Freie Hansestadt Bremen

Baugenehmigung für die Errichtung einer Anlage beantragen

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung bestimmter baulicher Anlagen benötigen Sie eine Baugenehmigung.

Dafür stellen Sie bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag.

Basisinformationen

Bevor Sie eine genehmigungsbedürftige Anlage errichten können, benötigen Sie eine Baugenehmigung. Dazu stellen Sie bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag.

Für den Bauantrag müssen Sie die amtlich vorgeschriebenen Formulare nutzen.

Je nach Vorhaben benötigen Sie als Bauherr oder Bauherrin die Unterstützung durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure). Zum Bauantrag gehören eine Reihe von Bauvorlagen, die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich sind. Das sind nach § 3 der Bremischen Bauvorlagenverordnung zum Beispiel der Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte, Lageplan, Baubeschreibung und Bauzeichnungen.

Die Baugenehmigung ist gebührenpflichtig.

Voraussetzungen

Sie erhalten eine Baugenehmigung, wenn der Bauantrag vollständig ist und das beschriebene Bauvorhaben im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

Wenn Ihr Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht einhält, können Sie mit dem Bauantrag Abweichungen separat beantragen und begründen. Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft in diesem Fall, ob die Abweichungen genehmigungsfähig sind.

Einen Link zu den Antragsformularen finden Sie unter "Weitere Informationen".

Ablauf

Eine Baugenehmigung für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder in besonderen Fällen auch für die Beseitigung einer Anlage beantragen Sie online oder schriftlich.

Online-Beantragung

- Über den Online-Dienst können Sie Anträge in digitaler Form stellen.
- Nach erfolgreicher Anmeldung über ein Nutzerkonto werden Sie Schritt für Schritt durch das Formular geführt.
- Halten Sie die erforderlichen Anlagen zu Ihrem Antrag zum Upload bereit.
- Nach Einreichen Ihres Antrags erhalten Sie eine Eingangsbestätigung.
- Die Kommunikation zu Ihrem Antrag mit der Behörde soll vollständig über den Online-Dienst erfolgen.
  - Im Online-Dienst haben Sie dafür die Möglichkeit, Nachrichten zu übermitteln und zu empfangen. Die Entscheidung der Behörde wird ebenfalls in elektronischer Form über den Online-Dienst bekannt gegeben.
- Weitere Informationen erhalten Sie direkt im Online-Dienst.

Schriftlich

- Stellen Sie Ihren Antrag in Textform mit dem veröffentlichten Formular.
- Fügen Sie die erforderlichen Bauvorlagen hinzu.
- Reichen Sie die Antragsunterlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde ein. Fehlen Unterlagen oder bestehen sonstige Unklarheiten, werden Sie aufgefordert diese Genehmigungshemmnisse zu beheben. Reichen Sie in diesem Fall die fehlenden oder angepassten Unterlagen und/oder die Klarstellung ein.

Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter § 63 der Bremischen Landesbauordnung fallen (in der Regel alle Nichtwohngebäude, aber auch gemischt genutzte Gebäude), prüft die untere Bauaufsichtsbehörde

1. die Vorschriften des Baugesetzbuches und aufgrund des Baugesetzbuches (Bauplanungsrecht),
2. die Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung und aufgrund der Bremischen Landesbauordnung erlassenen Vorschriften (Bauordnungsrecht),
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, ausgenommen die Anforderungen des Energierechts und des Arbeitsstättenrechts, soweit die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht in einem anderen als in einem Baugenehmigungs-verfahren zu prüfen sind (Baunebenrecht).

Die Prüfung bautechnischer Nachweise erfolgt verfahrensunabhängig nach § 66 der Bremischen Landesbauordnung.

Das umfängliche Baugenehmigungsverfahren findet auch für die Beseitigung von baulichen Anlagen Anwendung, soweit für diese nach § 61 Absatz 3 Satz 3 der Bremischen Landesbauordnung von der Bauaufsichtsbehörde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens gefordert wird.

Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde auf bei Bauvorhaben mit öffentlicher Trägerschaft nach § 64a der Bremischen Landesbauordnung auf die Durchführung eines ansonsten erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 der Bremischen Landesbauordnung verzichten

Die untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt die Gemeinde und diejenigen Stellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann. Sie erhalten einen Bescheid über die Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung ist gebührenpflichtig. Sie erhalten einen Gebührenbescheid. Gegebenenfalls fordert die untere Bauaufsichtsbehörde Sie bereits nach der Antragstellung zu einer Vorauszahlung der Gebühren auf.

