

Im Folgenden geben wir Antworten zu Fragen, die uns im Rahmen der Beratungstätigkeit am häufigsten gestellt werden:

1. Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Grundsätzlich bedarf nach Art. 55 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Genehmigung. Der Art. 57 BayBO enthält hierzu jedoch wichtige Ausnahmen.

Art. 57

Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich,
- c) freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m² Fläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- f) Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl I S. 2146),

2. folgende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,
- b) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung,

3. folgende Energiegewinnungsanlagen:

- a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

aa) in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

b) Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

c) Blockheizkraftwerke,

4. folgende Anlagen der Versorgung:

a) Brunnen,

b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis zu 10 m²,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a)

aa) Antennen,

bb) Antennen tragende Masten mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

cc) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie,

soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Sirenen und für Fahnen,

c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,

e) Flutlichtmasten mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

6. folgende Behälter:

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt bis zu 6 m³,

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,

c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³,

d) Gülle- und Jauchehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,

e) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

f) Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen,

g) Wasserbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

b) offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen,

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

9. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m²,

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden,

c) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,

d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

e) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

f) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern, auch vor Fertigstellung der Anlage,

12. folgende Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²,

b) Warenautomaten,

c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,

d) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, im Außenbereich nur, soweit sie einem Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB dienen,

e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,

f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

g) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,

b) Toilettenwagen,

c) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,

d) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,

e) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen fliegende Bauten,

f) Zeltlager, die nach ihrem erkennbaren Zweck gelegentlich, höchstens für zwei Monate errichtet werden,

14. Fahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

15. folgende Plätze:

a) Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,

b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,

c) Kinderspielplätze im Sinn des Art. 7 Abs. 2 Satz 1,

d) Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,

16. folgende sonstige Anlagen:

a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,

b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,

c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,

d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,

e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei

1. Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie überdachte Stellplätze,

2. Wochenendhäuser sowie Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten,

3. Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 BKleingG,

4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,

5. Mauern und Einfriedungen,

6. Werbeanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

7. Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze,

8. Friedhöfe,

9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

(3) ¹Verfahrensfrei sind luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienende Anlagen, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind.²Für nach Satz 1 verfahrensfreie Anlagen gelten Art. 61 und 62 entsprechend.

(4) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder

2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.

(5) ¹Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Abs. 1 bis 3,

2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,

3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

²Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.³Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen.⁴Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist.⁵ Art. 68 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 7 gelten entsprechend.

2. Was gehört zu einem vollständigen Bauantrag nach der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV)?

Jeweils in zweifacher Ausfertigung:

- Bauantragsvordruck mit Baubeschreibung (in Schreibwarengeschäften bzw. Buchhandlungen zu beziehen oder vom Internet)
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse aller Geschosse, Gebäudeschnitte usw.)
- Entwässerungspläne (nähere Auskünfte dazu erteilt Ihnen unser Kollege vom Tiefbauamt, Herr Esterlechner – Tel. 65-284)
- aktueller Auszug aus dem Katasterwerk mit benachbarten Grundstücken im Umkreis von mindestens 50 m
- Nachweis der Standsicherheit, soweit er bauaufsichtlich geprüft wird, anderenfalls die Erklärung des Tragwerkplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zur BauVorIV

- Nachweis des Brandschutzes, soweit er bauaufsichtlich geprüft wird
- Angaben über die gesicherte Erschließung
- soweit erforderlich, die Erklärung der Übernahme einer Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 2 BayBO

Der Bauantrag, die Baubeschreibung und die Bauzeichnungen sind vom Bauherrn und vom Planfertiger zu unterschreiben.

3. Sind die Nachbarn vom Bauherrn zu beteiligen?

Auch nach der Bayerischen Bauordnung von 2013 besteht grundsätzlich für den Bauherrn die Verpflichtung, den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt ein Nachbar nicht, so wird ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Gegen diese kann der Nachbar innerhalb eines Monats Klage beim Verwaltungsgericht in München erheben.

4. Was ist unter einem Genehmigungsfreistellungsverfahren zu verstehen?

Im Freistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) darf unter bestimmten Voraussetzungen nach Einreichung des Bauantrages ohne Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werden. Es handelt sich dabei um bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, die nicht den Festsetzungen eines so genannten qualifizierten Bebauungsplanes (also keine Ausnahme und Befreiung erforderlich!) und nicht örtlichen Bauvorschriften widersprechen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein und die Gemeinde darf kein Baugenehmigungsverfahren verlangen. Sind diese Vorgaben erfüllt, darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Stadt mit dem Vorhaben begonnen werden (es gibt also keine Baugenehmigung, obwohl ein Antrag mit Plänen eingereicht wird!). Spätestens mit der Vorlage bei der Stadt hat der Bauherr die Nachbarn von dem Bauvorhaben zu benachrichtigen. Um eventuelle spätere „Unklarheiten“ zu vermeiden, empfehlen wir, den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.

Dafür, dass die oben genannten Voraussetzungen vorliegen und dass bei der Ausführung des Bauvorhabens alle zu beachtenden Vorschriften eingehalten werden, ist der Bauherr zusammen mit den von ihm am Bau Beteiligten (z. B. dem Planfertiger) verantwortlich.

5. Was ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren?

Dieses wird – außer bei so genannten Sonderbauten (z. B. Hochhäuser, Krankenhäuser) – angewendet, sofern es sich um kein Genehmigungsfreistellungsverfahren (vergleiche dazu Nr. 4) handelt (Art. 59 BayBO).

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden nur noch die

- planungsrechtliche Zulässigkeit (z. B.: fügt sich ein Vorhaben im Innenbereich in die Umgebung ein?)

- örtliche Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzung, Anzahl der Stellplätze)
- beantragten Abweichungen
- anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen

geprüft.

Für die Beachtung aller übrigen Anforderungen sind der Bauherr und die von ihm am Bau Beteiligten (z. B. Planfertiger) selbst verantwortlich.