

Informationen für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer

Denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren nach DSchG

Informationen zur denkmalrechtlichen Genehmigung

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg verpflichtet die Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern, diese nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten und zu pflegen. Damit sind die Eigentümer und Besitzer die eigentlichen Denkmalpfleger der Kulturdenkmale im Land.

Die Denkmalbehörden sind dazu da, die Eigentümer und Besitzer dabei zu unterstützen. Sie haben aber auch dafür zu sorgen, dass die Eigentümer der Erhaltungsverpflichtung im Rahmen des Zumutbaren nachkommen.

Genehmigungspflicht

Grundsätzlich müssen alle Maßnahmen an einem Kulturdenkmal, bei denen die Nutzung, die Erscheinung oder die Bausubstanz verändert wird, vor der Ausführung der Denkmalbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Auch bei Veränderungen im Inneren eines Kulturdenkmals ist darum ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen.

Bei Vorhaben, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Genehmigung. Ein gesonderter Antrag ist dann nicht erforderlich. Allerdings muss der Antrag auf Baugenehmigung dennoch alle Unterlagen enthalten, die für eine denkmalrechtliche Prüfung erforderlich sind (s.u.).

Verfahren

Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist grundsätzlich der erste Ansprechpartner für alle Fragen, die den Denkmalschutz betreffen. Dort ist auch der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung einzureichen. In vielen Gemeinden werden diese Aufgaben von der zuständigen Baurechtsbehörde wahrgenommen.

Bei komplexen Vorhaben ist es sinnvoll, noch vor Antragstellung die Maßnahmen frühzeitig mit den Denkmalbehörden zu besprechen, am Besten im Rahmen eines Ortstermins. Wenden Sie sich dafür bitte ebenfalls an Ihre Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Genehmigungsverfahren wird die fachliche Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen angehört. Sie bewertet den Antrag ausschließlich unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten – also gewissermaßen als Anwalt des Denkmals.

Die Untere Denkmalschutzbehörde wägt die verschiedenen Interessen – denkmalfachliche, andere öffentliche und die privaten Interessen des Bauherren – gegeneinander ab, und entscheidet über die Erteilung oder Versagung einer Genehmigung.

Erforderliche Antragsunterlagen

Der Antragsteller muss alle Unterlagen zur Genehmigung einreichen, die zur denkmalrechtlichen und denkmalfachlichen Prüfung des Vorhabens erforderlich sind. Dazu müssen der zu verändernde Baubestand (konstruktiver Aufbau, Materialien, Farbgebung, Zustand, etc.) und jede geplante Maßnahme vollständig und eindeutig dargestellt sein. Dies ist besonders wichtig, da Arbeiten, die über das Beantragte und Genehmigte hinausgehen, nicht ausgeführt werden dürfen. Bei umfangreichen Maßnahmen kann es darum hilfreich sein, auch aufzuführen, welche Bauteile nicht verändert werden sollen.

Je besser und vollständiger der Antrag ist, desto schneller kann er bearbeitet werden. Sie vermeiden die Nachforderung von Unterlagen.

Der Umfang der Unterlagen hängt ganz wesentlich von den vorgesehenen Maßnahmen ab. Die Unterlagen können von denen, die für eine Baugenehmigung erforderlich sind, abweichen. Bitte beachten Sie dazu insbesondere die Merkblätter „Erforderliche Antragsunterlagen Außen“ und „Erforderliche Antragsunterlagen Innen“.

Sofern Unterlagen, die nach denkmalpflegerischen Grundsätzen erforderlich sind (z.B. Gutachten, Werk- und Detailplanungen, Farbkonzepte), zum Antragszeitpunkt noch nicht vorliegen, können Sie sich im Antrag auch dazu verpflichten, diese zum gegebenen Zeitpunkt vorzulegen und darauf aufbauende Maßnahmen erst nach Abstimmung mit und Freigabe durch die Denkmalbehörden zu beginnen.

Abweichung von denkmalpflegerischen Grundsätzen

Wenn Sie mit einzelnen Maßnahmen von denkmalpflegerischen Grundsätzen abweichen möchten, ist dies im Antrag nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes zu begründen. Nur dann können Ihre Interessen in der Abwägung durch die Untere Denkmalschutzbehörde richtig und angemessen berücksichtigt werden.

