



Merkblatt

für die Einreichung von Bauanträgen

(Fassung 04/2019)

Empfehlungen vor der Einreichung von Bauanträgen:

Frühzeitig Kontakt mit der Kommune aufnehmen um Informationen zu erhalten, was bei der Planung zu beachten ist. (z.B. Bauleitpläne und Satzungen, Planungsabsichten der Gemeinde, Erschließung, Eignung des Grundstückes für die gewünschte Bebauung).

Planer und Fachplaner bereits zeitig beauftragen um eine Abstimmung untereinander zu ermöglichen.

Die Planungen können im Rahmen von Beratungsgesprächen mit der Genehmigungsbehörde und Fachstellen vervollständigt und optimiert werden.

Erstellen eines Zeitplanes bis zur geplanten Nutzungsaufnahme.

Gemäß der Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und die bautechnischen Nachweise (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) sind bei der Einreichung des Bauantrages über die entsprechende Gemeinde folgende Unterlagen mindestens erforderlich:

I. Unterlagen, die für einen Bauantrag in jedem Fall erforderlich sind

1. Bauplanmappen und Bauantragsformular (3-fach), welche insbesondere enthalten müssen:
 - a) Namen, Anschriften und Unterschriften aller antragstellender Bauherren,
 - b) bei Bauanträgen juristischer Personen Benennung eines bevollmächtigten Vertreters des Bauherren,
 - c) Name, Anschrift und Fl.Nr. der umliegend betroffenen Nachbarn,
 - d) Name, Anschrift und Unterschrift des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers,
 - f) genaue Bezeichnung des Bauvorhabens.
2. Baubeschreibung (3-fach) nach Formblatt.
3. Erhebungsbogen (einfach) mit Unterschrift für Baugenehmigung (Wohngebäude; sonstige Gebäude über 350 m³ und gleichzeitig über 17.500,00 €)
4. Wohnflächen- bzw. Nutzflächenberechnung nach §§ 42 - 44 der 2. Berechnungsverordnung und Berechnung der überbauten Fläche, des umbauten Raumes nach DIN 277 (3-fach) und der Baukosten.
5. Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl.
6. Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000 (1-fach und nicht älter als sechs Monate)
7. Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1000 (4-fach), die gemäß § 7 Abs.2 BauVorIV insbesondere enthalten muß:

- a) den Maßstab und die Lage zur Himmelsrichtung,
 - b) die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Außenmaße, der Höhenlage, der Abstandsflächen und der Brandschutzabstände,
 - c) die Flurnummern und die Eigentümer des Baugrundstücks und aller Nachbargrundstücke,
 - d) die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Breite und der Straßenklasse,
 - e) die von einem Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen,
 - f) die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung,
 - g) die Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Grünflächen und Kinderspielplätze,
 - h) Brunnen, Dungstätten, Hochspannungsleitungen, unterirdische Leitungen etc.
 - i) die Abstände der geplanten baulichen Anlage zur anderen baulichen Anlagen, zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, zu Wasserflächen und zu Wäldern,
 - j) die Unterschriften des oder der Bauherrn, des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers und aller Nachbarn (bei Unterschriftsverweigerung: Angabe deren vollständige Anschrift im Bauantragsformular ausreichend; bei auf die Bauzeichnungen kopiertem Lageplan, dortige Unterschriften ausreichend).
8. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (3-fach) gemäß § 8 BauVorIV, auf denen insbesondere darzustellen sind:
- a) die Grundrisse aller Geschosse (auch nutzbarer Dachraum) mit Raumbezeichnung, Fläche und die Geschoßhöhe,
 - b) die Schnitte, aus denen auch die Geschoßhöhen, die lichten Raumhöhen und der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis ersichtlich sind,
 - c) der Anschnitt des vorhandenen und künftigen Geländes in den Ansichten und in den Schnitten,
 - d) alle Ansichten und soweit erforderlich (immer bei Kommunbebauung und Anbauten) die Ansichten der anschließenden Gebäude,
 - e) die Unterschriften des oder der Bauherrn, des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers und aller Nachbarn (bei Unterschriftsverweigerung: Angabe deren vollständiger Anschrift im Bauantragsformular ausreichend).
9. Zeichnerischer und rechnerischer Stellplatznachweis.
(bei gemischter Gebäudenutzung außerdem Stellplatzzuordnungsnachweis).

II. Unterlagen, die für einen Bauantrag in bestimmten Fällen zusätzlich zu den unter I. genannten Unterlagen erforderlich sind

1. Bei Änderung baulicher Anlagen:
in den Bauzeichnungen sind die bestehenden, die zu beseitigenden und die neuen Bauteile anzugeben. Im Zweifel ist ein Bestandsplan erforderlich.
2. Bei Bauvorhaben im Außenbereich, in einer Splittersiedlung, am Ortsrand, etc.:
Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:5000 (1-fach).
3. Bei Wohnbauvorhaben im Außenbereich, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen:
Darstellung von Zahl und Wohnfläche der bereits bestehenden Wohneinheiten in Form eines Bestandsplan.
4. Bei Vorhaben, bei denen die Einhaltung der Abstandsflächen problematisch ist:
Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:100 mit maßstablicher Einzeichnung der geplanten baulichen Anlage und unter Angabe und maßstablicher Einzeichnung der Abstandsflächen.
5. Bei Sonderbauten:
Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und über den vorbeugenden Brandschutz.
6. Bei Vorhaben ohne Kanalanschluß, d.h. bei einer Abwasserbeseitigung über einen Vorfluter oder in den Untergrund:
Vorlage eines Gutachtens über die Abwasserbeseitigung von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (erst auf Anforderung des Landratsamts nachzureichen).

