

Formblatt FB40 - 003	Nr. im Bauantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
An das Landratsamt Donau-Ries - Untere Bauaufsichtsbehörde - Pflegstraße 2 86609 Donauwörth		
Stand: 09.11.2011		Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.

Anlage zum Vorbescheidsantrag – zu klärende Einzelfragen (Art. 71 BayBO)

1	Antragsteller / Bauherr		
	Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
			Telefax
	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	E-Mail
	Vertreter des Antragstellers / Bauherrn		
	Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
		Telefax	
	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort	E-Mail

2	Vorhaben
	Genaue Bezeichnung des Vorhabens (ggf. Beiblatt)

3	Baugrundstück	
	Gemarkung	Flur-Nr.
		Gemeinde
	Straße, Hausnummer	Gemeindeteil
		Verwaltungsgemeinschaft

4	Einzelfragen – Bauplanungsrecht
	<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig (Art. 59, 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO, §§ 29 ff. BauGB)?
	<input type="checkbox"/> Von der bauplanungsrechtlichen Prüfung sollen Fragen der Erschließung ausgenommen werden.
	<input type="checkbox"/> Werden Ausnahmen/Befreiungen (§ 31 BauGB) vom Bebauungsplan bzw. der BauNVO erteilt?
	<i>Hinweis: Bitte fügen Sie insoweit das ausgefüllte Formblatt „Ausnahmen/Befreiungen“ (FB40 - 001) bei!</i>
	<input type="checkbox"/> Ist die geplante Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung, bestimmte gewerbliche Nutzung) zulässig?
	<input type="checkbox"/> Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?
	<input type="checkbox"/> Ist die geplante Bauweise (offen oder geschlossen) zulässig?
	<input type="checkbox"/> Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück zulässig?
	<input type="checkbox"/> Ist die geplante Gestaltung des Vorhabens nach dem einschlägigen Bebauungsplan zulässig?
<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben mit Blick auf das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (z.B. bei Immissionen) zulässig?	
<input type="checkbox"/> Ist die Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert (§§ 30, 33, 34 oder 35 BauGB)?	

5	Einzelfragen – Örtliche Bauvorschriften
	<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben nach örtlichen Bauvorschriften zulässig (Art. 59 Satz 1 Nr. 1, Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO)?

6	Einzelfragen – Bauordnungsrechtliche Abweichungen
	<input type="checkbox"/> Werden bauordnungsrechtliche Abweichungen i.S.v. Art. 63 BayBO erteilt (Art. 59, 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO)?
	<i>Hinweis: Bitte fügen Sie insoweit das ausgefüllte Formblatt „Abweichungen“ (FB40 - 001) bei!</i>

7	Einzelfragen – Sonstiges Bauordnungsrecht (nur bei Sonderbauten!)
<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben bauordnungsrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist das geplante Vorhaben abstandsflächenrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist das geplante Vorhaben brandschutzrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 24 ff. BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist die Erschließung bauordnungsrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 4 BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist die Gestaltung des geplanten Vorhabens bauordnungsrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Art. 8 BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 41 BayBO)?	
<input type="checkbox"/> Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Stellplatzpflicht zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 47 BayBO)?	

8	Einzelfragen – Sonstiges öffentliches Recht
<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben nach sonstigem öffentlichem Recht zulässig, soweit dies im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird (Art. 59, 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO)?	
Ist das Vorhaben nach folgenden Bestimmungen zulässig, soweit dies im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird?	
<input type="checkbox"/> SanierungssatzungsR (§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Eingriffsregelung (§ 17 Abs. 1 BNatSchG)
<input type="checkbox"/> ErhaltungssatzungsR (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Schutzverordnung (Art. 18 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> DenkmalschutzR (Art. 6 Abs. 3 DSchG)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Biotop (Art. 23 Abs. 3 Satz 2 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> Straßen- und WegeR (Art. 21 Satz 1 StrWG)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Zoo (Art. 24 Satz 3 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> Straßen- und WegeR (Art. 23 Abs. 2 Satz 2 StrWG)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Tiergehege (Art. 25 Abs. 2 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> Straßen- und WegeR (Art. 24 Abs. 3 Satz 1 StrWG)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Sperre (Art. 34 Abs. 1 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> BundesfernstraßenR (§ 9 FStrG)	<input type="checkbox"/> NaturschutzR – Befreiung (Art. 56 Satz 3 BayNatSchG)
<input type="checkbox"/> LuftfahrtR (§§ 12 Abs. 2, 15 Abs. 2, 16, 17 LuftVG)	<input type="checkbox"/> WasserR – Anlage im Uferbereich (Art. 20 Abs. 5 BayWG)
<input type="checkbox"/> JagdR – Wildgehege (Art. 23 Abs. 2 Satz 4 BayJG)	<input type="checkbox"/> WasserR – Erdaufschlüsse (Art. 30 Abs. 3 BayWG)
<input type="checkbox"/> ForstR – Rodungserlaubnis (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG)	<input type="checkbox"/> WasserR – Eignungsfeststellung (§ 15 VAWS)
<input type="checkbox"/> Ist das Vorhaben nach folgenden Bestimmungen zulässig, soweit dies im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird?	

