

Bauverwaltung
Gebäude Welfenhaus
Schlossergasse 1
87700 Memmingen

Unterlagen für einen Bauantrag

Diese Auflistung soll eine Hilfestellung für die regelmäßig notwendigen Unterlagen und Anforderungen zur baurechtlichen Prüfung durch die Stadt Memmingen sein. Ausführliche Informationen zum Thema Bauen und die einschlägigen Rechtsvorschriften sowie **alle** notwendigen Formulare erhalten Sie bei der Obersten Baubehörde unter folgendem Link:

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

Der Bauantrag ist schriftlich – unter Verwendung der vom Staatsministerium des Innern veröffentlichten aktuellen Vordrucke - zusammen mit den erforderlichen Unterlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung und den originalen Unterschriften von Bauherr und Entwurfsverfasser zu stellen (Art. 64 Bayerische Bauordnung - BayBO, § 1 Bauvorlagenverordnung - BauVorIV).

Vor Antragseingang bei der Stadt Memmingen müssen alle Nachbarn durch den Bauherrn bzw. seinen Beauftragten gem. Art. 66 BayBO beteiligt werden (siehe auch [Nachbarbeteiligung gem. Art 66 Bayerische Bauordnung](#); Seite 3). Eine Beteiligung durch die Stadt Memmingen erfolgt nicht.

Inhalt und Umfang

Die Antragsunterlagen und auch die Bezeichnung des Vorhabens müssen eindeutig sein (z. B. *Anbau eines Balkons auf der Westseite*) und mit allen Plänen – einschließlich vermasster Lageplan - übereinstimmen. ([Änderungen](#) am bestehenden Gebäude z. B. *Balkonanbau* – Seite 4)

Bitte geben Sie die Gesamtzahl der (Wohn-)Einheiten an.

Es werden nur die Bereiche beurteilt, die Gegenstand einer genehmigungspflichtigen Maßnahme sind. Für andere Bereiche wird davon ausgegangen, dass sie rechtmäßig erstellt wurden und daher dem Bestandsschutz unterliegen. Für diese Teile können auch nachträglich keine Abweichungen beantragt und erteilt werden.

Mehrere Gebäude oder mehrere Grundstücke

Sind mehrere Gebäude auf einem Grundstück geplant, können diese in einem Antrag zusammen eingereicht werden. Sofern allerdings beabsichtigt ist, das Grundstück später zu teilen, bietet es sich an, für jedes Gebäude einen eigenen Antrag zu stellen. Eine gemeinsame Tiefgarage wird dann in der Regel einem Haus zugeordnet. Dies erleichtert spätere Verfahren an den einzelnen Gebäuden. Wird das Grundstück nachträglich geteilt, ist darauf zu achten, dass keine baurechtlichen Vorschriften verletzt werden. So müssen auch nach der Teilung Abstandsflächen, Feuerwehrezufahrten und planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten sein. Erstreckt sich ein Bauvorhaben über mehrere Grundstücke, können in der Regel Vorschriften der BayBO, die sich auf Grundstücksgrenzen beziehen, nicht mehr eingehalten werden. Davon betroffen sind zum Beispiel Abstandsflächen oder Brandschutzvorschriften. Dies führt dann zu komplizierten Abweichungen und Grunddienstbarkeiten. Daher wird dringend empfohlen, vorab die Grundstücksteile zu verschmelzen.

Bitte beachten: Für jede Doppelhaushälfte ein Antrag. Das gleiche gilt für Reihenhäuser.

Formulare und Unterlagen

Die amtlichen Bauantragsformulare sind gesetzlich vorgeschrieben und dürfen inhaltlich und im Layout nicht verändert werden.

„Stellungnahme der Gemeinde“ ist in Memmingen nicht erforderlich.

Hier sind nur die Unterlagen aufgeführt, die im "Normalfall" (z. B. Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten) notwendig sind. Auf einzelne Bauvorlagen und Angaben kann je nach Einzelfall auch verzichtet werden. Gegebenenfalls fordern wir auch weitere Angaben und Unterlagen oder Modelle an, wenn das für die Beurteilung Ihres Vorhabens notwendig ist.

– Antragsformulare für Bauantrag (§ 1 Abs. 3 BauVorIV) <http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>

– Antrag auf Abweichung, Befreiung, Ausnahme https://www.memmingen.de/fileadmin/civ-serv/9764000/forms/Amt50/Bauantrag_Formular_Befreiung_Abweichung_Ausnahme.pdf

- Berechnungen (Rauminhalt, Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl)

Alle Pläne, einschließlich des vermassten Lageplans, sind mit einem „Plankopf“ (Inhalt, Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauort, Vorhabensbezeichnung etc.) zu versehen.

