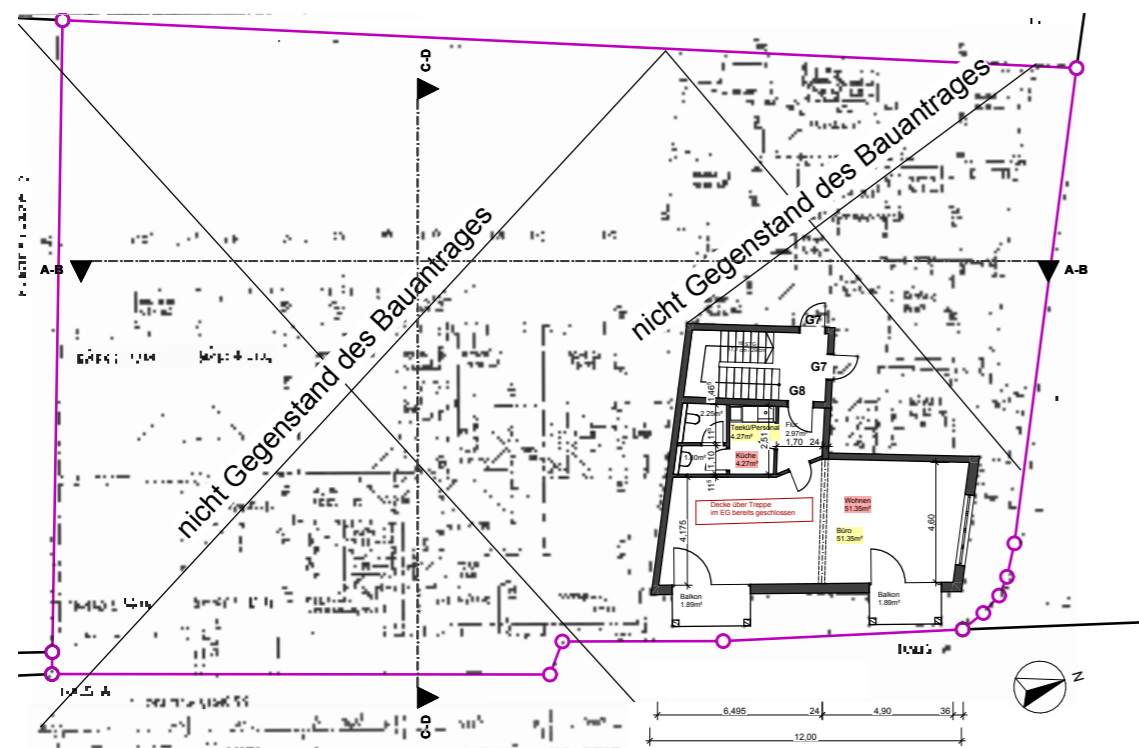
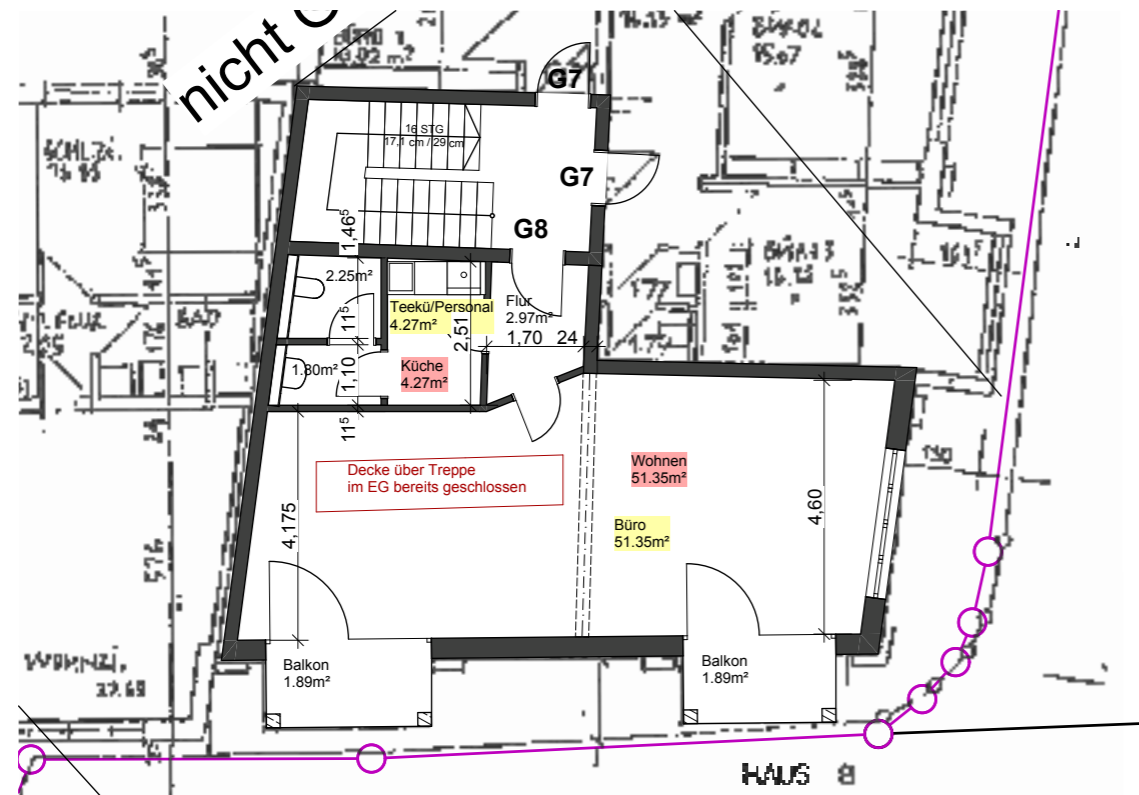
Je nach Bundesland können bestimmte Nutzungsänderungen genehmigungsfrei gestellt werden. Eine Prüfung durch die Behörde ergibt, ob die neue Nutzung mit den baulichen Gegebenheiten vereinbar ist. Eine Nutzungsänderung kann, muss aber nicht mit einer baulichen Veränderung einher gehen.

