

IHR WEG ZUR BAUGENEHMIGUNG BEI DER STADT FÜRSTENFELDBRUCK



BAUANTRAG



Ihr Weg zur Baugenehmigung bei der Stadt Fürstenfeldbruck

Wir möchten Ihnen hiermit einen kleinen ersten Eindruck verschaffen, wie Sie bei uns am einfachsten einen Bauantrag stellen können. Wenn der Bauantrag schon gut durchdacht und vollständig bei uns abgegeben wird, erspart das Ihnen und uns viel Arbeit und Zeit.

Um einen Bauantrag bearbeiten zu können, müssen viele Gesetze und besondere Vorschriften beachtet werden, insbesondere die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Bauvorlagenverordnung (BauVorV). Im Folgenden werden wir nur in der männlichen Form sprechen oder Dinge erklären, möchten aber ausdrücklich auch alle Leserinnen bzw. Bauherrinnen ansprechen.

Da das Baurecht ein sehr umfassendes Rechtsgebiet ist, kann diese Broschüre nur als erste grundsätzliche Information und keinesfalls als vollständig gesehen werden. Ausführlichere Informationen finden Sie unter www.stmi.bayern.de, dort besonders bei der Broschüre „Starthilfe für Bauherren“.

Allgemeinere Informationen zu den Gesetzen und zum Bauantrag können Sie im Internet unter www.gesetze-bayern.de oder unter www.fuerstenfeldbruck.de nachlesen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Gesetzestexte sich ändern können.

Bei generellen Fragen zum Bauantrag wenden Sie sich bitte an einen Mitarbeiter des Bauamts oder an bauordnung@fuerstenfeldbruck.de.

1.1 Grundsätzliches

Wenn Sie mit dem Gedanken spielen, ein Haus zu bauen, einen Wintergarten anzubauen oder aber auch nur im Erdgeschoss Ihres Hauses ein Fotostudio einzurichten, brauchen Sie hierfür in der Regel eine Baugenehmigung. Diese erhalten Sie von der Stadt Fürstenfeldbruck.

Generell ist zu empfehlen, sobald der Gedanke konkreter wird, sich an einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten (siehe auch unter 2.3.2) zu wenden und mit ihm alle Details und die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Unter Umständen kann es sein, dass für Ihr Bauvorhaben kein normaler Bauantrag nötig 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.

Die verschiedenen Verfahren werden nachfolgend kurz erklärt:

1.2 Verfahrensfreie Vorhaben

Es gibt Bauvorhaben, für die man gar keine Genehmigung braucht (Art. 57 BayBO). Allerdings sollte die Aufzählung in Art. 57 BayBO nicht so verstanden werden, dass diese Bauvorhaben immer verfahrensfrei sind. Sobald z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen oder das Abstandsflächenrecht betroffen ist, sind sie in der Regel nicht mehr verfahrensfrei. Deshalb sollten Sie auch bei vermeintlich verfahrensfreien Vorhaben entweder mit einem Architekten oder einem Mitarbeiter des Bauamts sprechen.

1.3 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Es kann auch sein, dass Ihr Vorhaben von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellt ist, d. h. dass Sie keine Genehmigung von der Stadt Fürstenfeldbruck brauchen (Art. 58 BayBO). Vereinfacht gesagt ist das der Fall, wenn das Bauvorhaben im Gebiet eines Bebauungsplanes liegt, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist. Es ist trotzdem unbedingt erforderlich, dass Sie Ihren Nachbarn Ihre Pläne zeigen und bei der Stadt Fürstenfeldbruck einen Antrag auf Genehmigungs-

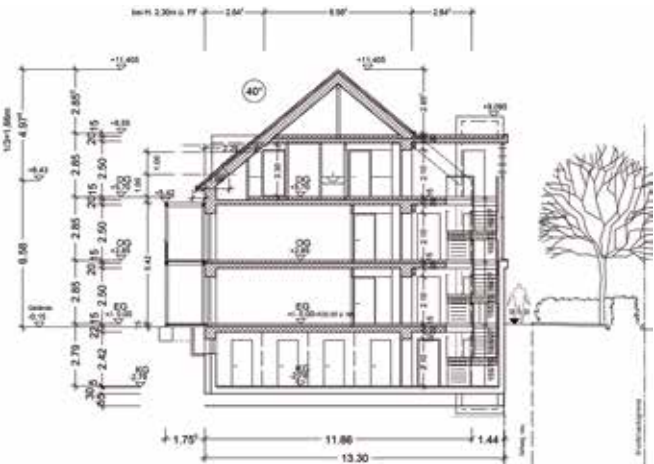
freistellung abgeben. Die Stadt könnte nämlich, falls es Gründe dafür geben sollte, doch noch ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren durchführen lassen. Für diese Entscheidung hat die Stadt einen Monat Zeit.

