



Ihr Wegweiser für Baugenehmigungen und Co.

Mit diesem Merkblatt möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick geben, wie Sie am einfachsten einen Bauantrag stellen können und was hierbei besonders zu beachten ist.

Für die Bearbeitung eines Bauantrages sind viele Gesetze und besondere Vorschriften zu beachten, insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Das Baurecht ist ein sehr umfassendes Rechtsgebiet, daher kann dieses Merkblatt nur als erste grundsätzliche Information dienen und nicht als vollständig angesehen werden.

Weitere Informationen finden Sie unter www.stmi.bayern.de – Bauen und Wohnen – Bauherren Info oder unter www.lra-ffb.de – Bauen & Umwelt – Bauamt – Verfahren.

Die wichtigsten Formulare finden Sie unter www.stmi.bayern.de – Bauen und Wohnen – Baurecht und Technik – Bauordnungsrecht – Bauantragsformulare oder unter www.lra-ffb.de – Bauen & Umwelt – Bauamt – Formulare Bau

Die aktuellen Gesetze können Sie im Internet unter www.gesetze-bayern.de nachlesen.

Die Bebauungspläne der Stadt Olching finden Sie auf unserer Internetseite unter www.olching.de – Rathaus & Politik – Bauleitplanung. Mit der „Übersichtskarte bei Bayernviewer“, finden Sie sich die richtige Bebauungsplan-Nummer für Ihr Baugebiet. Unter „Liste der Bebauungspläne“ finden Sie alle Bebauungspläne nach Nummern sortiert.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter des Amtes für Bauen und Stadtentwicklung unter bauantraege@olching.de gerne zur Verfügung.

1. Welche Rolle nimmt die Stadt Olching ein?

Die Stadt Olching hat nicht die Befugnisse einer unteren Bauaufsichtsbehörde und kann somit keine Baugenehmigungen erteilen oder gegen ungenehmigte bauliche Veränderungen an Gebäuden vorgehen. Die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde für die Stadt Olching ist das Landratsamt Fürstfeldbruck. Für Baukontrollen, Abstandsflächenrecht oder Brandschutz wenden Sie sich daher bitte direkt an das Landratsamt Fürstfeldbruck.

Auf Grund ihrer Gebiets- und Planungshoheit erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung der Stadt. Bauanträge sind daher immer bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren und isolierte Befreiungen werden in eigener Zuständigkeit bearbeitet.

Als Ansprechpartner vor Ort bieten wir eine erste Anlaufstelle für persönliche Bauberatungen. Sie erhalten Informationen über die maßgeblichen planungsrechtlichen Vorschriften für

Ihr Grundstück. Wir beraten Sie auch gerne bei Fragen zur Erforderlichkeit einer Baugenehmigung und geben Ihnen Informationen über die einzureichenden Unterlagen. Diese Beratungen sind unverbindlich und sollen lediglich einen ersten Überblick verschaffen. Die Prüfung von Vorhaben erfordert viel Zeit und ist daher nur mit einem konkreten Antrag möglich. Bei der Prüfung eines Antrags können sich daher ggf. im Nachhinein noch zusätzliche Anforderungen ergeben oder weitere Unterlagen erforderlich sein.

2. Welches Verfahren ist das Richtige?

Grundsätzliches

Wenn Sie ein Haus bauen, einen Wintergarten oder eine Dachgaube anbauen oder auch nur in einem Zimmer in Ihrer Wohnung/Haus die Nutzung (z. B. von Gästezimmer in ein Nagelstudio) ändern wollen, brauchen Sie hierfür in der Regel eine Baugenehmigung.

Generell ist zu empfehlen, sobald der Gedanke konkreter wird, sich an einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten zu wenden und mit ihm alle Details und die weitere Vorgehensweise zu besprechen. Für eine erste Beratung stehen Ihnen auch gerne unsere Mitarbeiter vom Amt für Bauen und Stadtentwicklung zur Verfügung.

Es kann sein, dass für Ihr Vorhaben kein normaler Bauantrag erforderlich ist, sondern dass ein anderes Verfahren durchgeführt werden kann. Dies hat z. B. zur Folge, dass andere Unterlagen notwendig sind oder der Antrag etwas vereinfacht bearbeitet werden kann.

Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahren kurz erklärt:

Verfahrensfrei Vorhaben (Art. 57 BayBO)

In Art. 57 BayBO sind einige Vorhaben aufgeführt, für die man in der Regel keine Genehmigung benötigt. Aber Achtung! Diese Vorhaben sind nicht immer verfahrensfrei. Sobald z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes entgegenstehen oder das Abstandsflächenrecht betroffen ist, sind sie in der Regel nicht mehr verfahrensfrei. Siehe hierzu auch „**isolierte Verfahren**“. Deshalb sollten Sie auch bei vermeintlich verfahrensfreien Vorhaben vorab mit einem Mitarbeiter des Amtes für Bauen und Stadtentwicklung sprechen.

Auch der Abbruch eines Gebäudes ist in der Regel verfahrensfrei. Die beabsichtigte Beseitigung ist jedoch mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) anzuzeigen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)

Es gibt auch Vorhaben, die von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellt sind. Dies ist der Fall, wenn das Bauvorhaben im Gebiet eines Bebauungsplanes liegt, alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung (Verkehr, Trink- und Abwasser) gesichert ist. Es ist dennoch unbedingt erforderlich, dass Sie Ihre Nachbarn informieren und auf den Plänen unterschreiben lassen und bei der Stadt Olching einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung einreichen. Die Unterlagen für einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind in der Regel dieselben wie für einen „normalen“ Bauantrag.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)

Das vereinfachte Verfahren ist im Grunde das normale Verfahren (Regelverfahren), das bei Bauanträgen durchgeführt wird. Hierunter fallen alle Vorhaben, die kein Sonderbau sind. Das Baugenehmigungsverfahren z. B. für das klassische Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser oder Anbau eines Wintergartens wird in dieser Verfahrensart durchgeführt.

Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten (Art. 60 BayBO)

Sobald es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO (z. B. Hochhäuser, Kindertagesstätten, größere gewerbliche Einheiten) handelt, ist das umfassende Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen. Den durchschnittlichen Bauherrn wird das im Normalfall aber nicht betreffen.

Vorbescheid (Art. 71 BayBO)

Manchmal ist es sinnvoll, dass man sich vor der eigentlichen Bauantragstellung einzelne Fragen im Vorfeld beantworten lässt, z. B. wenn der Kauf oder Verkauf eines Grundstückes geplant ist. Wichtig ist hier, dass die Fragen sehr konkret gestellt werden und im Grunde mit Ja oder Nein beantwortet werden können (Art. 71 BayBO, § 5 BauVorIV).

Ein Beispiel für eine Vorbescheidfrage wäre, ob die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze durch den dargestellten Baukörper planungsrechtlich zulässig ist.

Auch für Vorhaben im Außenbereich empfehlen wir einen Antrag auf Vorbescheid.

Isolierte Verfahren (Art. 63 BayBO)

Für verfahrensfrei zu erstellende Bauvorhaben können **Befreiungen** vom Bebauungsplan und Festsetzungen einer Ortssatzung (z. B. Stellplatzsatzung) erforderlich sein. Zuständig für die Bearbeitung von isolierten Befreiungsanträgen ist die **Stadt Olching** (Art. 63 Abs. 3 BayBO). Das erforderliche Antragsformular finden Sie auf unserer Internetseite unter www.olching.de – Rathaus & Politik – Bauleitplanung. Zusätzlich zum aktuellen Katasterauszug sind alle Unterlagen einzureichen, die eine Prüfung der Abweichung ermöglichen (z. B. Pläne, Berechnungen). Dies ist im Einzelfall mit dem Amt für Bauen und Stadtentwicklung abzustimmen.

Für verfahrensfreie Bauvorhaben aber auch für Vorhaben im Genehmigungsverfahren müssen **Abweichungen**, die sich aus den Anforderungen der BayBO oder darauf beruhender Verordnungen ergeben, isoliert beantragt werden, z. B. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften oder vom Brandschutz.

Diese Abweichungsanträge sind bei der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** (Landratsamt Fürstentfeldbruck) einzureichen.

Die Anträge auf isolierte Befreiungen und Abweichungen sind vom Antragsteller zu begründen und zu unterschreiben.

