



## Stadt Weilheim i.OB

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO

# MERKBLATT

## für den Bauherrn

Für Bauherren, deren Neubauvorhaben nach dem Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) behandelt wurden, wird auf folgendes hingewiesen:

### 1.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren liegt die Verantwortung zur Einhaltung der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und der übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften - wie z. B. der Abstandsflächen, des Brandschutzes, Schallschutzes usw. **allein beim Bauherrn und dem Planfertiger.**

Die Genehmigungsfreistellung erlischt nach Ablauf von vier Jahren. Sollte innerhalb dieser Zeit mit dem Bauvorhaben nicht begonnen worden sein, ist die Freistellung erneut zu beantragen.

### 2.

Nach Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO müssen ab Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz von einem Bauingenieur oder von einem Architekten mit mindestens drei Jahren zusammenhängender Berufserfahrung, der in einer von der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau oder von der Bayerischen Architektenkammer geführten Liste eingetragen ist, erstellt sein und an der Baustelle vorliegen. Ebenso selbstverständlich der Bauplan (Bauvorlagen).

### 3.

Vor Baubeginn muß die bauliche Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein (Art. 68 Abs. 6 Satz 1 BayBO). Beim Landratsamt WM-SOG kann die Abnahme des Schnurgerüstes beantragt werden.

Im eigenen Interesse eines jeden Bauherrn wird empfohlen, bei der Aussteckung des sog. Schnurgerüstes darauf zu achten, daß die Baugrenzen des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die die Einhaltung der Abstandsflächen zwingend vorschreiben, sind diese entsprechend zu beachten. Andere Bebauungspläne können die Abstandsflächen durch die festgesetzte Baugrenze verkürzen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Nichteinhaltung der Baugrenzen oder sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplanes die Genehmigungsfreiheit erlischt, der Bau eingestellt wird und eine Ahndung nach den Bußgeldvorschriften des Art. 79 BayBO erfolgt.

Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen kann zu einer zivilrechtlichen Nachbarklage und damit evtl. zur Bauverzögerung führen.

### 4.

Für die Errichtung und die Zahl der benötigten Garagen und Stellplätze ist die Satzung der Stadt Weilheim über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Diese kann beim Stadtbauamt oder unter [www.weilheim.de](http://www.weilheim.de) eingesehen werden.

Nach den Richtzahlen sind für Ein- und Zweifamilienhäuser (auch als Doppel- oder Reihenhaus) 2 Stellplätze je Wohneinheit über 35 qm anzulegen. Davon ist ein Stellplatz in einer Garage oder einem Carport unterzubringen. Bei Wohnungen bis 35 qm Fläche genügt ein offener Stellplatz.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit bis 35 qm und 1,50 Stellplätze je Wohneinheit ab 35 qm gefordert. Davon müssen 50 % in Garagen (auch in Tiefgarage möglich) und mindestens 20 % oberirdisch errichtet werden. Eine Anrechnung des Stauraumes kann nicht erfolgen.

Mit der 6. Wohneinheit sind die Garagenplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die unbebaute Grundstücksfläche mehr als 200 qm pro Wohneinheit beträgt.

## 5.

Für die erforderlichen **Fahrradabstellplätze** ist die Satzung der Stadt Weilheim i.OB über Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder **FabS WM in der jeweiligen Fassung maßgebend**. Diese kann beim Stadtbauamt oder unter [www.weilheim.de](http://www.weilheim.de) eingesehen werden.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude und Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

## 6.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen werden Erschließungs- und Ausbaubeiträge für Straßen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG); Kanalherstellungsbeiträge nach der Entwässerungssatzung sowie Rohrnetzkostenbeiträge nach der Wassersatzung erhoben.

## 7.

Die Entwässerungsanlage ist nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Weilheim i.OB herzustellen.

**7.1.** Bei Grundstücken, die an den städtischen Kanal angeschlossen werden, sind die Entwässerungspläne bei den Stadtwerken Weilheim i.OB, Krumpperstraße 21, Tel.: 0881/9420-20) einzureichen.

**7.2.** Bei Grundstücken, die nicht an den städtischen Kanal angeschlossen werden können, ist eine Kleinkläranlage nach den Bestimmungen der Technischen Regeln für den Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen zu errichten.

Entsprechende Entwässerungspläne und der Antrag zur Abnahme der Kleinkläranlage sind zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Nach Fertigstellung des Kanals ist das Anwesen unverzüglich an diesen anzuschließen. Hierzu gilt Ziffer 6.1.

## 8. Ableitung des Oberflächen- und Dachabwassers

**8.1.** Bei Anschluss an einen Schmutzwasserkanal ist das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bei Anschluss an einen Mischwasserkanal kann das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Auf Antrag erhält der Grundeigentümer hierfür von den Stadtwerken einen Gebührenabschlag bei der Berechnung der Abwassergebühren.

Regenwassersammelanlagen sind bei den Stadtwerken anzeigepflichtig.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 (NWFreiV) wird verwiesen.

**8.2.** Bei Anschluss an einen Schmutzwasserkanal ist das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bei Anschluss an einen Mischwasserkanal kann das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Auf Antrag erhält der Grundeigentümer hierfür von den Stadtwerken einen Gebührenabschlag bei der Berechnung der Abwassergebühren.

Regenwassersammelanlagen sind bei den Stadtwerken anzeigepflichtig.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 (NWFreiV) wird verwiesen. In Gewerbe- oder Industriegebieten bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Gestattung des zuständigen Landratsamtes. Die Einholung dieser Gestattung ist Sache des Bauwerbers.

## **9. Grünordnung / Kinderspielplätze**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach Art. 5 BayBO gärtnerisch anzulegen.

