

99012070006000, 99012070006001, 99012071006000,
 99012072006001, 99012071006001, 99012072006000

Heruntergeladen am 24.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/1839/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012070006000, 99012070006001, 99012071006000, 99012072006001, 99012071006001, 99012072006000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Bauvorhaben; Beantragung einer Baugenehmigung
Typisierung	4 - Land: Regelung
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Antrag auf Neubau, Bauabnahme, Bauabnahme Bayern, Bauantrag, bauantrag bayern, Bauberatung, Bauen beantragen, Bauerlaubnis, Baugenehmigung, Baukontrolle, Baurecht, beantragen, einen Neubau beantragen, Fliegende Bauten
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	

Modul	Sachverhalt
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	03.04.2025
Fachlich freigegeben durch	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-55 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-55 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-61 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-61 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-62 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-62 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-64 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-64 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-68 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-68 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. Nur ausnahmsweise ist keine Baugenehmigung erforderlich.
Volltext	Eine Baugenehmigung gewährt Ihnen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben das Recht, eine

Modul

Sachverhalt

Anlage zu errichten, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern. Sie ist eine staatliche Erklärung, dass dem Vorhaben öffentliches Recht, das im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen ist, nicht entgegensteht. Dies gilt aber nur für den Zeitpunkt der Entscheidung.

Nicht genehmigungspflichtige Vorhaben

Ein Vorhaben ist dann nicht genehmigungspflichtig, wenn es verfahrensfrei ist oder genehmigungsfreigestellt wird. Verfahrensfrei sind Vorhaben, die eine geringe baurechtliche Relevanz haben. Genehmigungsfreigestellt können Vorhaben sein, die keine Sonderbauten sind und einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechen, sowie der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken (vgl. dafür unten bei „Verwandte Leistungen“). Dies ist aber von der Gemeinde abhängig. Wünscht diese, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfreigestellt.

Ist das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig, müssen Sie keine Baugenehmigung beantragen. Eine solche würde Ihnen auch nicht erteilt.

Folgen beim Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung

Errichten oder ändern Sie eine Anlage oder ändern deren Nutzung ohne eine erforderliche Baugenehmigung, kann die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde hiergegen einschreiten und entsprechende Maßnahmen treffen. Dies kann bis hin zur Anordnung der Beseitigung der Anlage führen.

Erforderliche Unterlagen

- aktueller Katasterauszug
- ggf. Lageplan Nicht erforderlich, sofern nur die Änderung baulicher Anlagen beantragt wird, bei denen Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden.
- Bauzeichnungen
- ggf. Erklärung über die Erfüllung des Kriterienkatalogs (Formblatt siehe unter "Formulare") Nur bei Sonderbauten, sofern der Tragwerksplaner eine solche Erklärung abgibt. Wird der Bauantrag digital

Modul

Sachverhalt

eingereicht, kann der Tragwerksplaner die Erklärung auch digital unter Verwendung des Online-Assistenten (siehe Leistung „Bauvorhaben; Online-Einreichung der Erklärung über die Erfüllung des Kriterienkatalogs“ unter "Verwandte Themen") einreichen.

- ggf. Brandschutznachweis Nur erforderlich, soweit er bauaufsichtlich geprüft wird und nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist.
- ggf. Standsicherheitsnachweis Nur bei Sonderbauten, soweit die Standsicherheit bauaufsichtlich geprüft wird.
- 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. Berechnung des zulässigen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung Nur erforderlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen darüber enthält.
- ggf. Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme (Formblatt siehe unter "Formulare")
- ggf. Abweichungsanträge
- gegebenenfalls weitere Unterlagen Je nach Bauvorhaben können weitere Unterlagen erforderlich sein, beispielsweise eine Baumbestandserklärung. Dies aber nur, wenn die Gemeinde dies verlangt.

Voraussetzungen

Die beantragte Baugenehmigung wird nur dann erteilt, wenn das Vorhaben genehmigungspflichtig ist. Ferner dürfen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Kosten

Die Gebühren für eine Baugenehmigung betragen je nach Art des Bauvorhabens und Art des Genehmigungsverfahrens zwischen 1 vom Tausend und 4 vom Tausend der Baukosten. Gebühren müssen Sie auch dann bezahlen, wenn Ihr Bauantrag abgelehnt oder zurückgenommen wird. In diesem Fall werden die Gebühren jedoch reduziert.

Modul

Sachverhalt

Wird die Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen erteilt, beträgt die Gebühr zwischen 40 und 5.000 EUR, je nach angefallenem Verwaltungsaufwand.

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.

- Kontaktieren Sie ggf. bereits vor Antragstellung die Gemeinde, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt, wenn Sie Fragen zur Zulässigkeit Ihres Vorhabens haben.
- Beteiligen Sie Ihre Nachbarn, indem Sie diesen den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorlegen. Eine etwaige Zustimmung bedarf der Schriftform.
- Reichen Sie den Bauantrag dann mit den erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsämter, kreisfreie Städte, Große Kreisstädte und bestimmte größere Gemeinden) ein.
- Reichen Sie den Bauantrag in dreifacher Ausfertigung und unter Verwendung der vorgegebenen Formulare ein. Ist die untere Bauaufsichtsbehörde zugleich Gemeinde, genügen zwei Ausfertigungen.
- Eine mündliche Beantragung ist nicht möglich.
- Der Antrag muss vom Bauherrn und vom bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein.
- Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft den Antrag und entscheidet über ihn.
- Soweit die untere Bauaufsichtsbehörde nicht selbst Gemeinde ist, beteiligt sie die Gemeinde zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen.
- Vor einer Entscheidung hat die untere

Modul

Sachverhalt

Bauaufsichtsbehörde die Stellen zu beteiligen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (beispielsweise die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Wasserrechtsbehörde oder die Straßenverkehrsbehörde).

Digitale Einreichung

Eine digitale Einreichung von Bauanträgen ist derzeit noch nicht in ganz Bayern möglich. Bei Auswahl eines Ortes wird der Link zum Online-Verfahren eingeblendet, soweit es bereits angeboten wird.

- Nach Beteiligung der Nachbarn kann der Bauantrag unter Verwendung des Online-Assistenten digital gestellt 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.
- Bei Bauanträgen, bei denen die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt werden müssen, hat sich dieser zu authentifizieren und den Bauantrag für den Bauherrn einzureichen.

Bearbeitungsdauer

Die Bearbeitungsdauer hängt vom Umfang und der Komplexität des Antrags, der Anzahl der beteiligten Stellen und der aktuellen Auslastung der Behörde ab.

Frist

keine

Modul
Sachverhalt
**weiterführende
Informationen**

<http://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/index.php>
<http://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/index.php>
<http://www.bauen.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/index.php>
<http://www.bauen.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/index.php>
https://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/verfahrensfreibauvorhaben/index.php
https://www.bauen.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/verfahrensfreibauvorhaben/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
https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/bautechnische_nachweise/index.php
https://www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo/bauaufsichtliches_verfahren/bautechnische_nachweise/index.php
<https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerdeordner/7222125209>
<https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerdeordner/7222125209>

Hinweise

Beginnen Sie keinesfalls mit der Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens, ohne die erforderliche Baugenehmigung beantragt und erhalten zu haben.

Rechtsbehelf

Erhalten Sie die beantragte Baugenehmigung nicht, können Sie eine verwaltungsgerichtliche Klage erheben. Diese ist auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu richten.

Ein Widerspruch ist nicht möglich.

Kurztext

Modul	Sachverhalt
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	BayernPortal, BayernPortal