

Leitfaden bei: Baugenehmigungen / Verfahrensfreie Bauvorhaben

für

Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; Grundstücke ohne Bebauungsplan:

Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes:

1. Planer/Bauherr muss abklären, ob das Vorhaben dem Bebauungsplan entspricht.
Zeichnerische und textliche Festsetzungen einzeln durchsehen und mit dem eigenem Vorhaben vergleichen / überprüfen.
2. bei Abweichungen vom Bebauungsplan: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen)
Als Begründung für die Abweichungen kann folgendes angegeben werden, **wenn die Aussagen stimmen**: „Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Befreiung ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar“
3. Ist das Bauvorhaben **nicht verfahrensfrei** (BayBo Art 57):
Bauantrag von einem Bauvorlageberechtigten (Maurer-Zimmerermeister, Bautechniker, Architekt) nötig.
bei Übereinstimmung mit allen Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragen: Bauantrag von einem Bauvorlageberechtigten (Maurer-Zimmerermeister, Bautechniker, Architekt) nötig (außer bei Werbeanlage).
4. **Anbau** ist immer Genehmigungspflichtig -
bei Übereinstimmung mit allen Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragen: Bauantrag von einem Bauvorlageberechtigten (Maurer-Zimmerermeister, Bautechniker, Architekt) nötig.
5. Ist das Bauvorhaben **verfahrensfrei** nach BayBo Art 57, und entspricht **nicht** den Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Antrag für „Isolierte Befreiung“ mit Bauzeichnungen Grundriss – Ansichten (M 1:100 – Lageplan M 1:1000 und Darstellung und Beschreibung der beantragten Befreiung nötig.
6. Ist das Bauvorhaben **verfahrensfrei** nach BayBo Art 57, und entspricht **allen** Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Keine Genehmigungsplanung nötig! Hier allerdings: Alle sonstigen Vorschriften des öffentlichen und privaten Rechts sind einzuhalten.

Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes:

1. Ist das Bauvorhaben **nicht verfahrensfrei** nach BayBo Art 57:
Bauantrag von einem Bauvorlageberechtigten (Maurer-Zimmerermeister, Bautechniker, Architekt) nötig.
2. **Anbau** ist immer Genehmigungspflichtig:
Bauantrag von einem Bauvorlageberechtigten (Maurer-Zimmerermeister, Bautechniker, Architekt) nötig.
3. Ist das Bauvorhaben **verfahrensfrei** nach BayBo Art 57, :
Keine Genehmigungsplanung nötig! Hier allerdings: Alle sonstigen Vorschriften des öffentlichen und privaten Rechts sind einzuhalten.

Allgemein gilt:

- der Bauantrag
- die Genehmigungsfreistellung
- die isolierte Befreiung
- die Bauvoranfrage

ist dreifach in Bauplanmappen (Erstschrift (grün) – Zweitschrift (rot) – Drittschrift (gelb) abzugeben.

Für den Bauantrag / Genehmigungsfreistellung / Isolierte Befreiung / Bauvoranfrage ist ein „Katasterauszug zur Bauvorlage“ erforderlich.

Dieser ist vom Vermessungsamt oder von der Stadt Gefrees (Frau Panzer) anzufertigen – Kosten: derzeit 36,-€.

Er wird gesiegelt und ist im Original der Erstschrift (grüne Mappe) einzulegen. Die Kopien sind der Zweit – und Drittschrift beizufügen. Auf den Plan des Katasterauszeuges ist nichts zu zeichnen. In der Planmappe muss ein Plan enthalten sein, der die Abstandsflächen (nur bei An- oder Neubau eines Gebäudeteiles) darstellt.

Alle Bauanträge und sonstige Unterlagen werden immer bei der Stadt Gefrees eingereicht. Diese behandelt die eingereichten Anträge im Bauausschuss, erteilt gegebenenfalls die Zustimmung zu den Befreiungen, erteilt das gemeindliche Einvernehmen sofern Bauplanerisch nichts dagegen einzuwenden ist und leitet dann den Bauantrag an das Landratsamt weiter.

Die Stadt Gefrees ist **keine Genehmigungsbehörde** für Bauanträge. Der Zuständigkeitsbereich für Anfragen, ob ein Bauvorhaben Verfahrens frei ist oder ob eine Baugenehmigung erforderlich ist, liegt beim **Landratsamt Bayreuth** Ressort, Bauverwaltung.

Unter folgendem Link können Sie dort einen Beratungstermin vereinbaren.

[Online-Terminbuchung von Landratsamt Bayreuth - 1. Fragen zum Termin \(terminland.de\)](https://www.terminland.de)

[Bauverwaltung | Landkreis Bayreuth \(landkreis-bayreuth.de\)](https://www.landkreis-bayreuth.de)

Es ist sinnvoll, ca. 2-3 Wochen vor Fertigstellung des Bauantrages im Bauamt der Stadt anzukündigen, dass man demnächst einen Bauantrag o. ä. vorlegen will. Dann kann dieser für die nächste Bauausschusssitzung auf die Tagesordnung gesetzt werden.

8 Tage vor der Bauausschusssitzung muss der Antrag vollständig vorliegen.

Für die Bauausschusssitzungen gibt es keine festen Termine. Meist findet alle 5-8 Wochen eine solche Sitzung statt.

Zu Ihrer näheren Information können Sie sich noch unter folgender Web-Adresse über das Baugenehmigungsverfahren, die Beantragung eines Vorbescheides u. dgl. erkundigen:www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/index.php