



Amtlicher Lageplan

Allgemeines

Ein amtlicher Lageplan wird benötigt, um einen Bauantrag stellen zu können. Die Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV) schreibt vor, dass ein Amtlicher Lageplan Bestandteil der Bauvorlagen ist.

Die wichtigste Aufgabe des Lageplans ist es, die Flurstücksgrenzen mit ihren Längen korrekt darzustellen, um dann die vorhandene Topografie (Gebäude, Straßen, Schächte, Leitungen, Bäume, etc.) und die rechtliche Gegebenheiten (Satzungen, Bebauungspläne, Grunddienstbarkeiten, etc.) dazu in Bezug bringen zu können. Nur so ist die Beurteilung Ihres Bauvorhabens möglich. Nach §3 Absatz 1 BbgBauVorIV enthält der amtliche Lageplan „Tatbestände an Grund und Boden, die durch vermessungstechnische Ermittlungen festgestellt worden sind oder auf solche Ermittlungen zurückgehen und die mit öffentlichem Glauben beurkundet sind.“

Der Inhalt eines amtlichen Lageplans ist im §3 Absatz 2 geregelt.

Im Einzelnen werden vermessen und im Plan dargestellt:

1. Lage des Grundstücks zur Nordrichtung,
2. im Grundbuch geführte Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümerangaben,
3. katastermäßige Flächengrößen und Flurstücksnummern und die Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke,
4. Höhenlage der Grenzpunkte des Baugrundstücks oder bei größeren Grundstücken die Höhenlage des engeren Baufeldes,
5. angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Straßengruppe und der Höhenlage,
6. Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer Satzung für das Baugrundstück über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
7. Flächen auf dem Baugrundstück, die von Dienstbarkeiten oder Baulasten betroffen sind,
8. durch Rechtsverordnung oder Satzung geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wald auf dem Baugrundstück,
9. vorhandene bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück und deren Abstandsflächen sowie die für die Beurteilung des Vorhabens bedeutsamen vorhandenen baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken und deren Abstandsflächen.

Zudem können in den Amtlichen Lageplan die Angaben zum **Objektbezogenen Lageplan** dargestellt werden. Dies bietet sich fast immer an, da sowohl der Amtliche als auch der Objektbezogene Lageplan Bezug zu den Grundstücksgrenzen haben und sich die Angaben z.T. überschneiden bzw. ergänzen. Im Einzelnen sind nach §2 Absatz 3 darzustellen:

1. Lage des Grundstücks zur Nordrichtung,
2. Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke,
3. vorhandene bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe der Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung,
4. Grundrisse der geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Straße,
5. Aufteilung der nicht überbauten oder bepflanzten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielplätze, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr,
6. Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen,
7. Denkmäler auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken,
8. Flächen auf dem Baugrundstück, für die durch Gesetz, Rechtsverordnung oder Satzung ein Bauverbot, eine Baubeschränkung oder ein Genehmigungs- oder Zustimmungsvorbehalt geregelt ist,
9. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen



Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation, und Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, sowie deren Abstände zu der geplanten baulichen Anlage,

10. Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr,
11. Leitungen bis zum Anschluss an die Sammelkanalisation, Kleinkläranlagen und sonstige Abwasserbehandlungsanlagen sowie deren Leitungen, abflusslose Sammelgruben, Ausdehnung und Gefälle befestigter Flächen, Sickeranlagen und sonstige Vorreinigungsanlagen, Schächte und Abscheider, Angabe der Gefälle und Leitungsquerschnitte,
12. Abstände der geplanten baulichen Anlage zur Uferlinie oberirdischer Gewässer.

Was kostet ein Amtlicher Lageplan?

Die Kosten für einen amtlichen Lageplan sind in der Brandenburgischen Vermessungsgebühren- und Kostenordnung festgelegt. Diese Verordnung ist für den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (und auch für den Antragsteller) bindend.

Die Kosten betragen **pauschal 1.100 €** für ein Baugrundstück (oder eine Teilfläche, die vermessen werden muss) bis 1000 m² und bei einem Bodenwert bis 50 €/m².

Ist das Baugrundstück größer, so kommen pro angefangene 100 m² jeweils 100 € hinzu. Liegt der Bodenwert höher, so erhöhen sich die Kosten um 120 € je weitere angefangene 25 €/m².

Mehrausfertigungen des Amtlichen Lageplans kosten 15 € pro Exemplar.

Werden mehrere Amtliche Lagepläne gleichzeitig erstellt (z.B. in einem Bebauungsplan- Gebiet), so reduzieren sich die Kosten um 40%.

Alle Kosten verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Beispiel 1:

Auf einem Baugrundstück mit 760 m² soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der Bodenwert beträgt 35 €/m². Angaben zum Objektbezogenen Lageplan werden mit dargestellt. Da dieser 3-fach beim Bauordnungsamt einzureichen ist, sind zwei Mehrausfertigungen nötig.

Gebühr: $1.100 \text{ €} + 2 \times 15 \text{ €} = 1.140 \text{ €}$

Beispiel 2:

Auf einem Baugrundstück mit 1500 m² (5 weitere 100 m²) soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Der Bodenwert beträgt 185 €/m² (6 weitere 25 €/m²).

Gebühr: $1.100 \text{ €} + 5 \times 100 \text{ €} + 6 \times 120 \text{ €} = 2.320 \text{ €}$