

# **DER VOLLSTÄNDIGE BAUANTRAG - DER SCHNELLE WEG ZUR BAUGENEHMIGUNG**

## **BayBO Art. 64 Abs 1:**

1Der Bauantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. 2Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor. 3Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge verlangen.

## **BayBO Art. 65 Abs 2:**

1Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. 2Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

## **1) Allgemeine Informationen**

- a) Allgemeine Informationen zum Bauantragsverfahren
- b) Formulare allgemein
- c) besondere Formulare
- d) Bauvorlagen

### **a) Allgemeine Informationen zum Bauantragsverfahren**

Die Bayerische Bauordnung unterscheidet in

- Genehmigungspflichtige Vorhaben (Art. 59, 60 BayBO)
- Verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 BayBO)
- Freistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)

Dabei stellt das vereinfachte Verfahren (Art. 59 BayBO) den Regelfall dar. Für Vorhaben, die keine Sonderbauten sind findet im Vereinfachten Verfahren nur eine stark eingeschränkte Prüfung statt. Bei diesem Verfahren beschränkt sich die behördliche Prüfung im Wesentlichen auf das Planungsrecht. Prüfungen wie zum Beispiel Brandschutz oder Sicherheitsanforderungen sind vom Gesetzgeber nicht mehr vorgesehen.

Im Freistellungsverfahren werden nur Vorhaben behandelt, die den Vorgaben eines Bebauungsplans in Gänze entsprechen.

### **b) Formulare nach §1 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV)**

**Zum Antrag:**

- Bauantragsformular (immer: Gebäudeklasse angeben)
- Baubeschreibung (immer: Gebäudeklasse angeben)
- Evtl. Abstandsflächenübernahme
- Evtl. Antrag auf Abweichungen, Befreiungen, Ausnahmen mit Begründung
- Erhebungsbogen (Angaben zur Bautätigkeitsstatistik)
- Erhebungsbogen zum Bauabgang (bei Beseitigung)
- Evtl. Beseitigungsanzeige (bei Beseitigung nicht verfahrensfreier Vorhaben)

**Zum Baubeginn**

- Baubeginnsanzeige (immer)
- Bescheinigung Standsicherheit I (wenn betroffen) oder Kriterienkatalog (wenn betroffen)
- Bescheinigung Brandschutz I (wenn betroffen)
- Bescheinigung Brandschutz III (wenn betroffen)

**Bei Fertigstellung**

- Anzeige der Nutzungsaufnahme (immer)
- Bescheinigung sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen (wenn betroffen)
- Bescheinigung Standsicherheit II (wenn betroffen)
- Bescheinigung Brandschutz II (wenn betroffen)

### **c) besondere Formulare**

Spezielle Formblätter z.B. für

- Niederschlagswasserbeseitigung (für Bauvorhaben außerhalb eines Bebauungsplans)
- Tektur-Antrag
- Biogasanlagen
- landwirtschaftliche Gebäude, Ställe und Wohngebäude im Außenbereich

### **d) Bauvorlagen**

Mit dem Bauantrag müssen Sie folgende aktuelle Unterlagen einreichen

- Ausschnitt aus der Flurkarte (amtlicher Lageplan) M 1:1000
- bei Vorhaben im Außenbereich zusätzlich M 1:5000
- Bauzeichnungen, einschließlich Lageplan mit eingetragenen Bauvorhaben
- Entwässerungspläne
- Evtl. Brandschutznachweis (Sonderbauten)
- Evtl. Standsicherheitsnachweis (Sonderbauten)
- Evtl. zusätzliche Bauvorlagen für Gast- und Beherbergungsstätten
- Evtl. zusätzliche Bauvorlagen für Versammlungsstätten
- Evtl. zusätzliche Bauvorlagen für Verkaufsstätten
- bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen darüber enthält, eine Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung

## **2) Spezielle Informationen**

a) Allgemeines

b) Inhalte des amtlichen Lageplans

c) Inhalte des Lageplans

d) Bauzeichnungen

### **a) Allgemeines**

Unterschriften - Mindestens die ersten beiden Fertigungen aller Unterlagen müssen unterschrieben sein.

Dabei unterschreiben

- Antragsteller und Vorlageberechtigte Anträge, Berechnungen, und Pläne.
- Sachverständige die von ihnen gefertigten Unterlagen.
- Nachbarn (auch ohne Bebauung) mindestens die Pläne der ersten Fertigung, bzw. einen eigenen Plansatz (jedes Einzelblatt).

### **b) Amtlicher Lageplan**

Amtlicher Lageplan M 1:1000 (bzw. zusätzlich M 1:5000) nicht älter als 6 Monate und aktuelles amtliches Eigentümerverzeichnis (→ Vermessungsamt - Katasterauszug) bzw. Nr. 11 des Bauantrages inkl. Anschrift

### **c) Lageplan**

- Eintragung von Abstandsflächen
- Unterschriften von Bauherr, Entwurfsverfasser
- die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem
- die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen der geplanten baulichen Anlagen und der bestehenden Anlagen auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken

### **d) Bauzeichnungen**

- **Grundrisse**
- In den Grundrissen sind darzustellen:
- Die genaue Nutzung der Räume, sowie die Nutzflächen.

- Geben Sie bei einer Büro- / Werkstattnutzung etc. innerhalb einer Wohnung an, ob es sich um eine gewerbliche oder private Nutzung handelt.
- Bei angrenzenden Gebäuden die Anschlüsse und den Grenzverlauf.
- **Grundriss Erdgeschoss**
- Stellen Sie nach Möglichkeit den Erdgeschoss-Grundriss mit dem gesamten Grundstück dar, zumindest die angrenzenden Freiflächen.
- Stellen Sie Baulinien und Baugrenzen dar.
- Vermaßen Sie die Lage der geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück.
- Geben Sie die vorhandenen und geplanten Geländehöhen an den Eckpunkten des Grundstücks, des Gebäudes und der Tiefgarage an.
- Geben Sie die Abstandsflächen und deren Maße an.
- **Schnitte**
- Die Gründung der geplanten baulichen Anlage und, soweit erforderlich, die Gründung anderer baulicher Anlagen.
- Der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche.
- Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.
- Die Wandhöhe im Sinn des Art.6 Abs.4 BayBO.
- Die Dachhöhen und Dachneigungen.
- Die Anschlüsse an angrenzende Gebäude, an deren Fundamente, die Höhenverhältnisse zu diesen Gebäuden und den Grenzverlauf.
- **Ansichten**
- Vorhandene und geplante Geländeoberflächen und das Straßengefälle.
- Bilden Sie angrenzenden Gebäuden im Anschnitt mit ab
- **Freiflächengestaltungsplan (wenn erforderlich)**
- Auf EG-Grundriss oder separat, mindestens M 1/200
- Angaben zu befestigten Flächen (Stellplatz, Zufahrt, Wege, Terrassen)
- Darstellung der Bepflanzung
- **Entsorgung / Grundstücksentwässerung**
- Darstellung des Anschlusses an städt. Kanalisation
- Darstellung der Versickerung
- Gutachten durch Sachverständigen bei fehlender Kanalisation
- **grundsätzlich**
- Eindeutige Darstellung von Bestand und Planung, speziell bei An- und Umbauten!

#### Weitere Informationen:

- Bei Fragen zum Bauantrag wenden Sie sich an Ihren Architekten / Planfertiger, der Sie sicher rund ums Thema Bauantrag kompetent beraten kann.
- Downloads von Bauantragsformularen und Ausfüllhilfen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes Rottal-Inn unter „Formulare - B“ oder der Obersten Baubehörde unter [www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de)