

MERKBLATT FÜR DEN BAUHERRN: NOTWENDIGE BAUANTRAGSUNTERLAGEN



Mit diesem Merkblatt möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick geben, wie Sie am einfachsten einen Bauantrag stellen können und was hierbei besonders zu beachten ist.

Für die Bearbeitung eines Bauantrages sind viele Gesetze und besondere Vorschriften zu beachten, insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Das Baurecht ist ein sehr umfassendes Rechtsgebiet, daher kann dieses Merkblatt nur als erste grundsätzliche Information dienen und nicht als vollständig angesehen werden.

Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.stmb.bayern.de/buw/index.php> oder unter <https://www.neustadt.de/beratung-service/bauen-im-landkreis/bauvorhaben>.

Die wichtigsten Formulare finden Sie unter

<http://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauantragundgenehmigung/index.php> oder unter <https://www.neustadt.de/beratung-service/formulare/>.

Die aktuellen Gesetze können Sie im Internet unter www.gesetze-bayern.de nachlesen.

Die Bebauungspläne des Marktes Floß finden Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.floss.de/wohnbau.htm>.

1. Welche Rolle nimmt der Markt Floß ein?

Der Markt Floß hat nicht die Befugnisse einer unteren Bauaufsichtsbehörde und kann somit keine Baugenehmigungen erteilen oder gegen ungenehmigte bauliche Veränderungen an Gebäuden vorgehen. Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde für den Markt Floß ist das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab. Für Baukontrollen, Abstandsflächenrecht oder Brandschutz wenden Sie sich daher bitte direkt an das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab.

Auf Grund ihrer Gebiets- und Planungshoheit erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung der Gemeinde. Bauanträge sind daher immer bei der Bauverwaltung einzureichen. Genehmigungsfreistellungsverfahren und isolierte Befreiungen werden in eigener Zuständigkeit bearbeitet.

Als Ansprechpartner vor Ort bieten wir eine erste Anlaufstelle für persönliche Bauberatungen. Sie erhalten Informationen über die maßgeblichen planungsrechtlichen Vorschriften für Ihr Grundstück. Wir beraten Sie auch gerne bei Fragen zur Erforderlichkeit einer Baugenehmigung und geben Ihnen Informationen über die einzureichenden Unterlagen. Diese Beratungen sind unverbindlich und sollen lediglich einen ersten Überblick verschaffen. Die Prüfung von Vorhaben erfordert viel Zeit und ist daher nur mit einem konkreten Antrag möglich. Bei der Prüfung eines Antrags können sich daher ggf. im Nachhinein noch zusätzliche Anforderungen ergeben oder weitere Unterlagen erforderlich sein.

2. Welches Verfahren ist das Richtige?

Grundsätzliches

Wenn Sie ein Haus bauen, einen Wintergarten oder eine Dachgaube anbauen oder auch nur in einem Zimmer in Ihrer Wohnung/Haus die Nutzung (z. B. von Gästezimmer in ein Nagelstudio) ändern wollen, brauchen Sie hierfür in der Regel eine Baugenehmigung.

Generell ist zu empfehlen, sobald der Gedanke konkreter wird, sich an einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten zu wenden und mit ihm alle Details und die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Für eine erste Beratung stehen Ihnen auch gerne unsere Mitarbeiter von der Bauverwaltung zur Verfügung.

Es kann sein, dass für Ihr Vorhaben kein normaler Bauantrag erforderlich ist, sondern dass ein anderes Verfahren durchgeführt werden kann. Dies hat z. B. zur Folge, dass andere Unterlagen notwendig sind oder der Antrag etwas vereinfacht bearbeitet werden kann.

Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahren kurz erklärt:

Verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 BayBO)

In Art. 57 BayBO sind einige Vorhaben aufgeführt, für die man in der Regel keine Genehmigung benötigt.