Benötigte Unterlagen

- Erläuterungen zu den Unterlagen

  Der Bauantrag ist unter Verwendung des amtlichen Bauantragsformulars der obersten Bauaufsichtsbehörde unter Anträge & Formulare - Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (bremen.de) öffentlich bekannt gemachten Bauantragsformulars zu stellen. Den Link finden Sie unter „Weitere Informationen“.

  Neben dem Bauantrag sind die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (z.B. Lageplan, Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte, Baubeschreibung, Bauzeichnungen usw.) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

  Die folgenden Unterlagen sind nach § 3 der Bremischen Bauvorlagenverordnung vorzulegen:

  1. der Lageplan (§ 7),
  2. ein Auszug aus dem Bebauungsplan einschließlich Legende,
  3. die Bauzeichnungen (§ 8),
  4. die Baubeschreibung mit Berechnungen (§ 9),
  5. der Nachweis der Standsicherheit (§ 10), soweit er nicht bauaufsichtlich geprüft wird, mit der Erklärung der Tragwerksplanerin oder des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2,

Hinweis: die Vorlage der Tragwerksplanererklärung ist für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nicht erforderlich,

6. der Nachweis des Brandschutzes (§ 11), soweit er nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist,
7. die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt,
8. die Anträge auf Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 67 Absatz 2 Bremische Landesbauordnung) mit den zur Beurteilung erforderlichen Angaben,
9. Angaben über die Beantragung der für das Vorhaben nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Zulassungsentscheidungen,
10. eine Baumbestandserklärung mit allen nach der Baumschutzverordnung erforderlichen Angaben, die mit Einreichung des Bauantrages von der Bauherrin oder dem Bauherrn auch direkt an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln ist.

Hinweis: Je nach Zweckbestimmung des Bauvorhabens können durch die untere Bauaufsichtsbehörde weitere Bauvorlagen eingefordert werden oder ein Verzicht erklärt werden.

Bei Werbeanlagen sind Bauvorlagen nach § 4 der Bremischen Bauvorlagenverordnung erforderlich.

Zuständige Stellen

- **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung | Abteilung 6 Stadtplanung/Bauordnung (Bremen Stadt)**
  - +49 421 361 0
  - Contrescarpe 72, 28195 Bremen
  - Website
  - office@bau.bremen.de
- **Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung I Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)**
  - +49 421 361-18666
  - Gerhard-Rohlfs-Straße 62, 28757 Bremen
  - Website
  - bbn.office@bau.bremen.de

- **Bauordnungsamt**
  - +49 471 590 2832
  - Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven
  - bauordnungsamt@magistrat.bremerhaven.de

Online Services

- **Umfängliches Baugenehmigungsverfahren online**

Formulare

- **Bauantragsformular (pdf, 313.3 KB)**
- **Anträge & Formulare der Bauaufsichtsbehörde**

Gebühren / Kosten

Die Höhe der Gebühr richtet sich nach § 1 der Kostenverordnung Bau, Tarifziffer 101.00 und beträgt 9 v.T. der Baukosten.

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Entsprechend § 73 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung erlöschen die Baugenehmigung und eine mögliche Teilbaugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen ist.
Die Baugenehmigung kann gemäß § 73 Absatz 2 der Bremischen Landesbauordnung einmal um zwei Jahre verlängert werden. Danach ist bei Nichtausnutzung ein neuer Bauantrag erforderlich.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Die untere Bauaufsichtsbehörde soll entsprechend § 69 Absatz 3 der Bremischen Landesbauordnung innerhalb von zwölf Wochen über den Bauantrag entscheiden, nachdem die Vollständigkeit des Antrags bestätigt wurde.

Rechtsgrundlagen

- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- § 1 Kostenverordnung Bau (BauKostV)
- Bremische Bauvorlagenverordnung (BremBauVorlV)
- Bremisches Gebühren- und Beitragsgesetz (BremGebBeitrG)

Weitere Informationen

- Planen & Bauen in Bremen
- Infos für Bauherrn der Architektenkammer Bremen
- Bautätigkeitsstatistik Online
- Übersicht über die landesrechtlichen und kommunalen Rechtsgrundlagen

Aktualisiert am 05.11.2025