Fachgutachten und Grundlagenermittlung

Für den richtigen Umgang und die zutreffende Bewertung von Bauteilen kann es erforderlich sein, dass denkmalpflegerische Fachgutachten, z.B. restauratorische Gutachten, bauhistorische Untersuchungen, Schadenserfassungen usw., von entsprechenden Fachgutachtern angefertigt werden müssen. Um diese auf das tatsächlich erforderliche Maß zu begrenzen, ist es sehr hilfreich, wenn die Bau- und Umbaugeschichte des Kulturdenkmals zunächst anhand vorhandener Unterlagen, z.B. Archivalien, Fotografien, Literatur aber auch Akten der vorangegangenen Baumaßnahmen, aufgearbeitet wird. Dies reduziert häufig den Umfang von Untersuchungen und ermöglicht u.U. an bereits veränderten Bauteilen einen größeren Spielraum für weitere Veränderungen.

Die beste Grundlage sowohl für eine fundierte Planung wie auch ein angemessenes denkmalpflegerisches Konzept ist in aller Regel die gründliche Erfassung und Zustandsbeschreibung des Baubestands. Darauf aufbauend können sowohl die erforderlichen Maßnahmen als auch die zu erwartenden Kosten präzise bestimmt werden. Darum sollte die Bestandserfassung so früh wie möglich stattfinden.

Grundsätze der Denkmalpflege

In der 1998 von Landesdenkmalamt und der Stadt Aalen herausgegebenen Publikation *“Steh fest mein Haus im Weltgebrauch“, Denkmalpflege - Konzeption und Umsetzung* sind wesentliche Grundsätze des Umgangs mit Kulturdenkmälern insbesondere für die Gewerke Holzbau, Dachdeckung, Naturstein, hölzerne Ausstattung, historische Oberflächen und Fenster niedergelegt. Dem Bauherrn, dem Architekten und der Bauleitung wird nachdrücklich empfohlen, sich mit den dort vorgestellten denkmalpflegerischen Standards der handwerklichen und restauratorischen Umsetzung vertraut zu machen.

Informationen für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer

Antragsunterlagen bei Maßnahmen an der Bauwerkshülle (Fassaden, Dächer)

Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach §§ 8, 15 und 19 Abs. 2 DSchG

Grundsätzlich erforderliche Unterlagen

- Allgemeine Angaben zum Vorhaben oder Antragsformular
- Lageplan
- Baubeschreibung und Erläuterungsbericht
- Fotodokumentation

Nach Umfang der Maßnahme gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Unterlagen*

- Bestandspläne Ansichten (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Bestandsplan Dachaufsicht (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Bestandspläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Bestandspläne bauliche Details
- Umbaupläne Ansichten (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Umbauplan Dachaufsicht (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Umbaupläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Umbaupläne bauliche Details:
- Holzschutzgutachten Dachkonstruktion/Fachwerk
- restauratorische Befunduntersuchung
- Archivalien
- Sonstiges:

Erläuterungen zu den einzelnen Punkten umseitig

*Bitte nehmen Sie gegebenenfalls vor Einreichung des Antrags oder zur Bestimmung des Umfangs der Unterlagen Kontakt mit der für Sie zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde auf.

Erläuterungen*

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Objekt (Landkreis, Gemeinde, Teilort / Gemarkung, Wohnplatz, Straße Hausnummer, Flurstück), Bauherr (Name bzw. Benennung des Bevollmächtigten bei Bauherrengemeinschaften, ggf. Vertretungsvollmachten, Adresse, Telefon- und Faxnummer), exakte Bezeichnung geplanter Maßnahmen, Unterschrift des Bauherrn und des Entwurfsverfassers

Lageplan

Katasterkarte mit Kennzeichnung des betreffenden Grundstücks, bei Umgebungsschutzfällen nach § 15 Abs. 3 DSchG ebenfalls Kennzeichnung des Kulturdenkmals in einem ausreichend großen Planausschnitt

