

Sie wollen Bauen?

Hier finden Sie einige grundlegende Informationen rund um das Thema „Bauantrag“.

Die Gemeinde Hagelstadt (Baubezirk Landkreis Regensburg Süd) ist erste Anlaufstelle für die Entgegennahme der Antragsunterlagen. Diese müssen vollständig, fristgerecht und in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden.

Allgemeine Hinweise

Vergessen Sie nicht bei allen Bauvorhaben (unabhängig vom Verfahren), Ihre Nachbarn am Verfahren zu beteiligen. Nachbarn sind **alle Personen (Grundstückseigentümer)**, die sich eine Grundstücksgrenze mit Ihnen teilen; auch diejenigen, die Ihr Bauvorhaben womöglich von ihrem Grundstück aus nicht einsehen können. Bei größeren Vorhaben ist die „weitere“ Nachbarschaft zu beteiligen (alle, die vom Bauvorhaben beeinflusst sein könnten).

Für ein Vorhaben müssen gewisse Grundlagen vorhanden sein, damit eine Genehmigung möglich ist, u. a. gesicherte Erschließung, Beteiligung der Nachbarn, usw. Hilfestellung erhalten Sie auch von Ihrem Ingenieur, Planer, Architekten, etc.

Bauantrag

In Gebieten ohne Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung o. ä. (gemeindliche Satzung) oder bei generell genehmigungspflichtigen Bauvorhaben (z. B. Errichtung eines Wintergartens) ist nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ein Bauantrag zu stellen. Dieser wird von der Gemeindeverwaltung für den Gemeinderat zur Beratung vorbereitet.

Ein Bauantrag ist immer in **dreifacher Ausfertigung** (rote, grüne, gelbe Bauantragsmappe) und vollständig einzureichen. Bauanträge müssen von einem **Bauvorlageberechtigten** erstellt/unterschrieben sein.

Für einen Bauantrag ist ein amtlicher Auszug aus dem Katasterwesen (**Katasterauszug zur Bauvorlage**) erforderlich; Kosten 36,00 Euro. Dieser kann beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Vermessungsamt) oder der Gemeinde Hagelstadt beantragt werden.

Bauanträge müssen grundsätzlich im Gemeinderat behandelt werden und sind **spätestens 14 Tage vor** der jeweiligen Gemeinderatssitzung vollständig bei der Gemeinde einzureichen. Sitzungstag ist i. d. R. der zweite Donnerstag im Monat (August evtl. Sommerpause = keine Sitzung).

Nach Behandlung im Gemeinderat werden alle Antragsunterlagen mit dem gemeindlichen Beschluss an das Landratsamt Regensburg (= Genehmigungsbehörde) zu weiteren Bearbeitung und Entscheidung versandt. Auf die Bearbeitungs-/Entscheidungszeit des Landratsamtes hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Nach Abschluss des Verfahrens bzw. zur Entscheidung erhält der Bauherr vom Landratsamt einen Bescheid sowie die für ihn vorgesehene rote Bauantragsmappe zurück (Mappe grün verbleibt beim Landratsamt, gelb erhält die Gemeinde mit Abdruck des Bescheids).

Kosten:

Die Gebühren werden direkt vom Landratsamt erhoben.

Bauvoranfrage

Mittels einer Bauvoranfrage ist es möglich, vorab wichtige Fragen eines Bauvorhabens verbindlich klären lassen, zum Beispiel die Bebaubarkeit eines Grundstücks, Art und Maß der baulichen Nutzung, Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans oder Gestaltungsdetails.

Mit einer Bauvoranfrage wird noch kein Baurecht erteilt. Dafür lassen sich vorab einige wichtige Fragen verbindlich klären. Der sog. Vorbescheid gilt i. d. R. drei Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist. Die Frist kann jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn der Bauherr dies vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.

Eine Bauvoranfrage wird über das Bauantragsformular gestellt; Kreuz bei „Antrag auf Vorbescheid“ setzen.

Das weitere Vorgehen (Einreichung, Zuständigkeit des Gemeinderats, usw.) entspricht dem Bauantragsvorgang.

Kosten:

Die Gebühren werden direkt vom Landratsamt erhoben.

Isolierte Befreiung/Abweichung

Bei an sich verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung.

Eine Abweichung kann dann erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung, von der abgewichen werden soll und unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Wann eine Ausnahme zulässig ist, ist in der jeweiligen Satzung selbst geregelt. Eine Befreiung kommt in Betracht, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, dies städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans oder der sonstigen Regelung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem muss die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Sie darf auch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen müssen schriftlich beantragt werden; der Antrag ist zu begründen.

Die Antragseinreichung erfolgt in dreifacher Ausfertigung mit drei Baumappen (rot, grün, gelb) und den vollständigen Unterlagen (Antrag, Lageplan, Skizzen, Zeichnungen, ...). Isolierte Befreiungen werden von der Gemeinde direkt bearbeitet und bedürfen keiner Behandlung im Gemeinderat oder Weiterleitung zur Entscheidung an das Landratsamt (das Landratsamt erhält eine Ausfertigung der Antragsunterlagen und einen Abdruck des Bescheids zur Kenntnisnahme).

Für die Bearbeitung einer isolierten Befreiung ist in der Regel mit einer Bearbeitungszeit von vier bis acht Wochen zu rechnen.

Kosten:

Die Gebühren richten sich je nach Aufwand des Verfahrens.

Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren

Für die Errichtung eines Gebäudes muss in der Regel ein Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht werden. Das gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, z. B. Windkraftanlage, Werbeanlage, Mauer, usw.

Entspricht ein Bauvorhaben exakt den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans/der entsprechenden Satzung, kann dieses im Genehmigungsverfahren errichtet werden.

"Verfahrensfrei" heißt nicht "rechtsfrei"!

Wenn eine bauliche Anlage errichtet oder geändert werden soll, die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei ist, bedeutet dies nur, dass kein Bauantrag gestellt werden muss und zudem keine Baugenehmigung erforderlich ist. Eine Prüfung des Bauvorhabens vor der Errichtung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt nicht. Für die Einhaltung der geltenden Vorschriften ist der Bauherr verantwortlich. Dieser muss u. a. Abstandsflächen einhalten und Vorgaben eines Bebauungsplans oder Vorgaben einer gemeindlichen, zum Beispiel einer Ortsgestaltungssatzung oder einer Werbeanlagensatzung, beachten. Außerdem muss der Bauherr eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben möglicherweise eine andere Genehmigung notwendig ist. Wenn beispielsweise ein Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern errichtet werden soll, benötigt der Bauherr unter Umständen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Wenn man sich nicht an bestehende Anforderungen hält, kann die Bauaufsichtsbehörde den Bau einstellen, die Nutzung untersagen oder gar die Beseitigung verfügen. Genehmigungsverfahren werden von der Gemeinde direkt bearbeitet und bedürfen keiner Behandlung im Gemeinderat oder Weiterleitung zur Entscheidung an das Landratsamt (das Landratsamt erhält eine Ausfertigung der Antragsunterlagen und einen Abdruck des Bescheids zur Kenntnisnahme).

Für die Bearbeitung einer Genehmigungsverteilung (Rückmeldung zum Vorhaben) ist mit max. vier Wochen zu rechnen.

Kosten:

Die Gebühren liegen bei 40,00 Euro.

**Weitere Informationen zum Thema sowie die notwendigen Formulare
finden Sie unter**

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>

Gemeinde Hagelstadt
- Bauamt -
Bahnhofstraße 4
93095 Hagelstadt
Telefon: 09453 996099
Fax: 09453 996097
bauamt@hagelstadt.de
www.hagelstadt.de