Aber Achtung! Diese Vorhaben sind nicht immer verfahrensfrei. Sobald z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen oder das Abstandsflächenrecht betroffen ist, sind sie in der Regel nicht mehr verfahrensfrei. Siehe hierzu auch „isolierte Verfahren“. Deshalb sollten Sie auch bei vermeintlich verfahrensfreien Vorhaben vorab mit einem Mitarbeiter der Bauverwaltung sprechen.

Auch der Abbruch eines Gebäudes ist in der Regel verfahrensfrei. Die beabsichtigte Beseitigung ist jedoch mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab) anzuzeigen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)

Es gibt auch Vorhaben, die von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellt sind. Dies ist der Fall, wenn das Bauvorhaben im Gebiet eines Bebauungsplanes liegt, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung (Verkehr, Trink- und Abwasser) gesichert ist. Es ist dennoch unbedingt erforderlich, dass Sie Ihre Nachbarn informieren und auf den Plänen unterschreiben lassen und beim Markt Floß einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung einreichen. Die Unterlagen für einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind in der Regel dieselben wie für einen „normalen“ Bauantrag.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)

Das vereinfachte Verfahren ist im Grunde das normale Verfahren (Regelverfahren), das bei Bauanträgen durchgeführt wird. Hierunter fallen alle Vorhaben, die kein Sonderbau sind. Das Baugenehmigungsverfahren z. B. für das klassische Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus oder Anbau eines Wintergartens wird in dieser Verfahrensart durchgeführt.

Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten (Art. 60 BayBO)

Sobald es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO (z. B. Hochhäuser, Kindertagesstätten, größere gewerbliche Einheiten) handelt, ist das umfassende Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen. Den durchschnittlichen Bauherrn wird das im Normalfall aber nicht betreffen.

Vorbescheid (Art. 71 BayBO)

Manchmal ist es sinnvoll, dass man sich vor der eigentlichen Bauantragstellung einzelne Fragen im Vorfeld beantworten lässt, z. B. wenn der Kauf oder Verkauf eines Grundstückes geplant ist. Wichtig ist hier, dass die Fragen sehr konkret gestellt werden und im Grunde mit Ja oder Nein beantwortet werden können (Art. 71 BayBO, § 5 BauVorIV).

Ein Beispiel für eine Vorbescheidsfrage wäre, ob die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze durch den dargestellten Baukörper planungsrechtlich zulässig ist. Auch für Vorhaben im Außenbereich empfehlen wir einen Antrag auf Vorbescheid.

Auf der Homepage des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab finden Sie unter Beratung & Service / Bauen im Landkreis / Bauvorhaben (<https://www.neustadt.de/beratung-service/bauen-im-landkreis/bauvorhaben/>) ein aktuelles „Handout zum Vorbescheid“.

Isolierte Verfahren (Art. 63 BayBO)

Für verfahrensfrei zu erstellende Bauvorhaben können Befreiungen vom Bebauungsplan und Festsetzungen einer Ortssatzung (z. B. Stellplatzsatzung) erforderlich sein. Zuständig für die Bearbeitung von isolierten Befreiungsanträgen ist der Markt Floß (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Das erforderliche Antragsformular finden Sie auf unserer Internetseite unter <https://www.floss.de/formulare.htm>. Zusätzlich zum amtlich beglaubigten Lageplan (mit Stempel und Unterschrift) sind alle Unterlagen einzureichen, die eine Prüfung der Abweichung ermöglichen (z. B. Pläne, Berechnungen). Dies ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab abzustimmen.

Für verfahrensfreie Bauvorhaben aber auch für Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren müssen Abweichungen, die sich aus den Anforderungen der BayBO oder darauf beruhender Verordnungen ergeben, isoliert beantragt werden, z. B. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften oder vom Brandschutz.

Diese Abweichungsanträge sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab) einzureichen.

Die Anträge auf isolierte Befreiungen und Abweichungen sind vom Antragsteller zu begründen und zu unterschreiben.

