

Erforderliche Unterlagen für einen Antrag auf Vorbescheid

(Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)

Diese Auflistung soll eine Hilfestellung für die regelmäßig notwendigen Unterlagen und Angaben 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 Antrag auf Vorbescheid 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 ggf. des Entwurfsverfassers 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. *Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten*) und mit allen Plänen – einschließlich vermaßter Lageplan - übereinstimmen.

- Formulare Bauantrag unter Verwendung der vom Staatsministerium des Innern veröffentlichten aktuellen Vordrucke – zusammen mit den Unterlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung (Baubeschreibung – wenn nötig)
<http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>.

Wichtig: Bitte stellen Sie eine oder mehrere konkrete Einzelfragen, die mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können. Nur so ist die Bindungswirkung des Vorbescheids für ein späteres Baugenehmigungsverfahren gewährleistet (vgl. Ziffer 6 des Antragsformulars). Sollten keine Einzelfragen gestellt werden, beschränkt sich der Vorbescheid auf die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Alle weiteren Prüfungen erfolgen dann im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens.

In der Regel empfehlen wir, ausschließlich Fragen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu stellen. Ist das Vorhaben bereits sehr konkret durchgeplant, kann es aus Zeit- und Kostengründen im Einzelfall sinnvoller sein, gleich einen Bauantrag zu stellen oder vorab eine formlose Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Kommen Sie hierfür gerne frühzeitig auf uns zu.

- Aktueller **Amtlicher Lageplan** (§ 7 BauVorIV), Maßstab 1 : 1000 mit **Nachbarverzeichnis** vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen, Bismarckstr. 1, Memmingen (im Original ohne Eintragungen)
- **Im vermaßten Lageplan** (Grundlage Katasterplan) und in allen anderen **Plänen** sind von Ihnen nachfolgende Eintragungen vorzunehmen:
Der Auszug ist mit dem Namen des Bauherrn und des Entwurfsverfassers, der Bezeichnung des Vorhabens (z. B. *Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten*), und dem Datum des dazugehörigen Antrags zu beschriften. Die **Bezeichnung** muss mit der Angabe des **Vorhabens im Antragsformular und in der Bau- / Betriebsbeschreibung übereinstimmen**.
- auf dem Lageplan das zu errichtende Gebäude oder Gebäudeteile einzeichnen, vermaßen und Grenzabstände eintragen
- je nach Umfang des Inhaltes der Bauvoranfrage: Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Vermaßung, Maßstab 1 : 100

- Baumbestandserklärung und ggf. Baumbestandsplan
- Unterschrift(en) des / der Bauherren auf sämtlichen Formularen und Plänen
- Beteiligung der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der angrenzenden Grundstücke (siehe Nachbarverzeichnis des Lageplans) gemäß Ziff. 4 des Antragsformulars

Alles 2-fach mit den originalen Unterschriften von Bauherr und ggf. Entwurfsverfasser.

Wir bitten Sie, die mind. **zwei identischen** Ausfertigungen sortiert in Mappen (vorzugsweise in den Farben grün für die Erstschrift, rot Zweitschrift) vor der Abgabe bei der Bauverwaltung Memmingen, Schlossergasse 1, 87700 Memmingen, nochmals auf Vollständigkeit überprüfen zu lassen, damit wir Ihren Antrag schnellstmöglich und ohne Verzögerungen bearbeiten können.

Ohne gültige Unterschrift kann der ganze Antrag aus formalrechtlichen Gründen nicht bearbeitet werden und wird daher in der Regel zurückgegeben.

Besuchszeiten: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr, Do 15.00 – 17.00 Uhr, oder nach telefonischer Vereinbarung, Telefon: 08331 / 850 2514

**Haben Sie noch Fragen zu Ihrer Voranfrage?
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/>

Hinweis:

Auf einzelne Bauvorlagen und Angaben kann je nach Einzelfall auch verzichtet werden. Gegebenenfalls fordern wir auch weitere Angaben und Unterlagen (z. B. Immissionsgutachten, Betriebsbeschreibung usw.) an, wenn dies für die Beurteilung Ihres Vorbescheides notwendig ist.

Ein Bauvorbescheid berechtigt nicht zur konkreten Umsetzung eines Bauvorhabens! Hierzu ist stets zusätzlich eine förmliche Baugenehmigung notwendig.

Nachbarbeteiligung gem. Art 66 Bayerische Bauordnung:

Bauherrin, Bauherr bzw. deren Bevollmächtigte **müssen** die Bauzeichnungen und den Lageplan allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Nachbargrundstücken bzw. den Erbbauberechtigten 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:r 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).

Diese 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 des Vorbescheides 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. Diesen gibt sie dann den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zur Kenntnis.

Bitte beachten Sie Punkt 4 c „Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag“: ([Bauantrag Erläuterung](#))