

Hinweise zur Baugenehmigung

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

Ihr Bauvorhaben wurde genehmigt. Beachten Sie bitte sorgfältig die amtlichen Plankorrekturen und die festgesetzten Auflagen und Bedingungen. Unabhängig davon müssen die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bayerischen Bauordnung, und etwaige örtliche Bauvorschriften genau beachtet werden.

In Ihrem eigenen Interesse möchten wir Sie besonders auf folgende Punkte aufmerksam machen:

1. Anzeige des Baubeginns

Der Bauherr hat den Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 6 Monaten mindestens eine Woche vorher der Stadt Germering mitzuteilen (Art. 68 Abs. 6 und 8 BayBO). Ein entsprechender Vordruck – Baubeginnsanzeige – liegt bei.

2. Bauherrenwechsel

Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Stadt Germering unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Art. 50 Abs. 1 Satz 5 BayBO).

3. Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist; die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung (Art. 69 Abs. 1 BayBO).

Die Frist kann jeweils um bis 4 Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer schriftlich bei der Stadt Germering beantragt hat (Art. 69 Abs. 2 BayBO). Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO).

4. Baustelle

Baugenehmigung und Bauvorlagen sowie Bescheinigungen des Prüfsachverständigen nach Art. 62a Abs. 2 BayBO müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Art. 68 Abs. 7 Satz 3 BayBO). Nach Art. 9 Abs. 1 BayBO ist die Baustelle so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß, d. h. den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften der Bauordnung entsprechend errichtet, geändert, abgebrochen oder in Stand gehalten werden können. Es dürfen keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen. Während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ist eine Bautafel anzubringen (Art. 9 Abs. 3 BayBO).

5. Bestellung eines Bauunternehmers

Der Bauherr hat zur Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens geeignete Unternehmer zu bestellen (Art. 50 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

6. 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.

7. 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).

8. 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).

9. Bekämpfung der Schwarzarbeit

Bei der Bauausführung ist das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung in der Fassung vom 23.07.2004 (BGBl. I. S. 1842), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. S. 2099) geändert worden ist, zu beachten.

10. Bauüberwachung/Anzeigepflichten

Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mind. 2 Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Mit dieser Anzeige ist ggf. eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen hinsichtlich der Standsicherheit (Art. 62a Abs.2 BayBO) und eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen hinsichtlich des Brandschutzes (Art. 62b Abs. 2 BayBO) vorzulegen (Art. 77 Abs. 2 BayBO).

11. Abweichen von den genehmigten Plänen

Sofern bei der Bauausführung Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen beabsichtigt werden, bedürfen diese der vorherigen Genehmigung der Stadt Germering mit Ausnahme der in Art. 57 BayBO aufgezählten Maßnahmen (wie z. B. die Errichtung und Änderung von Fenstern und Türen, Verkleidungen und Verblendungen; diese Maßnahmen sind auch vor Fertigstellung der baulichen Anlage verfahrensfrei).

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt, so kann die Stadt Germering die Einstellung der Bauarbeiten anordnen (Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Darüber hinaus stellen genehmigungspflichtige bauliche Abweichungen von genehmigten Bauplänen eine Ordnungswidrigkeit dar und haben die Einleitung eines Bußgeldverfahrens zur Folge.

12. Rechtsbehelfe

Die Klage eines Dritten gegen die Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212a Abs. 1 BauGB). Das hat zur Folge, dass der Bauherr auf eigenes Risiko die Bauarbeiten beginnen bzw. bereits begonnene Arbeiten fortsetzen darf.

Auf Antrag des Klägers kann das Verwaltungsgericht München die aufschiebende Wirkung der Klage ganz oder teilweise anordnen.