7. Bei Vorhaben, die einer Typengenehmigung oder Typenprüfung unterliegen (z.B. bei Fertighäusern, Verkaufscontainern, Silos, Jauchegruben, Fertigschwimmbädern oder Gewächshäusern):
Typengenehmigung- oder Typenprüfungsbescheinigung.
8. Bei Doppel- oder Reihenhäusern:
Für jedes Gebäude (Hausteil) gesonderter Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen und Unterschriften.
9. Bei Lagerung von Öl:
Angaben über eventuelle Öllagermenge (Innentank/Außentank).
10. Bei privatem Wohnweg (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):
Bestellung einer notariellen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern mit dem Inhalt, daß die sachgerechte Unterhaltung und allgemeine Benutzbarkeit des Weges gegenüber dem Freistaat Bayern rechtlich gesichert ist (erst auf Anforderung des Landratsamts nachzureichen).
11. Bei Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplanes (vgl. § 7 Abs. 2 Ziffer 11 BauVorIV), d.h. wenn die Gestaltung der Außenanlagen von erheblicher Bedeutung ist:
Freiflächengestaltungsplan entweder
 - ⇒ als integrierter Bestandteil des Erdgeschoßgrundrisses mit vollständigem Grundstücksumgriff im Maßstab 1:100 oder
 - ⇒ als gesonderter Freiflächengestaltungsplan, in 3-facher Fertigung im Maßstab 1:200 (bei Reihenhaushausgruppen oder Wohnanlagen und größeren Anlagen wie z.B. von gewerblichen Vorhaben, Geschäftshäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gaststätten, Sammel- oder Tiefgaragen usw.).vorzulegen.
Darzustellen sind insbesondere:
 - a) unterbaute oder überbaute und überdachte sowie befestigte Grundstücksflächen
 - b) Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und in Gebäude incl. Feuerwehzufahrten und Rettungswege
 - c) vorhandenes und geplantes Geländeniveau mit Anschluß an die Nachbargrundstücke
 - d) Gehölze und sonstige Vegetationsflächen (Bestand, Neuanlage, Beseitigung) mit jeweils der Angabe von Art (botanischer Name), Anzahl und Größe
 - e) bei unterbauten Flächen (Tiefgaragen) ist der geplante Bodenaufbau im Maßstab 1:20 darzustellen
 - f) Lage, Größe und Ausstattung von Kinderspielplätzen

Eine Baumschutzverordnung der Gemeinde und die Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes falls vorhanden sind zu beachten.

III. Unterlagen, die zusätzlich zu den unter I. und evtl. II genannten Unterlagen nur für gewerbliche Bauten erforderlich sind

1. Lageplan Maßstab 1:1000 mit Angaben über Art und Nutzung der Bebauung in der Umgebung der Anlage.
2. Betriebs- und Verfahrensbeschreibung (soweit erforderlich Fließbilder und Verfahrensschemata der Anlage mit allen Anlageteilen).
3. Grundrißplan mit Kennzeichnung aller Emissionsquellen (Luft und Lärm) unter Berücksichtigung des Bestandes (Summenwirkung von Anlagen).
4. Angaben über zu verarbeitende Stoffe (Menge, Zusammensetzung und ggf. Reaktionsbedingungen).
5. Angabe über Art und Aufstellungsort der benötigten Maschinen.
6. Angaben zur Abluftsituation (Höhe von Kaminen und Abluftstutzen, Abluftmengen, vorgesehene Emissionsminderungsmaßnahmen).

7. Angaben zu Energieeinsatz/Abwärmenutzung.
8. Lärmentwicklung im Betriebsablauf (Schalleistungspegel von lärmabstrahlenden Maschinen und Anlagenteilen in dB(A), vorgesehene Schallschutzmaßnahmen, Schalldämm-Maße von Bauelementen).
9. Betriebszeiten.
10. Angaben zum Werks- und Lieferverkehr (Art, Häufigkeit, Tageszeit) einschließlich Staplerfahrten im Freien.
11. Angaben über Waschanlagen/Waschplätze im Freien.
12. Ggf. maximale Anlagenleistung und vorgesehene Produktionsleistung.