9	Sonstige Frage(n)
<input type="checkbox"/> Meine Prüfungsfrage(n) ist/sind in den obigen Beispielen nicht enthalten und lautet(n) wie folgt:	

10	Unterschriften
Entwurfsverfasser	<input type="checkbox"/> Antragsteller / Bauherr <input type="checkbox"/> Vertreter
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift

Erläuterungen zum Ausfüllen des Formblatts „Anlage zum Vorbescheidsantrag – zu klärende Einzelfragen (Art. 71 BayBO)“

Vorbemerkung

Reicht der auf den Vordrucken vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte gesonderte Blätter und legen Sie diese dem Formblatt bei.

Abkürzungen

BayBO:	Bayerische Bauordnung
BayAbgrG:	Bayerisches Abgrabungsgesetz
BayVwVfG:	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz
BauVorlV:	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen
BauGB:	Baugesetzbuch

Allgemeines

Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag zu einzelnen, vom Bauherrn gestellten Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Im Rahmen eines Vorbescheidsantrags sind jedoch nicht alle Fragen rechtlich zulässig.

So müssen die Fragen zum Prüfungsumfang eines späteren Baugenehmigungsverfahrens gehören (Art. 59, 60 BayBO), sich auf ein konkretes Bauvorhaben beziehen und eindeutig mit Zustimmung („Ja“) oder Ablehnung („Nein“) zu beantworten sein. Fragen zu mehreren Varianten eines Vorhabens sind nicht zulässig. Gleiches gilt für pauschale Fragen nach der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens oder Fragen danach, ob eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Ebenfalls unzulässig sind Fragen, ob Erschließungsbeiträge zu zahlen sind oder welche Nutzungen auf dem Baugrundstück generell möglich sind.

Vor diesem Hintergrund sind die Einzelfragen auf dem Formblatt „Anlage zum Vorbescheidsantrag – zu klärende Einzelfragen (Art. 71 BayBO)“ als Beispiele für zulässige Prüfungsfragen im Rahmen eines Vorbescheidsantrags zu verstehen. Wenn Sie die jeweils fettgedruckte Oberfrage einer Ziffer ankreuzen, werden automatisch auch alle nicht fett gedruckten Unterfragen geprüft, ohne dass Sie diese ebenfalls ankreuzen müssen. Sie können jedoch auch nur eine der nicht fettgedruckten Unterfragen ankreuzen, dann beschränkt sich die Prüfung auf diese Frage. Sollte keine der Beispielfragen Ihr Anliegen treffen, haben Sie am Ende des Formblatts auch die Möglichkeit, Ihre individuelle Frage selbst zu formulieren.

Wichtig: Im Falle von begehrten Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen bitten wir diese Frage stets an der vorgesehenen Stelle gesondert anzukreuzen und sodann die begehrten Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen auf dem entsprechenden gesonderten Formblatt (FB40 – 001) genau zu bezeichnen, zu beschreiben und zu begründen.

Zu Ziffer 4.

Die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens stellt die wohl gängigste Einzelfrage bei Vorbescheidsanträgen dar. Sie beinhaltet die komplette Prüfung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung und führt zu einem standortbezogenen Vorbescheid, der „Bebauungsgenehmigung“ genannt wird. Sollten Sie sich nicht sicher sein, welche Frage sie ankreuzen sollen, empfiehlt es sich in der Regel, einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid zu beantragen, indem Sie (nur) die fettgedruckte Oberfrage unter Ziffer 4. ankreuzen.

Zu Ziffer 5.

Die Gemeinden können gemäß Art. 81 BayBO durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften insbesondere hinsichtlich der Gestaltung von Bauvorhaben erlassen.

Zu Ziffer 6.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere Sicherheitsaspekten vereinbar sind.

Zu Ziffer 7.

Wichtig: Diese Einzelfrage(n) können nur bei Vorbescheidsanträgen gestellt werden, die sich auf Sonderbauten i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO beziehen, die im uneingeschränkten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft werden. Grund hierfür ist, dass das Prüfungsprogramm des Vorbescheidsantrags nicht weiter gehen kann als jenes in einem späteren Baugenehmigungsverfahren.

Zu Ziffer 8.

Im Baugenehmigungsverfahren werden neben dem Baurecht auch andere öffentlich-rechtliche Anforderungen geprüft, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59, 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO).