



Vor der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen muss der Bauherr sich informieren, ob die Maßnahme genehmigungsfrei, genehmigungspflichtig oder über die Gemeinde genehmigungsfreigestellt werden kann. Als Nachschlagwerk dienen hier z. B. Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung (BayBO), Stellplatzsatzung der Gemeinde, usw.. Selbstverständlich stehen Ihnen auch die Ansprechpartner im Bauamt des Landratsamtes Eichstätt hierfür zur Verfügung (siehe Schluss).

Genehmigungsfrei, aber bei der Gemeinde meldepflichtig

Keiner Baugenehmigung bedürfen nach Artikel 57 BayBO die Errichtung und Änderung von z. B.:

- Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 cbm, außer im Außenbereich
- Garagen und überdachte Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 qm, die nicht im Außenbereich liegen
- Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 30 qm und einer Tiefe bis zu 3 m
- Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m
- und vieles mehr.

Genehmigungsfrei mit isolierter Befreiung

Für ein eigentlich genehmigungsfreies Bauvorhaben, welches aber den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht (z.B. außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wird oder die Dachform nicht den Festsetzungen entspricht) muss ein Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Gemeinde gestellt werden.

Abbruch von Anlagen

Bauliche Anlagen, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen können verfahrensfrei, d.h. ohne Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Anzeige beseitigt werden, wenn

- die Anlagen, verfahrensfrei errichtet oder geändert werden dürften,
- es sich um freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m², land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m) handelt,
- es sich um sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m handelt.

Bei allen anderen Gebäuden oder Anlagen muss die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und dem Landratsamt mittels Antragsvordruck, Lageplan, Skizzen, Massen und Baumaterial angezeigt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2, die an andere Gebäude angebaut sind oder bei anderen nicht freistehenden Gebäuden sind dabei Bestätigungen zur Standsicherheit der(s) angebauten Gebäude(s) vorzulegen.

Entwurfverfasser

Wer den Entwurf für ein Bauvorhaben als Planer unterschreibt ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit der Unterlagen verantwortlich. In der Regel sind dies Architekten, Ingenieure, Meister oder Techniker, die eine Bauvorlageberechtigung nachweisen können.

Formularunterlagen

Der Bauantrag ist **dreifach** in die Mappen grün, beige und rot sortiert bei der Gemeinde einzureichen. Die Antragsmappen mit den vorgeschriebenen Formularen sind im Buch- und Schreibwarenhandel erhältlich. Der von den Bauherrn und Planer zu unterschreibende Bauantrag beinhaltet:

- Bauantragsformular

- Baubeschreibung
- Bautätigkeitsstatistik (Vordruck vom Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)
- amtlicher Lageplan mit Eigentümerverzeichnis nicht älter als 6 Monate, ausgestellt vom Vermessungsamt Eichstätt (Telefon: 08421/9728-0)
- Stellplatznachweis mit Stellplatzberechnung
- Bauzeichnungen mit Eintragung des natürlichen Geländes in allen Ansichten mit festem Höhenbezugspunkt
- Eintragung der Abstandsflächen anhand eines Lageplans und Abstandsflächenberechnung usw.

Die ausführliche Auflistung können Sie dem Merkblatt des Bauamtes im Landratsamt entnehmen (www.landkreis-eichstaett.de/formular/42%20Vollst%C3%A4ndigkeit%20Bauantrag%20-%20Merkblatt.pdf) bzw. der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Planungsgrundlagen

Vor Einreichung der Bauunterlagen sollte sichergestellt sein, dass das Grundstück erschlossen ist. Das heißt, es grenzt an eine ausgebaute Ortsstraße an, hat Zugang zum Wasser-, Kanal-, Telefon- und Stromnetz. Außerdem sind bereits bei der Planung die Flächen für die Bereitstellung von Baumaterial/geräten sowie die spätere Gartengestaltung zu beachten. Ferner sind die Vorgaben des „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz“ zu beachten (<http://www.erneuerbare-energien.de>).

Entwässerung

Mit Einreichung der Bauantragsunterlagen ist ein detaillierter Grundstückentwässerungslageplan mit vorzulegen. Aus dem Plan muss die Lage bzw. Art der Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung ersichtlich sein.

Nachbarbeteiligung

Die an das Grundstück angrenzenden Nachbarn müssen über das geplante Bauvorhaben informiert werden. Am besten lassen Sie die Nachbarn auf dem Eingabeplan und dem Grundstückslageplan unterschreiben.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt zu den Bauvorhaben Stellung und leitet den Bauplan zur Genehmigung an das Bauamt im Landratsamt Eichstätt weiter. Der Bauherr erhält nach Abschluss des Verfahrens die rote Mappe zur Bauausführung zurück. Die grüne Mappe bleibt beim Landratsamt und die beige Mappe bei der Gemeinde.

