

Wichtige Informationen zu Ihrem Bauantrag bzw. Ihrer Baugenehmigung

Sonderbau und Vereinfachtes Verfahren

weitere Informationen finden Sie auf <http://www.germering.de/>

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1. Inhalt der Baugenehmigung
- 1.2. Wichtiger Hinweis für das Vereinfachte Verfahren
- 1.3. Bauherrenwechsel
- 1.4. Geltungsdauer und Verlängerung der Baugenehmigung
- 1.5. Abwasser
- 1.6. Wasserversorgung
- 1.7. Stromversorgung
- 1.8. Wärmeversorgung
- 1.9. Heizöllagerung/Wasserrecht/Niederschlagswasser/Grundwasser
- 1.10. Nachhaltige Bauweise
- 1.11. Geringerer Energieberatungsprogramm

2. Unterlagen, Anzeigen, Bescheinigungen

- 2.1. Unterlagen auf der Baustelle
- 2.2. Erklärungen, Bestätigungen und Bescheinigungen
(dem Stadtbauamt vorzulegen)
- 2.3. Weitere Bescheinigungen
- 2.4. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur
Wärme- & Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)
- 2.5. Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die
Elektromobilität (GEIG)

3. Baustelle

- 3.1. Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)
- 3.2. Baustelleneinrichtung und Abgrabungen auf bzw. von öffentlichen
Verkehrsgrund
- 3.3. Unterirdische Leitungen
- 3.4. Schutz des Mutterbodens
- 3.5. Feuerstätten
- 3.6. Bekämpfung der Schwarzarbeit
- 3.7. Aushubarbeiten / Grabungserlaubnis / Bodendenkmal
- 3.8. Baulärm
- 3.9. Werbeanlagen an Baugerüsten

4. Fertigstellen eines Bauvorhabens

- 4.1. Nutzungsaufnahme
- 4.2. Freiflächen
- 4.3. Einfriedungen
- 4.4. Bordsteinabsenkungen
- 4.5. Feuerwehrzufahrten
- 4.6. Abfallentsorgung
- 4.7. Hausnummern

5. Erfordernis von weiteren Genehmigungen

- 5.1. Baumfällung

6. Barrierefreies Bauen

Sie haben bei der Großen Kreisstadt Germering einen Bauantrag eingereicht bzw. eine Baugenehmigung erhalten.

1. Allgemeine Hinweise

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Bauherrn und seiner Vertreter*innen.

Insbesondere sind die Bayerische Bauordnung (BayBO), die aufgrund der BayBO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die durch öffentliche Bekanntmachung als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen zu beachten.

Für das Stadtgebiet Germering gelten u.a. folgende Satzungen:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen
- Freiflächen- und Gestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung (KfzAbS)
- Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben
- Satzung über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)
- Reinhaltungs-, Reinigungs- und Gehbahnsicherungsverordnung (RRGV)
- Erschliessungsbeitragssatzung

Alle Satzungen finden Sie bei uns auf der Homepage www.germering.de

Im Zuge der Bauüberwachung behält sich das Stadtbauamt Germering vor, die Einhaltung der Vorschriften zu überprüfen.

1.1. Inhalt der Baugenehmigung

Bestandteil der Baugenehmigung sind der schriftliche Bescheid, die Pläne und die dazu eingereichten Unterlagen.

Sofern in den Plänen Einzeichnungen und Eintragungen vorgenommen wurden, sind diese zu beachten und einzuhalten. Ebenso Hinweise und Auflagen in Bescheinigungen von Prüf-sachverständigen. Beachten Sie, ob vor Baubeginn eventuell aufschiebende Bedingungen erfüllt werden müssen.

1.2. Wichtiger Hinweis für das Vereinfachte Verfahren

In diesem Verfahren prüft die Behörde nur die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften nach dem Baugesetzbuch (§§ 29-38) und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften sowie Abweichungen von Vorschriften, soweit diese ausdrücklich beantragt und begründet wurden. Weitere inhaltliche Prüfungen, insbesondere die Anforderungen an den baulichen Brandschutz finden in diesem Verfahren nicht statt. Die Verantwortung dafür liegt ausschließlich beim Bauherrn. Bei Baubeginn sind die zu diesem Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu beachten.

