

## **Baugenehmigungsverfahren – Erforderliche Unterlagen** - Infoblatt für die Gemeinden -

Bauanträge können nur dann ohne Verzögerungen bearbeitet werden, wenn diese mit den zugehörigen Planunterlagen vollständig eingereicht werden. Für den Verfahrensablauf wäre es hilfreich, wenn die Vertreter der Kommunen die Bauherren beraten und bereits bei der Antragsannahme die fehlenden Unterlagen nachfordern würden (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

**Erfahrungsgemäß verzögert sich das Genehmigungsverfahren allein durch die Nachforderung von Standardunterlagen um mindestens 4 Wochen.**

Unterlagen und Angaben, die **immer** zur Prüfung des Antrags notwendig sind:

### **1. Vollständig ausgefülltes Antragsformular**

Allgemein: **aktuelles** Bauantragsformular!

Die aktuell gültigen Formulare sind auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr eingestellt:

<http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>

#### Ziffer 1:

- Telefonnummer oder E-Mail-Adresse des Bauherrn zur Beschleunigung des Verfahrens.
- Bestellung eines Vertreters (wenn möglich) als Ansprechpartner für die Bauverwaltung; ggf. der Planer, vgl. Art. 50 Abs. 2 BayBO.

#### Ziffer 2:

- Genaue Bezeichnung des Bauvorhabens:  
z. B. Angabe der Wohneinheiten, genauere Angabe der Nutzung der Lagerhalle, Angabe des Tekturgegenstands, Gegenstand der Nutzungsänderung, Angabe ob landwirtschaftliche Halle etc..
- Angabe der Gebäudeklasse.  
Bei Bauvorhaben gemäß Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO muss angegeben sein, ob die Prüfung des Brandschutznachweises bauaufsichtlich **oder** durch einen Prüfsachverständigen erfolgen soll.
- Bedarf das Vorhaben einer Ausnahme, Befreiung, Abweichung, denkmalschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Erlaubnis?  
Ausnahmen und Befreiungen sind **zwingend** gesondert zu beantragen und schriftlich zu begründen!

#### Ziffer 3:

- Angaben zum Baugrundstück:  
Gemarkung und Fl.nr/n. sind zwingend erforderlich (die Angabe der Parzellenummer bei Neubaugebieten reicht nicht aus).

Gemarkung prüfen; evtl. erstreckt sich das Bauvorhaben über mehrere Flurnummern  
Sind Dienstbarkeiten oder Abstandsflächenübernahmen auf dem Baugrundstück vorhanden oder werden diese benötigt?  
Dienstbarkeit wird im Außenbereich bei Betriebsleiterwohnhaus und Altenteiler benötigt.

Ziffer 5:

- Angaben zu allen anliegenden Nachbargrundstücken (auch Punktnachbarn) samt der Nachbarbeteiligung (Unterschrift erteilt ja oder nein – also verweigert, **aber beteiligt – Kopie des Schreibens mit Nachweis von der Post (Einschreiber) an uns schicken**)
- Bei Ziffer 5 sind keine Unterschriften direkt auf dem Antragsformular erforderlich, sondern nur die Adressangaben, diese haben auf den Planvorlagen (Eingabe- und Lageplan) zu unterschreiben.
- Benachrichtigung der Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, auf Antrag des Bauherrn, vgl. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO; ein Nachweis hierüber ist beizulegen.
- Unterschriften auf den Bauvorlagen nicht auf angehefteten oder aufgeklebten Beiblättern – bei Ehepartner müssen beide unterschreiben.
- Bei Kiesgruben und Denkmälern sind die Nachbarunterschriften bis zu 200 m im Umkreis notwendig.
- Bei Immissionen z.B. Schweinestall, Lackiererei... auch Nachbarn auf der gegenüberliegenden Straßenseite unterschreiben lassen.
- Bei Erbengemeinschaften: Sprecher bei Nachlassgericht erfragen, falls noch nicht vorhanden, alle Erben unterschreiben lassen.

Ziffer 11:

- Unterschrift des Bauherrn **und** des Entwurfsverfassers.

## **2. Baubeschreibung – bei VORB nicht erforderlich**

Ziffer 4:

Sollte es sich um eine Arbeitsstätte mit höherem Gefährdungspotential handeln, ist eine weitere Ausfertigung der Bauvorlagen zu fordern, die zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt bestimmt ist.

Ziffer 11:

Angabe geplanter Baukosten.

Ziffer 12:

Angabe umbauter Raum.

Ziffer 13:

Unterschrift des Bauherrn **und** des Planfertigers.

## **3. Pläne/Bauzeichnungen nach Bauvorlagenverordnung**

⇒ Hier ist Bauvorlagenverordnung (insbesondere auch die Anlage 1) zu beachten! Kennzeichnung des Antragsgegenstandes!

