

Grundlegende Informationen für Ihren Bauantrag

Stadt Bad Kissingen



Ihr Weg zu einer Baugenehmigung

Sie haben ein Bauvorhaben geplant und wissen nicht, ist das Bauvorhaben genehmigungsfrei bzw. was muss ich bei der Beantragung eines Bauantrages beachten?

Dieses Infoblatt soll Ihnen erste Informationen vermitteln, wie Sie bei uns am einfachsten einen Bauantrag stellen können.

Ist der Bauantrag gut durchdacht und die Bauantragsunterlagen vollständig, führt dies zu einer schnelleren und unkomplizierteren Bearbeitung des Bauantrages.

Das Baurecht ist ein sehr umfangreiches Rechtsgebiet. Das Infoblatt kann Ihnen nur grundsätzliche Informationen vermitteln und keinesfalls als vollständig gesehen werden.

Ausführlichere Informationen finden Sie unter www.stmb.bayern.de, dort besonders bei der Broschüre „Starthilfe für Bauherren“ und unter www.gesetze-bayern.de.

Städtische Satzungen und Bebauungspläne können Sie auf unserer Homepage www.badkissingen.de abrufen.

Bei generellen Fragen zu Bauvorhaben wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Bauaufsicht oder an bauaufsicht@stadt.badkissingen.de.

1. Welches Verfahren ist das Richtige?

1.1. Grundsätzliches

Wenn Sie planen, ein Haus zu bauen, einen Balkon oder einen Wintergarten zu errichten oder im Erdgeschoss eine Praxis einzurichten, brauchen Sie hierfür in der Regel eine Baugenehmigung. Diese erhalten Sie von der Stadt Bad Kissingen.

Generell ist zu empfehlen, sobald Ihre Planung konkreter wird, sich an einen Architekten oder Bauvorlageberechtigten (siehe unter 2.3.2) zu wenden und die Details und Vorgehensweise durchzusprechen.

Unter Umständen ist für Ihr Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich sondern ein anderes Verfahren, wofür wiederum andere Formulare notwendig sind.

Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahren kurz erklärt:

1.2. Verfahrensfreie Vorhaben

Es gibt Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist. Diese sind unter Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) aufgeführt.

Allerdings sollte die unter Art. 57 BayBO erfolgte Aufzählung nicht so verstanden werden, dass diese Bauvorhaben immer verfahrensfrei sind. Sobald die Abstandsflächen bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, nicht eingehalten werden, ist das Bauvorhaben in der Regel nicht mehr verfahrensfrei.

Wer genehmigungsfrei baut, ist dafür verantwortlich, dass alle für das Bauvorhaben geltenden Vorschriften, z. B. die gesetzlichen Abstandsflächen, die anerkannten Regeln der Technik, die Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder einer örtlichen Bauvorschrift wie der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Kissingen eingehalten werden.

Sie sollten sich diesbezüglich von einem Architekten bzw. einem Mitarbeiter der Bauaufsicht beraten lassen.

1.3. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Es besteht die Möglichkeit, dass Ihr Vorhaben von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellt ist (Art. 58 BayBO).

Liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, werden durch das Vorhaben alle Festsetzungen eingehalten und ist die Erschließung gesichert, kann das Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt werden.

Es ist trotzdem unbedingt erforderlich, dass der Antrag der Bauaufsicht in zweifacher Ausfertigung vorgelegt wird. Der Antrag ist von einem Bauvorlageberechtigten zu erstellen und die Nachbarbeteiligung ist durchzuführen. Nach Abgabe des Antrags wird von Seiten der Bauaufsicht geprüft, ob das Vorhaben freigestellt werden kann. Für diese Entscheidung hat die Stadt einen Monat Zeit. Sollte es Gründe geben, dass ein „normales“ Baugenehmigungsverfahren erforderlich wird, werden Sie von Seiten der Bauaufsicht informiert.