Zusätzliche Genehmigungen, Förderungen, Kosten und Hinweise

Es kann sein, dass für Ihren speziellen Bauwunsch noch andere Erlaubnisse notwendig sind, z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis oder eine wasserrechtliche Genehmigung bei

Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten oder auf Altlastenflächen. Hierzu wird auf die gesonderten Merkblätter vom Landratsamt Fürstenfeldbruck verwiesen z. B. unter www.lra-ffb.de – Bauen & Umwelt – Umweltschutz – Natur- und Landschaftsschutz oder Wasserrecht.

Wenn Straßen neu hergestellt oder ausgebaut werden, fallen ggf. noch Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge an. Informationen darüber, ob noch Beiträge offen sind oder demnächst ein Straßenausbau zu erwarten ist, erhalten Sie vom Amt für Bauen und Stadtentwicklung - Sachgebiet Beitragsrecht.

Wegen Kanalherstellungsbeiträgen, sowie Kosten für Strom- und Wasseranschluss erkundigen Sie sich bitte bei dem jeweiligen Versorgungsträger.

Es gibt auch Möglichkeiten, Förderungen des Freistaates Bayern im Rahmen der Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Informationen hierzu erhalten Sie beim Landratsamt Fürstenfeldbruck.

Sollten Sie bei Ihrem Gebäude über keine Baupläne verfügen, können Sie bei der Stadt Olching, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck oder dem Staatsarchiv Akteneinsicht beantragen. Sollten Sie nicht selbst Eigentümer sein, ist hierzu eine schriftliche Vollmacht vom Eigentümer vorzulegen.

3. Wie stelle ich einen Antrag?

Bestandteile eines Bauantrags

Wenn Sie sich entschlossen haben, Ihr Haus zu bauen, umzubauen oder umzunutzen, ist der nächste Schritt, einen vollständigen Bauantrag bei der Stadt Olching einzureichen.

Hierbei ist es in der Regel notwendig, dass Sie einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten (Art. 61 BayBO) beauftragen. Für die Bearbeitung benötigen wir verschiedene Unterlagen. Wir möchten Ihnen mit der folgenden Aufzählung einen kurzen Überblick geben, welche Unterlagen in den meisten Fällen erforderlich sind. Je nach Art des Vorhabens kann es aber sein, dass noch weitere Unterlagen benötigt werden. Wenn das der Fall sein sollte, werden wir Ihnen eine Aufzählung der noch fehlenden Unterlagen zusenden (bevorzugt per E-mail). Wenn Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten, weiß dieser aber in der Regel darüber Bescheid, welche Bestandteile der Bauantrag hat.

Wir benötigen in **dreifacher Ausfertigung**

- ein vollständig ausgefülltes Bauantragsformular,
- eine Baubeschreibung mit Angabe der aufgeschlüsselten Baukosten
- Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIV) im Maßstab 1:100
- verschiedene Berechnungen (z. B. Grundfläche, Geschossfläche, Wohnfläche)
- gegebenenfalls einen Antrag auf Befreiung oder Abweichung
- Be- und Entwässerungsnachweis vom Amperverband
- Entwässerungspläne
- gegebenenfalls Freiflächengestaltungspläne
- Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Olching oder ggf. gemäß Bebauungsplan)

- einen gezeichneten Lageplan mit Darstellung des Vorhabens auf Grundlage des Katasterauszuges, insbesondere Stellplätze und Baugrenzen des Bebauungsplanes (§ 7 BauVorIV)

und in **einfacher Ausfertigung**

- einen Erhebungsbogen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (für Baugenehmigung und Bauabgang)
- einen aktuellen, unveränderten, beglaubigten Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom Vermessungsamt im Maßstab 1:1000 einschließlich der Auflistung der benachbarten Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümerangaben vom Vermessungsamt.

Die Antragsformulare und Formblätter finden Sie z. B. auf der Homepage des Landratsamtes Fürstenfeldbruck www.lra-ffb.de – Bauen & Umwelt – Bauamt – Formulare Bau.

Hier und unter www.olching.de – Rathaus & Politik – Bauleitplanung finden Sie ergänzend auch eine Checkliste für die erforderlichen Bauvorlagen.

Alternativ finden Sie die Formulare auch auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr.

