

Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Allgemeines zum Baurecht

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) ist ein Bundesgesetz und beinhaltet im Wesentlichen die Regelungen des Bauplanungsrechts. Von praktischer Bedeutung sind dabei vor allem die Bestimmungen über die gemeindliche Bauleitplanung, also die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, in den §§ 1 bis 13 sowie über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38.

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ergänzt das Baugesetzbuch (BauGB) und bestimmt näher, welche Baugebiete in gemeindlichen Bebauungsplänen festgesetzt werden können. Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung beantworten also die Frage, ob ein Grundstück bebaubar ist und welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zulässig sind.

Die **Bayerische Bauordnung** (BayBO) ist ein Landesgesetz und beinhaltet im Wesentlichen die Regelungen des Bauordnungsrechts. Sie regelt, was bei der Bauausführung zu beachten ist, ob ein Vorhaben genehmigt werden muss und welches Verfahren angewandt werden muss.

Grundstücksteilungen

Eigentumsänderungen an Grundstücken, die mit Grenzänderungen verbunden sind, können erst nach einer amtlichen Vermessung und nach Erstellung des Fortführungsnachweises (Veränderungsnachweises) durch das zuständige Vermessungsamt in das Grundbuch eingetragen werden.

In bestimmten Fällen (z. B. bei Abweichungen von Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen) muss die Gemeinde die Grundstücksteilung genehmigen. Wenn ein Grundstück geteilt werden darf, heißt das nicht automatisch, dass die Flächen auch bebaubar sind.

Bei Grundstücksgeschäften (z. B. Kauf oder Tausch) stellt im Allgemeinen der beurkundende Notar im Rahmen der Vorbeurkundung oder der Käufer selbst einen Vermessungsantrag beim zuständigen Vermessungsamt.

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen laut § 19 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen an die Bauverwaltung unserer Gemeinde.

Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Die Regelung über den Vorbescheid enthält die Voraussetzungen, unter denen sich die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde zu Teil- und Voranfragen im Vorfeld von Bauanträgen verbindlich äußern müssen. So kann der Bauherr schnell Fragen über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens klären.

Fortsetzung Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Der Vorbescheid ist eine bindende, befristete, schriftliche Erklärung der unteren Bauaufsichtsbehörde, dass einem Vorhaben in bestimmten Einzelfragen nach dem im Zeitpunkt der Entscheidung geltenden öffentlichen Baurecht nicht entgegenstehen. Der Vorbescheid ist rechtlich mit der Baugenehmigung vergleichbar. Er unterscheidet sich nur insofern, dass er eine auf den Vorbescheidsantrag beschränkte und keine umfassende Prüfung der für die Baugenehmigung relevanten Fragen enthält.

Ein Vorbescheid kann nicht erteilt werden, wenn das Bauvorhaben die Voraussetzungen des Freistellungsverfahrens (Art. 58 BayBO) einhält. Dies ergibt sich daraus, dass Art. 71 Satz 1 BayBO die Zulässigkeit der späteren Einreichung eines Bauantrags voraussetzt.

Für den Vorbescheid muss der Bauherr einen schriftlichen Antrag stellen. Diesen muss er bei der Gemeinde in dreifacher Ausfertigung einreichen ist. Und die Gemeinde muss den Antrag entsprechend der Zweimonatsfrist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit ihrer Stellungnahme unverzüglich an die Bauaufsichtsbehörde weiterleiten.

Inhalt des Vorbescheids können einzelne Fragen sein, über die in der Baugenehmigung zu entscheiden ist. Die Fragen müssen sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen. Sie können auch mehrere Alternativen umfassen.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist. Die Bindungswirkung gilt für den nachfolgenden Bauantrag. Beim Bauantrag sind die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde an die im Vorbescheid geklärten Fragen gebunden. Der Vorbescheid verliert mit Ablauf der Dreijahresfrist seine Bindungswirkung. Der Bauherr kann die Frist jedoch mehrmals um zwei Jahre verlängern lassen. Die Verlängerung ist auch noch nach Fristablauf und damit für einen erloschenen Vorbescheid möglich, wenn der Bauherr sie nur vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt hat.

Verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO

Bei vielen kleineren, unproblematischen Baumaßnahmen kann man auf ein förmliches Baugenehmigungsverfahren verzichten. Der Art. 57 BayBO beinhaltet eine lange Liste verfahrensfreier Bauvorhaben.

Bitte beachten Sie dabei, dass der Art. 57 BayBO nur von der Durchführung eines förmlichen Genehmigungsverfahrens befreit. Die Anforderungen des Baurechts muss der Bauherr trotzdem einhalten – und zwar alle Anforderungen, die die öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Bebauungsplan, Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung, Abstandsflächen etc.) für die bauliche Anlage vorgeben.