Viele Bebauungspläne enthalten hierzu spezielle Festsetzungen. Wir empfehlen Ihnen, sich diese Vorgaben beim Stadtbauamt Weilheim, Rathaus, zu besorgen.

Für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz nach DIN 18034 anzulegen (Art. 8).

### **10.**

Der Neubau ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Der Wasseranschluss ist nach den Bestimmungen der Wassersatzung durchzuführen. Entsprechende Anträge sind bei den Stadtwerken Weilheim i.OB, Krumpferstraße 21, Tel.: 0881/9420-0, einzureichen. Alle sanitären Anlagen hinter dem Wasserzähler sind nach DIN 1988 auszuführen. Eine Überbauung des Wasserhausanschlusses ist in keinem Fall erlaubt. Der Betreiber hat für die Frostsicherheit der Anlage Sorge zu tragen. Das durch die Stadtwerke Weilheim i.OB gesondert zugesandte Merkblatt über DIN 1988 ist dabei besonders zu beachten.

### **11.**

Die sonstige Versorgung mit Strom, Gas, Telefon, Kabelfernsehen u. a. ist Sache des Bauwerbers.

### **12.**

Der Bauherr hat keinen Anspruch auf endgültigen Ausbau der Straße. Den Zeitpunkt der Straßenbaumaßnahmen bestimmt ausschließlich die Stadt.

### **13.**

Sollten im Zuge des Bauvorhabens Gehweg- und Randsteinabsenkungen erforderlich werden, so ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag an die Stadt Weilheim i.OB, Abteilung Tiefbau, Rathaus, II. Stock, Zimmer Nr. 210, Tel.: 0881/682-432, zu stellen.

Die Kosten für die Maßnahme trägt der Bauwerber bzw. Antragsteller.

### **14.**

Während der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, daß der öffentliche Verkehr möglichst wenig behindert wird. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen hat der Bauherr zu treffen.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme zur Verlegung von Erschließungsleitungen in eine öffentliche Fläche (z. B. Straßen- oder Gehwegfläche, Grünfläche o.ä.) eingegriffen werden, ist dies rechtzeitig vorher der Tiefbauabteilung (Tel.: 0881 / 682-431 oder -432) anzuzeigen und ggf. vor Ort abzustimmen. Alle mit der Verlegung von Erschließungsleitungen zusammenhängenden Kosten trägt der Bauherr bzw. Bauträger.

Bei mehreren Einzelaufgrabungen nebeneinander (z. B. durch verschiedene Spartenträger) ist die gesamte geöffnete Fläche durch den Bauherrn bzw. Bauträger auf dessen Kosten neu herzustellen.

D.h. von der ersten bis zur letzten Einzelaufgrabung ist der dazwischen liegende Altasphalt zu entfernen. Die gesamte Fläche muss planiert und verdichtet werden. Anschließend muss der Asphaltoberbau gemäß Bauklasse nach RStO eingebaut werden. Grünflächen sind in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Die Festlegung von Art und Umfang dieser Maßnahme erfolgt durch das Tiefbauamt.

Die Fertigstellung der Arbeiten ist der Tiefbauabteilung unverzüglich schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Eventuelle sonstige Beschädigungen öffentlicher Anlagen oder Straßenanlagen werden auf Kosten des Bauherrn bzw. Bauträgers wieder behoben.

### **15.**

Falls aufgrund des Bauvorhabens Grenzsteine bzw. Grenzmarkierungen wiederhergestellt werden müssen, ist dies auf Kosten des Bauherrn bzw. Bauträgers über das Vermessungsamt, Tel.: 0881 / 9860 zu veranlassen.

## **16.**

Bei Inanspruchnahme von öffentlichem Verkehrsgrund im Zuge der Bauarbeiten sind die erforderlichen Genehmigungen in verkehrsrechtlicher und wegerechtlicher Hinsicht (Sondernutzung) rechtzeitig mindestens 3-4 Wochen vor Baubeginn bei der Stadt Weilheim i.OB, Kommunale Verkehrsüberwachung, Krumpperstraße, Erdgeschoß, Tel.: 0881/9247182, einzuholen. Insbesondere im Altstadtbereich ist auch das Veranstaltungsbüro, Herr Stibich, Tel. 0881 / 682-530, zu verständigen.

## **17. Energieberatung**

Die Stadt Weilheim i.OB bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern und insbesondere den Bauherren eine kostenlose Energieberatung für Themen wie Bautechnik, Heizung, Solar- und Photovoltaikenergie, Dämmmaßnahmen usw. an. Hierbei wird eine volle Beratungsstunde durch einen anerkannten Energieberater von der Stadt finanziert.

Einen Gutschein hierfür erhalten Sie auf Anfrage beim Stadtbauamt (Herr Sperer oder Frau Sailer, Tel.: 0881 / 682-422 oder 423).

## **18. Barrierefreies Bauen**

Wir weisen auch auf die Einhaltung von Art. 51 BayBO (Barrierefreies Bauen) hin. Danach müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Eingänge und Türen müssen hierbei eine Breite von mindestens 0,90 m aufweisen und stufenlos ausgebildet sein. Dies gilt auch im privaten Wohnungsbau. Auf die Anwendung von DIN 18024 und 18025 beim Bau wird verwiesen.

## **19. Abfallentsorgung**

Wegen der Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung dürfen wir auf das Referat „Kommunale Abfallwirtschaft“ beim Landkreis Weilheim-Schongau, Tel.: 0881 / 681-1380, Fax: 0881 / 681-2393, [abfall@lra-wm.bayern.de](mailto:abfall@lra-wm.bayern.de), verweisen. Bei Fragen rund um die Müllabfuhr wenden Sie sich bitte an diese Stelle.

**Um Beachtung dieser Hinweise wird gebeten.**

Stadtbauamt Weilheim i.OB  
August 2014