



**Landratsamt
München**

Leitfaden Baugenehmigungsverfahren im Landkreis München

**Mit
Checkliste
der erforderlichen
Unterlagen**



Weil ein guter Plan Zeit und Geld spart!



Ihr Weg zur Baugenehmigung

Um Ihnen bei Ihrem Bauvorhaben den Weg zur Baugenehmigung zu erleichtern, haben wir für Sie diesen Leitfaden zusammengestellt. Dieser soll Ihnen als Checkliste dienen, welche Unterlagen Sie für Ihren Bauantrag benötigen.

Darüber hinaus möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick zum Genehmigungsverfahren geben und Sie darüber informieren, wie Sie uns im Landratsamt erreichen können.

Bitte bedenken Sie: Je vollständiger Ihre Antragsunterlagen sind, je übersichtlicher die Pläne und gegebenenfalls Berechnungen dargestellt sind, desto weniger Rückfragen und Nachforderungen sind notwendig. Für Sie als Bauherrn bedeutet das in jedem Fall Zeitgewinn.

Die erforderlichen Unterlagen ergeben sich im Grundsatz aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV). Die nebenstehende Checkliste kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, weil zur Beurteilung Ihres Bauvorhabens gegebenenfalls noch weitere Unterlagen erforderlich sind, z. B. ein Schallschutznachweis, wenn Ihr Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, der entsprechende Festsetzungen enthält. Insbesondere bei Sonderbauten sind ggf. weitere Unterlagen wie etwa statische Nachweise vorzulegen.

Ihr Entwurfsverfasser wird Ihnen hierzu sicherlich Auskunft erteilen und bei der Zusammenstellung der Unterlagen behilflich sein können.

Wir wünschen Ihnen ein gutes und möglichst hindernisfreies Gelingen Ihres Bauvorhabens!

Ihre Untere Bauaufsichtsbehörde
beim Landratsamt München

Informationen zum Verfahren

Der Großteil der Bauvorhaben fällt unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO (Bayerische Bauordnung).

Nicht darunter fallen

- ⇒ Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO
Für diese wird das Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO durchgeführt.
- ⇒ In Art. 57 BayBO genannte verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen
- ⇒ Genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach Art. 58 BayBO

Im **vereinfachten Verfahren** werden nur geprüft:

- ⇒ Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, d. h. Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Baugesetzbuch).
- ⇒ Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften
- ⇒ Beantragte Abweichungen von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- ⇒ Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird, z. B. nach Denkmalschutzrecht.
- ⇒ Bei Mittel- und Großgaragen und Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (i.S. des Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BayBO) ist im Antragsformular anzukreuzen, ob der Brandschutznachweis bauaufsichtlich geprüft werden soll oder durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt wird.
- ⇒ Im Übrigen sind Sie als Bauherr zusammen mit Ihrem Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.



Checkliste der erforderlichen Unterlagen

Die Bauvorlagen sind grundsätzlich in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Sie müssen vom Antragsteller und vom Entwurfsverfasser unterschrieben sein.

Hierfür sind die vom Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr bekannt gemachten Vordrucke zwingend zu verwenden. Sie finden diese beispielsweise auf den Internetseiten des Innenministeriums oder des Landkreises München.



Immer erforderliche Unterlagen:

Formulare:

- Bauantragsformular**
Bei Nutzungsänderungen oder Änderungsanträgen zu einem bereits genehmigten Bauvorhaben beschreiben Sie bitte den Umfang der Änderungen ggf. auf einem gesonderten Blatt.
- Baubeschreibung**
- Erhebungsbogen zur Bautätigkeitsstatistik**
- Aktueller amtlicher Lageplan mit Katasterauszug, Maßstab 1:1000**
Erhältlich beim Staatlichen Vermessungsamt München
- Nachweis der Nachbarbeteiligung**
Als Bauherr sind Sie verpflichtet, den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen bzw. zur Kenntnis zu bringen. Der Nachweis der Nachbarbeteiligung oder -zustimmung ist vorzulegen.
- Angaben zur Erschließung**
Grundstücksentwässerung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und straßenmäßige Erschließung.