1.3. Bauherrenwechsel

Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Bitte teilen Sie uns generell mit, wenn sich die Adresse eines der am Verfahren beteiligten ändert (z. B. Bauherr, Entwurfsverfasser).

1.4. Geltungsdauer und Verlängerung der Baugenehmigung

Sofern der Baugenehmigungsbescheid keine anderslautende Regelung enthält, erlischt die Genehmigung, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung begonnen oder die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Verlängerungsantrag muss noch vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden.

1.5. Abwasser

Die Stadt ist Mitglied des AmperVerband (AV) in Olching (Josef-Kistler-Weg 20, 82140 Olching), Tel. 08141/731-0.

Der AV ist für Abwasserfragen zuständig. Wir bitten Sie deshalb, frühzeitig mit dem AV abzuklären, ob und ggf. in welchem Umfang Entwässerungspläne für Ihr Vorhaben notwendig sind.

1.6. Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung und einen evtl. notwendigen Bauwasseranschluss sind die Stadtwerke) der Stadt Germering, Bärenweg 13, (Tel. 089/89419-225) bzw. der Wasserbeschaffungsverband Germering, vertreten durch seinen 1. Vorsitzenden, Herrn Stadler, Heimgartenstraße 22 in 82110 Germering (Tel. 089/84006652) – je nach Objektlage.

Für das Aufstellen von Standrohren ist eine Verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Dies können Sie beantragen beim

Straßenverkehrsamt der Stadt Germering

Tel. 089/89419-346 oder unter strassenverkehrsamt@germering.bayern.de



1.7. Stromversorgung

Rückfragen zur Stromversorgung richten Sie bitten an die Strom Germering GmbH, Bärenweg 13, 82110 Germering, Tel. 089/50059944, Fax 089/50059945, Email: info@strom-germering.de.

Bei Fragen zur Nutzung von Photovoltaik melden Sie sich gerne bei der Stabsstelle Klimaschutz unter klimaschutz@germering.bayern.de oder unter 089 89 419 137. Die Stabsstelle Klimaschutz berät Sie gerne und verweist auf Art. 44a Abs. 4 BayBO sowie auf § 23 GEG.

1.8. Wärmeversorgung

Fragen zum Anschluss an die vorhandenen Wärmenetze beantworten die Stadtwerke Germering, Bärenweg 13, 82110 Germering, Tel. 089/89419228, Email: stadtwerke@germering.bayern.de

Sollten Sie den Einbau einer Grundwasser-Wärmepumpe erwägen, empfehlen wir Ihnen, sich vorab mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck – Wasserrecht, Fr. Streicher, Tel. 08141/519-524, E-Mail: nina.streicher@lra-ffb.de, in Verbindung zu setzen.

Versorgungsträger für Erdgas ist die Gasversorgung Germering GmbH, Bärenweg 13, 82110 Germering, Tel. 0800 796 625 000, Fax: 0800 796 625 002, E-Mail: serviceteam@gas-germering.de.

1.9 Heizöllagerung / Wasserrecht / Niederschlagswasser / Grundwasser

Gemäß den Wassergesetzen müssen Sie eine Lagerung von Heizöl ab 1.000 Liter anzeigen.

Bei einer Grundwasserberührung kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein. Zuständig für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Sachgebiet Bauverwaltung der Stadt Germering.

Auch bei Angelegenheiten hinsichtlich des Vollzugs des Wasserrechts, Versickerung von Niederschlagswasser, Kleinkläranlagen sowie der Überwachung und Prüfung von Heizöltankanlagen können Sie sich an die Kollegin der Bauverwaltung Frau Helml unter der Telefonnummer 089/89419-417, Email: karin.helml@germering.bayern.de wenden.

