

## Bauberatung

Montags von 8:00 - 12:00 Uhr



Landratsamt

Schwandorf

# Leitfaden zum vollständigen Bauantrag

Hinweise für Planfertiger und Bauherrn



Natürlich leb` ich hier.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Schwandorf ist bestrebt, Baugenehmigungsverfahren so effizient wie möglich durchzuführen. Die nachfolgende Prüfliste soll Bauherrn und Entwurfsverfassern dabei helfen, die notwendigen Bauvorlagen vollständig einzureichen. Ein vollständig eingereichter Bauantrag ist wesentliche Voraussetzung für ein zügiges Genehmigungsverfahren.

#### **Amtlicher Lageplan**

- Für das Vorhaben ist ein aktueller amtlicher Lageplan mit Nachbarschaftsverzeichnis, des Vermessungsamtes in Nabburg (Tel. 09433 24 0 50) oder in Neunburg vorm Wald (Tel. 09672 92 0 60), erforderlich. (Weitere Infos unter: [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de))
- Das Ausstellungsdatum des amtlichen Lageplanes darf nicht älter als ein Jahr sein.

#### **Bauzeichnungen** Lageplan

- Zeichnen Sie in eine Kopie des amtlichen Lageplanes (separat auf DIN A 4-Blatt) die geplanten bzw. betroffenen baulichen Anlagen ein.
- Kennzeichnen Sie das Grundstück (Umstrichelung, lila) und das betroffene Gebäude (Schraffur kreuzweise-diagonal, rot) gemäß Bauvorlagenverordnung.
- Stellen Sie alle vorhandenen und geplanten sowie die verfahrensfreien baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück dar.
- Vermaßen Sie die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und zu den Grundstücksgrenzen.
- Geben Sie Außenmaße, Dachform, ggf. unterbaute Flächen wie Tiefgaragenzufahren und Zu- und Abfahrten bezüglich des geplanten Bauvorhabens an.
- Tragen Sie Anzahl und Standorte der Kfz-Stellplätze ein. Geben Sie die Lage der erforderlichen Zufahrten an.

#### **Bauzeichnungen** Grundrisse allgemein

- Stellen Sie alle von der Baumaßnahme betroffenen Grundrisse im Maßstab 1:100 dar und vermaßen Sie diese.
- Stellen Sie neue Bauteile rot, Abbruch -x-x- braun und Bestand schwarz/grau dar.
- Geben Sie die genaue Nutzung der Räume (bitte nicht nur "Zimmer") und die Flächen in m<sup>2</sup> an.
- Stellen Sie die Gebäudeanschlüsse (auch grenzständiger Nachbargebäude) und den Grenzverlauf dar.
- Vermaßen Sie Balkone, Terrassen, Dachaufbauten und Gauben. Tragen Sie die Lage der Kamine bzw. Abgasleitungen ein.
- Geben Sie die Schnittführungen (A-A, B-B usw.) an.
- Bei Flachdächern mit Technikaufbauten und bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, bei denen mit Emissionen zu rechnen ist, ist eine Darstellung der Dachaufsicht mit Angabe der Technikaufbauten bzw. der Abluftöffnungen erforderlich.

**Bauzeichnungen**  
Grundriss Erdgeschoss

- Zeichnen Sie die Grenzen des Grundstücks, festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen ein.
- Vermaßen Sie die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und zu den Grundstücksgrenzen.
- Stellen Sie Stellplätze, Fahrgassen sowie Zufahrten dar und geben Sie deren Maße an. Versehen Sie die Stellplätze mit einer fortlaufenden Nummerierung.
- Kennzeichnen Sie mit einem Nordpfeil die Lage des Gebäudes.
- Stellen Sie alle unterbauten und versiegelten Flächen dar.
- Stellen Sie die Abstandsflächen mind. M 1:200 dar (nach aktueller BayBo) und bemaßen Sie die Tiefe der einzelnen Abstandsflächen. Die Abstandsflächen sind auf das vorhandene Gelände zu beziehen. Beachten Sie die Vollzugshinweise des StMB unter [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de).
- Tragen Sie den unverschieblichen Höhenfestpunkt (z.B. OK Kanaldeckel, OK Grenzstein oder Höhe über NN) ein.
- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses "barrierefrei erreichbar" und verschiedene Räume darin "mit dem Rollstuhl zugänglich" sein.