1.4. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Das vereinfachte Verfahren (Art. 59 BayBO) ist im Grunde das normale Baugenehmigungsverfahren. Hierunter fallen alle Vorhaben, die kein Sonderbau sind. Ein typisches Beispiel hierfür sind Anträge für Wohnhäuser.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsicht nur einen Ausschnitt besonders wichtiger Anforderungen. Diese sind:

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (z. B. Einfügung eines Bauvorhaben in die umgebende Bebauung gemäß § 34 BauGB)
- seine Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzung)
- beantragte Abweichungen vom Bauordnungsrecht
- Abstandsflächenrecht

- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen (z.B. Denkmalschutzrecht, Wasserrecht etc.)

1.5. Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten

Sobald es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO (z.B. Hotels, Schulen, Versammlungsstätten oder Kindertagesstätten) handelt, ist das umfassende Baugenehmigungsverfahren durchzuführen (Art. 60 BayBO). Den durchschnittlichen Bauherrn wird das im Normalfall nicht betreffen.

1.6. Vorbescheid

In manchen Situationen ist es sinnvoll, im Vorfeld einer Bauantragsstellung bereits Fragen abzuklären, um eine rechtsverbindliche Aussage zu geplanten Bauvorhaben zu erhalten. Hierbei ist es wichtig, dass die Fragen sehr konkret gestellt werden und im Grunde mit Ja oder Nein zu beantworten sein müssen (Art. 71 BayBO, § 5 BauVorIV).

Ein Beispiel für eine Vorbescheidsfrage wäre, ob die beabsichtigte Überschreitung der Baugrenze planungsrechtlich zulässig ist.

Wird keine Frage gestellt, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

Bei der Stadt Bad Kissingen wird bereits bei einer Bauvoranfrage die Durchführung der Nachbarbeteiligung gefordert.

1.7. Isolierte Abweichungen und Befreiungen

Die Bayerische Bauordnung legt fest, welche baulichen Anlagen ohne eine Baugenehmigung errichtet bzw. geändert werden dürfen. Für diese Bauvorhaben muss grundsätzlich kein Genehmigungsverfahren und auch kein Freistellungsverfahren durchgeführt werden.

Aber auch wer genehmigungsfrei baut, muss alle für das Bauvorhaben geltenden Vorschriften einhalten. Sofern ein genehmigungsfreies Bauvorhaben die Vorschriften nicht einhält, kann eine isolierte Befreiung (Art. 63 BayBO) von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder eine Abweichung von einer Bauvorschrift beantragt werden. Der Antrag ist zu begründen. Wie auch die Genehmigungsverfahren sind die Isolierte Befreiung und Abweichung kostenpflichtig.

1.8. Beseitigungsanzeige

Sofern die Beseitigung einer baulichen Anlage nicht verfahrensfrei ist (Art. 57 Abs. 5 BayBO), ist die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Wenn von Seiten der Bauaufsichtsbehörde keine Maßnahmen ergriffen werden, kann nach Ablauf des Monats mit der Beseitigung begonnen werden.

Etwas anderes gilt, wenn für die Beseitigung eine anderweitige behördliche Gestattung, Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich ist. Dies betrifft beispielsweise die Beseitigung eines Denkmals oder bauliche Anlagen mit Entwässerungsanlagen (Prüfung der Einhaltung der Entwässerungssatzung).

Eine nur teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage stellt eine Änderung dieser Anlage dar und bedarf daher grundsätzlich einer Baugenehmigung.

1.9. Zusätzliche Genehmigungen, Erschließungskosten und Hinweise

Es kann sein, dass für Ihren Bauwunsch noch andere Genehmigungen bzw. Erlaubnisse erforderlich sind wie z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis oder eine wasserrechtliche Genehmigung zum Beispiel bei entsprechender Lage des Bauvorhabens im Heilquellenschutzgebiet.

Im Einzelfall können für Bauvorhaben noch Erschließungskosten (Straße) sowie Herstellungsbeiträge zu Entwässerungseinrichtungen anfallen. Auskünfte diesbezüglich erteilt die Bauverwaltung der Stadt Bad Kissingen. Die anfallenden Kosten für die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser u.a. sind bei den zuständigen Versorgungsträgern zu erfragen. (Stadtwerke Bad Kissingen GmbH, Rhön-Maintal-Gruppe u.a.)