Damit es im Nachhinein nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt, empfiehlt sich daher bei verfahrensfreien Baumaßnahmen: Stimmen Sie sich vorher mit den Nachbarn, der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde ab. Denn wenn Ihre Bauanlage nicht den rechtlichen Vorschriften entspricht, gehen Sie das Risiko ein, die Anlage wieder beseitigen zu müssen.

Fortsetzung Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO

Das sogenannte Freistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) ist das Kernstück der Bauordnungsnovelle 1994, 1998 und 2008. Nunmehr sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ohne Verfahren zulässig, soweit es sich nicht um Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Das Freistellungsverfahren gilt somit allgemein bis unterhalb der Sonderbaugrenze, völlig unabhängig davon, ob es sich bei der Anlage um eine Haupt- oder eine Nebenanlage handelt.

Nach Art. 58 Abs. 1 benötigt ein Bauvorhaben keine Genehmigung, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
- es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht,
- die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Niederschlagswasser) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) gesichert ist,
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Anders als im Falle der Genehmigungsfreiheit (Verfahrensfreiheit) muss der Bauherr für Vorhaben, für die das Genehmigungsfreistellungsverfahren gilt, die gleichen Bauvorlagen erstellen, die er im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorlegen muss. Bitte reichen Sie diese bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in dreifacher Ausführung ein.

Ab dem 01.01.2008 beträgt die Geltungsdauer zur Ausführung des Bauvorhabens für das Freistellungsverfahren 4 Jahre. Will der Bauherr mit der Ausführung seines Vorhabens nach mehr als 4 Jahren beginnen (nachdem die Bauausführung zulässig geworden ist), muss erneut ein Freistellungsverfahren durchlaufen – auch wenn sich planungsrechtlich nichts geändert haben sollte.

Bitte beachten Sie, dass jede Änderung von den freigestellten Bauplänen eine Baueinstellung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren nach sich ziehen kann. Im ungünstigen Fall kann es für den Bauwerber neben einem Zeitverlust zu einem kostenintensiven Rückbau kommen.

Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO

Die Genehmigungspflicht umfasst die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen – es sei denn, es handelt sich um ein Vorhaben, die

- nach Art. 57 (Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen) und nach Art. 58 (Genehmigungsfreistellung) BayBO verfahrens- bzw. genehmigungsfrei sind.
- die laut Art. 72 (fliegende Bauten) und nach Art. 73 (Bauaufsichtliche Zustimmung) BayBO einem besonderen Verfahren unterliegen.

Bitte reichen Sie für die geplanten Bauvorhaben die Bauvorlagen entsprechenden der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in dreifacher Ausführung ein.

Fortsetzung Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen nach Art. 57 Abs. 5 BayBO

In der Regelung des Art. 57 Abs. 5 BayBO bedeutet „Beseitigung“ immer der vollständige Abbruch einer baulichen Anlage. Wenn Sie eine Anlage lediglich teilweise abbrechen oder beseitigen, handelt es sich um eine Änderung dieser Anlage. Deren Genehmigungspflicht bzw. Verfahrensfreiheit werden nach den allgemeinen Regeln behandelt. Der Grund: Bei der teilweisen Beseitigung entsteht gleichzeitig auch eine neue Anlage, deren Zulässigkeit genehmigt werden muss. Nur wenn nach der teilweisen Beseitigung lediglich eine Anlage übrig bleibt, die nach Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfrei wäre, entfällt auch die Anzeigepflicht nach Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

Bitte beachten Sie: Sonstige Gestattungen und Erlaubnisse nach anderen Rechtsvorschriften müssen Sie trotzdem einholen. Dies gilt insbesondere für Denkmäler oder Gebäude, die sich im geschützten Ensemble oder Nähebereich von Denkmälern befinden. (hier gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes). Der Abbruch eines Denkmals ist somit immer nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig!

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren läuft wie ein normales Baugenehmigungsverfahren ab, jedoch ist der Prüfungsumfang eingeschränkt. Das bedeutet: Die Behörde prüft die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur in den wichtigsten Punkten. Darüber hinaus liegt die Einhaltung der Vorschriften in der Eigenverantwortung des Bauherrn, des Entwurfsverfassers und der anderen am Bau Beteiligten. Somit reicht die Wirkung der Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur soweit, wie das (eingeschränkte) Prüfprogramm des Art. 59 BayBO.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist das Standardgenehmigungsverfahren für die genehmigungspflichtigen Vorhaben und findet, außer bei Sonderbauten, auf alle genehmigungspflichtigen Vorhaben Anwendung.