**Bauzeichnungen**  
Schnitt

- Stellen Sie alle zur Beurteilung notwendigen Schnitte dar.
- Geben Sie die Dachneigungen und die Kniestockhöhen sowie die Geschoss- und die lichten Raumhöhen an.
- Stellen Sie Dachflächenfenster, Gauben, Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten dar und vermaßen Sie deren Größe.
- Stellen Sie Anschlüsse, Fundamente und Grenzverlauf angrenzender Gebäude dar.
- Vermaßen Sie die Wandhöhe und die Firsthöhe bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Tragen Sie den vorhandenen und den geplanten Geländeverlauf sowie den Straßenverlauf, mit Höhenkoten bezogen auf einen unverschieblichen Höhenfestpunkt (z.B. OK Kanaldeckel, OK Grenzstein oder Höhe über NN), ein. Der Anschluss an das Nachbargrundstück ist darzustellen.
- Sofern Aufschüttungen über 2,00 m Höhe oder einer Fläche über 500 m<sup>2</sup> oder Abgrabungen erforderlich sind, legen Sie zur Beurteilung ausreichend Längs-/Querschnitte und eine Volumenberechnung sowie die sich daraus ergebenden Baukosten bei. Die Abmessungen bzw. die Ausdehnung der Aufschüttung/Abgrabung muss genau definiert werden (Vermassung).

**Bauzeichnungen**  
Ansichten

- Stellen Sie alle zur Beurteilung notwendigen Ansichten dar.
- Vermaßen Sie die Wandhöhe und die Firsthöhe bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Tragen Sie den vorhandenen und den geplanten Geländeverlauf oder „best. = geplantes Gelände“ sowie den Straßenverlauf, mit Höhenkoten an den Gebäudeecken bezogen auf einen unverschieblichen Höhenfestpunkt (z.B. OK Kanaldeckel, OK Grenzstein oder Höhe über NN) ein. Der Anschluss an das Nachbargrundstück ist darzustellen.
- Bilden Sie bei aneinander gebauten Gebäuden mindestens zwei Fensterachsen der Nachbargebäude mit ab.
- Stellen Sie Kamine, Abgasleitungen bzw. Technikaufbauten dar.

**Bauzeichnungen**  
Unterschriften

- Der Lageplan mit eingezeichnetem Bauvorhaben und die Bauzeichnungen müssen von allen Antragstellern und dem Bauvorlageberechtigten nach Art. 61 BayBO original unterschrieben sein.
- Alle Nachbarn aus dem Nachbarschaftsverzeichnis des Baugrundstückes/der Baugrundstücke sind vollständig unter Punkt 4 aufzulisten und anzugeben, ob die Zustimmung erteilt wurde. Bei Nachbarn, welche vom Bauherrn nicht beteiligt wurden, ist ebenfalls das Kreuz bei „Zustimmung erteilt- nein“ zu setzen.
- Unterschreiben Sie die Pläne im Original. Kopierte oder aufgeklebte Unterschriften sind nicht zulässig.
- Legen Sie eine ausreichende Vollmacht vor, wenn Unterschriften in Vertretung geleistet wurden.