Sie erhalten

- ✓ Prüfung der Erfordernis einer Baugenehmigung und welche Verfahrensart durchgeführt werden soll
- ✓ Prüfung erforderlicher Licht- und Belüftungsverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung
- ✓ Prüfung notwendiger Anforderungen an z.B. Raumhöhen, Fluchtwege und Kriterien für sanitäre Anlagen entsprechend der geplanten Nutzung
- ✓ Zeichnerische Darstellung der Ausgangssituation und Planung der Änderungen
- ✓ Berechnungen und Flächenermittlungen je nach Art und Maß des Vorhabens
- ✓ Antragsstellung mit entsprechenden Formularen je nach Bundesland und Bauvorlageverordnung
- ✓ Postalische Übermittlung des gesamten Antrags an die zuständige Behörde und Erhalt einer verbindlichen Rechtsauskunft (im Falle eines Genehmigungsverfahrens)

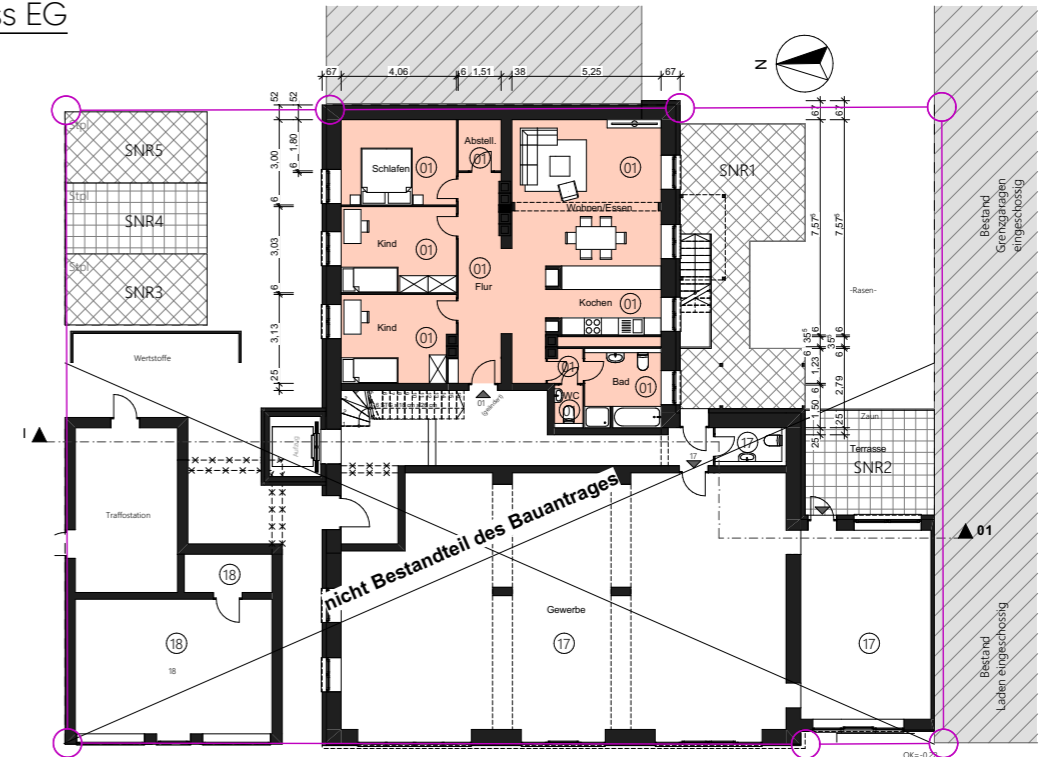
Nutzungsänderung
Nutzungsänderung von Bürofläche zu Wohnen

