99012100101000, 99012102101000, 99012101101000

Heruntergeladen am 07.06.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/3729/L100042

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012100101000, 99012102101000, 99012101101000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Bauvorhaben; Vorlage von Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung
Typisierung	4 - Land: Regelung
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Freistellung, Freistellungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	

Modul	Sachverhalt
Fachlich freigegeben am	03.04.2025
Fachlich freigegen durch	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-58 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-58 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBauVorlV2008 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBauVorlV2008 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDBauV https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDBauV
Teaser	Sie benötigen grundsätzlich eine Baugenehmigung, um eine Anlage zu errichten, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern. Unter bestimmten Voraussetzungen kann Ihr Bauvorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt werden.
Volltext	Eine Genehmigungsfreistellung kann grundsätzlich für alle baulichen Anlagen außer für Sonderbauten erfolgen. Dies ist allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen (siehe „Voraussetzungen“) möglich. Aber auch, wenn ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt ist, muss es dennoch alle zu beachtenden Vorschriften einhalten. Auch beim Vorliegen aller Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung haben Sie keinen Anspruch auf eine solche. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, zu erklären, ob ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder nicht.
Erforderliche Unterlagen	• aktueller Katasterauszug • Lageplan Nicht erforderlich, sofern nur die Änderung baulicher Anlagen beantragt wird, bei denen Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden.

Modul	Sachverhalt
	• Bauzeichnungen • Baubeschreibung (Formblatt siehe unter "Formulare") • ggf. Brandschutznachweis Nur erforderlich, soweit er bauaufsichtlich geprüft wird und nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist. • ggf. erforderliche Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung Nur erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder an eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann. Auch erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. • ggf. Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme (Formblatt siehe unter "Formulare") • gegebenenfalls weitere Unterlagen Je nach Bauvorhaben können weitere Unterlagen erforderlich sein, beispielsweise eine Baumbestandserklärung. Dies aber nur, wenn die Gemeinde dies verlangt.
Voraussetzungen	Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage kann unter folgenden Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sein: • Das Vorhaben ist kein Sonderbau, • es liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, • es entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und den etwaigen örtlichen Bauvorschriften, • die Erschließung ist gesichert und • es handelt sich nicht um handwerkliches oder gewerbliches Bauvorhaben, für das die Gemeinde durch Bebauungsplan die Anwendung der

Modul	Sachverhalt
	Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen hat. Die Gemeinde kann trotz Vorliegens dieser Voraussetzungen erklären, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.
Kosten	Für die Genehmigungsfreistellung fallen keine Gebühren an. Teilt die Gemeinde Ihnen bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann sie hierfür eine Gebühr erheben, wenn sie das in einer gemeindlichen Kostensatzung geregelt hat.
Verfahrensablauf	#### Schriftliche Einreichung Bitte beachten Sie zunächst, dass bei Bauanträgen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur; bei kleineren Bauvorhaben, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern, auch Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs und staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik) erstellt werden müssen. Dies gilt auch für Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren. • Reichen Sie die erforderlichen Unterlagen **bei der Gemeinde** ein, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. • Die Unterlagen entsprechen denen eines Bauantrags nebst Bauvorlagen und sind in dreifacher Ausfertigung und unter Verwendung der vorgegebenen Formulare einzureichen. • Benachrichtigen Sie spätestens mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde die Nachbarn des Baugrundstücks vom Bauvorhaben. Besser ist es, wenn Sie die Nachbarn bereits vorab beteiligen, indem Sie diesen den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorlegen. • Die Gemeinde kann binnen eines Monats nach Einreichung der Unterlagen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen. Dies führt dazu, dass die Unterlagen automatisch als Bauantrag

Modul	Sachverhalt
	weiterbehandelt werden, sofern Sie dies auf dem Bauantragsformular entsprechend vermerkt haben. Für die Prüfung und Entscheidung über den Bauantrag ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. • Verlangt die Gemeinde hingegen nicht binnen eines Monats die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens oder teilt sie Ihnen schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist Ihr Vorhaben genehmigungsfrei gestellt. #### Digitale Einreichung **Eine digitale Einreichung von Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist derzeit noch nicht in ganz Bayern möglich. Bei Auswahl eines Ortes wird der Link zum Online-Verfahren eingeblendet, soweit es bereits angeboten wird.** • Die Unterlagen können unter Verwendung des Online-Assistenten digital eingereicht werden. • Die vorgegebenen Formulare Bauantrag und Baubeschreibung werden durch die Abfragen im Online-Assistenten ersetzt. Die Bauvorlagen werden im Online-Assistenten in elektronischer Form (Dateien im PDF-Format) hochgeladen. • Die Unterschriften des Bauherrn und des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers werden durch eine Authentifizierung mittels Nutzerkonto „BayernID“ oder „Mein Unternehmenskonto“ ersetzt. Insbesondere müssen auch die (großformatigen) Bauzeichnungen nicht unterschrieben werden. Sie können daher direkt im CAD-System des Entwurfsverfassers als Datei erzeugt werden. Müssen die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt werden, hat sich dieser zu authentifizieren und die Unterlagen für den Bauherrn einzureichen. • Die Unterlagen gelangen zunächst **zur unteren Bauaufsichtsbehörde** , die sie unverzüglich **an die zuständige Gemeinde** weiterleitet. Die Monatsfrist, nach deren Ablauf das Vorhaben genehmigungsfrei gestellt ist, beginnt mit der Einreichung der digitalen

Modul	Sachverhalt
	Unterlagen.
Bearbeitungsdauer	Teilt Ihnen die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen mit, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie mit der Ausführung beginnen. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde innerhalb eines Monats ab Vorlage der erforderlichen Unterlagen eine vorläufige Untersagung beantragt.
Frist	Es gibt grundsätzlich keine Fristen. Wollen Sie mit der Bauausführung aber erst mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung wegen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens zulässig geworden ist, beginnen, müssen Sie erneut ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchlaufen.
weiterführende Informationen	https://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/genehmigungsfreistellung/index.php https://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/genehmigungsfreistellung/index.php https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_bautechnischenachweise_20241125.pdf https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_bautechnischenachweise_20241125.pdf
Hinweise	Sofern Ihr Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt wird, sind Sie selbst dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Beachten Sie, dass Sie auch bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben den Baubeginn spätestens eine Woche vorher bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen müssen.
Rechtsbehelf	Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, haben Sie hiergegen kein Rechtsmittel.

Modul	Sachverhalt
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	BayernPortal, BayernPortal