

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 rechtlichen Gegebenheiten (Satzungen, Bebauungspläne, Grunddienstbarkeiten, Baulasten etc.) dazu in Bezug bringen zu können. Nur so ist die Beurteilung Ihres Bauvorhabens möglich. Nach §7 Absatz 3 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 §7 Absatz 3 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. Angaben zu nicht festgestellten Grenzen nach dem Liegenschaftskataster,
5. Höhenlage der Grenzpunkte des Baugrundstücks oder bei größeren Grundstücken die Höhenlage des engeren Baufeldes,
6. angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Straßengruppe und der Höhenlage,
7. Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer Satzung für das Baugrundstück über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
8. Flächen auf dem Baugrundstück, die von Dienstbarkeiten oder Baulasten betroffen sind,
9. durch Rechtsverordnung oder Satzung geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wald auf dem Baugrundstück,
10. 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 §7 Absatz 6 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, 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 Vermessungsgebührenordnung festgelegt. Diese Verordnung ist sowohl für den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur als auch für den Bauherrn bindend.

Die Höhe der Gebühr setzt sich aus einer Grundgebühr, in der auch 3 amtliche Ausfertigungen enthalten sind, und einem Flächenzuschlag zusammen. Bei im Kataster zuverlässig nachgewiesenen Grenzen (meist in einem Baugebiet oder wenn auf dem Grundstück nach 1990 eine Grenzvermessung stattgefunden hat) reduziert sich die Gebühr auf 80%. Bei untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden und bis zu 50 m² Bruttogrundfläche beträgt die Gebühr 50% der vollen Gebühr.

Grundstücksgröße	Grundgebühr	Flächenzuschlag
bis 1.000 m ²	1.391,70 €	keiner
1.000 m ² – 2.000 m ²	1.391,70 €	116,00 € je angefangene 100 m ² über 1.000 m ²
2.000 m ² – 4.000 m ²	2.551,40 €	116,00 € je angefangene 250 m ² über 2.000 m ²
4.000 m ² – 10.000 m ²	3.479,20 €	116,00 € je angefangene 500 m ² über 4.000 m ²
10.000 m ² – 100.000 m ²	4.870,80 €	695,80 € je angefangene 5.000 m ² über 10.000 m ²
über 100.000 m ²	17.395,80 €	579,90 € je angefangene 10.000 m ² über 100.000 m ²

Beispiele:

Grundstücksgröße 880 m², seit der Entstehung des Flurstücks im Jahr 1964 keine neue Vermessung:
Gebühr: 1.391,70 €

Grundstücksgröße 560 m² in einem im Jahr 2008 neu vermessenen Baugebiet:
Gebühr: 80% x 1.391,70 € = 1.113,36 €

Grundstücksgröße 1.450 m², keine neue Vermessung seit 1990:
Bereich 1.000 – 2.000 m², 5 angefangene 100 m² über 1.000 m²
Gebühr: 1.391,70 € + 5 x 116,00 € = 1.971,70,00 €

Grundstücksgröße 6.700 m² in einem im Jahr 2005 neu vermessenem Gewerbegebiet:
Bereich 4.000 - 10.000 m², 6 angefangene 500 m² über 4.000 m²
Gebühr: 80% x (3.479,20 € + 6 x 116,00 €) = 3.340,16 €

Anbau eines weiteren Zimmers mit 24 m² an ein vorhandenes Wohnhaus bei eine Grundstücksgröße von 850 m², zuletzt vermessen im Jahr 2020.
Gebühr: 50% x 80% x 1.391,70 € = 772,68 €

Die Kosten für den Objektbezogenen Lageplan sind nicht in der Vermessungsgebührenordnung geregelt. Sie liegen in der Regel zwischen 250,00 € und 500,00 €.

Alle genannten Gebühren verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.