**Formulare**

- Reichen Sie die entsprechenden Formulare, Lageplan und Pläne in 3-facher Ausfertigung und unterschrieben bei der zuständigen Gemeinde ein.
- Legen Sie aktuelle, vollständig ausgefüllte, unterschriebene Antragsformulare bei. (Das Bauantragsformular und die Baubeschreibung erhalten Sie kostenlos im Internet unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de) )
- Geben Sie Ihre Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.
- Geben Sie die Baukosten, gemäß Baukostentabelle an. (Baukosten im Internet unter: [www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de) )
- Sofern für Ihr Bauvorhaben eine Befreiung nach § 31 BauGB oder eine Abweichung nach Art. 63 BayBO erforderlich ist, legen Sie einen formlosen Antrag auf Erteilung einer Befreiung oder Abweichung mit Begründung bei. (Formblatt im Internet unter: [www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de) )
- Legen Sie dem Antrag einen vollständig ausgefüllten Erhebungsbogen zur Baustatistik, gesondert für jeden Hauseingang, bei. (Formblatt im Internet unter: [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de) )
- Legen Sie eine Berechnung über Flächen und Rauminhalte bei.
- Legen Sie eine Berechnung der GRZ und GFZ bei.
- Legen Sie für Gemeinden mit Stellplatzsatzung eine Stellplatzberechnung vor.
- Wenn Ihr Vorhaben im Sanierungsgebiet liegt, fügen Sie einen gesonderten Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 144 BauGB dem Bauantrag bei.
- Bei gewerblichen Betrieben, Gaststätten bzw. landwirtschaftlichen Vorhaben legen Sie eine ausführliche, unterschriebene Betriebsbeschreibung mit Angaben über Art des Betriebs, Anzahl der Beschäftigten, Öffnungszeiten und ggf. über die Art der zu verwendenden Rohstoffe und deren Lagerung bei. (Formblatt im Internet unter: [www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de) )

**Zusätzl. Unterlagen**  
Sonderbau

*Gaststätten  
Beherbergungsbetriebe  
Versammlungsstätten  
Verkaufsstätten*

- Legen Sie eine ausführliche Betriebsbeschreibung mit Angaben über Art des Betriebes, Nutzung der Räume, Öffnungszeiten, Zahl der Gastplätze, der Gastbetten, Art der Speisen, Alkoholausschank, Barrierefreiheit (Zugang, WC) und Anzahl der Beschäftigten bei.  
(Formblatt im Internet unter: [www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de) )
- Machen Sie genaue Angaben über die Art der Nutzung, Zahl der Besucher, Bestuhlungspläne, bei einer Nutzung über mehrere Räume bzw. Geschosse, die erforderlichen Rettungswege mit Abmessungen und rechnerischem Nachweis, ggf. auf einem gesonderten Plan (M 1:100).
- Legen Sie eine Stellplatzberechnung vor.

Der unterschiedene und ausgefüllte Kriterienkatalog ist vorzulegen bei Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3:

Ausnahme:

- Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2
- Nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche.

**Zusätzl. Unterlagen**  
Brandschutz

Gemäß Art 62 b BayBO muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft bei:

1. Sonderbauten
2. Mittel- und Großgaragen
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5

Brandschutznachweis

Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung anzugeben:

- das Brandverhalten der Baustoffe (Baustoffklasse) und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (Feuerwiderstandsklasse) entsprechend den Benennungen nach Art. 24 BayBO oder entsprechend den Klassifizierungen nach den Anlagen zur Bauregelliste A Teil 1,
- die Bauteile, Einrichtungen und Vorkehrungen, an die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden, wie Brandwände und Decken, Trennwände, Unterdecken, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren, Öffnungen zur Rauchableitung, einschließlich der Fenster nach Art. 33 Abs. 8 Satz 2 BayBO,
- die Nutzungseinheiten, die Brand- und Rauchabschnitte,
- die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände innerhalb und außerhalb des Gebäudes,
- der erste und zweite Rettungsweg nach Art. 31 BayBO, insbesondere notwendige Treppenträume, Ausgänge, notwendige Flure, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen einschließlich der Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO dienen, unter Angabe der lichten Maße und Brüstungshöhen,

- die Flächen für die Feuerwehr, Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge
- die Löschwasserversorgung
- brandschutzrelevante Einzelheiten der Nutzung, insbesondere auch die Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen sowie Explosions- oder erhöhte Brandgefahren, Brandlasten, Gefahrstoffe und Risikoanalysen,
- Rettungswegbreiten und -längen, die Rettungswege auf dem Grundstück, Einzelheiten der Rettungswegführung und -ausbildung einschließlich ihres Verlaufs im Freien, Sicherheitsbeleuchtung und -kennzeichnung,
- die technischen Anlagen und Einrichtungen zum Brandschutz, wie Branderkennung, Brandmeldung, Alarmierung, Brandbekämpfung, Rauchableitung, Rauchfreihaltung,
- die Sprinkleranlage, die sonstigen Feuerlöscheinrichtungen und die Feuerlöschgeräte,
- die Sicherheitsstromversorgung,
- die Bemessung der Löschwasserversorgung, Einrichtungen zur Löschwasserentnahme sowie die Löschwasserrückhaltung,
- die betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren wie Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Werkfeuerwehr, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften.
- Geben Sie an, weshalb es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf (Art. 54 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