1.10. Nachhaltige Bauweise

Die Bayerische Architektenkammer bietet im Rahmen der Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit – BEN kostenlose und neutrale Erstberatungen für Ihr Objekt an. Der Fokus liegt dabei auf einer effizienten und nachhaltigen Planung. Nähere Informationen zur Anmeldung finden Sie auf der Webseite der BEN: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-energieeffizienz-und-nachhaltigkeit.html>

Ebenso bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) besondere Konditionen für nachhaltigen Neubau und Erstkauf ([Kredit 297, 298](#)) sowie für energieeffiziente Sanierungen ([Kredit 261](#)).

Unter <https://www.energie-effizienz-experten.de/> finden Sie nachweislich qualifizierte Expert*innen für nachhaltigen Bau sowie die Förderprogramme des Bundes.

1.11. Germeringer Energieberatungsprogramm

Die Stadt bietet Ihnen zusammen mit der Verbraucherzentrale Bayern e.V. eine kostenlose und neutrale Energieberatung an. Dabei übernimmt die Stadt den anfallenden Eigenanteil für Germeringer Bürger*innen sowie Objekten im Germeringer Stadtgebiet. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Stabsstelle Klimaschutz unter klimaschutz@germering.bayern.de oder unter 089 89 419 137. Einen Überblick über das Angebot finden Sie unter https://www.germering.de/germering/site.nsf/id/pa_verbraucherzentrale.html

2. Unterlagen, Anzeigen, Bescheinigungen

Für die erforderlichen Bauantrags-Formulare, finden Sie auf der Internetseite der Stadt Germering (www.germering.de), einen Link zum Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, die dort eingeführten Formulare sind verbindlich zu verwenden.

Füllen Sie die Vordrucke bitte immer vollständig aus.

Weitere – von der Stadt Germering erstellte – Vordrucke/Formulare, welche für die Beantragung verschiedener Verfahren verwendet werden können, finden Sie unter www.germering.de.

2.1. Unterlagen auf der Baustelle

Halten Sie bitte folgende Unterlagen immer auf der Baustelle bereit:

- Baugenehmigung und Bauvorlagen
- Bescheinigungen von Prüfsachverständigen
- bautechnische Nachweise.
hierzu zählen auch bautechnische Nachweise, die keine erforderlichen Bauvorlagen sind, z. B. Brandschutz, Statik, Nachweise über die Einhaltung des Schall-, Wärme und Erschütterungsschutzes.

2.2. Erklärungen, Bestätigungen und Bescheinigungen (dem Stadtbauamt vorzulegen)

Die notwendigen Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz ergeben sich aus der Übersicht (sh. Anlage). Sie müssen die Nachweise zusammen mit der Baubeginnsanzeige bzw. mit der Anzeige zur Nutzungsaufnahme vorlegen.

Die Anzeigen müssen mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bzw. vor Nutzungsaufnahme im Stadtbauamt Germering eingehen.

2.3. Weitere Bescheinigungen

Folgende Bescheinigungen müssen erstellt sein:

• Abgasanlagen

Der Bezirkskaminkehrer bescheinigt die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlage. Feuerstätten dürfen erst nach dieser Bescheinigung in Betrieb genommen werden.

Der für Ihr Grundstück zuständige Kaminkehrer kann im Stadtbauamt erfragt werden. Die Bescheinigung über die Abnahme ist dem Stadtbauamt zu übermitteln.

• Einmessbescheinigung (Auflage im Genehmigungsbescheid)

Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage nach Maßgabe der genehmigten Pläne abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein.

Weiter müssen die Grenzsteine bzw. amtlichen Vermessungspunkte freigelegt werden. Bei der Schnurgerüstabnahme muss ein Absteckplan mit Eintragung der Messpunkte für die Lage des Gebäudes und die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante auf der Baustelle in zweifacher Ausfertigung vorliegen.

