

## erforderliche Unterlagen für einen Antrag auf Vorbescheid

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

Die Auflistung soll eine vereinfachte 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. ([Änderungen](#) Seite 4)

- 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 ist, dass Sie eine oder mehrere konkrete Einzelfrage/n stellen, die mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden kann/können. Nur so ist die Bindungswirkung des Vorbescheids für ein späteres Baugenehmigungsverfahren gewährleistet (siehe Ziffer 6 des Antragsformulars). Sollten Sie keine Einzelfragen stellen, wird nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt. Alle anderen Prüfungen erfolgen dann im nachfolgenden Bauantragsverfahren.

- 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 Bauantrags zu beschriften. Die **Bezeichnung** muss mit der Angabe des **Vorhabens im Antragsformular und in der Bau-/Betriebsbeschreibung übereinstimmen**.  
(siehe auch ([Planinfo](#)))
- auf dem Lageplan das zu errichtende Gebäude oder Gebäudeteile einzeichnen, vermaßen und Grenzabstände eintragen
- je nach Umfang des Inhaltes der Bauvoranfrage: Grundrisse, Schnitt und Ansichten mit Vermaßung, Maßstab 1 / 100
- Baumbestandserklärung und ggf. Baumbestandsplan
- Unterschrift(en) des/ der Bauherren auf Formularen und Plänen

- Beteiligung der Eigentümer, bzw. Erbbauberechtigten der angrenzenden Grundstücke (siehe Nachbarverzeichnis des Lageplanes) gemäß Ziff. 4 des Antragsformulars

alles mindestens 2fach mit den originalen Unterschriften von Bauherr und ggf. Entwurfsverfasser.  
Eine **3. Mappe beschleunigt** das Verfahren.

Wir bitten Sie die **3 identischen** Ausfertigungen sortiert in Mappen (vorzugsweise in den Farben grün für die Erstschrift, rot Zweitschrift, gelb Drittschrift), vor der Abgabe bei der Bauverwaltung Memmingen, Schlossergasse 1, 87700 Memmingen, nochmals auf Vollständigkeit der Unterlagen und Pläne aller Unterschriften und Unterlagen je Mappe zu überprüfen, damit wir Ihren Antrag schnellstmöglich 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: 08331/850502

**Haben Sie noch Fragen zu Ihrer Voranfrage?  
Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin.**

Technische Beratung: Tel. 08331/850 522 (Bauordnungsamt)

Planungsrechtliche Beratung mit Bebauungsplanauskunft: Tel. 08331/850 519 (Stadtplanungsamt)

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 das 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 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.), jeder 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 ist. 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 (WoEigG) 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 c Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag): ([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.

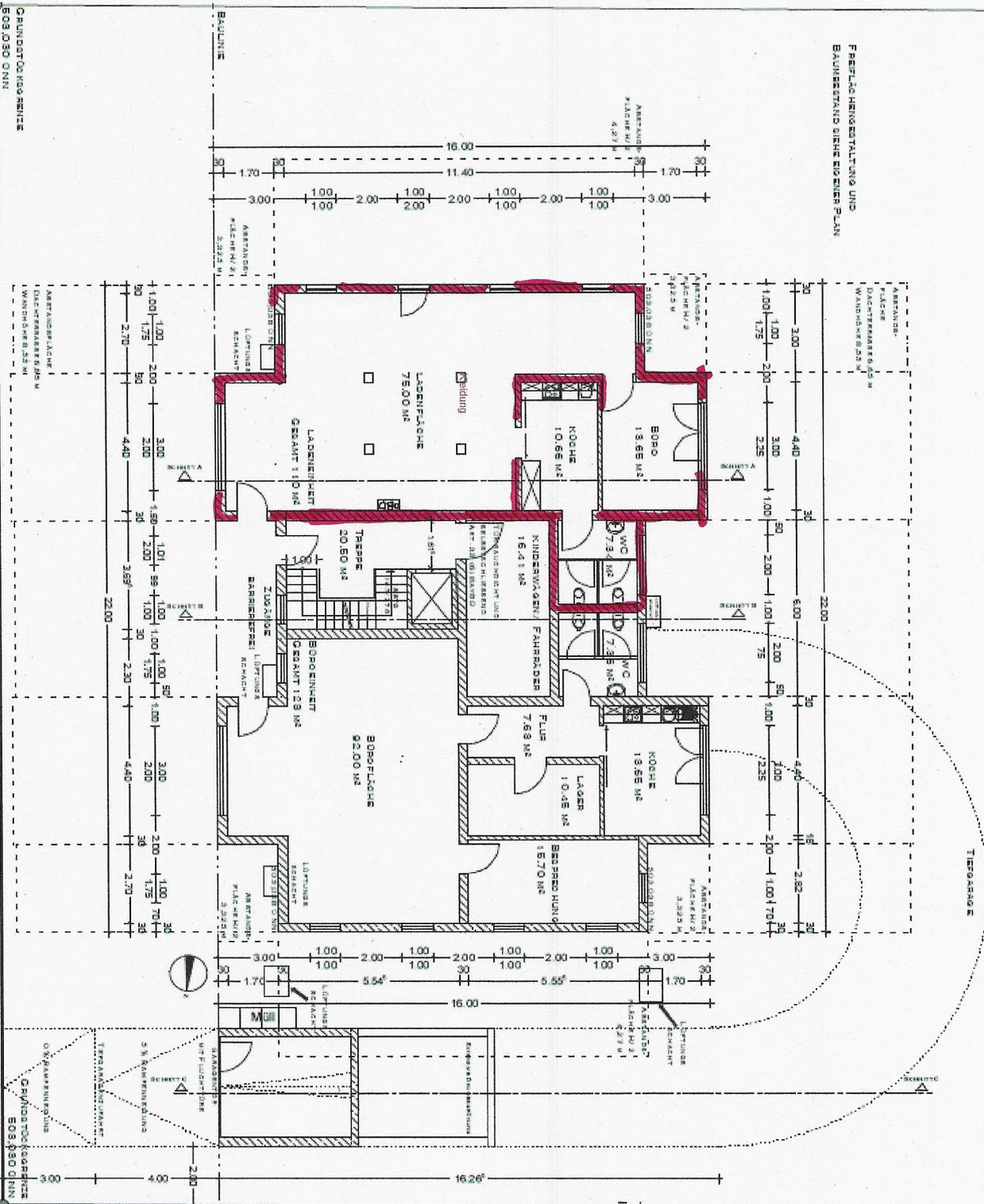
- Beschriften Sie die Pläne (auch den vermaßten Lageplan) mit folgenden Angaben: Baugrundstück (Straße, Hausnummer), Vorhaben, Antragsteller, Entwurfsverfasser, Planinhalt und Angabe der Fertigung.
- Die Bezeichnung des **Vorhabens** auf dem **Plankopf** muss mit den Angaben im **Antragsformular übereinstimmen**. 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 Loch 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 den 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 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.

FREIPLANHANDLUNG UND  
BAUWEISE DER BAUWEISE



Art des Vorhabens:  
Nutzungsänderung  
einer Arztpraxis zum  
Kleiderladen

Bauort:  
Musterstraße 4  
Anschrift

Bauherr/in:  
Elke Musterfrau  
Teststraße 4  
87700 Memmingen  
Name, Anschrift

Planinhalt:  
Grundriss EG  
M 1:100

Planfertiger/in:  
Hans Mustermann  
Teststraße 20  
87700 Memmingen  
Name, Anschrift

(Bitte im Maßstab 1:100 erstellen – dieses Muster-  
Plan ist nicht maßstabsgerecht)

Änderung