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 BauVorlV).

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 (BauVorlV) 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.

Bei der Zusammenstellung der Bauantragsunterlagen sind unter Ziff. 4 angegebene Merkblätter zu beachten:

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. 71BayBO)

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. Merkblätter

Merkblatt für die Einreichung von Bauanträgen

Gemäß der Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und die Bautechnischen Nachweise (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV) sind bei der Einreichung des Bauantrages beim Stadtbauamt der Stadt Bad Kissingen folgende Unterlagen (2-fach) erforderlich:

1. Bauantragsformular, Vordrucke nach § 1 Abs. 3 BauVorlV

2. Baubeschreibung, Vordrucke nach § 9 BauVorlV

3. Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000 mit Nachbar- und Eigentümer-verzeichnis zum Lageplan, nicht älter als 6 Monate (erhältlich beim Vermessungsamt Bad Kissingen)

4. Lageplan mit Einzeichnung der baulichen Maßnahme unter Angabe der Außenmaße im Maßstab 1:1000. Sofern das Baugrundstück im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, sind die Baugrenzen bzw. die Baulinien einzutragen.

5. Bauzeichnungen gemäß § 8 BauVorlV (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) mit Angabe der Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstückes und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage im Maßstab 1:100

6. Entwässerungsplan unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kissingen in der jeweils gültigen Fassung

7. Freiflächengestaltungsplan, wenn die Gestaltung der Außenanlagen von Bedeutung ist auch mit qualifizierten Bepflanzungsplan sowie einer Pflanzenliste eines Fachplaners im M 1:100

8. Berechnung der Abstandflächentiefen nach Art. 6 BayBO und Darstellung der Abstands-flächen im Grundriss M 1:100 (2-fach)

9. Wohnflächen- bzw. Nutzflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes in Anlehnung an DIN 277 und Wohnflächenverordnung

10. Berechnung der Baukosten aufgegliedert nach Abbruch – bzw. Neubaukosten, sowie Kosten für die Errichtung der Tiefgarage

11. Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach § 19 und 20 BauNVO, wenn erforderlich auch der Baumassenzahl

12. Stellplatznachweis mit Berechnung und Darstellung der Stellplätze sowie der Zufahrt im Lageplan und im Grundriss

13. Erhebungsbogen für Baustatistik (für Wohngebäude und sonstige Gebäude über 350 m³ oder 18.000,00 €)

14. Abweichungen von BayBO, GaStellV, VStättV, BStättV oder städtischen Satzungen bzw. Befreiungen oder Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO schriftlich zu beantragen und entsprechend zu begründen.

15. Bei Bedarf sind weitere Berechnungen und Gutachten (z.B. über Lärm, Gerüche) bzw. Nachweise (Brandschutz) vorzulegen.

Folgende Unterlagen bzw. Angaben sind außerdem erforderlich bei:

1. der Änderung von baulichen Anlagen:

   In den Bauzeichnungen sind die bestehenden, die zu beseitigenden und die neuen Bauteile gemäß Anlage 1 BauVorlV zu kennzeichnen.

2. gewerbliche Bauvorhaben:

   Betriebs- und Verfahrensbeschreibung

3. Technische Nachweise:

   Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 5, bei Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen muss ein Brandschutznachweis vorliegen, wenn der Brandschutznachweis von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden soll.

   Bei Sonderbauten der Gebäudeklasse 1-3 ist der Kriterienkatalog der Baugenehmigung beizulegen.

4. Tektur

   Gleiche Unterlagen wie bei ursprünglichen Antrag mit gesonderter Markierung der geänderten Bauteile

5. vollständiger Abbruch von Gebäuden

   Die folgenden Unterlagen sind, sofern der Abbruch nicht gänzlich verfahrensfrei ist, für das Anzeigeverfahren gem. Art. 57 Abs.5 Satz 2 BayBO erforderlich.

   - Abbruchformular mit Bezeichnung des Abbruchvorhabens und Unterschriften
   - Kopie des amtlichen Lageplans im Maßstab 1:1000 mit Darstellung der abzubrechenden Anlage
   - Bestandspläne (Skizzen) oder Fotos
   - Erhebungsbogen für den Bauabgang
   - Bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, die an das zu beseitigende Gebäude angebaut sind, von einem

Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1 BayBO bestätigt sein.

Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die angebaut ist, durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein. Entsprechendes gilt, wenn sich die Beseitigung auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann.
Eine Bestätigung bzw. Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn es sich um einen Anbau an ein verfahrensfreies Gebäude handelt.