Einreichung eines Bauantrags

Wenn Sie alle Unterlagen vollständig zusammengestellt haben, können Sie den Bauantrag entweder persönlich bei den Mitarbeitern im Amt für Bauen und Stadtentwicklung abgeben oder Sie schicken ihn per Post an folgende Adresse:

Stadt Olching
Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Rebhuhnstr. 18
82140 Olching

Bitte geben Sie Ihren Antrag in dreifacher Ausfertigung (Mappen in grün, rot und gelb) bei uns ab. Von den drei Ausfertigungen verbleibt am Ende des Verfahrens eine beim Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde, eine bei der Stadt Olching als beteiligte Gemeinde und eine bei Ihnen als Bauherr. Die Planmappen erhalten Sie in der Regel im Schreibwarenhandel.

Wenn der Antrag unvollständig bei uns abgegeben wird, bekommen Sie von uns eine E-Mail oder ein Schreiben über die fehlenden Unterlagen mit einer Frist, bis wann diese nachzureichen sind. Wenn die Frist abgelaufen ist und die Unterlagen immer noch fehlen, gilt der Antrag für uns als zurückgenommen und wir werden ihn kostenpflichtig an Sie zurückgeben.

Der Antrag wird geprüft und – falls erforderlich – darüber entschieden, ob das gemeindliche Einvernehmen (Zustimmung) zu der Planung erteilt werden kann. Ggf. ist hierfür eine Behandlung in einer Bauausschusssitzung erforderlich. Die nächsten Sitzungstermine können Sie unserer Homepage (www.olching.de – Rathaus & Politik – Stadtrat – Sitzungstermine) entnehmen. Abgabeschluss für Bauanträge ist jeweils 3 Wochen vor dem Sitzungstermin.

Wer ist beteiligt?

Bauherr (Art. 50 BayBO)

Sie als Bauherr sind unser erster Ansprechpartner. Bei Fragen, Anordnungen und dergleichen wenden wir uns deshalb direkt an Sie. Als Bauherr sind Sie auch dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften und Gesetze eingehalten werden; auch solche, die nicht vom Prüfumfang des Art. 59 BayBO erfasst werden (z. B. Abstandsflächenrecht).

Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)

Ihr Architekt oder Bauvorlageberechtigter (Art. 61 BayBO) ist in der Regel Ihr Entwurfsverfasser. Er ist für die Planung und die Organisation der Planung verantwortlich. Hierbei möchten wir noch darauf hinweisen, dass es notwendig sein kann, zusätzlich einen Fachplaner zu beauftragen, wenn der Entwurfsverfasser auf diesem Gebiet noch wenig Erfahrung hat. Fachplaner sind z. B. Statiker.

Nachbarn (Art. 66 BayBO)

Sie sollten Ihre Nachbarn über Ihr Bauvorhaben informieren und Sie bitten, Ihnen ihre Zustimmung durch eine Unterschrift auf den Plänen zu geben. Wenn ihr Nachbar nicht unterschreibt, hat dies erstmal keine Auswirkungen auf Ihren Bauantrag. Ihr Nachbar behält sich nur die Möglichkeit vor, gegen die Baugenehmigung zu klagen. Alle Nachbarn, die nicht unterschrieben haben, erhalten einen Abdruck von der Baugenehmigung. Sollte Ihr Nachbar nicht unterschreiben wollen, möchten wir Sie bitten, uns einen Nachweis vorzulegen, dass er die Möglichkeit hatte, die Pläne zu sehen (z. B. Anschreiben).

Bei Beteiligung einer großen Anzahl von Nachbarn kann die Zustellung des Genehmigungsbescheides unter Umständen auch durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

4. Wie geht es nach der Antragstellung weiter?

Isolierte Befreiung (Art. 63 BayBO)

Die Stadt prüft innerhalb eines Monats, ob die beantragten Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung vertretbar sind. Sollte dies der Fall sein, erhalten Sie einen Genehmigungsbescheid.

Sind die Abweichungen nicht mehr vertretbar, erhalten Sie eine schriftliche Anhörung mit Darlegung der Gründe und die Möglichkeit, den Antrag kostenfrei zurückzuziehen. Wird der Antrag nicht innerhalb der vorgegebenen Frist zurückgezogen, erhalten Sie einen kostenpflichtigen Ablehnungsbescheid.

Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)

Die Stadt prüft innerhalb eines Monats ob Gründe vorliegen, die ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren erfordern. Dies wird Ihnen unter Darlegung der Gründe mündlich oder schriftlich mitgeteilt. Sollte dies nicht der Fall sein, kann nach Erhalt der Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder nach Ablauf der Monatsfrist mit dem

Bau begonnen werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Monatsfrist erst zu laufen beginnt, wenn alle Bauvorlagen vollständig eingegangen sind. Die Erteilung eines Baugenehmigungsbescheides durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck ist in diesem Fall nicht erforderlich. Das Landratsamt wird aber von der Stadt Olching über die Genehmigungsfreistellung informiert.

Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 BayBO)

Die Stadt entscheidet innerhalb von zwei Monaten über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Mit der gemeindlichen Stellungnahme erfolgt die Weiterleitung des Bauantrages an das Landratsamt Fürstenfeldbruck zur abschließenden Bearbeitung. Von dort erhalten Sie eine kurze Eingangsbestätigung mit Ansprechpartner/in und eine PIN. Diese ermöglicht Ihnen den Bearbeitungsstand Ihres Bauantrages online abzufragen. Die Bearbeitungsdauer beträgt in der Regel 3 bis 6 Monate. Wenn das geplante Vorhaben zulässig ist, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt.

Geltungsdauer der Baugenehmigung (Art. 69 BayBO) und des Vorbescheides (Art. 71 BayBO)

Wenn Sie die Baugenehmigung erhalten haben, haben Sie vier Jahre Zeit, mit dem Bau zu beginnen. Ist das zeitlich nicht möglich oder ist die Bauausführung vier Jahre unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung. Sie haben aber vor Ablauf der Frist die Möglichkeit, die Baugenehmigung um zwei Jahre verlängern zu lassen. Hierfür müssen Sie einen schriftlichen Antrag beim Landratsamt Fürstenfeldbruck stellen.

Der Vorbescheid ist in der Regel drei Jahre gültig, aber auch dieser kann mit schriftlichem Antrag beim Landratsamt Fürstenfeldbruck um zwei Jahre verlängert werden.

Nützliche Adressen

Abfallwirtschaftsbetrieb

Münchner Str. 33, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/519-519

info@awb-ffb.de

www.awb-ffb.de

Amperverband (Wasser und Abwasser)

Bahnhofstr. 7, 82223 Eichenau

Tel.: 08141/731-0

info@amperverband.de

www.amperverband.de

Bayerisches Hauptstaatsarchiv

Schönfeldstraße 5-11, 80539 München

Tel.: 089/28638-2596

poststelle@bayhsta.bayern.de

www.gda.bayern.de/archive/hauptstaatsarchiv

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Hofgraben 4, 80539 München

Tel.: 089/2114-0

poststelle@blfd.bayern.de

www.blfd.bayern.de

Finanzamt

Münchner Str. 36, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/60-0

poststelle@fa-ffb.bayern.de

Grundbuchamt

im Amtsgericht Fürstenfeldbruck

Stadelbergerstraße 5, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/511-0

poststelle@ag-ffb.bayern.de

Gewerbeaufsichtsamt München

Heißstr. 130, 80797 München

Tel.: 089/2176-1

www.gaa-m.bayern.de

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Münchner Straße 32, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/519-0

Bauamt (Vorzimmer) -438

Gutachterausschuss (Bodenrichtwerte für Grundstücke) -339

Stelle für Wasserwirtschaft (Brunnen in Hausgärten) -932

poststelle@lra-ffb.de

www.lra-ffb.de

Stadtwerke Olching

Ilzweg 1, 82140 Olching

Tel.: 08142/448468-0

info@sw-olching.de

www.stadtwerke-olching.de

Vermessungsamt Dachau – Außenstelle Fürstenfeldbruck

Stockmeierweg 8, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/518-0

poststelle-ffb@adbv-dah.bayern.de

www.vermessungsamt-dachau.de

Wasserwirtschaftsamt München

Heißstraße 128, 80797 München

poststelle@wwa-m.bayern.de

www.wwa-m.bayern.de