

Bauverwaltung
Gebäude Welfenhaus
Schlossergasse 1
87700 Memmingen
bauverwaltung@memmingen.de

MERKBLATT FÜR BAUHERRINNEN UND BAUHERREN

Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Anzeige eines verfahrensfreien Bauvorhabens

Sie teilten uns mit, dass Sie ein verfahrensfreies Bauvorhaben (z. B. den Ausbau des Dachgeschosses mit oder ohne Gauben bzw. eine verfahrensfreie Nutzungsänderung durchführen wollen).

Bitte beachten Sie unbedingt:

Verfahrensfrei bedeutet nicht rechtsfrei, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO!

Eine Bestätigung der Verfahrensfreiheit entbindet Sie **nicht** von der Pflicht zur Einhaltung der sonstigen rechtlichen Anforderungen insbesondere an

- **Abstandsflächen (Art. 6 BayBO):** Vorgeschriebene Mindestabstände zu Nachbargrundstücken dürfen nicht eigenmächtig unterschritten werden.
- **Brandschutz (Art. 24 ff. BayBO):** Vorgaben zu Brandwänden, Abständen zur Verhinderung von Brandübertragungen und zulässigen Baustoffen sind bindend.
- **Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 BauGB):** Existiert für Ihr Grundstück in Memmingen ein Bebauungsplan, müssen Vorgaben zu Baulinien, Baugrenzen, Dachformen oder Höhen eingehalten werden.
- **Örtliche Vorschriften:** Die Satzungen und Verordnungen der Stadt Memmingen (z. B. Altstadtsatzung, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung) sind zwingend zu beachten.

Im Rahmen Ihrer Anzeige wurde durch die Stadt Memmingen lediglich geprüft, ob das Bauvorhaben eine Baugenehmigung benötigt oder nicht. Eine umfassende inhaltliche Prüfung hat insbesondere nicht stattgefunden.

Ein Verstoß oder Nichteinhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann einen Baustopp, eine Nutzungsuntersagung oder den teuren Rückbau zur Folge haben.

Ihre gesetzlichen Pflichten:

- 1. Eigenverantwortung:** Sie bleiben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Die Verfahrensfreiheit entbindet auch nicht von der Verpflichtung zur Einholung ggfs. anderer notwendiger öffentlich-rechtlichen Gestattungen (z. B. Sanierungsgenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).
- 2. Fachplaner hinzuziehen:** Lassen Sie sich vor Baubeginn durch ein geeignetes Fachplanungsbüro zu Fragen betreffend Abstandsflächen, Brandschutz, etc. beraten.
- 3. Nachbarbeteiligung prüfen:** Informieren Sie die betroffene Nachbarschaft immer proaktiv und frühzeitig über Ihre Pläne, das gilt insbesondere für Bauvorhaben, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Transparenz verhindert langwierige Rechtsstreitigkeiten oder behördliche Verzögerungen und hilft den Nachbarn Frieden zu wahren.
- 4. Exakte Bauausführung:** Achten Sie darauf, dass die ausführenden Firmen und Handwerksbetriebe exakt nach den Planvorgaben oder Herstellervorgaben arbeiten.