**Zusätzl. Unterlagen**  
Standsicherheit  
Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog ist vorzulegen bei:

1. Baulichen Anlagen / kein Gebäude:  
Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und bei sonstige bauliche Anlagen mit einer freien Höhe von mehr als 10 m, die keine Gebäude sind
2. Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3:  
Ausnahme:
  - Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2
  - Nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Kriterienkatalog muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner (nachweisberechtigt gem. Art. 62a Abs. 1 BayBO) unterzeichnet sein.

Für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 ist die Standsicherheit immer prüfpflichtig.

**Unterlagen**  
Werbeanlage

- Für die Werbeanlage ist ein aktueller amtlicher Lageplan mit Nachbarschaftsverzeichnis, des Vermessungsamtes in Nabburg (Tel. 09433 24 0 50) oder in Neunburg vorm Wald (Tel. 09672 92 0 60), erforderlich.  
(Weitere Infos unter: [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de))
- Legen Sie aktuelle, vollständig ausgefüllte, unterschriebene Antragsformulare bei.  
(Das Bauantragsformular und die Baubeschreibung erhalten Sie kostenlos im Internet unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de))
- Zeichnen Sie in eine Kopie des amtlichen Lageplanes (separat auf DIN A 4-Blatt) die geplanten Werbeanlage ein.
- Stellen Sie die Werbeanlage im Grundriss und in den Ansichten dar und vermaßen Sie diese.
- Geben Sie die Art der Beleuchtung an.
- Zeichnen Sie die Grenzen des Grundstücks, festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen ein und vermaßen Sie die Werbeanlage bezogen auf die Grundstücksgrenzen.
- Geben Sie die Abstandsflächen mind. M 1:200 (nach aktueller BayBo) und deren Maße an.
- Geben Sie für freistehende Werbeanlagen > 2m Höhe, die Abstandsflächen mind. M 1:200 (nach aktueller BayBo) und deren Maße an.

**Unterlagen**  
Abbruch

- Stellen Sie die Lage der abzubrechenden baulichen Anlagen im Lageplan dar und legen Sie Bestandspläne oder Fotos bei.
- Legen Sie eine vollständig ausgefüllte Anzeige der Beseitigung bei. (Formblatt im Internet unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de) )
- Lassen Sie die Anzeige durch einen qualifizierten Tragwerksplaner nach Art. 62a Abs. 1 BayBo unterzeichnen.
- Unterschreiben Sie die Formulare und Pläne im Original.



**Unterlagen**  
Vorbescheid

- Für den Vorbescheid ist ein aktueller amtlicher Lageplan mit Nachbarschaftsverzeichnis, des Vermessungsamtes in Nabburg (Tel. 09433 24 0 50) oder in Neunburg vorm Wald (Tel. 09672 92 0 60), erforderlich. (Weitere Infos unter: [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de))
- Legen Sie ein vollständig ausgefülltes Formular für den Vorbescheid bei. (Formular: Bauantrag)  
(Formblatt im Internet unter: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de) )
- Zeichnen Sie in eine Kopie des amtlichen Lageplanes (separat auf DIN A 4-Blatt) die geplanten bzw. betroffenen baulichen Anlagen ein.
- Stellen Sie eine konkrete Frage, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist.  
(z.B. Ist es baurechtlich möglich auf dem ... Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten?)
- Reichen Sie die Formulare, den Lageplan und die Pläne in 3-facher Ausfertigung und unterschrieben bei der zuständigen Gemeinde ein.



**Landkreis  
Schwandorf**

Wackersdorfer Str. 80  
92421 Schwandorf

Telefon 09431 471-430  
Telefax 09431 471-317

[bauordnung@landkreis-  
schwandorf.de](mailto:bauordnung@landkreis-schwandorf.de)

[www.landkreis-  
schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de)

Sollten Sie noch Fragen haben, sind wir am  
Montag von 8:00 – 12:00 Uhr zur Beratung für Sie da.

**Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.**

Stand 02/2022