unterallgäu
landratsamt

Landratsamt Unterallgäu
Bad Wörishofer Str. 33
87719 Mindelheim

Information

Dezember 2023

Merkblatt für das Einreichen von Bauanträgen

Wer einen Bauantrag beim Landratsamt Unterallgäu einreicht, braucht dafür gemäß Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) einige Unterlagen. Welche dies sind, haben wir für Sie in diesem Merkblatt zusammengefasst.

Für einen Bauantrag mindestens erforderlich sind diese Unterlagen:

- Bauplanmappe und Bauantragsformular (dreifach)
- Baubeschreibung nach Formblatt (dreifach)
- Erhebungsbogen mit Unterschrift für Baugenehmigung (Wohngebäude; sonstige Gebäude über 350 m³ und gleichzeitig über 18.000 Euro)
- Wohnflächen- beziehungsweise Nutzflächenberechnung (nach §§42 bis 44 der zweiten Berechnungsverordnung) und Berechnung der überbauten Fläche, des umbauten Raumes (nach DIN 277; dreifach) und der Baukosten
- Berechnung der Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl
- Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1.000 mit Eigentümerverzeichnis zum Lageplan (erhältlich beim zuständigen Vermessungsamt)
- Lageplan im Maßstab 1:1.000 mit Einzeichnung der baulichen Anlage unter Angabe der Außenmaße (vierfach)
- Bauzeichnung im Maßstab 1:100 (gemäß §8 BauVorlV) mit Angabe der Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem (§7 Abs. 3 Nr. 11 BauVorlV), (dreifach)
- Stellplatznachweis durch Berechnung und gegebenenfalls Außenlageplan
  Ein Freiflächengestaltungsplan ist erforderlich, wenn die Gestaltung der Außenanlagen von erheblicher Bedeutung ist. Abgegeben werden muss entweder ein Freiflächengestaltungsplan als integrierter Bestandteil des Erdgeschosses mit vollständigem Grundstücksumgriff im Maßstab 1:100 oder in problematischen Fällen ein qualifizierter Bepflanzungsplan eines Fachplaners.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an

Christian Karrer (Nord)
Tel.: (08261) 995 - 146
E-Mail: baurecht-nord@lra.unterallgaeu.de

Michaela Rodler (Süd)
Tel: (08261) 995 - 120
E-Mail: baurecht-sued
@lra.unterallgaeu.de

Carolin Drespe (Mitte)
Tel.: (08261) 995 - 439
E-Mail: baurecht-mitte@lra.unterallgaeu.de

Daniel Baumann (Ost)
Tel.: (08261) 995 - 329
E-Mail: baurecht-ost@lra.unterallgaeu.de

Internet: www.unterallgaeu.de

In bestimmten Fällen können diese Angaben notwendig sein:

- Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe der Breite und der Straßenklasse (Weg, Gemeinde-, Kreis-, Staats- oder Bundesfernstraße)
- Von einem Bebauungsplan festgesetzte Baulinien und Baugrenzen
- Vorhandene bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung
- Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Grünflächen und Kinderspielplätze
- Brunnen, Dungstätten, Hochspannungsleitungen, unterirdische Leitungen etc.
- Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen, zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, zu Wasserflächen und Wäldern

Darüber hinaus sind in folgenden Fällen zusätzliche Unterlagen und Angaben erforderlich:

- **Änderung von baulichen Anlagen:** In den Bezeichnungen müssen die bestehenden, die zu beseitigenden und die neuen Bauteile angegeben werden. Im Zweifel ist ein Bestandsplan erforderlich.
- **Bauvorhaben im Außenbereich, in einer Splittersiedlung, am Ortsrand etc.:**
    - Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:5.000 (einfach)
    - Eingrünungsplan im Maßstab 1:100, aufgestellt nach folgendem Schema:
        - bis 200 m² Versiegelung (=Gebäude, Verkehrsflächen):
          „Checkliste Schutzgüter“ und planerische Darstellung der Eingrünungsmaßnahmen sowie Verkehrsflächen (Zufahrten).
        - 201 m² bis 2000 m² Versiegelung:
          Anwendung der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ und Vorlage eines Eingrünungsplanes. Alternativ besteht die Möglichkeit, auch bei diesen Bauvorhaben die Bayerische Kompensationsverordnung unmittelbar anzuwenden.
        - ab 2001 m² Versiegelung:
          Unmittelbare Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung.

- **Vorhaben, bei denen die Einhaltung der Abstandsflächen problematisch ist:** Grundrissplan im Maßstab 1:100 mit maßstabsgetreuer Einzeichnung der geplanten baulichen Anlage und unter Angabe und maßstabsgetreuer Einzeichnung der Abstandsflächen.
- **Sonderbauten:** Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und Nachweis über den vorbeugenden Brandschutz und das Brandschutzkonzept.
- **Vorhaben ohne Kanalanschluss**, das heißt bei der Abwasserbeseitigung über einen Vorfluter oder in den Untergrund: Vorlage eines Gutachtens über die Abwasserbeseitigung von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (erst auf Anforderung des Landratsamtes nachzureichen).
- **Lagerung von Öl:** Angaben über Öllagermenge (Innentank/Außentank).
- **Privater Wohnweg** (Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO): Bestellung einer notariellen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern mit dem Inhalt, dass die sachgerechte Unterhaltung und allgemeine Benutzbarkeit des Weges gegenüber dem Freistaat Bayern rechtlich gesichert ist (erst auf Anforderung des Landratsamtes nachzureichen).
- **Gewerbliche Vorhaben:** Betriebs- und Verfahrensbeschreibung
- **Werbeanlagen:** (Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² sind verfahrensfrei)
    - Bauplanmappe und Bauantragsformular (dreifach), ohne Nachbarangaben
    - Baubeschreibung mit Angaben über Größe, Farbgebung, Beleuchtung (Blinklicht?) der Anlage (dreifach)

- Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1.000 (dreifach), insbesondere mit
  - farblicher Darstellung des Anbringungsorts
  - Abständen der geplanten Werbeanlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Straßenklasse
  - Unterschriften des Bauherrn und des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (dreifach) mit
  - Darstellung der Anlage in einem Ansichtsplan
  - Unterschriften des Bauherrn und des planvorlageberechtigten Entwurfsverfassers
- Eventuell Foto der Fassade

- **Vollständiger Abbruch von Gebäuden** (Beseitigungsanzeige): Die folgenden Unterlagen sind – sofern der Abbruch nicht gänzlich verfahrensfrei ist – für das Anzeigeverfahren (gemäß Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO) erforderlich. Außerdem besteht die Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Gestattungen einzuholen, zum Beispiel eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
  - Abbruchsformular mit Unterschriften sowie Bezeichnung des Abbruchvorhabens (dreifach)
  - Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1.000 mit Einzeichnung der abzubrechenden Anlage (dreifach)
  - Berechnung des umbauten Raumes und Wohn- und Nutzflächenberechnung der abzubrechenden baulichen Anlage
  - Bei Gebäuden der Gebäudeklasse zwei muss die Standsicherheit des Gebäudes beziehungsweise der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinn des Art.62 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 BayBO bestätigt sein. Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes beziehungsweise der Gebäude, an die angebaut ist, durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein. Entsprechendes gilt, wenn sich die Beseitigung auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. Eine Bestätigung beziehungsweise Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn es sich um einen Anbau an ein verfahrensfreies Gebäude handelt.
  - Bestandspläne (Skizzen) oder Fotos
  - Erhebungsbogen für Bauabgang

  Die für die Beseitigung eines Baudenkmals erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann ebenfalls beantragt werden.
- **Tekturen:** Erforderlich sind die gleichen Unterlagen wie für den ursprünglichen Antrag mit gesonderter Markierung der geänderten Bauteile.
- **Geländeauffüllungen:** (Auffüllungen ab 500 m² und mit einer Höhe oder Tiefe ab zwei Meter)
  - Antragsformular (dreifach)
  - Baubeschreibung mit Angaben über Größe und Material der geplanten Auffüllung und Grund der Maßnahme
  - Bauzeichnung (Grundriss, Schnitt mit Darstellung des derzeitigen und des geplanten Geländeverlaufs sowie des anstehenden Grundwasserstandes)
  - Darstellung der Grundstücksgrenzen und Angabe der Auffüllhöhe
  - Angabe der Gesamtauffüllmenge mit Massenberechnung
  - Zu- und Abfahrtsabwicklung zu öffentlichen Verkehrsflächen
  - Vorgesehene Geländegestaltung nach Abschluss der Verfüllung mit Darstellung der Bepflanzung (qualifizierter Bepflanzungsplan)