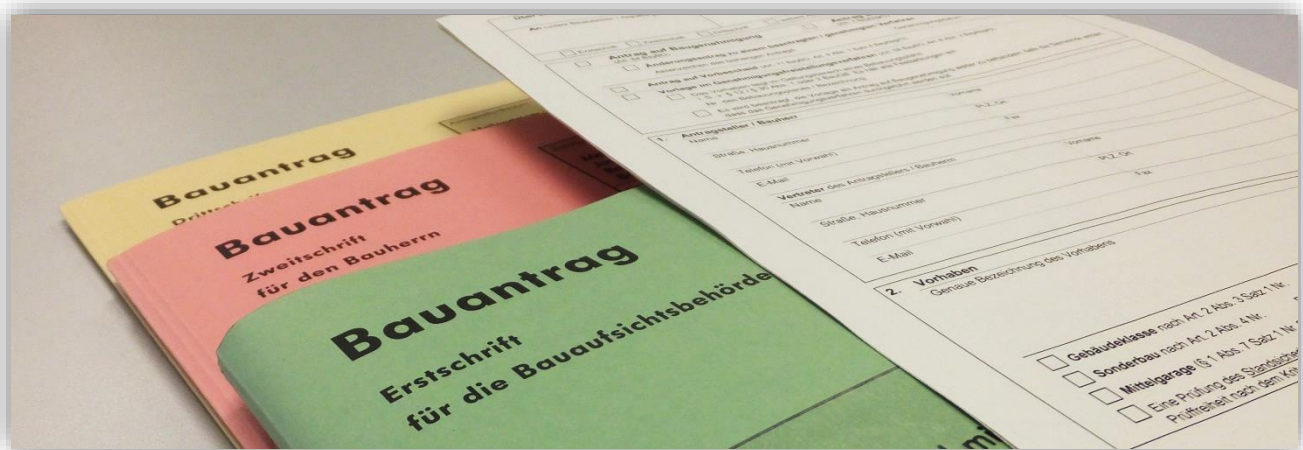




LEITFADEN

zum vollständigen Antrag

Die Mitarbeiter des Bürger-Service-Bauen der Stadt Kempten (Allgäu) sind bemüht, das Baugenehmigungsverfahren so schnell wie möglich durchzuführen. Der folgende Leitfaden soll Bauherren und Entwurfsverfassern dabei helfen, die erforderlichen Bauvorlagen vollständig einzureichen.



Bauantrag, Baubeschreibung, Baustatistik

- Es ist ein vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Bauantragsformular einzureichen (vgl. Art. 64 Bayerische Bauordnung - BayBO).
- Hierzu ist ein vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Baubeschreibungsformular beizufügen (§ 9 Bauvorlagenverordnung - BauVorIV).
- Außerdem ist der Statistische Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik beizulegen.
- Je nach Gebäudeklasse sind der Kriterienkatalog sowie Aussagen zur Standsicherheit vorzulegen.
- Sofern für das Bauvorhaben Befreiungen oder Ausnahmen nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abweichungen nach Art. 63 BayBO notwendig sind, ist ein Antrag mit ausführlicher Begründung vorzulegen.
- Sollte das Vorhaben im Sanierungsgebiet liegen, steht die Allgemeine Bauverwaltung für Fragen zur Verfügung (Tel: 0831/2525-6090).
- Die Berechnungen sind vollständig einzureichen.
- Die Antragsformulare stehen im Internet zur Verfügung (s.u.).

Amtlicher Lageplan mit Katasterauszug (§ 7 BauVorIV)

- Für die meisten Vorhaben ist ein aktueller amtlicher Lageplan (Maßstab 1:1000) erforderlich.
- Dieser kann beim Vermessungsamt Kempten, Herrenstraße 8, 87439 Kempten, zu den üblichen Öffnungszeiten persönlich abgeholt werden.
- Das Ausstellungsdatum darf nicht älter als sechs Monate sein.
- Im amtlichen Lageplan dürfen keine Eintragungen vorgenommen werden.

Kopie des amtlichen Lageplans (§ 7 BauVorIV)

- Die geplante bzw. die betroffene bauliche Anlage wird in die Kopie des amtlichen Lageplans eingezeichnet.
- Das betroffene Grundstück wird gekennzeichnet.
- Es sind alle geplanten, vorhandenen sowie verfahrensfreien baulichen Anlagen darzustellen.
- Kfz-Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Tiefgaragenzufahrten sind einzuzeichnen, sofern sie nicht in den Bauzeichnungen enthalten sind.
- Die Lageplankopien sind von Bauherr und Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIV)