Zur Abnahme dieser Messpunkte ist ein Nivelliergerät aufzustellen.

Ein Verantwortlicher am Bau muss bei der Schnurgerüstabnahme anwesend sein.

Entsprechend der Auflage im Baugenehmigungsbescheid, darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn der Bauherr durch Vorlage einer Einmessbescheinigung eines Vermessungsingenieurs die Abnahme des Schnurgerüsts nachgewiesen und das Stadtbauamt die Freigabe der Bauarbeiten erklärt hat (Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

- **Sicherheitstechnische Anlagen**

Bei Sonderbauten sowie Groß- und Mittelgaragen muss ein anerkannter Sachverständiger nach PrüfVBau eine Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen ausstellen.

Die wiederkehrende Prüfung erfolgt alle 3 Jahre. Als Bauherr*in oder Betreiber*in müssen Sie die Bescheinigungen mindestens 5 Jahre aufbewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorlegen.

- **Prüfsachverständige**

Die Prüfsachverständigen, die die jeweiligen Bescheinigungen ausstellen, finden Sie über die

Bayerische Architektenkammer www.byak.de/kammer/index/html
oder

Bayerische Ingenieurkammer-Bau www.bayika.de/de/planersuche/

2.4. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- & Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)

- **Unternehmererklärung**

Die Fachbetriebe haben dem Bauherrn der Anlage unverzüglich nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten in einer schriftlichen Erklärung zu bestätigen, dass die von ihnen installierten heizungstechnischen Anlagen und Warmwasseranlagen die Mindestanforderungen nach der GEG2023 erfüllen. Die Erklärung muss der Bauherr mindestens fünf Jahre aufbewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorlegen.

- **Energieausweis nach §80 Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Der Energiebedarfsausweis ist von einem für das Bauvorhaben nachweisberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen.

2.5. Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG)

Was wird geregelt?

Vorrangiges Ziel ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur im Gebäudebereich zu unterstützen. Hierfür werden unter anderem folgende Regelungen erlassen.

- Es wird eine Mindestanzahl an Stellplätzen festgelegt, die mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden müssen. Es gibt Regelungen für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden.
- Für den Neubau von Nichtwohngebäuden gibt es darüber hinaus eine Regelung bzgl. der Errichtung eines Ladepunkts.
- Auch für Renovierungen sind Regelungen bzgl. der Stellplätze und Ladepunkte enthalten.

Für wen gilt die Regelung?

- Bauherrenschaft, die Wohn- oder Nichtwohngebäude errichtet oder renoviert.
- Nicht betroffen sind Nichtwohngebäude im Besitz von kleineren und mittleren Unternehmen, die das Gebäude überwiegend selbst nutzen.

3. Baustelle

3.1. Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Die Angaben über die Baustelle und die zu benennenden Koordinatoren sind dem Gewerbeaufsichtsamt (GAA) als zuständige Behörde spätestens 2 Wochen vor Errichtung der Baustelle vom Bauherrn*in bzw. dem Beauftragten zu melden.

Näheres dazu unter www.gaa-m.bayern.de.

3.2. Baustelleneinrichtung und Aufgrabungen auf bzw. von öffentlichen Verkehrsgrund

Baumaschinen und Baumaterial sind grundsätzlich auf Privatgrund zu lagern. Um eine Behinderung des öffentlichen Fahr- und Fußgängerverkehrs zu vermeiden, können öffentliche Verkehrsflächen nur in Ausnahmefällen zur Verfügung gestellt werden. Baustelleneinrichtungen auf öffentlichen Straßengrund sind Sondernutzungen, für die Sie eine Erlaubnis benötigen. Das sind insbesondere das Aufstellen von Bauzäunen, Baumaschinen, Gerüsten, Bauwagen und –hütten, die Lagerung von Baumaterial und Aushub, Container aller Art sowie Überspannungen und Überleitungen vom öffentlichen Straßengrund zur Versorgung der Baustelle.