- **Aktueller Amtlicher Lageplan** (§ 7 BauVorIV), Maßstab 1 : 1000, mit Nachbarverzeichnis vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen, Bismarckstr. 1, 87700 Memmingen.

Der Auszug aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) muss das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellen.

- Einzeichnung in **eine Kopie** des **amtlichen Lageplanes**:

- Plankopf (s.oben) mit Vorhaben usw. ([Planinfo](#))
- das zu errichtende Gebäude oder Gebäudeteile einzeichnen, vermaßen und Grenzabstände eintragen
- die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem einzeichnen
- Abstandsflächen und die Zufahrt darstellen
- evtl. Baugrenzen oder Baulinien eintragen (falls Bebauungsplan vorhanden)
- evtl. Regen- und Schmutzwasserentsorgung einzeichnen

- **Grundrisse, Schnitt und Ansichten** mit Vermaßung, Maßstab 1 : 100, gem. § 8 BauVorIV (näheres siehe [Planinfo](#) Seite 4) - dabei folgendes darstellen:

- Im Schnitt die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf des Höhenbezugssystem (OK-Straße im Bereich der Erschließung bzw. Zufahrt)
- Im Schnitt der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 f BauVorIV)
- Im Grundrissplan Rohbaumaße der Fensteröffnungen in Aufenthaltsräumen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVorIV)

- **Entwässerungsplan** mit Darstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Einzeichnung der Vorreinigung für das Regenwasser, Maßstab 1 : 100

- Baumbestandserklärung und ggf. Baumbestandsplan

- Statistischer Erhebungsbogen <https://bau.statistik-bw.de/baut/>

- Nachweis der Bauvorlageberechtigung (Kopie der Urkunde oder des Meisterbriefes) des Entwurfsverfassers (Architekt, Bauingenieur, Bautechniker, Maurer-, Zimmerer- oder Betonbauermeister)

- Original-Unterschriften des Bauherrn und Entwurfsverfassers auf allen Formularen und Plänen

Mindestens die **ersten beiden Fertigungen** (Anträge, Berechnungen, Pläne und gegebenenfalls die bautechnischen Nachweise), inklusive vermassten Lageplan, müssen von allen Antragstellern und dem Bauvorlageberechtigten nach Art. 61 BayBO original unterschrieben sein.

Unterschreiben Sie die Pläne original. Kopierte oder aufgeklebte Unterschriften sind nicht zulässig.

Legen Sie eine ausreichende Vollmacht vor, wenn Unterschriften in Vertretung geleistet wurden.

Bitte reichen Sie die **Baumappen** 2-fach (bei Sonderbau 3-fach) ein.

Sämtliche Unterlagen/Angaben sind bei der Bauverwaltung Memmingen, Schlossergasse 1, 87700 Memmingen abzugeben.

Besuchszeiten: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr, Do 15.00 – 17.00 Uhr, oder nach telefonischer Vereinbarung, Telefon: 08331 / 850 2507 oder 08331 / 850 2508

Haben Sie noch Fragen zu Ihrem Bauvorhaben? Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

Technische Beratung: Tel. 08331 / 850 2512 (Bauordnungsamt)

Planungsrechtliche Beratung mit Bebauungsplanauskunft: Tel. 08331/850 2560 (Stadtplanung)

Bebauungsplanauskunft auch unter: <http://maps.memmingen.de/>

Nachbarbeteiligung gem. Art 66 Bayerische Bauordnung:

Bauherrin, Bauherr bzw. deren Bevollmächtigte **müssen** die Bauzeichnungen und den Lageplan allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Nachbargrundstücken **vor Einreichung des Bauantrags** zur Zustimmung vorlegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Privatpersonen oder um juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts handelt (z. B. Freistaat Bayern). Bitte beachten Sie auch, dass, bei einem Grundstück mit mehreren Eigentümern (z. B. Ehepaare usw.), jede(r) Einzelne beteiligt werden muss. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage an den Verwalter; seine Zustimmung gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.

Tragen Sie das Ergebnis der o. g. Nachbarbeteiligung im **Antragsformular** Ziffer 4 wie folgt ein: Namen und Anschriften **aller** Nachbarn mit den entsprechenden Flurstücksnummern des betreffenden Grundstücks in Spalte 1 und kreuzen Sie in Spalte 2 an, ob eine Zustimmung des Nachbarn vorliegt

(**ja** = der Nachbar hat die Pläne gesehen und vollumfänglich zugestimmt
oder

nein = der Nachbar hat die Pläne gesehen und nicht oder nicht vollständig zugestimmt).