Baubeschreibung und Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum Ist-Zustand (z. B. städtebauliche Einordnung, Bau- und Nutzungsgeschichte, Bauzustand, Bauschäden, vorhandene Bauteile, Materialien und Oberflächen) sowie zu den geplanten Maßnahmen (z. B. Umfang und Erforderlichkeit konstruktiver Veränderungen, Erhaltung oder Auswechslung von Bauteilen, Art und Umfang baulicher Ergänzungen, Restaurierungskonzept auf Basis der Befunduntersuchung)

Fotodokumentation

städtebauliche Situation, wesentliche Bauteile und Details der Fassaden (z. B. Dachdeckung, Dachaufbauten, Ortgangbereiche, Traufgesimse, Zier- und Gliederungselemente, Erker, Balkone, Loggien, Terrassen, Türen, Tore, Fenster, Schaufenster, Gitter etc. soweit vorhanden); Fotos sind eindeutig zu beschriften, der Aufnahme-standpunkt ist nachvollziehbar zu vermerken;

Bestandspläne Ansichten (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit allen wesentlichen Details, z. B. Dachaufbauten, Zier- und Gliederungselemente, Dachrinnen, Fallrohre, Fenster mit Gliederung u. Öffnungsart, Türen, Tore, Außentreppe, Geländer, Ziergitter etc.

Bestandsplan Dachaufsicht (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Darstellung von Schornsteinen, Oberlichtern, Dachterrassen, Dachaufbauten etc.

Bestandsplan Gebäudeschnitt (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

vermaßter Querschnitt, Längsschnitt, Schnitt der Dachzone etc.

Bestandspläne bauliche Details

z. B. Traufzone, Dachgauben, Dachaufbauten, Fensterprofile

Umbaupläne Ansichten (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Schwarz-Rot-Gelb Eintragung von Bestand, Neubau und Abbruch, Darstellungsumfang s. Bestandspläne.

Umbauplan Dachaufsicht (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Schwarz-Rot-Gelb Eintragung von Bestand, Neubau und Abbruch, Darstellungsumfang s. Bestandspläne.

Umbauplan Gebäudeschnitt (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Schwarz-Rot-Gelb Eintragung von Bestand, Neubau und Abbruch, Darstellungsumfang s. Bestandspläne.

Umbaupläne bauliche Details

Darstellungsumfang siehe Bestandspläne.

Restauratorische Befunduntersuchung

mit Angaben zu Materialien u. Anstrichfolgen von Putzflächen sowie Stuck-, Holz- und Metallbauteilen an den Fassaden (inklusive Aufbereitung von Rechercheergebnissen zur Baugeschichte)

Holzschutzgutachten Dachkonstruktion/Fachwerk

mit Kartierung und Erläuterung der Schadensbefunde und vorgesehener Maßnahmen zur Schadensbeseitigung

Archivalien

Auszüge aus der Bauakte (Archiv des Baurechtsamts, Gemeindearchiv), z. B. Zeichnungen und Textpassagen, historische Fotografien, Postkarten etc.

*Bitte nehmen Sie gegebenenfalls vor Einreichung des Antrags oder zur Bestimmung des Umfangs der Unterlagen Kontakt mit der für Sie zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde auf.

Informationen für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer

Antragsunterlagen bei Maßnahmen im Inneren des Kulturdenkmals

Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach §§ 8 und 15 Abs. 1 sowie § 7 Abs. 3 DSchG

Grundsätzlich erforderliche Unterlagen

- Allgemeine Angaben zum Vorhaben oder Antragsformular
- Lageplan
- Baubeschreibung und Erläuterungsbericht
- Fotodokumentation

Nach Umfang der Maßnahme gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Unterlagen*

- Bestandspläne Grundrisse sämtlicher Geschosse (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Bestandspläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Bestandspläne bauliche Details
- Umbaupläne Grundrisse sämtlicher Geschosse (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Umbaupläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)
- Umbaupläne bauliche Details:
- Raumbuch
- Holzschutzgutachten Dachkonstruktion/Fachwerk
- statisch-konstruktives Gutachten
- restauratorische Befunduntersuchung
- bauhistorisches Gutachten
- Archivalien
- Sonstiges:

Erläuterungen zu den einzelnen Punkten umseitig

*Bitte nehmen Sie gegebenenfalls vor Einreichung des Antrags oder zur Bestimmung des Umfangs der Unterlagen Kontakt mit der für Sie zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde auf.

