

Baugenehmigung/Bauantrag

Einleitung

Handelt es sich bei dem von Ihnen geplanten Vorhaben um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben, müssen Sie einen Antrag auf Baugenehmigung stellen.

Beim Baugenehmigungsverfahren reicht der Bauherr den Bauantrag mit allen erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde ein, in der sich das Grundstück befindet. Eine Ausfertigung des Bauantrags mit den Bauvorlagen leitet die Gemeinde an die zuständige Baurechtsbehörde weiter. Diese prüft innerhalb von zehn Arbeitstagen, ob die Bauvorlagen vollständig sind und welche anderen Ämter und Dienststellen am Verfahren beteiligt werden müssen. Sind die Bauvorlagen unvollständig, teilt die Baurechtsbehörde dem Bauherrn mit, welche Ergänzungen erforderlich sind. Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, wird dem Bauherrn der voraussichtliche Zeitpunkt der Entscheidung über seinen Antrag schriftlich mitgeteilt.

Hinweis: Die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke (Angrenzer) werden von dem Eingang des Bauantrages benachrichtigt. Gleichzeitig erhalten die Angrenzer die Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen die Bauvorlagen einzusehen und Einwendungen zu dem Bauvorhaben vorzubringen.

Die Baurechtsbehörde prüft den Bauantrag auf Übereinstimmung mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Sie hört die Gemeinde, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, und jene Stellen, deren Aufgabenbereich berührt wird (beispielsweise die Denkmalschutzbehörde, wenn es sich um ein Kulturdenkmal handelt oder das Vorhaben auf ein benachbartes eingetragenes Kulturdenkmal Auswirkungen hat). Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen und der Bauantrag geprüft wurde, erfolgt die Entscheidung, das heißt die Baugenehmigung wird erteilt oder der Bauantrag wird abgelehnt.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt und der Baufreigabeschein, der so genannte "**Rote Punkt**", erteilt wurde.

Eine Bauabnahme erfolgt nicht in jedem Falle, sondern nur dann, wenn die Behörde dies ausdrücklich angeordnet hat. Feuerungsanlagen dürfen aber erst nach Bescheinigung der Brandsicherheit durch den Bezirksschornsteinfegermeister und der sicheren Abführung der Verbrennungsgase in Betrieb genommen werden.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann mit einem schriftlichen Antrag um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

Zuständigkeiten

- wenn das Bauvorhaben in einer Gemeinde liegt, deren Gemeinde-/Stadtverwaltung die Aufgaben der unteren Baurechtsbehörde wahrnimmt: diese Gemeinde
- wenn das Bauvorhaben in einer Gemeinde liegt, die einer Verwaltungsgemeinschaft angehört, die die Aufgaben der unteren Baurechtsbehörde wahrnimmt: die Gemeinde-/Stadtverwaltung einer der beteiligten Gemeinden
- ansonsten: das Landratsamt

Ablauf

Sie benötigen den Vordruck "Antrag auf Baugenehmigung" und die sonstigen Bauvorlagen. Das Formular liegt in Ihrer Gemeinde aus beziehungsweise steht auch, je nach Angebot Ihrer Gemeinde, zum Download zur Verfügung. Sollte Ihre Gemeinde kein Formular im Internet anbieten, so steht Ihnen der "Antrag auf Baugenehmigung" auch auf den Seiten des Landratsamtes zum Download zur Verfügung.

Hinweis: Der Bauantrag muss von Ihnen als Bauherr und vom Planverfasser (in der Regel ein Architekt oder Bauingenieur), die Bauvorlagen vom Planverfasser unterschrieben werden. Die von einem Sachverständigen erstellten Bauvorlagen müssen von diesem unterschrieben sein.

Benötigte Unterlagen

- Antrag auf Baugenehmigung
- weitere Bauvorlagen, in der Regel
 - Lageplan
 - Bauzeichnungen
 - Baubeschreibung (Vordruck)
 - Darstellung der Grundstücksentwässerung
 - eventuell bautechnische Nachweise (bei bautechnischer Prüfung)
 - eventuell Angaben zu gewerblichen Anlagen (Vordruck)
 - technische Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)

Hinweis: Die Bauvorlagen sind grundsätzlich in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Ist die Gemeinde nicht selbst Baurechtsbehörde, sind die Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Ist für die Prüfung des Bauantrags die Beteiligung anderer Behörden oder Dienststellen erforderlich, kann die Baurechtsbehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

Frist

Die Dauer des Verfahrens hängt vom Einzelfall ab, insbesondere davon, welche Stellen beteiligt werden müssen. In der Regel dauert das Verfahren zwischen einem Monat und vier Monaten.

Kosten

Nach der Neuregelung des Landesgebührenrechts bemessen sich die Gebühren nach den in den jeweiligen Satzungen oder Rechtsverordnungen der unteren Baurechtsbehörden festgelegten Sätzen.