1.4 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Das vereinfachte Verfahren (Art. 59 BayBO) ist im Grunde das normale Verfahren, das bei Bauanträgen durchgeführt wird. Hierunter fallen alle Vorhaben, die kein Sonderbau sind. Das Baugenehmigungsverfahren für das klassische Einfamilienhaus oder das Reihenhaus wird z. B. in dieser Verfahrensart durchgeführt.

1.5 Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten

Sobald es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO (z. B. Hochhäuser ab 22,00 m Höhe oder Kindertagesstätten) handelt, ist das umfassende Baugenehmigungsverfahren durchzuführen (Art. 60 BayBO). Den durchschnittlichen Bauherrn wird das im Normalfall aber nicht betreffen.



1.6 Vorbescheid

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 Grundstücks geplant ist. Wichtig ist hier, dass die Fragen sehr konkret gestellt werden und im Grunde mit Ja oder Nein zu beantworten sein müssen (Art. 71 BayBO, § 5 BauVorIV).

Ein Beispiel für eine Vorbescheidsfrage wäre, ob die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze durch den dargestellten Baukörper planungsrechtlich zulässig ist.

1.7 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 Merkblätter auf unserer Homepage verwiesen.

In den meisten Fällen wird es auch so sein, dass noch Kanalherstellungsbeiträge, Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge sowie Kosten für Strom und Wasser anfallen.

Wenn Sie sich hierzu informieren möchten, können Sie gerne bei uns im Bauamt nachfragen.

Es gibt auch die Möglichkeit, Förderungen des Freistaats Bayern im Rahmen der Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landratsamt Fürstenfeldbruck.

Auf unserer Homepage finden Sie auch Hinweise zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz bei Bauanträgen.

Sollten Sie bei Ihrem Gebäude über keine Baupläne verfügen, können Sie bei der Stadt Fürstenfeldbruck Akteneinsicht beantragen. Bitte vereinbaren Sie hierzu im Vorfeld einen Termin.

2.1 Bestandteile eines Bauantrags

Wenn Sie sich entschlossen haben, Ihr Haus zu bauen, umzubauen oder umzunutzen, ist der nächste Schritt, einen vollständigen Bauantrag bei uns einzureichen. Hierbei ist es in der Regel notwendig, dass Sie einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten 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 Konstellation kann es aber sein, dass noch weitere Unterlagen benötigt werden. Wenn das der Fall sein sollte, werden wir Ihnen ein Schreiben mit einer Aufzählung der noch fehlenden Unterlagen zusenden. Bitte versuchen Sie auch daran zu denken, dass alle Unterlagen unterschrieben werden. Wenn Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten, dann 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. Flächenberechnungen),
- gegebenenfalls einen Antrag auf Befreiungen oder Abweichungen,
- Entwässerungspläne,
- gegebenenfalls Freiflächengestaltungspläne
- einen gezeichneten Lageplan mit Darstellung des Vorhabens auf Kopie des Katasterauszuges, insb. Stellplätze und Baugrenzen des Bebauungsplanes (gem. § 7 BauVorIV)

und in **einfacher Ausfertigung**

- einen Erhebungsbogen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (für Baugenehmigung und Bauabgang) und
- 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 (siehe auch 2.3.3)

Die Antragsformulare und Formblätter finden Sie z. B. auf der Homepage des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr.



