

Gemeinde Tegernheim

Landkreis Regensburg

www.tegernheim.de

Gemeinde Tegernheim · Ringstraße 47 · 93105 Tegernheim



Checkliste

Erforderliche Unterlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben und Genehmigungsfreisteller

Vorab Hinweise zum Verfahrensablauf:

Die notwendigen Unterlagen für den Antrag werden durch Ihre/n Architekt/in (oder sonstige Planvorlagenberechtigte) erstellt. Diese/r hat grundsätzlich für die Vollständigkeit der Unterlagen Sorge zu tragen. Im Zweifel ist eine Rücksprache beim Landratsamt Regensburg bzw. bei der Gemeinde Tegernheim sinnvoll.

Sobald Sie die Unterlagen von diesem erhalten, haben Sie nach Art. 66 BayBO die Eigentümer der Nachbargrundstücke zu beteiligen. Stimmen die Nachbarn zu, so müssen diese in allen Ausfertigungen auf dem Lageplan und den Bauzeichnungen unterschreiben. Eine Zustimmung ist für eine mögliche Genehmigung nicht immer zwingend notwendig. Tragen Sie die Ergebnisse im Antragsformular ein.

Nun können Sie die vollständigen Unterlagen beim Landratsamt einreichen.

Ausnahme: Nur bei den Verfahren Genehmigungsfreistellung und isolierte Befreiung/Abweichung von gemeindlichen Bebauungsplänen beziehungsweise Satzungen bleibt der Ort der für die Abgabe gleich, nämlich die zuständige Gemeinde.

Wird ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gestellt, weil das Grundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, es sich um keinen Sonderbau handelt und alle Festsetzungen eingehalten sind, so prüft die Gemeindeverwaltung innerhalb eines Monats, ob die Voraussetzungen für dieses Verfahren eingehalten sind. Ist dies der Fall, so erhalten Sie eine Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung.

Wird ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage gestellt, so wird das Vorhaben von der Gemeindeverwaltung bauplanungsrechtlich vorgeprüft und in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt. Stimmt die Gemeinde zu, so wird das sog. gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nach dem Sitzungsergebnis können Sie sich gerne telefonisch erkundigen. Die Sitzungstermine finden Sie unter <https://www.tegernheim.de/rathaus/politik/sitzungsprotokolle-termine/>. Da die Unterlagen erst beim Landratsamt digitalisiert werden, durch die Gemeinde geprüft und bereits eine Woche vor der Sitzung an die Mitglieder versendet werden müssen, kann ein Antrag nur dann in einer Sitzung behandelt werden, wenn dieser ca. 3,5 Wochen vor der Sitzung bei der Gemeinde eingereicht wird.

Nach der Sitzung wird die Stellungnahme an das Landratsamt Regensburg als Genehmigungsbehörde weitergeleitet. Dieses prüft den Antrag, erstellt die Genehmigung und sendet Ihnen diese zu. Die Bearbeitungszeit im Landratsamt ist schwer abzuschätzen und verlängert sich, je komplizierter die rechtliche Prüfung ist. Bei einfachen Vorhaben kann die Bearbeitung bereits nach ca. 6 Wochen fertiggestellt sein.

Ansprechpartner für Fragen zum Genehmigungsverfahren im Gemeindegebiet von Tegernheim: Frau Jessica Schmid 09403/ 9520-15

Die folgende Checkliste wurde als Übersicht zusammengestellt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichende oder ergänzende Bauvorlagen können im Einzelfall erforderlich werden.

Folgende Unterlagen sind notwendig:

- Y **Aktuelles Antragsformular**
(vollständig ausgefüllt- auch Angaben zur Nachbarbeteiligung- und unterschrieben)
Hinweis: Sollte eine Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde beantragt werden, so wird für jedes Anschreiben eine Gebühr von 25 € erhoben.

