Erläuterungen zum Ausfüllen des Bauantrags

Vorbemerkung

Reicht der auf den Vordrucken vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte gesonderte Blätter und legen Sie diese dem Antrag bei.

Abkürzungen:

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532)

BayAbgrG: Bayerisches Abgrabungsgesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532, 535, BayRS 2132-2-I)

BayVwVfG: Bayerisches Veraltungsverfahrensgesetz (BayRS 2010-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532)

BauVorlV: Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren, den Abgrabungsplan und die bautechnischen Nachweise vom 8. Dezember 1997 (GVBl S. 822, BayRS 2132-1-2-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Dezember 1999 (GVBl S. 589)

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137)

Zu 1.

a) Der Antrag ist bei der für das Baugrundstück zuständigen Gemeinde einzureichen. Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst untere Bauaufsichts- bzw. Abgrabungsbehörde ist, der unteren Bauaufsichts- bzw. Abgrabungsbehörde vor. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Die Erstschrift verbleibt bei der Bauaufsichts- bzw. Abgrabungsbehörde. Die Zweitschrift erhält der Antragsteller mit dem Bescheid über seinen Antrag zurück. Die Drittschrift erhält die Gemeinde. Ist die Gemeinde zugleich untere Bauaufsichts- bzw. Abgrabungsbehörde, genügt es, den Antrag in zweifacher Ausfertigung einzureichen (Art. 67 Abs. 1 BayBO, § 5 Abs. 1 Satz 2 BauVorlV; Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG, § 11a BauVorlV).

b) Anträge auf Genehmigung einer Werbeanlage (soweit sie nicht gem. Art 63 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 2 Nr. 6 BayBO genehmigungsfrei ist) sind Anträge auf Baugenehmigung, weil Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO Werbeanlagen legal als bauliche Anlagen definiert.

c) Art. 2 Abs. 4 BayBO sieht eine Dreigliederung der Bauvorhaben in Vorhaben geringer Schwierigkeit (Art. 2 Abs. 4 Satz 1 BayBO), Vorhaben mittlerer Schwierigkeit (Art. 2 Abs. 4 Satz 3 BayBO) und Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO) vor, auf deren Grundlage unterschiedliche Anforderungen an die Ersteller der technischen Nachweise bzw. deren sachverständiger Bescheinigung oder bauaufsichtliche Prüfung gestellt werden.

aa) Für den Schall- und Wärmeschutz ist stets der Entwurfsverfasser verantwortlich.

bb) Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile:

(1) Vorhaben geringer Schwierigkeit
jeweils innerhalb der Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasser, zusätzlich erforderlich:

(a) bei Architekten und Bauingenieuren mindestens dreijährige zusammenhängende Berufserfahrung und Eintragung in eine entsprechende, bei der jeweiligen Kammer geführte Liste

(b) bei Handwerksmeistern des Bau- und Zimmerfachs sowie staatlich geprüften Bautechnikern dreijährige zusammenhängende Berufserfahrung und Zusatzqualifikation

(2) Vorhaben mittlerer Schwierigkeit
Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen für Standsicherheit

(3) Sonderbauten
Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde bzw. den von ihr beauftragten Prüfingenieur bzw. das von ihr beauftragte Prüfamt

cc) Vorbeugender Brandschutz

(1) Vorhaben geringer Schwierigkeit
Entwurfsverfasser

(2) Vorhaben mittlerer Schwierigkeit
Entwurfsverfasser, entweder mit mindestens zehnjähriger zusammenhängender Berufserfahrung oder Zusatzqualifikation und Eintragung in eine bei der jeweiligen Kammer geführte Liste

(3) Sonderbauten
Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz oder (nach Wahl des Bauherrn) Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde

d) Wenn der Abgrabungsantrag dem Abgrabungsbetrieb dienende Gebäude (Art. 1 BayAbgrG) umfasst, gelten dafür die bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie die nach Bauordnungsrecht ggf. eingeschränkten Prüfprogramme, Anforderungen an die Entwurfsverfasser, Ersteller bautechnischer Nachweise und deren sachverständige Bescheinigung (Art. 9 Abs.1 Satz 1, 2. Halbsatz BayAbgrG). In diesen Fällen sind daher auch für den Abgrabungsantrag Angaben zur Einordnung des Bauvorhabens nach Art. 2 Abs. 4 BayBO erforderlich.

e) Die Genehmigungsfreistellung bebauungsplankonformer Abgrabungen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG setzt voraus, dass der Antragsteller bei der Gemeinde geeignete Unterlagen vorlegt, die ihr ermöglichen, zu entscheiden, ob ein Antrag auf vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB gestellt werden soll.

Zu 2.

Ein Vertreter des Bauherrn ist immer in den Fällen gesetzlicher Vertretung anzugeben. Sie liegt insbesondere vor, wenn der Bauherr eine juristische Person ist (z. B. AG, GmbH, usw.) oder wenn der Bauherr nicht verhandlungsfähig ist. Treten mehrere Personen als Bauherren auf, so können sie zur Vereinfachung des Verfahrens einen verantwortlichen Vertreter benennen. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch von sich aus verlangen, dass ein Vertreter bestellt wird, der ihr gegenüber die Verpflichtungen des Bauherrn erfüllt (Art. 67 Abs. 5 BayBO); im abgrabungsaufsichtlichen Verfahren gelten insoweit die Regelungen der Art. 17, 18 Abs. 1 BayVwVfG.