Zusätzliche Genehmigungen, Förderungen, Kosten und Hinweise

Es kann sein, dass für Ihren speziellen Bauwunsch noch andere Erlaubnisse notwendig sind, z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis oder eine wasserrechtliche Genehmigung bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten oder auf Altlastenflächen. Hierzu wird auf die gesonderten Informationen vom Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab verwiesen z. B. <https://www.neustadt.de/beratung-service/bauen-im-landkreis/denkmalschutz/>.

Wegen Kanalherstellungsbeiträgen, sowie Kosten für Strom- und Wasseranschluss erkundigen Sie sich bitte bei dem jeweiligen Versorgungsträger (siehe auch Formular „Wissenswertes über Herstellungsbeiträge“, <https://www.floss.de/herstellungsbeitraege.htm>).

Es gibt auch Möglichkeiten, Förderungen des Freistaates Bayern im Rahmen der Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab.

Sollten Sie bei Ihrem Gebäude über keine Baupläne verfügen, können Sie beim Markt Floß, dem Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab oder dem Staatsarchiv Akteneinsicht beantragen. Sollten Sie nicht selbst Eigentümer sein, ist hierzu eine schriftliche Vollmacht vom Eigentümer vorzulegen.

3. Wie stelle ich einen Antrag?

Bestandteile eines Bauantrags

Wenn Sie sich entschlossen haben, Ihr Haus zu bauen, umzubauen oder umzunutzen, ist der nächste Schritt, einen vollständigen Bauantrag beim Markt Floß einzureichen.

Hierbei ist es in der Regel notwendig, dass Sie einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten (Art. 61 BayBO) beauftragen. Für die Bearbeitung benötigen wir verschiedene Unterlagen. Wir möchten Ihnen mit der folgenden Aufzählung einen kurzen Überblick geben, welche Unterlagen in den meisten Fällen erforderlich sind. Je nach Art des Vorhabens kann es aber sein, dass noch weitere Unterlagen benötigt werden. Wenn das der Fall sein sollte, werden wir Ihnen eine Aufzählung der noch fehlenden Unterlagen zusenden (bevorzugt per E-Mail). Wenn Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten, weiß dieser aber in der Regel darüber Bescheid, welche Bestandteile der Bauantrag hat.

Wir benötigen in dreifacher Ausfertigung

- ein vollständig ausgefülltes Bauantragsformular,
- eine Baubeschreibung mit Angabe der aufgeschlüsselten Baukosten
- Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIV) im Maßstab 1:100
- verschiedene Berechnungen (z. B. Grundfläche, Geschossfläche, Wohnfläche)
- gegebenenfalls einen Antrag auf Befreiung oder Abweichung
- Entwässerungspläne
- gegebenenfalls Freiflächengestaltungspläne
- einen gezeichneten Lageplan mit Darstellung des Vorhabens auf Grundlage des Katasterauszuges, insbesondere Stellplätze und Baugrenzen des Bebauungsplanes (§ 7 BauVorIV) und in einfacher Ausfertigung
- einen Erhebungsbogen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (für Baugenehmigung und Bauabgang)
- einen aktuellen, unveränderten, beglaubigten Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom Vermessungsamt im Maßstab 1:1000 einschließlich der Auflistung der benachbarten Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümerangaben vom Vermessungsamt.

Die Antragsformulare und Formblätter finden Sie z. B. auf der Homepage des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab <https://www.neustadt.de/beratung-service/formulare/>

Unter www.floss.de – Links – Erhebungsbogen für Baugenehmigung / Bauvorhaben inkl. Erläuterungen finden Sie ergänzend auch ein Formular für den Bauantrag.

Alternativ finden Sie die Formulare auch auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Bau / Baurecht und Technik / Bauordnungsrecht / Bauantragsformulare / Formulare).

Einreichung eines Bauantrags

Wenn Sie alle Unterlagen vollständig zusammengestellt haben, können Sie den Bauantrag entweder persönlich bei den Mitarbeitern in der Bauverwaltung abgeben oder Sie schicken ihn per Post an folgende Adresse:

Markt Floß
Bauverwaltung
Rathausplatz 3
92685 Floß

Bitte geben Sie Ihren Antrag in dreifacher Ausfertigung (Mappen in grün, rot und gelb) bei uns ab. Von den drei Ausfertigungen verbleibt am Ende des Verfahrens eine beim Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde, eine beim Markt Floß als beteiligte Gemeinde und eine bei Ihnen als Bauherr. Die Planmappen erhalten Sie in der Regel im Schreibwarenhandel.