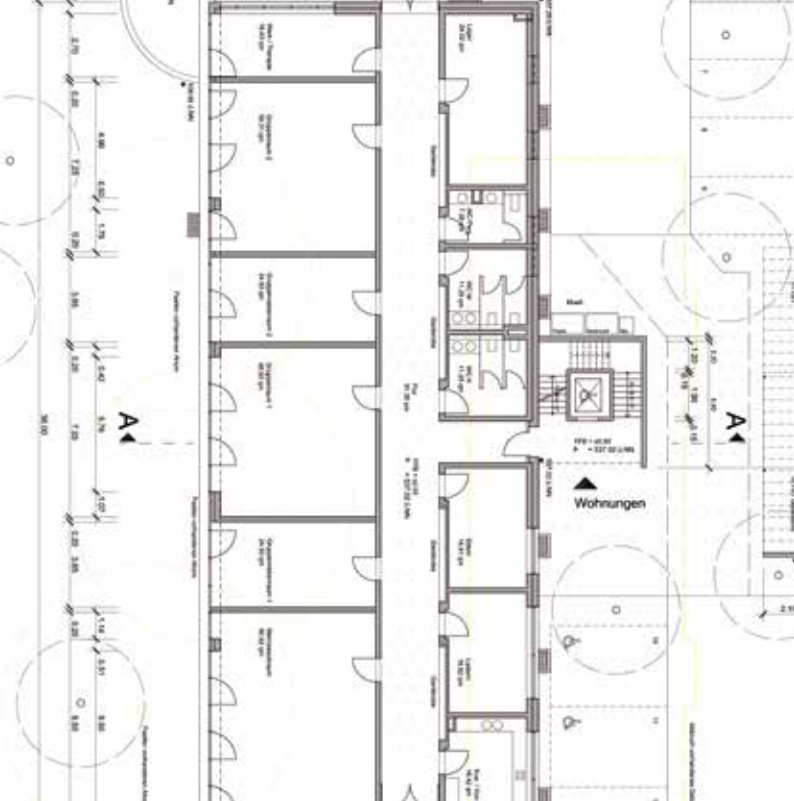
2.2 Einreichung des Bauantrags

Wenn Sie alle Unterlagen komplett haben, können Sie den Bauantrag entweder gleich persönlich bei den Mitarbeitern im Bauamt abgeben oder Sie schicken ihn per Post an folgende Adresse:

Stadt Fürstfeldbruck – Untere Bauaufsichtsbehörde
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck

Bitte geben Sie Ihren Antrag in dreifacher Ausfertigung (Mappen in grün, rot und gelb) bei uns ab. So können andere Stellen, die den Bauantrag ebenfalls beurteilen müssen, zeitgleich daran arbeiten. Die Planmappen erhalten Sie in der Regel im Schreibwarenhandel.

Sobald der Antrag bei uns eingereicht wurde, erhalten Sie eine kurze Eingangsmitteilung. 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.



2.3 Wer ist beteiligt?

2.3.1 Bauherr (Art. 50 BayBO)

Sie als Bauherr sind unser erster Ansprechpartner. Bei Fragen, Anordnungen und dergleichen mehr wenden wir uns deshalb auch direkt an Sie. Als Bauherr sind Sie auch dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften und Gesetze eingehalten werden.

2.3.2 Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)

Ihr Architekt oder Ihr Bauvorlageberechtigter (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.

2.3.3 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 erstmal 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 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).

Wenn sehr viele Nachbarn zu beteiligen sind, z. B. bei extrem geräusch- oder geruchsintensiven Bauvorhaben, kann das Bauamt auch ein besonderes Nachbarbeteiligungsverfahren durchführen.

Schritt 3

Wie geht es nach der Antragsstellung weiter?

3.1 Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 BayBO)

Nachdem Sie Ihren Antrag bei uns abgegeben haben, wird er von unseren Mitarbeitern im jeweils vorgesehenen Prüfungsumfang geprüft. Wenn alles in Ordnung ist, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt.

3.2 Geltungsdauer der Baugenehmigung (Art. 69 BayBO) und des Vorbescheids (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 aber einen schriftlichen Antrag bei uns stellen.

Der Vorbescheid ist in der Regel drei Jahre gültig, aber auch er kann mit schriftlichem Antrag um zwei Jahre verlängert werden.

Nützliche Adressen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

📍 Hofgraben 4, 80539 München

☎ 089/2114-0

@ poststelle@blfd.bayern.de

🌐 www.blfd.bayern.de

Grundbuchamt

📍 Amtsgericht – Grundbuchamt

Stadelbergerstraße 5, 82256 Fürstenfeldbruck

☎ 08141/511-0

Landratsamt Fürstenfeldbruck

📍 Münchner Straße 32, 82256 Fürstenfeldbruck

☎ 08141/519-0

@ Poststelle@lra-ffb.de

🌐 www.lra-ffb.de

Stadtbrandinspektor

📍 Freiwillige Feuerwehr der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Landsberger Straße 72, 82256 Fürstenfeldbruck

☎ 08141/3249-0

@ info@feuerwehr-ffb.de

🌐 www.feuerwehr-ffb.de

Vermessungsamt Dachau – Außenstelle Fürstenfeldbruck

📍 Stockmeierweg 8, 82256 Fürstenfeldbruck

☎ 08141 / 518-0

@ poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de

🌐 www.vermessungsamt-dachau.de

Wasserwirtschaftsamt München

📍 Heßstraße 128, 80797 München

@ poststelle@wwa-m.bayern.de

🌐 www.wwa-m.bayern.de

Bayerisches Hauptstaatsarchiv

📍 Schönfeldstraße 5–11, 80539 München

☎ 089/28638-2596

@ poststelle@bayhsta.bayern.de

🌐 www.gda.bayern.de/archive/hauptstaatsarchiv



IMPRESSUM

BAUANTRAG – 1. Auflage 2016

Herausgeber Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck, Telefon 08141/281-0,
Fax 08141/282-1199, info@fuerstenfeldbruck.de, www.fuerstenfeldbruck.de

Fotos/Pläne/Visualisierungen Stadt Fürstenfeldbruck

Gestaltung D.SIGNstudio edigna aubele, München, www.dsignstudio.de **Druck** www.wirmachendruck.de

STADTBAUAMT

📍 Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck

📞 08141/281-4314 und -4221

📠 08141/282-4314 und -4221

✉️ bauordnung@fuerstenfeldbruck.de



www.fuerstenfeldbruck.de