

99012068006000

Heruntergeladen am 23.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/3722/L100042>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99012068006000
Leistungsbezeichnung I	
Leistungsbezeichnung II	Bauvorhaben; Beantragung eines Vorbescheids
Typisierung	4 - Land: Regelung
Quellredaktion	Bayern
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Antrag auf Vorbescheid, Baugenehmigungsverfahren, Bauvorbescheid, Bauvorhaben, Bebauungsgenehmigung, rechtsverbindlich, Verbindlichkeit, Vorbescheidsantrag, Vorgenehmigung
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher	

Modul	Sachverhalt
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-71 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO-71 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 können bereits vor dem Bauantrag bestimmte Fragen zur Zulässigkeit Ihres Vorhabens durch einen Vorbescheid klären lassen. Dieser hat für das spätere Baugenehmigungsverfahren bindende Wirkung.
Volltext	Sie können zu einzelnen Fragen Ihres Bauvorhabens einen Vorbescheid beantragen. Diesen Antrag müssen Sie vor Beantragung der Baugenehmigung stellen. Gegenstand eines Vorbescheids kann nur sein, was auch Gegenstand im späteren Baugenehmigungsverfahren ist. Der Vorbescheid ist vorweggenommener Teil der Baugenehmigung selbst. Bei der späteren Entscheidung über die Baugenehmigung ist die untere Bauaufsichtsbehörde an den Vorbescheid gebunden, soweit dieser eine Regelung zum Vorhaben trifft.
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 • Baubeschreibung (Formblatt siehe unter "Formulare") • ggf. erforderliche Angaben über die gesicherte

Modul

Sachverhalt

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")
- gegebenenfalls weitere Unterlagen. Je nach Bauvorhaben können weitere Unterlagen erforderlich sein, beispielsweise eine Baumbestandserklärung. Dies aber nur, wenn die Gemeinde dies verlangt.

Voraussetzungen

Der beantragte Vorbescheid wird Ihnen nur dann erteilt, wenn Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig ist. Ferner dürfen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Ein Vorbescheid darf nur für einzelne Fragen des Bauvorhabens erteilt werden. Er kann also beispielsweise nicht dahingehend erteilt werden, dass die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften festgestellt wird.

Kosten

Die Gebühren für einen Vorbescheid betragen zwischen 40 und 2.500 EUR, je nach angefallenem Verwaltungsaufwand.

Die Gebühren können auf eine spätere Baugenehmigung bis zur Hälfte angerechnet werden.

Verfahrensablauf

Schriftliche Einreichung

- 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

Modul

Sachverhalt

Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorlegen. Eine etwaige Zustimmung bedarf der Schriftform. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Anträgen auf Vorbescheid (ausnahmsweise) auf die Durchführung der Nachbarbeteiligung verzichten, wenn Sie dies beantragen.

- Reichen Sie den Antrag auf Vorbescheid dann mit den erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsämter, kreisfreie Städte, Große Kreisstädte und bestimmte größere Gemeinden) ein.
- Reichen Sie den Antrag in dreifacher Ausfertigung und unter Verwendung der vorgegebenen Formulare ein. Ist die untere Bauaufsichtsbehörde zugleich Gemeinde, genügen zwei Ausfertigungen.
- Der Antrag bedarf der Schriftform, eine mündliche Beantragung ist nicht möglich.
- 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 Bauaufsichtsbehörde die Stellen zu beteiligen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid 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). Bei Anträgen auf Vorbescheid ist dies abhängig von der gestellten Frage.

Digitale Einreichung

Eine digitale Einreichung von Anträgen auf Vorbescheid 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 Antrag unter Verwendung des Online-Assistenten digital gestellt werden.

Modul	Sachverhalt
	• 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 werden durch eine Authentifizierung mittels Nutzerkonto „BayernID“ oder „Mein Unternehmenskonto“ ersetzt.
Bearbeitungsdauer	Die Bearbeitungsdauer hängt vom Umfang und der Komplexität des Antrags, der Anzahl der beteiligten Stellen und der aktuellen Auslastung der Behörde ab.
Frist	Es sind keine Fristen zu beachten. Der Vorbescheid gilt drei Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist. Die Frist kann jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.
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.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	Ein Vorbescheid ist beispielsweise sinnvoll zur Klärung

Modul	Sachverhalt
	der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens.
Rechtsbehelf	Erhalten Sie den beantragten Vorbescheid nicht, können Sie eine verwaltungsgerichtliche Klage erheben. Diese ist auf Erteilung des beantragten Vorbescheids zu richten. Ein Widerspruch ist nicht möglich.
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	BayernPortal, BayernPortal