IV. Unterlagen, die für besondere Bauanträge statt den unter I. und evtl. II genannten Unterlagen erforderlich sind

1. Werbeanlagen

(Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² sind genehmigungsfrei)

- a) Bauplanmappen und Bauantragsformular (3-fach) wie bei I.1
- b) Baubeschreibung (3-fach) mit Angaben über Größe, Farbgebung, Beleuchtung (Blinklicht?) der Anlage.
- c) Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1000 (4-fach), die insbesondere enthalten muß:
 - die farbliche Darstellung des Anbringungsortes
 - die Abstände der geplanten Werbeanlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Straßenklasse
 - die Unterschriften des Bauherrn und des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers.
- d) Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (3-fach), auf denen insbesondere darzustellen sind:
 - die Darstellung der Anlage in einem Ansichtsplan
 - die Unterschriften des Bauherrn und des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers
- e) Evtl. Foto der Fassade.

2. Anträge auf Abbruch

Die folgenden Unterlagen sind sowohl für die Freistellung gemäß Art. 58 BayBO als auch für das Anzeigeverfahren gemäß Art. 57 Abs.5 BayBO erforderlich. Die Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Gestattungen einzuholen, z.B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, bleiben daneben bestehen.

- a) Planmappen und Antrag auf Abbruch (3-fach) mit Unterschrift des Antragstellers, des Planfertigers und des Grundstückseigentümers sowie genauer Bezeichnung des Abbruchvorhabens.
- b) Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1000 mit Einzeichnung der abzubrechenden Anlage (3-fach).
- c) Berechnung des umbauten Raumes und Wohn- und Nutzflächenberechnung der abzubrechenden baulichen Anlage.
- d) Zustimmung des Nachbarn bei Grenzbebauungsabbruch.
- e) Bestandspläne oder Fotos (sinnvollerweise über Eck).
- f) Erhebungsbogen (einfach) mit Unterschrift für Bauabgang.

3. Tekturen

(geringfügige Änderung eines bereits genehmigten, aber noch nicht vollständig ausgeführten Vorhabens)

- a) Bauplanmappen und Bauantragsformular (3-fach) gemäß I.1 unter Angabe der beabsichtigten Änderung.
- b) Tekturpläne (3-fach) im Maßstab 1:100 mit Unterschrift des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers, des Bauherrn und ggf. der Nachbarn.
- c) Angabe der Bauantrags-Nummer des Erstgenehmigungsbescheides.
- d) Soweit Tekturen weder nach außen sichtbaren Änderungen aufweisen noch eine Nutzungsänderung des Bauvorhabens beinhalten, ist eine Unterschrift der Nachbarn nicht erforderlich.
- e) Tekturklappen sind grundsätzlich nicht zulässig.

4. Vorbescheid

- a) Bauplanmappen und Vorbescheidsantragsformular (3-fach) gemäß I.1.
- b) Bezeichnung der Fragen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist (nur solche, die sich auch bei konkreten Vorhaben stellen würden): s. Ziff. 7 des Bauantragsformulars.
- c) Die für die Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen erforderlichen Bauvorlagen

5. Kiesentnahmestätten

Die für Kiesentnahmestätten erforderlichen Antragsunterlagen ergeben sich aus dem Merkblatt „Kiesentnahmestätten“, das beim Landratsamt Weilheim-Schongau unter der Tel.Nr. 0881/681-1317 angefordert werden kann.

Die erforderlichen Angaben und Unterlagen können auch den Richtlinien für Anlagen zur Gewinnung von Kies, Sand, Steinen und Erden (Bek. des BayStMLU vom 9.6.95 Nr. 11/53-4511.3-001/90-AIIMBL.Nr. 13/1995 S. 589) und § 2 des Bayerischen UVP-Richtlinie Umsetzungsgesetzes (BayGVBl. 1999 S. 532 ff) entnommen werden.

6. Geländeauffüllungen

(die nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind)

(Auffüllungen mit reinem Aushub und Abraum bis zu 500 m² und mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m sind baurechtlich genehmigungsfrei)

- Antragsformular (3-fach),
- Baubeschreibung mit Angaben über Größe und Material der geplanten Auffüllung und Grund der Maßnahme,
- Bauzeichnung (Grundriß, Schnitt mit Darstellung des derzeitigen und des geplanten Geländeverlaufs),
- Fotos des derzeitigen Zustands,
- Lage benachbarter oberirdischer Gewässer,
- Schutzgebiete und Biotope nach dem Naturschutzrecht,
- Baum- und Strauchbestand, Feldgehölze, Hecken,
- Darstellung der Grundstücksgrenzen und Angabe der Auffüllhöhe,
- Gesamtdauer,
- Angabe der Gesamtauffüllmenge mit Massenberechnung,
- Lagerfläche für den Oberboden,
- Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten,
- Sicherheitsvorkehrungen gegen den Absturz von Menschen und Tieren sowie sonstiger Unfallschutz,

- vorgesehene Folgefunktionen und Geländegestaltung,

Im Einzelfall werden bei Bedarf Angaben und Unterlagen nach Ziffer 5 (Unterlagen bei Kiesgruben) zusätzlich verlangt.

Hinweis:

Weitere Unterlagen können vom Landratsamt Weilheim-Schongau bei Bedarf nachgefordert werden.