Zu 4.

Gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO können sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt. Diese Zustimmung gilt gem. Art. 7 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Die übernommenen Abstandsflächen müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden (Art. 7 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Der Nachbar hat seine Zustimmung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben. Dabei genügt die bloße Unterschrift im Rahmen des Art. 71 Abs. 1 BayBO nicht als Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächen.

Für diese Zustimmung hat das Staatsministerium des Innern einen Vordruck vorgeschrieben (siehe Anlage 5).

Zu 5. Nachbarbeteiligung

a) Im Baugenehmigungsverfahren

Hier ist eine (förmliche) Nachbarbeteiligung nach Art. 71 Abs. 1 bis 3 BayBO durchzuführen: Der Bauherr oder sein Beauftragter legt den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vor. Die Unterschrift gilt als Zustimmung.

Fehlen Nachbarunterschriften, kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen auf Antrag des Bauherrn diese Nachbarn benachrichtigen. Der Bauherr hat also in erster Linie selbst die Verantwortung für die Klärung der nachbarlichen Verhältnisse.

Gemäß Art. 71 Abs. 1 Satz 3 BayBO kann die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn Eigentümer benachbarter Grundstücke, deren Unterschriften fehlen, benachrichtigen. Ob sie das tut, entscheidet die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Bauherr ist für die Durchführung der Nachbarbeteiligung grundsätzlich selbst verantwortlich.

b) Im Genehmigungsfreistellungsverfahren

aa) Der Bauherr kann auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren die normale (förmliche) Nachbarbeteiligung entsprechend Art. 71 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO durchführen und den Nachbarn die Eingabepläne zur Unterschrift vorlegen.

bb) Benachrichtigung gem. Art. 64 Abs. 3 BayBO
Gem. Art. 64 Abs. 3 BayBO genügt es im Genehmigungsfreistellungsverfahren aber auch, wenn der Bauherr die Nachbarn spätestens gleichzeitig mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt. Wie diese Information erfolgt, steht dem Bauherrn frei.

c) Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag

Bei einem Vorbescheidsantrag kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn gem. Art. 75 Abs. 2 Halbsatz 2 BayBO von der Anwendung des Art. 71 BayBO absehen. Dies kann z. B. dann sinnvoll sein, wenn der Bauherr die mit dem Vorbescheid zu entscheidenden Fragen zunächst nur „intern" mit der Bauaufsichtbehörde – ohne Einschaltung des Nachbarn – klären will. Diese Verfahrensweise scheidet aber aus, wenn über den Vorbescheid nicht ohne den Nachbarn entschieden werden kann, beispielsweise wenn mit dem Vorbescheid bereits über eine Abweichung von einer nachbarschützenden Vorschrift entschieden werden soll.

d) Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung

Gem. Art. 71 Abs. 4 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen (z. B. Massentierhaltungsbetriebe), die Nachbarbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung durchführen.

e) Im abgrabungsaufsichtlichen Verfahren

Sofern die Abgrabung nicht nach Art. 8 BayAbgrG den besonderen Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Fünften Teil Abschnitt III des BayVwVfG unterliegt, gelten die Ausführungen zur Nachbarbeteiligung im bauaufsichtlichen Verfahren grundsätzlich entsprechend (Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayAbgrG); die Möglichkeit, auf Antrag von der Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren abzusehen (siehe oben, Buchstabe c), besteht jedoch nicht.

Zu 6.

Art. 72 Abs. 1 Satz 3 BayBO enthält Prüfungseinschränkungen beim baulichen Arbeitsschutz:

- bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird der bauliche Arbeitsschutz nicht geprüft
- bei allen sonstigen baulichen Anlagen mit Arbeitsstätten wird der bauliche Arbeitsschutz nur hinsichtlich des Schutzes gegen Gase, Dämpfe, Nebel, Stäube, Lärm und sonstige unzuträgliche Einwirkungen sowie der zusätzlichen Anforderungen an Rettungswege geprüft.

Für die Einhaltung der Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes ist der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser verantwortlich (Art. 72 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2, Art. 68 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

Zu 11.

Ist für die Abgrabung nach Art. 8 BayAbgrG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Fünften Teil Abschnitt III des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes durchzuführen, muss der Abgrabungsplan nach Art. 78e Abs. 3 BayVwVfG zusätzliche Angaben enthalten (§ 11a Satz 2 BauVorlV). Nach Art. 78d BayVwVfG hat die Abgrabungsbehörde den Antragsteller vor Antragseinrichtung auf dessen (nicht formgebundes) Verlangen über Art und Umfang der für die Umweltverträglichkeitsprüfung voraussichtlich beizubringenden Unterlagen zu unterrichten.