Bauzeichnungen (i. d. R. im Maßstab 1:100):

- ❑ Zeichnerischer Lageplan Maßstab 1:1000, ggf. größer (Lesbarkeit beachten!). In der Regel mit Darstellung der zu errichtenden bzw. zu ändernden baulichen Anlagen mit Vermaßung zu den Grundstücksgrenzen, sowie, sofern nicht im Erdgeschossgrundriss dargestellt:
 - Grundstücksgrenzen
 - Festsetzungen des Bebauungsplans
z. B. Baulinien, Baugrenzen
 - Abstandsflächen
 - Koten (Höhenzahl eines Geländepunktes über einer Bezugsfläche, z.B. NN) des natürlichen und geplanten Geländes, jeweils an den Gebäude- und an den Grundstücksecken
Es ist ein Bezug zu einem Höhenbezugssystem (in der Regel Höhe über NN) herzustellen.
 - Zufahrten und Stellplätze (mit Vermaßung)
- ❑ Grundrisse aller Geschosse
Mit Angabe der Nutzungen, ggf. Kenntlichmachung von Änderungen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit bitten wir Sie, die Angaben aus dem Lageplan in den Erdgeschossgrundriss zu übernehmen.
- ❑ Schnitte
Mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes und der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens in Bezug auf das Höhenbezugssystem, der Wand- und Firsthöhe sowie der Dachneigung.
- ❑ Ansichten aller Fassaden der geplanten baulichen Anlage(n).





Im Einzelfall erforderliche Unterlagen:

- Erforderliche Berechnungen, z. B. der Grundflächen, Geschossflächen und der rechnerische Stellplatznachweis.
- Betriebsbeschreibung
z. B. bei gewerblicher Nutzung
- Abstandsflächenübernahmen (4-fach)
- Nachweise von Dienstbarkeiten
z. B. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte
- Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans, Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Satzungen.
Die erforderlichen Abweichungen und Befreiungen sind **schriftlich zu beantragen und zu begründen.**
- Brandschutznachweis
- Statische Berechnungen
- Freiflächengestaltungs-/Baumbestandsplan
- Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis:
Im Bereich von Bodendenkmälern gesondert erforderlich
- Entwässerungspläne
Im Bereich von Wasserschutzgebieten oder bei erforderlicher Erlaubnis zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser





So erreichen Sie uns

Landratsamt München Außenstelle:

Untere Bauaufsichtsbehörde – Referat 4.1 Bauen
Frankenthaler Str. 5-9
81539 München

Telefon: 089/6221-0

Fax: 089/6221-2639

E-Mail: baurecht@lra-m.bayern.de

Postanschrift:

Postfach 900751
81518 München

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr

und zusätzlich Donnerstag nachmittag von 14:00 - 17:30 Uhr

Wir empfehlen Ihnen, **Termine zu vereinbaren**. Diese haben Vorrang vor nicht vereinbartem Besucherverkehr.

Die für Ihre Gemeinde zuständigen Ansprechpartner finden Sie auf unserer Internetseite:

<http://www.landkreis-muenchen.de/umwelt-natur-bauen-wohnen/bauen-und-wohnen/>

Weiterführende Informationen finden Sie zum Beispiel hier:

⇒ <http://www.innenministerium.bayern.de/buw/bauherreninfo/index.php>

⇒ <http://www.byak.de/start/informationen-fur-bauherren>

⇒ <http://www.bayika.de/de/bauherren/>



Impressum



Herausgeber:

Landratsamt München

Mariahilfplatz 17

81541 München

V.i.S.d.P.: Christine Spiegel

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit



**Landratsamt
München**

Leitfaden Baugenehmigungsverfahren im Landkreis München

2016

Landratsamt München

Mariahilfplatz 17 · 81541 München · www.landkreis-muenchen.de