Die Stadt Bad Kissingen hat eine Entwässerungssatzung. Sollte das Bauvorhaben die Errichtung bzw. Änderungen von Entwässerungsanlagen beinhalten, ist die Entwässerung in den Planunterlagen darzustellen. Diese wird von der Stadt geprüft und die erforderlichen Auflagen bzw. Hinweise zur Entwässerung sind Bestandteil des Genehmigungsbescheids bzw. bei einem Freistellungsverfahren erfolgt ein kostenloser Bescheid zur Entwässerung.

Für die Arbeiten am öffentlichen Verkehrsgrund, zum Beispiel wenn ein Gerüst aufgestellt werden muss, ist mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Stadt Bad Kissingen ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zu stellen.

Sollten Sie bei Ihrem bestehenden Gebäude über keine Baupläne verfügen, können Sie beim Stadtarchiv eine Akteneinsicht beantragen. Bitte vereinbaren Sie im Vorfeld einen Termin beim Stadtarchiv.

2. Wie stelle ich einen Bauantrag?

2.1. Bestandteile eines Bauantrags

Wenn Sie sich für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben entschlossen haben, ist hierfür ein vollständiger Bauantrag bei der Bauaufsicht der Stadt Bad Kissingen einzureichen. Der Bauantrag muss von einem Architekten oder Vorlageberechtigten (Art. 61 BayBO) erstellt sein.

Bauvorlagen sind entsprechend § 3 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vorzulegen. Weitere Hinweise können Sie auf der Internetseite der Stadt Bad Kissingen unter dem Schlagwort „[Bauantrag - Einreichung](#)“ nachlesen.

Die Antragsformulare und Formblätter können Sie unter:

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

herunterladen.

2.2. Einreichung des Bauantrags

Wenn Sie alle Unterlagen komplett haben, können Sie den Bauantrag entweder gleich persönlich bei der Bauaufsicht abgeben oder Sie schicken ihn per Post an folgende Adresse:

Stadt Bad Kissingen
Bauaufsicht
Rathausplatz 4
97688 Bad Kissingen

Bitte geben Sie Ihren Bauantrag in zweifacher Ausfertigung (bei größeren Bauvorhaben mind. 3-fach) bei uns ab.

Sobald der Antrag bei uns eingereicht wurde, wird der Bauantrag auf Vollständigkeit geprüft. Ist der Bauantrag unvollständig erhalten Sie bzw. der bevollmächtigte Entwurfsverfasser von uns ein Schreiben über die fehlenden Unterlagen mit einer Frist, bis wann diese einzureichen 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. Es besteht die Möglichkeit unter Angaben von Gründen eine Fristverlängerung zu beantragen.

2.3. Wer ist beteiligt?

2.3.1. Bauherr (Art. 50 BayBO)

Sie als Bauherr sind unser erster Ansprechpartner. Bei Fragen, Anordnungen und dergleichen mehr wenden wir uns deshalb direkt an Sie. In Bezug auf Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde und Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Antrag können Sie eine Vollmacht an den Entwurfsverfasser erteilen.

Als Bauherr sind Sie dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften und Gesetze eingehalten werden.

2.3.2. Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)

Ihr Architekt oder Ihr 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.

Der Entwurfsverfasser kann für die Verhandlungen bzw. den Schriftverkehr mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit dem Antrag bevollmächtigt werden.

2.3.3. Nachbarn (Art. 66 BayBO)

Vor Abgabe des Bauantrages ist die Nachbarbeteiligung durchzuführen. Bitten Sie Ihre Nachbarn, Ihnen ihre Zustimmung durch eine Unterschrift auf den Plänen zu geben. Wenn Ihr Nachbar nicht unterschreibt, hat dies erstmal keine Auswirkungen auf Ihren Bauantrag. In diesem Fall behält sich Ihr Nachbar die Möglichkeit vor, gegen die Baugenehmigung zu klagen. Alle Nachbarn, die nicht unterschrieben haben, erhalten einen Abdruck des Genehmigungsbescheides. Sollte ein Nachbar nicht unterschreiben wollen, ist ein Nachweis der Bauaufsicht vorzulegen, dass er die Möglichkeit hatte, die Pläne zu sehen. (z. B. Anschreiben als Einschreiben).