Grundriss

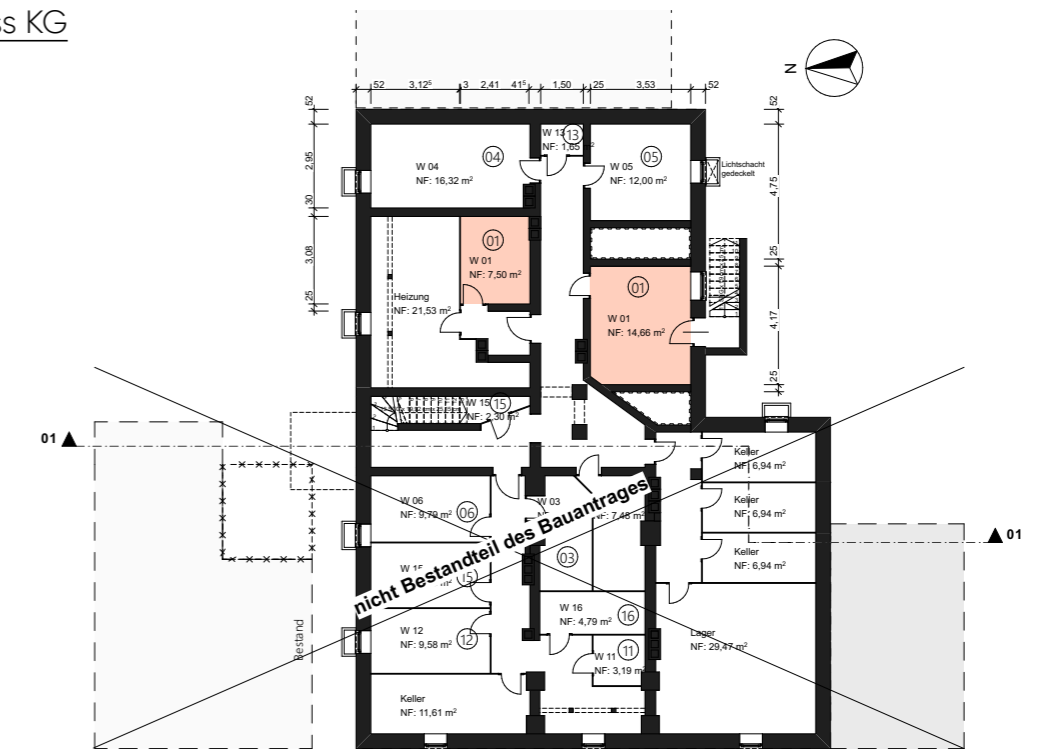


Nutzungsänderung von Ladenfläche zu Wohnen

Grundriss EG



Grundriss KG



Antrag auf Bescheinigung der Abgeschlossenheit

Um Wohneigentum zu schaffen bedarf es als Grundvoraussetzung einen Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Wenn beispielsweise aus einem bestehenden Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, einzelne in sich abgeschlossene Eigentumswohnungen gebil-