- Y **Baubeschreibung:**
Erläuterung aller Bauteile im Antragsformular
Zusätzliche Beschreibungen bei differenzierten / schwierigen Ausführungen

- Y **Aktueller amtlicher Lageplan M 1:1000**
erhältlich beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Franziskanerplatz 10, 93059 Regensburg 0941/ 8102 0)

- Y **Lageplan M 1:1000 mit folgendem Inhalt:**
(erhältlich beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)
geplante bauliche Anlage
Benachbarte Grundstücke
Flurnummern mit Angabe der Eigentümer
Bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück
Bauliche Anlagen der Nachbarn mit Nutzung

Geschossanzahl, Dachform

Stellplätze mit Zufahrt

Abstandsflächen

Festsetzungen eines Bebauungsplans wie Baugrenzen etc.

Y **Bauzeichnungen M 1:100 mit folgender Darstellung:**

Grundrisse aller Geschosse

Schnitte (im DG ist die 2,3 m Linie einzuzeichnen)

Ansichten aller Seiten

Maßangaben horizontal und vertikal

Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes in Schnitt und Ansichten

Höhenkoten der Fertigfußböden, des vorh. und des gepl. Geländes und der Straße

Geplante und/oder bestehende Nutzung aller Räume

EG-Grundriss mit Grundstücksgrenzen

Zufahrt zum Grundstück und Stellplätze sowie deren Befestigungsmaterial

Abstandsflächen nach allen Seiten

Bei Änderungen baulicher Anlagen Differenzierung zwischen alten und neuen Bauteilen

Y **Berechnungen:**

Wohn- oder Nutzflächen

Stellplatzanzahl (siehe Stellplatzsatzung)

Grund- und Geschossfläche (GRZ I und GRZ II sowie GFZ)

Umbauter Raum

Baukosten

Y **Statistischer Erhebungsbogen bei Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungen**

<https://www.statistik-bw.de/baut/>

Y **Entwässerungspläne:**

Siehe separates Hinweisblatt.

Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und werden einzelne Festsetzungen nicht eingehalten, so sind alle notwendigen **Befreiungen separat schriftlich zu beantragen und zu begründen**.

Handelt es sich um ein **im Außenbereich privilegiertes Vorhaben**, so muss die Privilegierung begründet werden.

Im Einzelfall können folgende Unterlagen erforderlich sein. Bitte halten Sie im Zweifel Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde Landratsamt Regensburg.

- Υ Grunddienstbarkeiten für Stellplätze/ Zufahrt/ Geh- und Fahrtrecht
- Υ Abstandsflächenübernahmeerklärungen
- Υ Antrag auf Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (z.B. Abstandsflächen)

Besonderes:

- Υ **Bei gewerbliche Nutzungen zusätzlich eine Betriebsbeschreibung mit den Angaben:**

- Art der gewerblichen Tätigkeit
- Zahl und Art der genutzten Maschinen
- Verwendete Rohstoffe
- Hergestellte Erzeugnisse
- Anzahl der Beschäftigten
- Arbeitszeiten

- Υ **Für Werbeanlagen:**

- Geplanter Standort
- Art und Größe
- Material
- Farben
- Beleuchtungsart
- Benachbarte Signalanlagen oder Verkehrszeichen

γ Bei Sonderbauten (Art. 2 Abs.4 BayBO)

- Nachweis der Standsicherheit bzw. Erklärung des Tragwerksplaners
- Brandschutznachweis/ Brandschutzkonzept
- Be- und Entlüftungsnachweis bei Tiefgaragen < 1000m² Nutzfläche
- Lüftungsgutachten bei Garagen > 1000m² Nutzfläche

Die Checkliste ist für Baugenehmigungsverfahren sowie Genehmigungsfreistellungen ausgelegt. Bei sogenannten Bauvoranfragen nach Art. 71 BayBO sind die zur Beurteilung der gestellten Fragen erforderlichen Unterlagen (aber mindestens Antragsformular, zu beantwortende Fragen und Lagepläne) einzureichen.

Einen Großteil der notwendigen Formulare finden Sie auf der Seite des Bayerischen Innenministeriums unter folgenden Link:

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>

Das Formular für die Betriebsbeschreibung finden Sie auf der Homepage der Gemeinde.

Die Stellplatzsatzung, die Entwässerungssatzung sowie die Beitragssatzung können unter <https://www.tegernheim.de/rathaus/ortsrecht/satzungen-verordnungen-hinweise/> heruntergeladen werden.