3. Wie geht es nach der Antragstellung weiter?

3.1. Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 BayBO)

Nachdem Sie Ihren Antrag bei uns abgegeben haben, wird er von unseren Mitarbeitern im jeweils vorgesehenen Prüfumfang geprüft. Wenn alles in Ordnung ist, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt.

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

Die Baugenehmigung hat eine Geltungsdauer von vier Jahren. Ist es 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 stellen.

Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig und kann ebenfalls mit schriftlichem Antrag um zwei Jahre verlängert werden.

4. Nützliche Kontakte und Adressen

Stadt Bad Kissingen:

Bauaufsicht

Rathausplatz 4

97688 Bad Kissingen

Zuständigkeit für Kernstadt und Garitz:

Herr Ohngemach –Tel. Nr. 0971/807-3210

Zuständigkeit für die anderen Ortsteile:

Frau Hofmann – Tel. Nr. 0971/807-3211

bauaufsicht@stadt.badkissingen.de

Stadtplanung Rathausplatz 4 Tel. Nr. 0971/ 807-3200	Bauverwaltung Rathausplatz 4 Tel. Nr. 0971/807-3101 Tel.Nr. 0971/807-3430 (Erschließungskosten)
Tiefbauamt Maxstraße 18 Tel. Nr. 0971/ 807-3301	Ordnungsamt Rathausplatz 1 Tel. Nr. 0971/807-2421
Stadt Bad Kissingen Stadtarchiv Promenadestraße 6 Tel. Nr. 0971/807-1202	Stadt- und Kreisbrandinspektor Harald Albert Kapellenstraße 40 0971/807-3111
Landratsamt Bad Kissingen Obere Marktstraße 6 97688 Bad Kissingen 0971 8010	Stadtwerke Bad Kissingen GmbH Würzburger Str. 5 976888 Bad Kissingen Tel. Nr. 0971 8260
Zweckverband zur Wasserversorgung d. Rhön-Maintal-Gruppe Bergstraße 4 97490 Poppenhausen Tel. Nr. 09725 7000	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen Kurhausstraße 26 97688 Bad Kissingen Tel. Nr. 0971 80290
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Im Luitpoldpark 1 97688 Bad Kissingen Tel. Nr. 0971 72750	Grundbuchamt Bad Kissingen Maxstraße 27 97688 Bad Kissingen Tel. Nr. 0971 82080
Bayer. Landesamt für Denkmalschutz Dienststelle Bamberg Schloss Seehof Tel. Nr. 0951 40950	

5. Städtische Satzungen und Formulare

Möglicherweise für Ihr Bauvorhaben relevante Satzungen:



[Gestaltungssatzung, 12 KB](#)



[Werbeanlagensatzung, 13 KB](#)



[Entwässerungssatzung, 100 KB](#)



[Technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen, 180 KB](#)



[Stellplatzsatzung, 59 KB](#)



[Stellplatzsatzung Anlage 1, 32 KB](#)



[Stellplatzsatzung Anlage 2, 123 KB](#)

Sanierungsgebiete in Stadt Bad Kissingen:

[Link zu Sanierungsgebieten](#)

Liste der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

[Link zu Bebauungsplänen](#)

Liste der Schlagwörter mit Verlinkung:

(auch zu finden unter [Stichwortsuche A-Z](#), Stichwort „Bauen“)

- [Abgrabungsgenehmigung](#)
- [Bauantrag - Einreichung](#)
- [Baugenehmigung - Beantragung](#)
- [Baugenehmigung - Beantragung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens](#)
- [Baurecht - Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben](#)
- [Baurecht - Erlass örtlicher Bauvorschriften](#)
- [Bauverfahren \(verfahrensfrei\)](#)
- [Bauvorbescheid - Erteilung](#)
- [Beseitigungsanzeige - Erstattung](#)
- [Brandschutz \(vorbeugender\)](#)
- [Brandschutz von baulichen Anlagen](#)
- [Denkmalschutz](#)
- [Genehmigungsfreistellungsverfahren - Durchführung](#)