

# Der Lageplan zum Bauantrag

Eine Kundeninformation von:

**DIPL.-ING. HANS ULRICH MÜLLER**

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Vermessungsassessor

Heidmathen 8  
D-39261 Zerbst/Anhalt

TEL 03923 613 90 40  
FAX 03923 613 90 43  
FUNK 0171 772 7515

web [www.ivg-mueller.de](http://www.ivg-mueller.de)  
email [info@ivg-mueller.de](mailto:info@ivg-mueller.de)

## 1. Worum geht es?

Nach § 1 Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO LSA) ist unter anderem ein Lageplan zum Bauantrag einzureichen. § 11 BauVorIVO LSA regelt die Grundlagen und Inhalte dieses Lageplanes. Dieser ist auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte, i.d.R. im Maßstab 1:500, anzufertigen.

Die folgende Beschreibung des Leistungsumfanges hat sich in der Zusammenarbeit mit den Entwurfsverfassern (Architekt, Bauingenieur) bewährt.

## 2. Leistungsumfang

In §11 Abs. 3 BauVorIVO LSA findet sich ein Katalog der möglichen Inhalte des Lageplanes. Diesen finden Sie auch als Kundeninformation „LAG-Leistungsverzeichnis“ (bzw.: LAG\_LV.pdf) (bei den unten angegebenen Inhalten wird durch die in Klammern angegebenen Nummern auf die entsprechenden Punkte von Abs. 3 verwiesen). Entsprechend der dortigen inhaltlichen Gliederung wird im folgenden beschrieben, welche Alternativen der Lageplanerstellung möglich sind.

### 2.1 Die Plangrundlage auf der Basis des Liegenschaftskatasters

Die geeignete Vermessungsstelle besorgt die Nachweise aus dem Liegenschaftskataster. (Liegenschaftskarte und Auszug aus dem Liegenschaftsbuch sowie Auszüge aus den Zahlennachweisen)

Zunächst wird die präzise Geometrie des Baugrundstückes ermittelt. Wurde ihr Grundstück nach 1994 amtlich vermessen, so liegen für die Grenzen amtlich festgestellte Koordinaten vor. Mit diesen lässt sich die Grundstücksgeometrie präzise kartieren. Ist dies nicht der Fall, wird die Geometrie an Hand der Zahlennachweise berechnet und ggf. durch örtliche Vermessung (Grenzermittlung) ergänzt. Hierbei wird auch der Gebäudebestand mit dem Nachweis im Liegenschaftskataster überprüft und ggf. ergänzt.

Eine geometrisch exakte Darstellung der Grenzen und Gebäude ist insbesondere wichtig in folgenden Fällen:

- Bauvorhaben im grenznahen Bereich
- bei Grenzbebauungen (z.B. Garagen)
- bei Bauvorhaben in "Ungetrennten Hofräumen" (d.h. unvermessenen Grundstücken)

Somit liegen die Inhalte des Katasters vor (Nrn. 1,2,3, und 4tlw.).

Bei Grenznaher Bebauung oder grenznahen Abstandsflächen kann die Baubehörde einen Nachweis über die Qualität des Liegenschaftskataster fordern. Diese „Auskunft über Liegenschaften“ können wir beim zuständigen Landesamt für Vermessung und Geoinformation besorgen.

**Alternative 1:** An dieser Stelle ist für uns Schluss. Alle weiteren Inhalte des Lageplanes zum Bauantrages werden durch Ihren Entwurfsverfasser bearbeitet.

## 2.2 Die Entwurfsvermessung (topographische Bestandsaufmessung)

Für die Planung Ihres Bauvorhabens benötigt der Entwurfsverfasser die „Eigenschaften des Grundstückes“. Daher werden bei der örtlichen Vermessung die planungsrelevanten topographischen Sachverhalte erfasst. Dies beinhaltet die Nrn. 4 (tlw.), 13, 8, 7 und 6.

Anders ausgedrückt, alles das, was wir draußen vor Ort vermessungstechnisch erfassen können.

**Alternative 2:** An dieser Stelle ist für uns Schluss. Alle weiteren Inhalte des Lageplanes zum Bauantrages werden durch Ihren Entwurfsverfasser bearbeitet.

## 2.3 Lageplan-Vorabzug (Ergänzung der Entwurfsvermessung durch Kartierung folgender Sachverhalte)

Bebauungspläne sowie Leitungsdokumentationen der Netzbetreiber sind uns vorzulegen zwecks Einarbeitung in den Lageplan.

D.h. die Nrn. 7, 6, 11, 5, 9 und 10 werden im Bedarfsfalle aus vom AG/ Planer zu liefernden Unterlagen Dritter übernommen.

Die Summe dieser Informationen und ihrer kartographischen Aufbereitung wird als Planungsgrundlage (Lageplan-Vorabzug) dem Entwurfsverfasser zur Verfügung gestellt. Dieser erhält so alle Informationen zur Planung des Bauvorhabens.

**Alternative 3:** Auch an dieser Stelle kann für uns Schluss sein. Alle weiteren Inhalte des Lageplanes zum Bauantrages werden durch Ihren Entwurfsverfasser bearbeitet.

