

Erforderliche Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren:

Welche Unterlagen für die Beurteilung eines Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich sind, ist in der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV) geregelt. In der nachfolgenden Auflistung wurden die Unterlagen aufgeführt, die im Regelfall erforderlich und für die Prüfung ausreichend sind. In Einzelfällen können aber durchaus weitere Bauvorlagen erforderlich sein. Dies ergibt sich oftmals erst im laufenden Verfahren.

Alle Bauvorlagen sind zunächst über die Kommune einzureichen, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Diese fügt ihre Stellungnahme bei bzw. entscheidet über die Anwendung des Freistellungsverfahrens und gibt die Unterlagen an das Landratsamt weiter.

Es ist darauf zu achten, dass die Unterschriften von Bauherr und Planer vollständig auf den Planvorlagen (Antrag/Baubeschreibung/Lageplan/Bauzeichnungen) sind und dass die Gebäudeklasse angegeben ist.

Alle Anträge sind in **3-facher Fertigung** einzureichen. Im Einzelfall können weitere Fertigungen erforderlich sein, um die Bearbeitung zu beschleunigen.

Die erforderlichen Unterlagen für die verschiedenen Verfahren sind weitgehend gleich. Die folgende Liste gilt daher für **Nutzungsänderungen, Freistellungsverfahren** nach Art. 58 BayBO und **Genehmigungsverfahren** nach Art. 59 bzw. 60 BayBO:

- **Antragsformular**
Formblatt steht unter <http://www.landratsamt-roth.de/Desktopdefault.aspx/tabid-166/> zum Download zur Verfügung;
- **Baubeschreibung**
Formblatt steht unter <http://www.landratsamt-roth.de/Desktopdefault.aspx/tabid-166/> zum Download zur Verfügung;
- **Auszug aus dem Katasterwerk („amtl. Lageplan“) und Eigentümerverzeichnis**
(nach § 7 Abs. 1 BauVorlV im Original, im Maßstab 1:1000, mit Dienstsiegel);
- **Lageplan des Bauvorhabens**
(auf der Grundlage des amtlichen Lageplans mit den Angaben gem. § 7 Abs. 3 BauVorlV);
- **Bauzeichnungen im Maßstab 1:100**
Es sind Grundrisse aller Geschosse und des Dachraums mit Angabe der vorgesehenen Nutzung, Schnitte und Ansichten vorzulegen. Im Grundriss Erdgeschoss sind die Grundstücksgrenzen, die erforderlichen Abstandsflächen, der Abstand des Vorhabens zu den Grundstücksgrenzen und zu bestehenden baulichen Anlagen sowie ggf. Baugrenzen und Baulinien darzustellen. In Ansicht und Schnitt sind das natürliche und das geplante Gelände, Aufschüttungen und Abgrabungen mit Angabe von Höhenkoten darzustellen. Soweit erforderlich sind auch die Abstandsflächen der benachbarten Gebäude einzutragen;
- **Stellplatznachweis**
In rechnerischer Form und zeichnerisch durch Angabe der Stellplätze in Lageplan und Grundriss;

- **Ermittlung zum Umbauten Raum**
Als Grundlage für die Kostenermittlung in der Baubeschreibung;
- **Ermittlung zur GRZ und GFZ**
In nachvollziehbarer Form nach § 19 BauNVO, als Grundlage für die Angaben in der Baubeschreibung;
- **Statistischer Erhebungsbogen**
Download unter : <http://www.statistik-bw.de/baut/html/index.htm>.

Vorhabenbezogen können folgende oder weitere Unterlagen notwendig werden:

Bei Sonderbauten **Angaben zum Brandschutznachweis** auf Seite 2 im Antragsformular. Soll dieser von der Behörde geprüft oder durch einen Sachverständigen bescheinigt werden? Prüft das Landratsamt, ist der Brandschutznachweis den Bauvorlagen in 3-facher Fertigung beizufügen;

Kriterienkatalog

Nach § 15 Absatz 3 BauVorIV bei Sonderbauten der Gebäudeklasse 1 bis 3;

Abweichungen von Bauvorschriften und **Ausnahmen** sowie **Befreiungen** vom Bebauungsplan sind gesondert zu beantragen und zu begründen;

Betriebsbeschreibung

Bei gewerblich oder gastronomisch genutzten Bauvorhaben. Entsprechende Checklisten zur Erstellung stehen unter <http://www.landratsamt-roth.de/Desktopdefault.aspx/tabid-166/> zur Verfügung. Die Betriebsbeschreibung ist vom Bauherrn bzw. Betreiber zu unterzeichnen;

Übersichtslageplan

Im Maßstab 1:5000, soweit zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich, insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich oder größeren gewerblichen Vorhaben;

Freiflächengestaltungsplan

In der Regel erforderlich bei Außenbereichsvorhaben (hier sollte aber eine fachliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Umsetzung der Kompensationsverordnung erfolgt sein), bei Festsetzung im Bebauungsplan und soweit im Rahmen einer Bauvoranfrage im Vorbescheid gefordert;

Abstandsflächenübernahmen oder **Abstandsübernahmen**, soweit diese aufgrund der geplanten Bebauung erforderlich sind;

Weitere Nachweise und Unterlagen, sofern diese nach Festsetzungen im Bereich eines Bebauungsplans erforderlich sind (z. B. Schallschutzgutachten etc.).

Außerdem empfehlen wir, bei allen Genehmigungsverfahren die Unterlagen den Eigentümern der Nachbargrundstücke zur Unterschrift vorzulegen und eine umfassende Nachbarbeteiligung durchzuführen (Art. 66 BayBO). Zeitliche Verzögerungen in der Bauausführung und Rechtsstreitigkeiten können damit in vielen Fällen vermieden werden.

Für den **Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO** sind erforderlich:

- **Antragsformular**
Formblatt steht unter <http://www.landratsamt-roth.de/Desktopdefault.aspx/tabid-166/> zum Download zur Verfügung;
- **Fragestellungen**
Konkret, zu den im Verfahren zu klärenden Fragen (Ziffer 6 Antragsformular);
- **Auszug aus dem Katasterwerk („amtl. Lageplan“) und Eigentümerverzeichnis**
(Nach § 7 BauVorIV im Original, im Maßstab 1:1000, mit Dienstsiegel);
- **Lageplan des Bauvorhabens**
(auf der Grundlage des amtlichen Lageplans mit den Angaben gem. § 7 Abs. 3 BauVorIV, soweit für die zu klärenden Fragen erforderlich);
- **Bauzeichnungen**
Es sind alle Planunterlagen beizufügen, welche zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind. Dabei ist zur Beurteilung grundsätzlich nicht nur eine skizzenhafte Grundrissdarstellung, sondern auch ein Gebäude- / Geländeschnitt erforderlich.

Beim Antrag auf Vorbescheid ist in vielen Fällen keine Beteiligung eines Planers notwendig. Die Bauvorlagen müssen jedoch vom Bauherrn unterschrieben sein.

Wie beim Genehmigungsverfahren können auch hier weitere Unterlagen und Nachweise erforderlich werden.