- Aktueller Lageplan mit Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Original und ohne Einträge (**nicht älter als ein halbes Jahr!**), meist im M 1 : 1.000 in die grüne Mappe geben.

- Kopie des o.g. Lageplans mit Darstellung und **Bemaßung** des Vorhabens (M 1 : 1.000) und den Unterschriften von Bauherr, Planfertiger und der Nachbarn (**kein angeheftetes und aufgeklebtes Beiblatt!**).
- Lageplan immer mit Darstellung der Abstandsflächen und der Grenzabstände.
- Erklärung der Übernahme einer Abstandsfläche (samt Unterschrift des bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfassers auf den Plandarstellungen), soweit erforderlich.
- Bauzeichnungen mit Angaben des Urgeländes mit Angabe der Höhenkoten in den Ansichten und im Schnitt, sowie der Eckpunkte des Baugrundstückes, vgl. § 7 der Bauvorlagenverordnung.
- Angabe der max. Wandhöhe mit Höhenbezugspunkt; zudem sind die Bauzeichnungen mit den Nachbarangaben, ggf. deren Unterschrift und den Unterschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers zu versehen.
- Darstellung der Stellplätze im Lageplan, sowie deren Berechnung.
- Bei Nutzungsänderungen (im Außenbereich nur 1x möglich): Angaben zur bisherigen und beabsichtigten Nutzung.

#### 4. Sonstige Formulare/Angaben

- Bestätigung zur Ableitung des Niederschlagswassers – muss bei BAUG immer dabei sein – bei VORB wird es nicht benötigt!  
Das Formblatt Niederschlagswasser ist immer zwingend beizulegen, wenn die Ableitung des Niederschlagswassers nicht im Mischsystem erfolgt.  
Ableitung in Güllegruben, nur bei Einödhöfen – sollte aber nicht mehr sein!
- Evtl. Abrissanzeige.
- Wohnflächenberechnung.  
Altenteiler nicht mehr als 140 m<sup>2</sup>, Betriebsleiterwohnhaus nicht mehr als 180m<sup>2</sup>, wg. Wohnbauförderpflicht dürfen Kinderzimmer nicht größer als 12 m<sup>2</sup> sein.
- Anlage zum Antrag auf Errichtung eines Ersatzwohnhauses:  
Das o.g. Formblatt ist immer zwingend bei Ersatzwohnhäusern gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beizulegen.
- Erklärung Austragswohnhaus:  
Das o.g. Formblatt ist immer zwingend bei Austragswohnhäusern gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beizulegen.
- Im Außenbereich z.B. bei Waldkindergärten:  
Formular zur Rückbauverpflichtung.
- Bürgschaft wenn altes Haus abgerissen werden muss – nicht bei Ersatzbau!
- Angabe Stallanlagen  
Schriftliche Angaben zu
  - a) den Tierbeständen auf der Hofstelle nach Realisierung o.g. Baumaßnahme
  - b) dem Umfang der bewirtschafteten Ackerflächen
 Die o.g. Angaben sind immer bei Stallbauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu fordern.

- Gewerbliche Betriebsbeschreibung.
- Kiesgruben:  
Massenbilanzierung.
- außerdem bei Gaststätten:
  - Angabe, ob Alkohol ausgeschenkt wird.
  - Angabe der Gastplätze (mit Bestuhlungsplan) – bei mehr als 40 Gastplätzen ist es ein Sonderbau.
  - Bei Sonderbau muss ein unbeschränkt bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser angegeben sein.

## 5. Stellungnahme der Gemeinde

### Ziffer 2:

Entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans?

### Ziffer 3:

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung? Wie heißt diese Satzung?

### Ziffer 4:

Angabe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, für den Bereich, in dem das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt.  
Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung? Wie heißt diese Satzung?

### Ziffern 10 - 12

Die Angaben zur Erschließungssituation sind immer vollständig auszufüllen.

### Ziffer 13:

Liegt das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes?  
Überschwemmungsgebiete können im Geoportal Bayern abgerufen werden.

### Ziffer 14:

Wird das Vorhaben von benachbarten Einrichtungen (z.B. Bahn, Strombetreiber, etc. lt. RIS) beeinflusst?  
Bspw. können (Boden-)Denkmäler im Bayerischen Denkmalatlas abgerufen werden.

### Ziffer 15:

Sind die Nachbarunterschriften vollständig?  
Wurden die Nachbarn auf Antrag des Bauherrn benachrichtigt?

Gemeindliche Stellungnahme ohne Bedingungen!

Mit Ihrer Unterstützung beschleunigen Sie das Baugenehmigungsverfahren der Bauwerber Ihrer Gemeinde. Danke!

Ihre Bauverwaltung im Landratsamt Landshut