## 2.4 Darstellung des Bauvorhabens

Der Entwurfsverfasser liefert uns ALLE relevanten Projektierungsunterlagen. Mit diesen vervollständigen wir dann den Lageplan durch Eintragung des Bauvorhabens, der Abstandsflächen, der Bemaßung der Grenzabstände, usw.

Dies umfasst nach LV die Punkte 12 sowie 14 bis 19.

**Alternative 4:** Der komplette Lageplan zum Bauantrag wird durch uns angefertigt.

Bzgl. der Verantwortung ist hierbei folgendes zu berücksichtigen:

Im Land Sachsen-Anhalt ist der Vermessungsingenieur – im Gegensatz zu anderen Bundesländern – nicht diejenige Stelle, die generell Lagepläne anzufertigen hat. Gem. den Bestimmungen von BauO LSA und BauVorlVO LSA ist der Öff.best.Verm.Ing. nicht bauvorlageberechtigt. Damit zeichne ich mich durch mein Siegel und meine Unterschrift auch lediglich dahingehend verantwortlich, dass ich dafür geradestehe, dass die Grenzen des Baugrundstückes entsprechend den Nachweisen des Liegenschaftskatasters richtig dargestellt sind und die planungsseitigen Angaben zum Bauvorhaben (Maße, Grenzabstände, Abstandsflächen) richtig in Bezug zur Grenze sind. Alle anderen Inhalte (insbesondere das Bauvorhaben) eines Lageplanes zum Bauantrag werden aus den Angaben des Planverfassers übernommen.

**Fazit:** Die tatsächlich zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Inhalte sind einzelfallbezogen vor Beauftragung abzuklären.

## 3. Kosten

Jeder Lageplan zum Bauantrag ist bzgl. der von uns zu bearbeitenden Inhalte ein Einzelfall. Somit ist eine standardisierte Angabe der Vermessungskosten nicht möglich.

**Kosten 2.1: 300,00 € netto**

**Kosten 2.2: im Standardfall ab ca. 500 € (kann auch weniger oder mehr sein)**

**Kosten 2.3: nach Zeitaufwand**

**Kosten 2.4: 300,00 € netto (ggf. Sonderinhalte zusätzlich)**

Für ein normales Einfamilienhaus betragen die Kosten je nach Umfang der Leistungen ca. 300 – 1.100 € zzgl. 19% Mehrwertsteuer sowie Auslagen für Katasterunterlagen.

In jedem Falle bitten wir um persönliche Kontaktaufnahme für ein ausführliches Beratungsgespräch.

## Beispiel eines Lageplanes:

<b>Amtlicher Lageplan</b> (gem. § 4 BauVorVO)	<b>Maßstab</b> 1 : 250
Bauamt: Anhalt-Bitterfeld	Orientierung
Geschäftsbuchnummer: 2011-054-01	
Antragsteller: [Redacted] D - 06869 Coswig	
<b>Angaben zum Grundstück:</b> Gemeinde: Coswig Gemarkung: Coswig Flur: 6 Flurstück: 668 Fläche : 532 m <sup>2</sup>	
<b>Bezugssysteme :</b> Lage: Lagestatus 150 - Gauß-Krüger-Koordinaten GK 42/83 3 <sup>+</sup> -Streifen Höhe: Höhenstatus 160 - DHHN 92 (Höhenanschluss mittels GPS)	
<b>Angaben zu den Flurstücksgrenzen :</b> Die Grenzen des Flurstücks sind auf der Grundlage des Vermessungs- und Geoinformationgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt worden. Liegenschaftsvermessung E6/1049/04, Grenzniederschrift vom 8.09.2004	
<b>Angaben zu Gebäudebestand und Topografie:</b> Gebäudebestand und Topografie wurden durch örtliche Vermessung überprüft, ergänzt oder neu erfasst. Die Messung wurden am 29.04.2011 durchgeführt.	
<b>Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 5, § 19 Abs. 1 Nr. 7 VermKatG LSA)</b>	
 <b>SACHSEN-ANHALT</b> <b>Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller</b> Öff.best.Verm.Ing. Heidmatten 8 - D-39261 Zerbst/Anhalt TEL 03923 7439 0 - FAX 03923 7439 99	Siegel, Unterschrift Zerbst, den 17-06-2011
<b>Bauordnungsrechtliche Sachverhalte :</b> Das Bauvorhaben wurde den Planungsunterlagen des Entwurfsverfassers entnommen. <b>Entwurfsverfasser :</b> Dipl. Ing. Carsten Grotjahn, MENSCHING GmbH, Chromstrasse 12, 39016 Isernhagen	
 <b>DIPL.-ING. HANS ULRICH MÜLLER</b> INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION <b>Ingenieurbüro für</b> <b>Vermessung und Geoinformation</b> <b>Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller</b> Heidmatten 8 - D-39261 Zerbst/Anhalt TEL 03923 7439 0 - FAX 03923 7439 99	Stempel, Unterschrift Zerbst, den 17-06-2011