Die für die Beseitigung eines Baudenkmals erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann mit dem Abbruchformular ebenfalls beantragt werden.

6. Geländeauffüllungen
(Auffüllungen ab 500 m und mit einer Höhe oder Tiefe ab 2,00 m)

- Antragsformular

- Baubeschreibung mit Angabe der Größe und Material der geplanten Auffüllung und Grund der Maßnahme

- Bauzeichnung (Grundriss, Schnitt und Darstellung des derzeitigen und des geplanten Geländeverlaufes evtl. des anstehenden Grundwasserstandes)

- Darstellung der Grundstücksgrenzen und Angabe der Auffüllhöhe

- Angabe der Gesamtauffüllmenge mit Massenberechnung

- Zu- und Abfahrtsabwicklung zu öffentlichen Verkehrsflächen (bei Bedarf)

- Vorgesehene Geländegestaltung nach Geländeerweiterung mit Darstellung der Bepflanzung (qualifizierter Bepflanzungsplan)

Nutzungsänderungen

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn an einem bestehenden Bauobjekt die vorherige genehmigte Nutzungsart geändert wird. Dabei betrifft dies nicht nur bauliche Veränderungen. Eine Nutzungsänderung liegt auch vor, wenn Gebäude oder Räumlichkeiten eine andere Nutzung erhalten bzw. Erweiterungen der Nutzung vorgesehen sind.

Nutzungsänderungen sind auch ohne bauliche Änderungen baugenehmigungspflichtig. Dementsprechend sind die Unterlagen für einen Bauantrag einzureichen.

Die Antragformulare können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter der Internetadresse
http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php aufgerufen werden.
Die eingereichten Planunterlagen sind mit den Unterschriften des Bauherren, des Entwurfsverfassers und der Nachbarn zu versehen.

Merkblatt für die Einreichung einer Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage gibt erste Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstückes sowie über bauplanungsrechtliche Fragen. Sie klärt, ob das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist.

Folgende Unterlagen sind 2-fach vorzulegen:

16. Bauantragsformular, Vordrucke nach § 1 Abs. 3 BauVorlV

17. Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000 mit Nachbar- und Eigentümer-verzeichnis zum Lageplan, nicht älter als 6 Monate (erhältlich beim Vermessungsamt Bad Kissingen)

18. Lageplan mit Einzeichnung der baulichen Maßnahme unter Angabe der Außenmaße im Maßstab 1:1000. Sofern das Baugrundstück im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, sind die Baugrenzen bzw. die Baulinien einzutragen

19. Mit dem Bauantragsformular kann eine Liste mit zu beantwortenden Fragen eingereicht werden. Sollte mit der Fragestellung die bauliche Maßnahme nicht ausreichend geklärt werden, so sind folgende Bauzeichnungen vorzulegen:

    Bauzeichnungen gemäß § 8 BauVorlV (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) mit Angabe der Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstückes und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage im Maßstab 1:100 bzw. oder einfache Bauzeichnungen im Maßstab 1:200

20. Bei Abweichungen vom geltenden Recht (wie z.B. BayBO, GaStellV, VStättV, BStättV oder städtischen Satzungen usw.) bzw. Befreiungen oder Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO sind diese schriftlich zu beantragen und entsprechend zu begründen.

Sollten bei der Bauvoranfrage nur Fragen gestellt werden, kann auf die Einschaltung eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers verzichtet werden.

Im konkreten Fall können für die Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit noch weitere Unterlagen (siehe Unterlagen Bauantrag) sowie auch weitere Ausfertigungen angefordert werden.

Auch bei einer Bauvoranfrage ist die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO durchzuführen (die Einholung von Unterschriften auf den Plänen erleichtert die Prüfung und verkürzt das Verfahren)

Die Antragformulare können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter der Internetadresse **http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php** aufgerufen werden.

Merkblatt für die Einreichung eines Freistellungsantrages

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren können bestimmte Bauvorhaben ohne eine Baugenehmigung jedoch nach Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

Keiner Genehmigung bedarf unter den nachfolgend angeführten Voraussetzungen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind.
Die Gemeinde kann allerdings durch örtliche Bauvorschriften die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

Ein Bauvorhaben kann genehmigungsfrei gestellt werden, wenn

- es im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt,
- es den Festsetzungen des Bebauungsplans und etwaigen örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzung) nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklärt, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung beantragt.

Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungs-freistellung tatsächlich vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Folgende Unterlagen sind 2-fach vorzulegen:

21. Bauantragsformular, Vordrucke nach § 1 Abs. 3 BauVorlV mit Antrag auf Genehmigungsfreistellung

22. Baubeschreibung, Vordrucke nach § 9 BauVorlV

23. Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000 mit Nachbar- und Eigentümer-verzeichnis zum Lageplan, nicht älter als 6 Monate (erhältlich beim Vermessungsamt Bad Kissingen)

24. Lageplan mit Einzeichnung der baulichen Maßnahme unter Angabe der Außenmaße im Maßstab 1:1000. Sofern das Baugrundstück im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, sind die Baugrenzen bzw. die Baulinien einzutragen

25. Bauzeichnungen gemäß § 8 BauVorlV (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) mit Angabe der Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstückes und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage im Maßstab 1:100

26. Entwässerungsplan unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kissingen in der jeweils gültigen Fassung

27. Freiflächengestaltungsplan, wenn die Gestaltung der Außenanlagen von Bedeutung ist, im M 1:100, bei problematischen Fällen mit qualifizierten Bepflanzungsplan sowie einer Pflanzenliste eines Fachplaners

28. Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, wenn erforderlich der Baumassenzahl

29. Stellplatznachweis mit Berechnung und Darstellung der Stellplätze sowie Darstellung der Zufahrt im Grundriss im Maßstab 1:1000

30. Erhebungsbogen für Baustatistik (für Wohngebäude und sonstige Gebäude über 350 m³ oder 18.000,00 €)

31. Berechnung der Abstandflächentiefen nach BayBO und Darstellung der Abstandsflächen im Grundriss M 1:100.

Spätestens gleichzeitig mit Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der der Stadt Bad Kissingen muss der Bauherr die Nachbarn von dem Vorhaben unterrichten.

Die Stadt Bad Kissingen als Genehmigungsbehörde kann innerhalb eines Monats die Durchführung des Genehmigungsverfahrens erklären oder eine Untersagung beantragen. Erfolgt dies nicht, darf der Bauherr mit dem Bau beginnen.

Darüber hinaus erfolgt durch die Stadt Bad Kissingen auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kissingen die Prüfung der Entwässerungsplanung.

Für die Genehmigungsfreistellung und dem Bescheid zum Vollzug der Entwässerungssatzung fallen keine Gebühren an.

Der Freistellungsantrag mit seinen Anlagen ist in 2-facher Ausfertigung beim Stadtbauamt Bad Kissingen, Rathausplatz 4 einzureichen.
Die Antragformulare können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter der Internetadresse
http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php aufgerufen werden.

Merkblatt für die Einreichung von Anträgen für Werbeanlagen

Gemäß der Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV) sind bei der Einreichung des Bauantrages für Werbeanlagen bei der Stadt Bad Kissingen folgende Unterlagen (2-fach) erforderlich:

32. Bauantragsformular, Vordrucke nach §1 Abs. 3 BauVorlV

33. Baubeschreibung, genaue Beschreibung der Werbeanlage (Breite, Höhe, Tiefe, Farbe, Form, Material, Art der Beleuchtung u.ä.)

34. Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000, nicht älter als 6 Monate (erhältlich beim Vermessungsamt Bad Kissingen)

35. Lageplan mit farbiger Darstellung des Anbringungsortes im Maßstab 1:1000. Sofern das Baugrundstück im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, sind die Baugrenzen bzw. die Baulinien einzutragen

36. Darstellung der Werbeanlage mit Vermaßung (Zeichnung oder Foto)

37. Ansicht der Werbeanlage am Gebäude bzw. am entsprechenden Standort mit Vermaßung (Zeichnung oder Foto)

38. Bei einer Abweichung von den Vorschriften der Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Kissingen ist ein entsprechender Antrag mit Begründung für die geplante Abweichung zu stellen.

Bei dem Antrag für die Werbeanlage kann auf die Einschaltung eines bauvorlage-berechtigten Entwurfsverfassers verzichtet werden.

Für die Stadt Bad Kissingen gilt die Werbeanlagensatzung vom 31.05.2001.

Die Antragformulare können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter der Internetadresse **http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php** aufgerufen werden.

Merkblatt für die Einreichung einer Anzeige für den vollständigen Abbruch einer baulichen Anlage

Sofern die Beseitigung einer baulichen Anlage nicht verfahrensfrei ist (Art. 57 Abs. 5 BayBO), ist die beabsichtigte Beseitigung einer baulichen Anlage mindestens einen Monat vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Folgende Unterlagen sind 2-fach einzureichen:

39. Antragsformular, Vordruck Anlage 4 nach BauVorlV mit Bezeichnung des Abbruchvorhabens und Unterschriften

40. Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Darstellung der abzubrechenden Anlage (gelb markiert und mit X gekennzeichnet)

41. Bestandspläne (Skizzen) oder Fotos der abzubrechenden baulichen Anlage

42. Erhebungsbogen für den Bauabgang.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, die an das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1 BayBO bestätigt sein.

Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes bzw. der Gebäude, an die angebaut ist, durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein. Entsprechendes gilt, wenn sich die Beseitigung auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann.

Der Antrag mit seinen Anlagen ist in 2-facher Ausfertigung beim Stadtbauamt Bad Kissingen, Rathausplatz 4 einzureichen.

Der Antragformular kann auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter der Internetadresse **http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php** aufgerufen werden.
Der Erhebungsbogen für den Bauabgang kann auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern unter der Internetadresse
https://www.statistik.bayern.de/mam/service/erhebungen/bauen_wohnen/bautaetigkeit/bauabgang__ba__formular_komplett.pdf

Merkblatt für die Einreichung einer isolierten Befreiung oder Abweichung

Auch verfahrensfreie Bauvorhaben, d.h. Bauvorhaben die gemäß Art. 57 BayBO grundsätzlich keiner Genehmigung bedürfen, können öffentlichen Vorschriften widersprechen.
Durch das verfahrensfreie Vorhaben können Abstandflächenvorschriften, die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung, der Feuerungsverordnung sowie die Festsetzungen der örtlichen Satzungen (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung) verletzt werden.
In diesem Fall darf das Bauvorhaben erst verwirklicht werden, wenn von der zuständigen Genehmigungsbehörde eine entsprechende Befreiung bzw. Abweichung von den verletzten Vorschriften zugelassen wurde.

Folgende Antragsformulare sind 2-fach einzureichen:

- Antrag auf isolierte Befreiung bzw. Abweichung mit Angabe der erforderlichen Befreiung bzw. Abweichung und der entsprechenden Begründung

- Amtlicher Lageplan (Original) im Maßstab 1:1000 mit Nachbar- und Eigentümer-verzeichnis zum Lageplan, nicht älter als 6 Monate (erhältlich beim Vermessungsamt Bad Kissingen)

- Lageplan mit Einzeichnung der baulichen Maßnahme unter Angabe der Außenmaße im Maßstab 1:1000. Sofern das Baugrundstück im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, sind die Baugrenzen bzw. die Baulinien einzutragen

- Maßstabsgetreue Planskizzen mit Vermaßung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

- Baubeschreibung (Material, Farbgebung usw.)

Im konkreten Fall können für die Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit noch weitere Unterlagen (siehe Unterlagen Bauantrag) angefordert werden.

Die Bauvorlagen können durch den Antragsteller selbst erstellt werden. Die Bauvorlagen-verordnung findet keine Anwendung.

Die eingereichten Planunterlagen sind mit den Unterschriften des Bauherrn und der betroffenen Nachbarn zu versehen.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn sind somit am Verfahren zu beteiligen (die Einholung von Unterschriften auf den Plänen erleichtert die Prüfung und verkürzt das Verfahren).

5. Nützliche Kontakte und Adressen

Stadt Bad Kissingen:
Bauaufsicht
Rathausplatz 4
97688 Bad Kissingen

Zuständigkeit für Kernstadt:	Herr Ohngemach – Tel. Nr. 0971/807-3120
Zuständig für Garitz und Winkels:	Herr Nöth – Tel. 0971-807-3124
Zuständigkeit für die anderen Ortsteile:	Frau Hofmann – Tel. Nr. 0971/807-3121

bauaufsicht@stadt.badkissingen.de

Stadtplanung Rathausplatz 4 Tel. Nr. 0971/ 807-3200	**Bauverwaltung** Rathausplatz 4 Tel. Nr. 0971/807-3101 Tel.Nr. 0971/807-1320 (Erschließungskosten)
Tiefbauamt Maxstraße 18 Tel. Nr. 0971/ 807-3301	**Ordnungsamt** Rathausplatz 1 Tel. Nr. 0971/807-2300
Stadt Bad Kissingen Stadtarchiv Promenadestraße 6 Tel. Nr. 0971/807-4202	**Stadt- und Kreisbrandinspektor** Harald Albert Kapellenstraße 40 0971/807-2500
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 Dienstelle Bamberg Schloss Seehof Tel. Nr. 0951 40950	

6. 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:
www.badkissingen.de/stadt/stadtentwicklung/stadtentwicklung/sanierungsgebiete

Liste der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:
www.badkissingen.de/stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/38850.Bebauungsplaene.html

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