Bauvoranfrage/Vorbescheid

Hat ein Bauherr eine Idee, aber Zweifel, ob sie auf seinem Grundstück in die Tat umgesetzt werden kann, sollte er besser die Bauvoranfrage nutzen. Das vermeidet Kosten für eine detaillierte Planung, falls sich herausstellt, dass das Projekt so nicht in die Tat umgesetzt werden kann. Mit der Bauvoranfrage kann der Bauherr vom Bauamt einen verbindlichen, schriftlichen Bescheid zu einzelnen Fragen seines Projekts erhalten. Dieser Bauvorbescheid gilt vier Jahre lang und kann auf Antrag jeweils für vier Jahre verlängert werden. Mit der Bauvoranfrage muss der Bauherr nur die Unterlagen einreichen, die das Bauamt braucht, um seine Fragen zu beurteilen. Der Vorbescheidsantrag ist wie der Bauantrag über die Gemeinde, in deren Gebiet das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, dem Landratsamt Eichstätt vorzulegen. Mindestens gehören dazu, jeweils in dreifacher Ausführung:

- für Vorhaben im Außenbereich ein Übersichtslageplan (topografische Karte) im Maßstab 1 : 25.000 mit Lageeintragung des Vorhabens,

- ein aktueller, unbeglaubigter Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, in dem grob die Umrisse des geplanten Gebäudes eingetragen sind,
- eine kurze Beschreibung des Vorhabens.

Genehmigungsverfahren

> Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:

Die Bauaufsichtsbehörde prüft:

- Die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften
- beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Für die Beachtung der übrigen Anforderungen (Abstandsflächenvorschriften, Brandschutz, etc.) sind der Bauherr und die durch ihn am Bau Beteiligten (beispielsweise der Entwurfsverfasser) eigenverantwortlich.

> Baugenehmigungsverfahren - nur noch bei Sonderbauten:

Ein Bauvorhaben wird auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen geprüft.

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Ist das Bauvorhaben in einem Baugebiet mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan und sind alle Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt, kann auf Antrag die Gemeinde den Bauplan genehmigungsfrei stellen. Die Gemeinde erteilt eine schriftliche Genehmigungsfreistellung, das heißt es fallen keine Baugenehmigungsgebühren, sondern nur Verwaltungskosten an. Dies erfolgt zeitnah, da für Vorhaben geringer Schwierigkeiten ab einem Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen automatisch die Baumöglichkeit besteht. Das Landratsamt überwacht die Einhaltung aller Anforderungen des Bebauungsplanes und verlangt bei Nichteinhaltung eine erneute Vorlage aller Bauantragsunterlagen.

Pflichten nach Erteilung der Baugenehmigung

Baubeginnsanzeige:

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO). Dies gilt auch für Vorhaben, die unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) fallen und bei der Beseitigung baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 5 BayBO). Auf der Baubeginnsanzeige ist zu bestätigen, dass die erforderlichen Nachweise über die Standsicherheit, der Feuerwiderstandsdauer, Schall-, Wärme- und vorbeugenden Brandschutz erstellt sind.

Anzeige der Nutzungsaufnahme:

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage hat der Bauherr mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Art. 78 Abs. 2 BayBO).

Bei Unklarheiten helfen Ihnen die Ansprechpartner im Bauamt des Landratsamtes Eichstätt:

	Telefon	E-Mail
Herr Lederer, Leiter	08421/70-276	gerhard.lederer@lra-ei.bayern.de
Herr Böttcher, stellvertr. Leiter	08421/70-271	stefan.boettcher@lra-ei.bayern.de

Aufgrund der stetigen Änderungen soll das Merkblatt nur einen Überblick verschaffen und ist deshalb ohne Gewähr.

Aktuellste Informationen finden Sie in den beim Bauamt des Landratsamtes Eichstätt aufgelegten Broschüren und auf den folgenden Internetseiten

www.landkreis-eichstaett.de/BuergerserviceA-Z/,
www.baurecht.de/landesbauordnung-Bayern.html
<http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht>

Beachten sie auch das „Bauherren Merkblatt – Ausführung“ der Gemeinde Pollenfeld, welches Ihnen wertvolle Hinweise rund um die Ausführung Ihres Bauvorhabens gibt.