Im Einzelnen durchläuft der Bauantrag, folgende Verfahrensschritte bei der Genehmigungsbehörde. Er wird von der zuständigen Bauabteilung – je nach Einzelfall schaltet diese noch andere Fachabteilungen (z. B. bei Fragen zum Lärmschutz) oder Fachbehörden (z. B. Landesamt für Denkmalpflege) ein – daraufhin geprüft, ob das Vorhaben übereinstimmt mit:

- den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher (gemeindlichen) Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO,
- beantragten Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2
- andere öffentlich-rechtlichen Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichen-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Mit der Neufassung der BayBO 2008 wurde das im vereinfachten Genehmigungsverfahren verbleibende Prüfprogramm im Übrigen weiter reduziert. Nicht mehr geprüft werden die Stellplatzvorschriften, sofern die Gemeinde keine Stellplatzsatzung nach Art. 81 erlassen hat, die Abstandsflächen sowie Fragen der Baugestaltung.

Fortsetzung Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Nachbarbeteiligung nach Art. 58 Abs. 3 und Art. 66 BayBO

Im Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr oder sein Beauftragter den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sowie Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Unterschreibt der Nachbar die Bauvorlagen, stimmt er damit dem Bauvorhaben zu.

Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalt oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so hat dies keinen Einfluss auf die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Die beantragte Baugenehmigung wird immer dann erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Der Bauherr muss dem Nachbarn in diesem Fall eine Ausfertigung der Baugenehmigung zustellen.

Bitte beachten Sie, dass der Bauherr im Vorbescheidsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde den Antrag stellen kann, auf eine Nachbarbeteiligung zu verzichten.

Handelt es sich um ein Genehmigungsfreistellungsverfahren, hat der Bauherr die Pflicht, spätestens mit Vorlage der Bauunterlagen bei der Gemeinde die Eigentümer der benachbarten Grundstücke über das Bauvorhaben zu informieren. Dabei hat der Gesetzgeber nicht geregelt, in welcher Weise der Bauherr die Nachbarn informiert. Der Bauherr kann die Nachbarn also durch Vorlage der Bauzeichnungen oder mit einer kurzen schriftlichen Nachricht über sein Bauvorhaben in Kenntnis setzen.

Bautechnische Nachweise nach Art. 62 BayBO

Bevor Sie mit dem Bau beginnen, müssen die erforderlichen bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen spätestens zu Baubeginn an der Baustelle vorliegen. Diese Vorschrift dient dazu, dass auf der Baustelle die ausführenden Firmen und Bauleiter oder die Bauaufsichtsbehörde Kontrollen durchführen können.

Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor der Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen Sie die jeweils erforderlichen bautechnischen Nachweise über Standsicherheit-, Brand-, Schall- und Wärmeschutz erstellen und ggf. prüfen bzw. bescheinigen lassen. Der Gesetzgeber hat für die bautechnischen Nachweise ein von der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Prüfung unabhängiges neues System geschaffen. Dieses zielt vor allem darauf ab, dass private Sachverständiger tätig werden. Im Rahmen der Baukontrolle ist das Landratsamt aber nach wie vor berechtigt und verpflichtet, die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen zu überwachen.

Sie dürfen Feuerstätten erst in Betrieb nehmen, wenn der Bezirkskaminkehrermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat (Art. 78 Abs. 3 BayBO).

Antrag auf Zweckentfremdung

Im Rahmen der Föderalismusreform wurde das bisherige Verfahren zur Überwachung des Zweckentfremdungsverbots in Bayern zum 01.01.2009 aufgehoben. Gleichzeitig haben die Städte und Gemeinden die Kompetenz erhalten, bei Bedarf eigene Regelungen zu erlassen.

Fortsetzung Info-Blatt: Bauordnungsrecht

Der Gemeinderat wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.01.2008 über die Gesetzesänderung über die Zweckentfremdung von Wohnraum informiert. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hält es nicht für erforderlich, eine Erhaltungssatzung im Sinne des neuen Zweckentfremdungsrechts zu erlassen. Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum ist somit ab 01.01.2009 nicht mehr erforderlich.

Vorkaufsrechte

Der Gemeinde stehen – unabhängig von Vorkaufsrechten, die im Grundbuch eingetragen sind – verschiedene Gesetzesgrundlagen zu Vorkaufsrechten bei einer Anzahl von Grundstücksgeschäften zu. Das BauGB unterscheidet zwischen dem

- Allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und
- Besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.

Alle notariell zu beurkundenden Verträge über Grundstücksgeschäfte werden der Gemeinde Pullach i. Isartal vorgelegt. Die Gemeinde prüft, ob ein Vorkaufsrecht besteht und ausgeübt werden soll.