- Für die Bauzeichnungen ist ein Maßstab von 1:100 zu verwenden. Ein größerer Maßstab ist zu wählen, wenn er zur Darstellung der erforderlichen Eintragung notwendig ist; ein kleinerer Maßstab kann gewählt werden, wenn er dafür ausreicht.
- Auf den Plänen sind der Planinhalt anzugeben sowie ein Plankopf anzubringen

– Grundrisse

- Alle von der Maßnahme betroffenen Grundrisse sind einzeln darzustellen und vollständig zu vermaßen. Außerdem muss ein Nordpfeil eingetragen sein.
- Die Räume müssen eine Raumbezeichnung bzgl. der Nutzung enthalten.
- Sofern Gebäudeanschlüsse zu den Nachbarn vorhanden sind, sind diese ebenfalls darzustellen.
- Der Grenzverlauf muss mindestens im Erdgeschossgrundriss erkenntlich sein.
- Liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sind dessen Festsetzungen (z. B. Baulinien, Baugrenzen) in den Plan zu übernehmen.
- Auch auskragende oder vorgebaute Bauteile (z. B. Balkone, Terrassen, Vordächer, Gauben) müssen vermasst sein.
- Die Schnittlinien müssen erkenntlich gemacht werden.
- Eventuell notwendige Brandschutzmaßnahmen sind darzustellen.

– Schnitte

- Die Schnitte sind entsprechend der Schnittführung in den Grundrissen zu bezeichnen.
- Es sind Dachneigung, Kniestock sowie Geschosshöhen und lichte Raumhöhen darzustellen.
- Ferner müssen Dachflächenfenster, Gauben, Aufzugsüberfahrten, Technikanlagen etc. einzuzeichnen und zu vermaßen.
- Insbesondere bei grenzständigen Gebäuden ist das Nachbargebäude zusätzlich darzustellen.
- Bei Tiefgaragenabfahrten muss die Rampensteigung angegeben werden.
- Bei unterschiedlichem Geländeverlauf innerhalb des Grundstücks, ist eine Höhenmessung erforderlich.
- Der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf sind mit Höhenkoten darzustellen.

– Ansichten

- Es müssen alle zur Beurteilung erforderlichen Ansichten eingereicht werden.
- Bei aneinanderggebauten Gebäuden sind die Nachbargebäude im Teilbereich zusätzlich darzustellen.
- Bei unterschiedlichem Geländeverlauf innerhalb des Grundstücks, ist eine Höhenmessung erforderlich.

- Außenanlagen

- Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, landschaftspflegerische Begleitpläne (gem. Bayerischer Kompensationsverordnung - BayKompV) und sonstige Unterlagen bei einem Eingriff in die Natur (z. B. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, Kompensationsmaßnahmen) sind im Vorfeld mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz (Tel 0831/2525-3517) abzusprechen.
- Für die Fällung von Bäumen ist ein separater Antrag auf Baumfällung beim dem Amt für Umwelt- und Naturschutz zu stellen. Dieser ist auf der Homepage der Stadt Kempten (Allgäu) abrufbar (s.u.).
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) ist zu beachten. Diese kann ebenfalls auf der Internetseite eingesehen werden.
- Erforderliche Kinderspielplätze sind darzustellen; ggf. ist eine Flächenberechnung beizulegen.

Unterschriften

- Der Bauherr, der Entwurfsverfasser und die zustimmenden Nachbarn haben Ihre Unterschrift auf allen Plänen und Lageplankopien zu leisten (mind. in zweifacher Ausfertigung).
- Werden Unterschriften in Vertretung geleistet, ist eine ausreichende Vollmacht vorzulegen.

Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen, Gebäudeklasse 5

- Es muss eine ausführliche Betriebsbeschreibung eingereicht werden. Diese können auf der Homepage der Stadt Kempten (Allgäu) beim Bürger-Service-Bauen heruntergeladen werden.
- Anforderungen, die den Immissionsschutz betreffen (Schall, Lärm, Licht, Rauch etc.), sind genauestens darzustellen bzw. durch Gutachten zu belegen.
- Soll der Brandschutznachweis durch die Behörde geprüft werden, ist dieser unterschrieben mit einzureichen. Die erforderlichen Angaben hierfür werden in § 11 BauVorIV aufgelistet.

Abbruchmaßnahmen

- Für den Abbruch von Anlagen ist eine Beseitigungsanzeige einzureichen.
- In einem zusätzlichen Lageplan muss das abzubrechende Objekt gekennzeichnet werden.