Wenn der Antrag unvollständig bei uns abgegeben wird, bekommen Sie von uns ein Schreiben über die fehlenden Unterlagen mit einer Frist, bis wann diese nachzureichen sind. Wenn die Frist abgelaufen ist und die Unterlagen immer noch fehlen, gilt der Antrag für uns als zurückgenommen und wir werden ihn kostenpflichtig an Sie zurückgeben.

Der Antrag wird geprüft und in einer Sitzung des Marktgemeinderates darüber entschieden, ob das gemeindliche Einvernehmen (Zustimmung) zu der Planung erteilt werden kann. Die nächsten Sitzungstermine können Sie dem Ratsinformationssystem (<https://ris.komuna.net/floss>) entnehmen. Abgabeschluss für Bauanträge ist jeweils 1 Woche vor dem Sitzungstermin.

Wer ist beteiligt?

Bauherr (Art. 50 BayBO)

Sie als Bauherr sind unser erster Ansprechpartner. Bei Fragen, Anordnungen und dergleichen wenden wir uns deshalb direkt an Sie. Als Bauherr sind Sie auch dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften und Gesetze eingehalten werden; auch solche, die nicht vom Prüfumfang des Art. 59 BayBO erfasst werden (z. B. Abstandsflächenrecht).

Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)

Ihr Architekt oder Bauvorlageberechtigte(r) (Art. 61 BayBO) ist in der Regel Ihr Entwurfsverfasser. Er ist für die Planung und die Organisation der Planung verantwortlich. Hierbei möchten wir noch darauf hinweisen, dass es notwendig sein kann, zusätzlich einen Fachplaner zu beauftragen, wenn der Entwurfsverfasser auf diesem Gebiet noch wenig Erfahrung hat. Fachplaner sind z. B. Statiker.

Nachbarn (Art. 66 BayBO)

Sie sollten Ihre Nachbarn über Ihr Bauvorhaben informieren und Sie bitten, Ihnen ihre Zustimmung durch eine Unterschrift auf den Plänen zu geben. Wenn ihr Nachbar nicht unterschreibt, hat dies zunächst keine Auswirkungen auf Ihren Bauantrag. Ihr Nachbar behält sich nur die Möglichkeit vor, gegen die Baugenehmigung zu klagen. Alle Nachbarn, die nicht unterschrieben haben, erhalten einen Abdruck von der Baugenehmigung. Sollte Ihr Nachbar nicht unterschreiben wollen, möchten wir Sie bitten, uns einen Nachweis vorzulegen, dass er die Möglichkeit hatte, die Pläne zu sehen (z. B. Anschreiben).

Bei Beteiligung einer großen Anzahl von Nachbarn kann die Zustellung des Genehmigungsbescheides unter Umständen auch durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

4. Wie geht es nach der Antragstellung weiter?

Isolierte Befreiung (Art. 63 BayBO)

Der Markt prüft innerhalb eines Monats, ob die beantragten Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung vertretbar sind. Sollte dies der Fall sein, erhalten Sie einen Genehmigungsbescheid.

Sind die Abweichungen nicht mehr vertretbar, erhalten Sie eine schriftliche Anhörung mit Darlegung der Gründe und die Möglichkeit, den Antrag kostenfrei zurückzuziehen. Wird der Antrag nicht innerhalb der vorgegebenen Frist zurückgezogen, erhalten Sie einen kostenpflichtigen Ablehnungsbescheid.

Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)

Der Markt prüft innerhalb eines Monats ob Gründe vorliegen, die ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren erfordern. Dies wird Ihnen unter Darlegung der Gründe mündlich oder schriftlich mitgeteilt. Sollte dies nicht der Fall sein, kann nach Erhalt der Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder nach Ablauf der Monatsfrist mit dem Bau begonnen werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Monatsfrist erst zu laufen beginnt, wenn alle Bauvorlagen vollständig eingegangen sind. Die Erteilung eines Baugenehmigungsbescheides durch das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab ist in diesem Fall nicht erforderlich. Das Landratsamt wird aber vom Markt Floß über die Genehmigungsfreistellung informiert.

Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 BayBO)

Der Markt entscheidet innerhalb von zwei Monaten über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Mit der gemeindlichen Stellungnahme erfolgt die Weiterleitung des Bauantrages an das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab zur abschließenden Bearbeitung. Von dort erhalten Sie eine kurze Eingangsbestätigung mit Ansprechpartner und Aktenzeichen, falls Rückfragen auftreten. Wenn das geplante Vorhaben zulässig ist, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt.

Geltungsdauer der Baugenehmigung (Art. 69 BayBO) und des Vorbescheides (Art. 71 BayBO)

Wenn Sie die Baugenehmigung erhalten haben, haben Sie vier Jahre Zeit, mit dem Bau zu beginnen. Ist das zeitlich nicht möglich oder ist die Bauausführung vier Jahre unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung. Sie haben aber vor Ablauf der Frist die Möglichkeit, die Baugenehmigung um zwei Jahre verlängern zu lassen. Hierfür müssen Sie einen schriftlichen Antrag beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab stellen.

Der Vorbescheid ist in der Regel drei Jahre gültig, aber auch dieser kann mit schriftlichem Antrag beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab um zwei Jahre verlängert werden.

Ansprechpartner

Bauverwaltung Markt Floß

Thomas Tremel

Andrea Stich

Tel. 09603/921114

Tel. 09603/921123

E-Mail tremel@floss.de

E-Mail sticha@floss.de

Fax 09603/921150

www.floss.de

Infoblatt erhalten / ausgehändigt:

Datum: _____

Unterschrift

Nützliche Adressen

Abfallwirtschaft Neustadt

Freyung 17, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Tel.: 09602 / 793500
abfallwirtschaft@neustadt.de
www.neustadt.de

Kommunalbetrieb Floß AöR (Wasser und Abwasser)

Rathausplatz 3, 92685 Floß
Tel.: 09603 / 9211-0
info@amperverband.de
www.amperverband.de

Bayerisches Hauptstaatsarchiv

Schönfeldstraße 5-11, 80539 München
Tel.: 089 / 28638-2596
poststelle@bayhsta.bayern.de
www.gda.bayern.de/archive/hauptstaatsarchiv

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München
Tel.: 089 / 2114-0
poststelle@blfd.bayern.de
www.blfd.bayern.de

Finanzamt Weiden i. d. OPf.

Schlörplatz 2, 92637 Weiden
Tel.: 0961 / 3010
poststelle.fa-wen@finanzamt.bayern.de

Grundbuchamt

im Amtsgericht Weiden i. d. OPf.

Ledererstraße 9, 92637 Weiden
Tel.: 0961 / 3000-405,-485,-487,-489 und -529
poststelle.verwaltung@ag-wen.bayern.de

Gewerberecht

im Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab
Stadtplatz 38, 92260 Neustadt a.d. Waldnaab
Tel.: 09602 / 79-3110
gewerberecht@neustadt.de

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab

Stadtplatz 38, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Tel.: 09602 / 79-0
poststelle@neustadt.de
www.neustadt.de

Bauwesen (rechtlich), Umweltschutz, Wasserrecht

Herr Daniel Merk
Felixallee 9, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Tel.: 09602 / 79-4000
dmerk@neustadt.de

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Gabelsbergerstraße 2, 92637 Weiden
Tel.: 0961 / 6318360
poststelle@adbv-wen.bayern.de
<http://www.adbv-weiden.de/>

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Am Langen Steg 5, 92637 Weiden i. d. Opf.
Tel. 0961 / 304499
poststelle@wwa-wen.bayern.de
<http://www.wwa-wen.de/>