Erläuterungen*

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Objekt (Landkreis, Gemeinde, Teilort / Gemarkung, Wohnplatz, Straße Hausnummer, Flurstück), Bauherr (Name bzw. Benennung des Bevollmächtigten bei Bauherrngemeinschaften, ggf. Vertretungsvollmachten, Adresse, Telefon- und Faxnummer), exakte Bezeichnung geplanter Maßnahmen, Unterschrift des Bauherrn und des Entwurfsverfassers

Lageplan

Katasterkarte mit Kennzeichnung des betreffenden Grundstücks

Baubeschreibung und Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum Ist-Zustand (z. B. Bau- und Nutzungsgeschichte, Bauzustand, Bauschäden, vorhandene Bauteile, Materialien und Oberflächen) sowie zu den geplanten Maßnahmen (z. B. Umfang und Erforderlichkeit konstruktiver Veränderungen, Maßnahmen zur Bauschadensbeseitigung, Schwammbekämpfung, Trockenlegung etc., Maßnahmen zur brandschutz-, wärmeschutz- und schallschutztechnischen Ertüchtigung, Umgang mit gebäudeprägenden Ausbau-, Ausgestaltungs- und Ausstattungselementen, Decken-, Wand- und Fußbodenfassungen, Türen, Verkleidungen etc.

Fotodokumentation

z. B. Durchfahrten, Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Wohnungseingangs- und Innentüren, Innenräume sämtlicher Geschosse mit Decken-, Wand- und Fußbodenfassungen, Ausbau- und Ausstattungselementen etc. soweit vorhanden; siehe Bestandspläne; Fotos sind eindeutig zu beschriften, der Aufnahmestandpunkt ist nachvollziehbar zu vermerken;

Bestandspläne Grundrisse sämtlicher Geschosse (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

vermaßte Aufmaßpläne des Ist-Zustandes mit Eintragung von Türen, Decken- und Fußbodengestaltungen, Schnittlinien, Raumnummern etc.

Bestandspläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

Querschnitt und Längsschnitt mit Eintragung von Treppen, Türen etc.

Bestandspläne bauliche Details

z. B. Wandabwicklungen, Wand-, Decken- und Fußbodenaufbau (jeweils inklusive Dämmung)

Umbaupläne Grundrisse sämtlicher Geschosse (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Schwarz-Rot-Gelb Eintragung von Bestand, Neubau und Abbruch, Darstellungsumfang s. Bestandspläne.

Umbaupläne Gebäudeschnitte (i. d. Regel M 1:50 oder M 1:100)

mit Schwarz-Rot-Gelb Eintragung von Bestand, Neubau und Abbruch, Darstellungsumfang s. Bestandspläne.

Umbaupläne bauliche Details

Darstellungsumfang siehe Bestandspläne.

Raumbuch

mit Beschreibung der raumabschließenden Teile (Decken, Wände, Fußböden) sowie von Ausbau- und Ausstattungselementen

Holzschutzgutachten Dachkonstruktion/Fachwerk

mit Kartierung und Erläuterung der Schadensbefunde und vorgesehener Maßnahmen zur Schadensbeseitigung

statisch-konstruktives Gutachten

mit Kartierung und Erläuterung der Schadensbefunde und vorgesehener Maßnahmen zur Schadensbeseitigung

restauratorische Befunduntersuchung

mit Angaben zu Materialien und Anstrichfolgen von historischen Putzen und Farbfassungen an Wänden und Decken sowie von gebäudeprägenden Ausbau- und Ausstattungselementen

bauhistorisches Gutachten

mit Bauphasenplan und Kartierung der Ergebnisse gefügekundlicher und dendrochronologischer Untersuchung

Archivalien

Auszüge aus der Bauakte (Archiv des Baurechtsamts, Gemeindearchiv), z. B. Zeichnungen und Textpassagen, historische Fotografien, Postkarten etc.

*Bitte nehmen Sie gegebenenfalls vor Einreichung des Antrags oder zur Bestimmung des Umfangs der Unterlagen Kontakt mit der für Sie zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde auf.