Nachbarbeteiligung

- Allen Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der benachbarten Grundstücke sind der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit und kann gravierende Auswirkungen mit sich bringen. Bei Bauvorlageberechtigten, die Mitglieder einer der Baukammern sind, sind bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer möglich.
- Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so wird ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Dadurch wird ihm die Möglichkeit gegeben innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides Klage gegen die Genehmigung zu erheben.
- Nachbarn sind Eigentümer von Grundstücken, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen (auch so genannte Punktnachbarn) sowie Eigentümer weiterer Grundstücke, die durch das Bauvorhaben in ihren schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden können.
- In den Plänen und im Antragsformular sind die Namen, Anschriften und Telefonnummern der Nachbarn, die Flurstücks-Nummern und Gemarkung des betreffenden Grundstücks anzugeben.

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

- Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie im Ensemblebereich – auch von grundsätzlich verfahrensfreien Vorhaben – sind erlaubnispflichtig.
- Das Antragsformular für eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist auf der Internetseite der Stadt Kempten (Allgäu) erhältlich (s.u.).
- Die Maßnahmen müssen in Material, Bauart, Farbe, Umfang und Lage am Objekt etc. dargestellt werden (z. B. durch ein aussagekräftiges Leistungsverzeichnis oder Kostenvoranschlag).

- Fotos, Bauzeichnungen und Detailskizzen sind – falls erforderlich - unterschrieben beizulegen. Evtl. bereits erfolgte Befunduntersuchungen sind mit einzureichen.
- Es wird eine vorherige Rücksprache bzw. Beratung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Am Bau beteiligte Personen

- Der Bauherr ist für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. An ihn richten sich die Bescheide und Verfügungen der Stadt Kempten (Allgäu). Er hat alle Anträge, Berechnungen und Pläne zu unterschreiben. Ein Bauherrenwechsel ist rechtzeitig anzuzeigen.
- Die Vertretung des Bauherrn hat die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber der Behörde wie der Bauherr. Die vertretende Person ist Ansprechpartnerin und Adressatin des Schriftverkehrs einschließlich der Bescheide. Bei mehreren Bauherren wird empfohlen eine Person als Vertretung zu benennen, um den weiteren Verfahrensablauf zu erleichtern.
- Entwurfsverfasser sind u. a. verantwortlich für die Planung, die Übereinstimmung der verschiedenen Planunterlagen und die Vollständigkeit der Nachweise. Sie müssen grundsätzlich persönlich unterschreiben. Der Umfang der Vorlageberechtigung und der Berechtigung zum Erstellen von bautechnischen Nachweisen ist in der BayBO festgelegt. Die Vorlageberechtigung ist zusammen mit dem Antrag nachzuweisen.

Weiterführende Links

Bürger-Service-Bauen der Stadt Kempten (Allgäu): <https://www.kempten.de/formulare-und-merkblätter-2791.html>

Umwelt- und Naturschutz (z. B. Baumfällantrag): <https://www.kempten.de/umwelt-naturschutz-747.html>

Denkmalschutz: <https://www.kempten.de/denkmalschutz-3796.html>

Bebauungspläne der Stadt Kempten (Allgäu): <https://www.kempten.de/bebauungspläne-731.html>

Satzungen der Stadt Kempten (Allgäu) zu Bau-, Straßen- & Verkehrswesen, Grünanlagen (z. B. Stellplatzsatzung): <https://www.kempten.de/6699.html>

Vordrucke auf der Homepage des StMI:

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

Bautätigkeitsstatistik-Online der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder: <https://www.statistik-bw.de/baut/>

Hinweise:

In der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) wird der Inhalt der Bauvorlagen ausführlich beschrieben.

Der Bauantrag sowie die Bauvorlagen sind schriftlich unter Verwendung von Vordruckmappen in mindestens zweifacher Ausfertigung (Erstschrift grün, Zweitschrift rot) einzureichen. Falls erforderlich, können zusätzliche Ausfertigungen (z. B. Drittschrift beige) oder digitale Unterlagen angefordert werden; dies kann das Verfahren beschleunigen.

Die erforderlichen Formulare sind auf der Homepage der Stadt Kempten (Allgäu), des Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr oder im Fachhandel erhältlich.

Beratungszeiten und Antragsabgabe

Sowohl die persönliche als auch die telefonische Beratung finden während den allgemeinen Öffnungszeiten beim Bürger-Service-Bauen statt. Bauanträge können zu den gleichen Zeiten abgegeben werden.

Terminvereinbarung

Termine im laufenden Baugenehmigungsverfahren können mit den jeweiligen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern vereinbart werden.

Allgemeine Öffnungszeiten:

Mo. bis Fr. 8:00 bis 12:00 Uhr

Mo. 14:30-17:30 Uhr

Mi. 12:00-13:00 Uhr

Stadt Kempten (Allgäu)

Bürger-Service-Bauen

Kronenstraße 8

87435 Kempten (Allgäu)

Telefon: 0831/2525-6090

E-Mail: buerger-service-
bauen@kempten.de