Dies können Sie beantragen beim

Straßenverkehrsamt der Stadt Germering

Tel. 089/89419-346 oder unter <mailto:strassenverkehrsamt@germering.bayern.de>

3.3. Unterirdische Leitungen

Durch Bauarbeiten dürfen unterirdische Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, vor Baubeginn der Bauarbeiten, durch die unterirdische Starkstrom-, Gas-, Fernheizungs-, Wasser-, Entwässerungs-, Fernmelde- und Erdungsleitungen gefährdet werden können, deren Lage bei den zuständigen Stellen festzustellen.

Von Hochspannungsleitungen sind alle Neu- und Erweiterungsbauten nach den Vorschriften der VDE abzurücken.

Beschädigungen an Versorgungsleitungen können zivil- und strafrechtliche Folgen haben.

3.4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

3.5. Feuerstätten

Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirkskaminkehrermeister oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat. (Art. 78 Abs. 3 BayBO).
vgl. Pkt. 2.3.

3.6. Bekämpfung der Schwarzarbeit

Bei der Bauausführung ist das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung in der Fassung vom 25.06.2021 (BGBl. I. S. 2099) zu beachten.

3.7. Aushubarbeiten / Grabungserlaubnis / Bodendenkmal

Im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Germering haben sich in den letzten Jahren Ausgrabungsfunde aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit mit erheblicher archäologischer Bedeutung gehäuft.

Welche Grundstücke sich innerhalb einer Verdachtsfläche befinden, können Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauamt (Fr. Zweck Tel.: 089-89419-410) erfragen.

Das Antragsformular für eine Grabungserlaubnis erhalten Sie im Stadtbauamt oder auf der städtischen Homepage.

3.8. Baulärm

Wer Baustellen betreibt, muss dafür sorgen, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Weitere Informationen erhalten Sie aus dem der Baugenehmigung beigefügten Anlage „Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm“.

4. Fertigstellung eines Bauvorhabens

4.1. Nutzungsaufnahme

Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, die Zufahrts- und Rettungswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind.

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens **2 Wochen** vorher schriftlich mitteilen.

4.2. Freiflächen

Freiflächen sind entsprechend der Freiflächen- und Gestaltungssatzung herzustellen. Die Satzung finden Sie auf unserer Homepage www.germering.de

4.3. Einfriedungen

Es gibt in verschiedenen Bebauungsplänen unterschiedliche Vorschriften über die Zulässigkeit von Einfriedungen. Ist kein Bebauungsplan mit entsprechenden Vorschriften vorhanden, gilt die Freiflächen- und Gestaltungssatzung § 9 der Stadt Germering.

4.4. Bordsteinabsenkungen

Für erforderlichen Garagen-/Feuerwehrezufahrten oder Stellplätze müssen Sie Bordsteine absenken lassen. Dies können Sie formlos beim Tiefbauamt – am besten per Email an frank.stender@germering.bayern.de, beantragen.

4.5. Feuerwehrezufahrt

Eine erforderliche Feuerwehrezufahrt muss rechtzeitig vor Bezug des Gebäudes ordnungsgemäß (nach DIN) hergestellt sein. Eine amtliche Siegelung der Hinweisschilder können Sie im Stadtbauamt Germering – Bauverwaltung – beantragen.

Ein Antragsformular wird Ihnen auf der städtischen Homepage unter www.germering.de zur Verfügung gestellt.

4.6. Abfallentsorgung

Fragen hinsichtlich Mülltonnen und Müllbeseitigung allgemein beantwortet der AWB Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck, Münchener Straße 33, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel. 08141/519-0, E-Mail: info@awb-ffb.de.

4.7. Hausnummern

Bei Neubauten kann sich die Hausnummer Ihres Grundstücks ändern. Hierüber erhalten Sie vom Stadtbauamt gesondert Nachricht. Um spätere Probleme zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, frühzeitig mit Frau Steimel, Tel. 089/89419-418, E-Mail: claudia.steimel@germering.bayern.de, Kontakt aufzunehmen.

