



LANDKREIS GÜNZBURG

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Bayerische Bauordnung 2008)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, bei dem sich die Prüfung des Landratsamtes Günzburg im Wesentlichen auf das Planungsrecht beschränkt, ist das Regelverfahren im Rahmen eines Bauantrages und anzuwenden für alle nicht verfahrensfreien Vorhaben und diejenigen die nicht im Rahmen der Genehmigungsfreistellung behandelt werden. Eine umfassende behördliche Prüfung findet darüber hinaus nur noch bei Sonderbauten statt, die im Gesetz separat aufgelistet sind.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entfällt eine vorbeugende behördliche Prüfung z.B. für Abstandsflächen, Brandschutz und sonstige baurechtlichen Vorschriften. Notwendige Kfz-Stellplätze werden nur noch geprüft, wenn die Gemeinde dazu eine Satzung erlassen hat.

Für Bauherrn und Planfertiger ergeben sich dadurch zum Teil gravierende Änderungen. So sind jetzt erforderliche Abweichungen von Bauvorschriften schriftlich zu beantragen und zu begründen und an Stelle von behördlichen Prüfungen zunehmend Bescheinigungen und Nachweise von privaten Sachverständigen zu erstellen.

Im Rahmen der Bauüberwachung kann das Landratsamt Günzburg die Einhaltung auch solcher Vorschriften kontrollieren, die nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft wurden. Wenn dann Mängel entdeckt werden, kann es problematisch werden.

Der Gesetzgeber setzt jedoch bewusst auf mehr Eigenverantwortlichkeit der am Bau Beteiligten.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist NICHT anwendbar für Sonderbauten, dies sind:

1. Hochhäuser (Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,

13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Anlagen und Räume, die vorgenannt nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für alle sonstigen Vorhaben werden geprüft:

- die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Baugesetzbuch und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften,
- beantragte Abweichungen
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Der erforderliche Bauantrag ist bei der Gemeinde einzureichen. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Antrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von Fachplanern bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein.

Das Landratsamt Günzburg kann Abweichungen von Anforderungen der Bayerischen Bauordnung oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, vereinbar sind. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Die Zulassung von diesen Abweichungen bzw. von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen.

Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen; die Unterschrift gilt als Zustimmung. Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage an den Verwalter; seine Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert das Landratsamt Günzburg den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Die Baugenehmigung ist vom Landratsamt Günzburg zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn die Baubeginnsanzeige und die Bescheinigungen über bautechnische Nachweise dem Landratsamt Günzburg vorliegen.

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt Günzburg schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Das Landratsamt Günzburg kann verlangen, dass Absteckung und Höhenlage von ihm abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird.

Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Bei den bautechnischen Nachweisen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4* und 5* oder wenn dies nach Maßgabe des Kriterienkataloges gemäß Anlage 2 der Bauvorlagenverordnung erforderlich ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1* bis 3*, Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen, sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m.

Keine Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen ist erforderlich für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1* und 2* sowie für nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche.

Bei Mittel- und Großgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m²) und Gebäuden der Gebäudeklasse 5* muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft.

*Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe ist dabei das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Bei der Berechnung der Flächen bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.