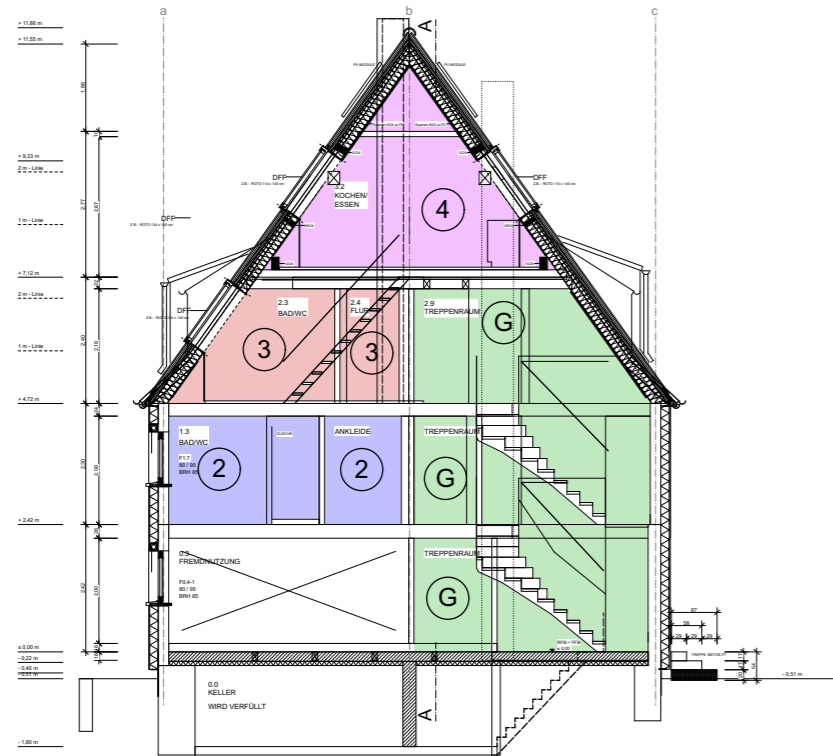
det und verkauft werden sollen. Sofern es sich um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume handelt, wie zum Beispiel einem Büro oder Geschäft, spricht man von Teileigentum. Der Aufteilungsplan wird von der zuständigen Behörde geprüft und zum Bestandteil der Teilungserklärung.

Sie erhalten

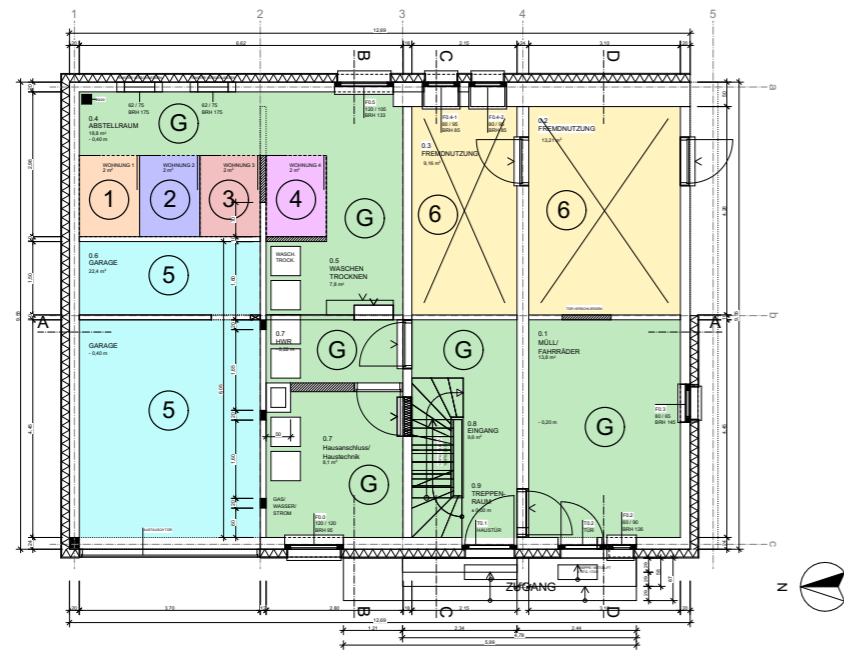
- ✓ Berechnungen und Flächenermittlungen je nach Art und Maß des Vorhabens
- ✓ Zeichnerische Darstellung von Lage der/des Gebäude/s und/oder der Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten im Aufteilungsplan
- ✓ Antragsstellung nach Wohneigentumsgesetz (WEG) mit entsprechenden Formularen je nach Bundesland
- ✓ Postalische Übermittlung des Antrags an die zuständige Behörde

Aufteilungsplan

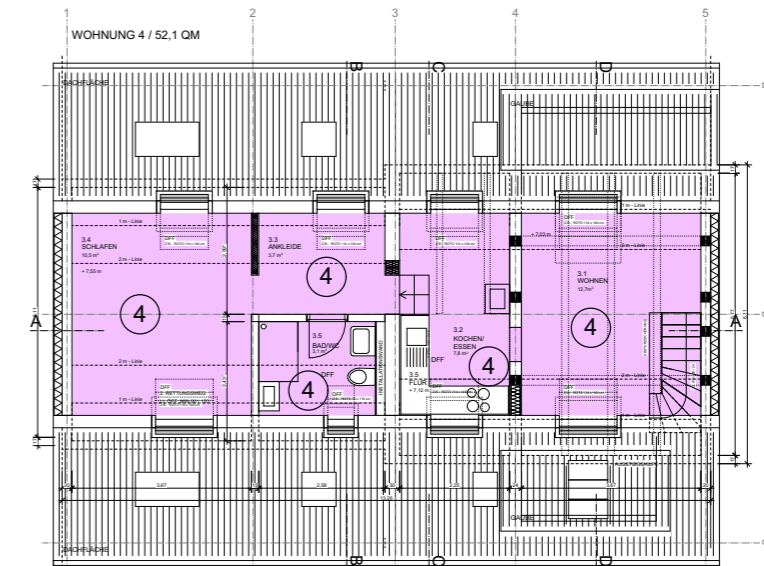
Schnitt



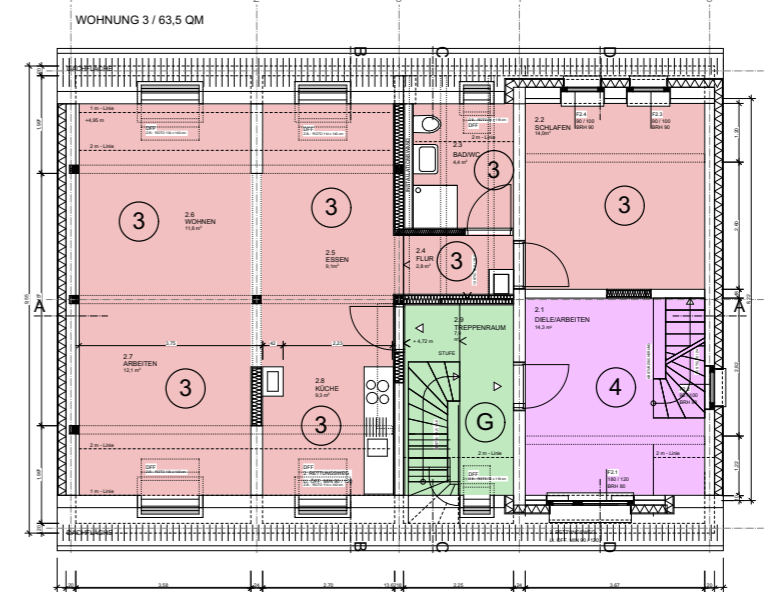
Grundriss EG



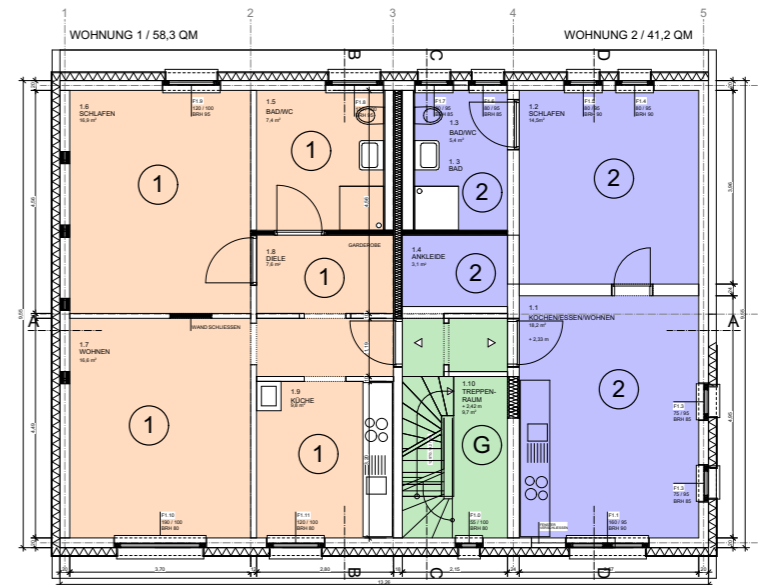
Grundriss DG



Grundriss 2. OG



Grundriss 1. OG



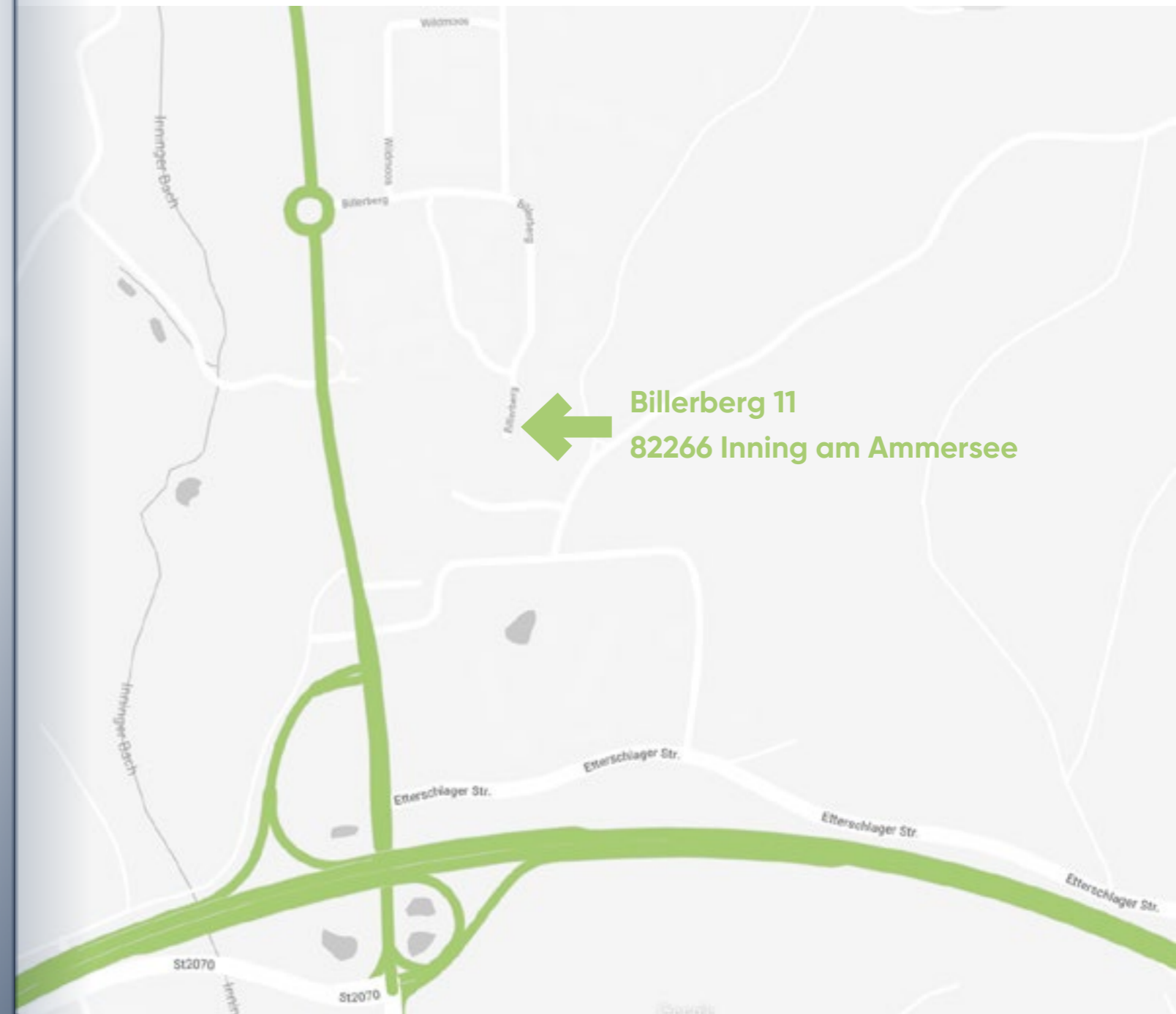
Ihre Ansprechpartner



Sebastian Franke
CEO

Maria Golz
M.A. Architektur

Martin Krysinski
Vertrieb



Billerberg 11
82266 Inning am Ammersee



+49 (0) 8143 / 24 19 261



info@mars-franke.de



www.mars-franke.de

Besuchen Sie für weitere Dienstleistungen
auch unsere Partnerseite:

www.bebauung.online



MARS & FRANKE

WIR LEBEN ARCHITEKTUR

MF Bauprojektentwicklungs GmbH | Billerberg 11 | 82266 Inning am Ammersee