Ein Hinweis zur Anbringung von Hausnummern und Briefkästen:

Bitte bringen Sie die Hausnummern an gut sichtbarer Stelle an und beachten Sie die Bestimmungen der Straßennamen- und Hausnummernsatzung. Briefkästen sollten im Interesse der leichteren Erreichbarkeit von außen zugänglich sein (insbesondere bei Mehrfamilienwohnanlagen).

5. Erfordernis von weiteren Genehmigungen

Neben der Baugenehmigung können weitere Genehmigungen erforderlich sein.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen, ob andere Genehmigungen für das beantragte Vorhaben erforderlich sind. Aus der Erteilung der Baugenehmigung darf nicht auf die Genehmigungsfähigkeit nach anderen Vorschriften geschlossen werden. Die Ausführung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Genehmigungen stellt in aller Regel einen Bußgeldtatbestand dar.

5.1. Baumfällung

Im Zuge einer Baumaßnahme kann auch die Beseitigung von Bäumen erforderlich sein. Bäume können jedoch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder in einem genehmigten Freiflächengestaltungsplan als erhaltenswert festgesetzt sein. Da Bäume generell einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima, zur Luftqualität und weiteren Ökosystemdienstleistungen darstellen, muss vorab ein Antrag auf Fällung gestellt werden. Ebenso kann die Neuerrichtung einer PV-Anlage zu einem Konflikt mit Bestandsbäumen führen.

Bitte fragen Sie unbedingt vorher am Sachgebiet für Umweltangelegenheiten (Frau Müller, Tel. 089/89419-442 oder umweltamt@germering.bayern.de) oder der Bauordnung (Frau Gröger, Tel. 089/89419-403 oder heidi.groeger@germering.bayern.de) nach.

6. Barrierefreies Bauen

Bitte beachten Sie bei der Planung Ihres Bauvorhabens auch die Belange von Menschen mit Behinderung. Gerade diesem Personenkreis können durch bauliche Maßnahmen entscheidende Hilfestellungen gegeben bzw. die Nutzung von Gebäuden erst ermöglicht werden.

Wir bitten Sie deshalb, die Vorschriften des Art. 48 Bayerische Bauordnung – BayBO – entsprechend zu beachten.

Informationen zum barrierefreien Bauen erhalten Sie auch bei der Bayerischen Architektenkammer, Beratungsstelle barrierefreies Bauen, Waisenhausstraße 4 - Postfach 190165, 80601 München, Tel. 089/139880-31, E-Mail: barrierefrei@byak.de und im Internet unter <http://www.byak-barrierefrei.de/index.html>.

Sie haben außerdem die Möglichkeit eines Beratungsgesprächs mit dem Behindertenbeirat der Stadt Germering. Ansprechpartner ist der Vorsitzende, Herr Anton Mader, <mailto:dlmaan@hotmail.de>

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen einige Tipps rund um den Bau gegeben zu haben und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Jede Menge weitere Informationen erhalten Sie auf der städtischen Homepage unter www.germering.de