Dieses Felder sind, nicht nur, wie die restlichen Felder **Pflichtfelder** - sind sie nicht oder nicht vollständig ausgefüllt, kann es zu erheblichen Bearbeitungsverzögerungen kommen.

Bitte beachten Sie, dass für die ordnungsgemäße Beteiligung der Nachbarn, alleine der Bauherr und sein Entwurfsverfasser verantwortlich sind. Es besteht daher keine Möglichkeit mehr, die Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde durchführen zu lassen. **Falls der Bauherr mitteilt, Nachbarn haben Unterschriften geleistet, muss er auf Aufforderung in der Lage sein, diese vorzulegen.** Unzutreffende Angaben können mit Bußgeld geahndet werden. Abschließend erlauben wir uns den Hinweis, dass eine unzureichende Nachbarbeteiligung insb. für die Rechtssicherheit der Genehmigung eine zentrale Rolle spielt und erhebliche rechtliche und finanzielle Nachteile für den Bauherrn zur Folge haben kann.

Für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stimmt in der Regel die bevollmächtigte Verwaltung zu. Deren Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Im Antragsformular ist daher immer die vollständige Adresse der bevollmächtigten Hausverwaltung anzugeben, da ihr regelmäßig ein Abdruck des Bescheides zugesandt wird. Diese gibt sie dann den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zur Kenntnis.

Bitte beachten Link (zu 4 Nachbarbeteiligung): ([Bauantrag Erläuterung](#))

Planinfo

Verwenden Sie den Maßstab 1:100 und die Symbole und Schraffuren aus der BauVorIV, beziehungsweise die gängigen Symbole für Architekturzeichnungen. Geben Sie ggf. die Materialien der Bauteile auf den Plänen an. Farbige Plandarstellungen sind für eine anschaulichere Darstellung möglich.

- Beschriften Sie die Pläne (auch den vermaßten Lageplan) mit folgenden Angaben: Baugrundstück (Straße, Hausnummer), Vorhaben, Antragsteller, Entwurfsverfasser, Planinhalt und Angabe der Fertigung.
- Die Bezeichnung des **Vorhabens** auf dem **Plankopf** muss mit den Angaben im **Antragsformular übereinstimmen**. Zusammengeklebte, an- oder überklebte Planunterlagen sind nicht zulässig.
- Die Planbeschriftung muss nach der Faltung außen liegen und darunter die Hälfte der DIN A 4 Seite frei bleiben. Dieser Platz wird für die Plannummer- und den Genehmigungsstempel benötigt.
- Die Pläne sind auf DIN A4-Format zu falten, so dass ein Bearbeiten möglich ist.
- **Bitte darauf achten, dass abgeheftete Pläne auf der linken Seite einen freien Rand zum Lochen haben, damit keine wichtigen Details auf der Zeichnung vernichtet werden können und falten sie die Baupläne so, dass sie jederzeit innerhalb der Heftung wieder entfaltet werden können.**
- Mindestens die ersten beiden Fertigungen (bei Sonderbauten 3 Fertigungen) der Bauzeichnungen sind von der Antragstellerin / vom Antragsteller und der Entwurfsverfasserin / dem Entwurfsverfasser eigenhändig zu unterschreiben.
- Unterschriften sind original zu leisten. Kопierte, an- oder aufgeklebte Unterschriften sind nicht zulässig.

Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden (z. B. Umbauten, Anbauten, Aufstockungen usw.)

Wichtig: Detaillierte schriftliche Angaben der Umbauten / Anbauten / Aufstockungen usw. unter Ziffer 5 Vorhaben im Antrags- und Baubeschreibungsformular sowie auch auf dem Plankopf und farbliche Kennzeichnung aller Änderungen auf den Plänen den ggf. Bestandspläne miteinreichen.

Eindeutige und vollständige Darstellungen in den Plänen sind Voraussetzung für eine rechtssichere Genehmigung. Das Baugenehmigungsverfahren schließt eine spätere Bauüberwachung ein. Daher sind auch in einem Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren alle Angaben erforderlich, um zu belegen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Weitere Detailinformationen können zum Beispiel zur Beurteilung des Brandschutzes oder zum Nachweis über die Einhaltung der Barrierefreiheit (z. B. Gebäude ab 3 Wohneinheiten usw.) erforderlich sein. Sollten die Pläne dadurch im Maßstab 1: 100 unübersichtlich werden, können in Absprache mit der Bauverwaltung Ergänzungs- oder Detailpläne beigelegt werden. Fehlen Angaben, führt dies regelmäßig zu Rückfragen und Nachforderung von Unterlagen und damit zu einer erheblichen Verzögerung der Verfahren.