Übersicht über die erforderlichen Bauvorlagen

vereinfachtes Verfahren	Neubau/Anbau	Umbau	Nutzungsänderung ohne Baumaßnahme	weitere Verfahren	Freistellungsverfahren	Vorbescheid	Werbeanlagen		isolierte Anträge
							> 1 m ²	< 1 m ²	
Bauantragsformular (2-fach)	+	+	+	Bauantragsformular (2-fach)	+	+	+	Grundsätzlich genehmigungsfrei sofern sie der WerBS entsprechen, ansonsten isolierter Antrag auf Abweichung von der WerBS erforderlich	Antragsformular (2-fach)
Amtlicher Lageplan (1-fach)	+	-	-	Amtlicher Lageplan (1-fach)	+	+	+		gezeichneten Lageplan (2-fach)
Planfertigungen incl. Lageplan (mind. 2-fach) (1)	+	+	+	Planfertigungen incl. Lageplan (mind. 2-fach) (1)	+	je nach Fragestellung	vermaßte Darstellung		vermaßte Skizzen oder Prospektmaterial
Baubeschreibung mit Betriebsbeschreibung (mind. 2-fach) (2)	+	+	nur Betriebsbeschreibung	Baubeschreibung (mind. 2-fach) (2)	+	-	+		
Stellplatznachweis nach KfzFabS (2-fach)	+	+	+	Stellplatznachweis nach KfzFabS (2-fach)	+	je nach Fragestellung	-		
Freiflächenplan (2-fach)	je nach Bebauungsplanfestsetzung			Freiflächenplan (2-fach)	je nach Bebauungsplanfestsetzung	-			
Brandschutznachweis (2-fach) (3)	Gebäudeklasse 5 Mittel- und Großgaragen			Brandschutznachweis (2-fach) (3)	Gebäudeklasse 5 Mittel- und Großgaragen	-			
Kriterienkatalog (mit Baubeginnsanzeige) (4)	+	+	-	Kriterienkatalog (mit Baubeginnsanzeige) (4)	+	-	-		
Statistischer Erhebungsbogen je Gebäude	+	+	-	Statistischer Erhebungsbogen je Gebäude	+	-	-		
Antrag auf Befreiung, Abweichung, Ausnahme	+	+	-	Antrag auf Befreiung, Abweichung, Ausnahme	- (ggf. isolierte Anträge notwendig)	-	+		

Bei Änderungsanträgen zu einem bereits genehmigten Verfahren sind erneut Bauantragsformulare und alle geänderten Unterlagen einzureichen.

- (1) Im Einzelfall können zusätzliche Unterlagen erforderlich sein, z.B.
 - bei Arbeitsstätten mit erhöhtem Gefährdungspotential 1 zusätzlicher Plansatz mit Betriebsbeschreibung für das Gewerbeaufsichtsamt
 - im Denkmalschutzbereich 1 zusätzlicher Plansatz für das Landesamt für Denkmalpflege
- (2) Detaillierte Berechnungen und Baukosten ggf. auf zusätzlichen Blättern
- (3) Der Brandschutznachweis ist nur vorzulegen, wenn die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt wird (ansonsten ist eine Bescheinigung vorzulegen)
- (4) Bei den Gebäudeklassen 1, 2 und 3 ist die Vorlage eines Kriterienkatalogs (mit Baubeginnsanzeige) immer erforderlich – außer es handelt sich bei Gebäudeklasse 1 und 2 um reine Wohngebäude. Handelt es sich um einen Sonderbau ist immer die Vorlage eines Kriterienkatalogs erforderlich – jedoch schon bei Einreichung des Bauantrags. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 ist kein Kriterienkatalog erforderlich, da in diesen Fällen ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist.

Sonderbau	Neubau / Anbau	Umbau	Nutzungsänderung ohne Baumaßnahme
Bauantragsformular (2-fach)	+	+	+
Amtlicher Lageplan (1-fach)	+	+	-
Planfertigungen incl. Lageplan (mind. 4-fach) (1)	+	+	+
Baubeschreibung mit Betriebsbeschreibung (mind. 2-fach) (2)	+	+	nur Betriebsbeschreibung
Stellplatznachweis nach KfzFabS (2-fach)	+	+	+
Freiflächenplan (2-fach)	je nach Bebauungsplanfestsetzung		
Brandschutznachweis (2-fach) (3)	+	+	+
Standsicherheitsnachweis (kann nachgereicht werden) (5)	+	+	- (je nach Nutzung)
Statistischer Erhebungsbogen je Gebäude	+	+	-
Kriterienkatalog (4)	+	+	-

(5) Bei Sonderbauten muss der Standsicherheitsnachweis vom Prüfsachverständigen geprüft werden. Dieser wird durch die Behörde beauftragt. Der Nachweis kann auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden. Die Baugenehmigung erfolgt dann mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung.