



Wissenswertes aus dem Baurecht

Das Baurecht regelt die Nutzung und Bebauung von Grundstücken, einschließlich Planung, Genehmigung, Errichtung, Veränderung und Nutzung von Bauwerken. Diese Seite soll einen kleinen Einblick in das Baurecht schaffen. Die Auflistung dient als grober Überblick, stellt aber nicht abschließend alle geltenden Regelungen dar. Im Einzelfall ist beim gemeindlichen Bauamt oder der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde nachzufragen.

Wofür brauche ich eine Baugenehmigung?

Eine **Baugenehmigung** ist die offizielle Erlaubnis der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt), bevor Sie mit einem Bauvorhaben beginnen dürfen. Sie brauchen grundsätzlich eine Baugenehmigung, wenn sie:

- ein neues Gebäude bauen (Haus, Garage, Gewerbebau)
- ein bestehendes Gebäude wesentlich verändern oder erweitern (z. B. Anbau, Aufstockung, auch Wintergärten)
- ein Gebäude oder eine Nutzung ändern, die baurechtlich genehmigungspflichtig ist
- Bauvorhaben durchführen, die nicht verfahrensfrei sind (siehe z. B. Art. 57 Bayerische Bauordnung BayBO)
- Bauwerke abreißen, wenn es baurechtliche Vorgaben gibt

Kurz gesagt: Sobald ihr Bauvorhaben nicht verfahrensfrei ist, benötigen Sie eine Baugenehmigung!

Verfahrensfreie Bauvorhaben in Bayern nach Art. 57 BayBO Was bedeutet „verfahrensfrei“?

Verfahrensfreie Bauvorhaben sind Bauarbeiten, für die Sie **keine Baugenehmigung** beantragen müssen. Sie dürfen diese Vorhaben ohne Genehmigungsverfahren umsetzen, wenn alle anderen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächen, Bebauungsplan) eingehalten werden.

Bauvorhaben	Wichtige Bedingungen	Bemerkungen
Gebäude ohne Aufenthaltsräume	Bis 75 m ³ Rauminhalt, meist außerhalb von Bebauungsplänen	z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen
Garagen und Carports	Bis 50 m ² Grundfläche	auch Fahrradüberdachungen
Terrassenüberdachungen	Bis 30 m ² Grundfläche, max. 3 m Tiefe	
Einfriedungen (Zäune, Mauern)	Keine Größenbeschränkung, Ortsbild darf nicht beeinträchtigt sein	
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (außer	Auf Wohngebäuden und im Außenbereich, bestimmte Größen	Im Innenstadtbereich bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Ensembleschutz) sowie einer isolierten

im Innenstadtbereich, bei Baudenkmal)		Befreiung von der Innenstadtgestaltungssatzung
Antennenanlagen und Satellitenschüsseln	Keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbilds	
Werbeanlagen	Kleinere oder temporäre Anlagen	z. B. bei Verkaufsständen
Dachgeschossausbau und Dachgauben	Dachkonstruktion und äußere Gestalt nur durch Gauben verändert	Anzeige zwei Wochen vor Baubeginn erforderlich
Aufstellbecken (Pools)	Bis 100 m ³ Inhalt, zu Wohngebäuden zugeordnet	
Temporäre Bauwerke	Kurzfristige Nutzung (ab Monaten)	Zelte, fliegende Bauten

Wichtige Hinweise:

- Auch verfahrensfreie Bauvorhaben müssen **alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften** einhalten (z. B. Bebauungsplan, Denkmalschutz, Abstandsflächen).
- Bei verfahrensfreien Dachgeschossausbauten ist **eine Anzeige mindestens zwei Wochen vor Baubeginn** bei der Gemeinde erforderlich (z. B. per E-Mail). Das **Unterlassen der Anzeige** kann zu einem **Bußgeld** führen.
- Für Fragen und zur sicheren Planung empfehlen wir die **Rücksprache mit Ihrer örtlichen Bauaufsichtsbehörde oder dem Bauamt**.

Informationen zu Dachgeschossausbauten und Dachgauben

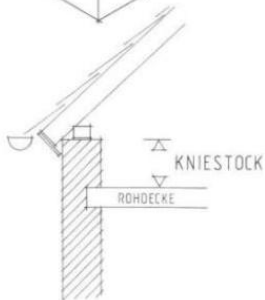
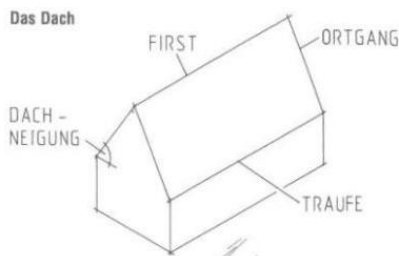
Seit der Neuregelung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind **Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken** sowie die **Errichtung von Dachgauben** und im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der **Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude** (in der min. eine Wohnung vorhanden ist) genehmigungsfrei, **sofern** dabei **weder die Dachkonstruktion noch die äußere Gestalt des Gebäudes (mit Ausnahme der Dachgauben)** verändert wird.

Was bedeutet das für Bauherinnen und Bauherren?

- Ein Dachgeschoss kann **ohne Baugenehmigung** zu Wohnraum ausgebaut werden.
- Auch **Dachgauben dürfen ohne Genehmigung** errichtet werden, wenn sie Teil eines solchen Dachgeschossausbaus sind.
- Dies gilt auch **nachträglich** für bestehende Wohnungen im Dachgeschoss.
- **Nicht genehmigungsfrei** sind Dachgauben, die in einem Dachgeschoss eingebaut werden sollen, das **nicht** zu Wohnzwecken genutzt wird (z. B. Lagerfläche).

Definition Dachgauben (nicht abschließend):

- Die äußere Erscheinung des Gebäudes darf **nur durch die Dachgauben** verändert werden.
- Andere Veränderungen (z. B. Anbauten, außenliegende Treppen, Dachanhebung) machen eine **Baugenehmigung erforderlich**.
- Eine Dachgaube ist von der Dachfläche umschlossen (innerhalb der Dachflächen)
- Deutliche Abstände von Ortsgängen und Traufe
- Hauptdach muss klar erkennbar sein
- keine aufgehende Außenwand (kein sog. Zwerchhaus, keine komplette Geschossanhebung)
- max. 2/3 der Dachflächen



In einem Landkreis, dessen Bautradition von Steildächern geprägt ist, hat die Dachgestaltung natürlich ein besonderes Gewicht. Sie prägt das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes und das Siedlungsbild unserer Dörfer und Städte. Durch die im Dachraum entstehenden großen Kubaturen bietet sich natürlich ein Dachausbau an, der besondere Wohnqualität hat. Er ist aber auch eine Gestaltungsaufgabe für die dafür notwendigen Dachaufbauten. Diese Punkte sollen nun erläutert werden.

Der Kniestock

Darunter versteht man einen Mauerstreifen, der unter den Dachfluss gesetzt wird, um den Dachraum noch etwas anzuheben. Der Kniestock ist für das typisch fränkische Steildach unüblich und sollte deshalb nur mit geringen Höhen bis max. 50 cm verwendet werden. Bei Dachneigungen über 48 Grad wird der Kniestock wegen der entstehenden großen Dachhöhe eigentlich überflüssig.

Ausbildung der Traufe und des Ortsangers

Für das fränkische Steildach als auch das Jurahaus sind Dachüberstände völlig untypisch. Traufe und Ortsgang sind nur durch ein schmales Brett oder ein gemauertes Gesims profiliert. Bei Neubauten sollten Dachüberstände möglichst schmal sein. Gänzlich untypisch sind überstehende Balken und Sparren.

Dachaufbauten

Um eine Dachgaube gestalterisch gut in eine Dachfläche einzubinden, sollte sie klein und untergeordnet ausgeführt werden. Dachaufbauten erfordern auch eine gewisse Mindestdachneigung. Auf Dächern unter 35 Grad Dachneigung wirken Dachaufbauten aufgesattelt und unproportioniert. Folgende Möglichkeiten bieten sich an.

Satteldachgaube

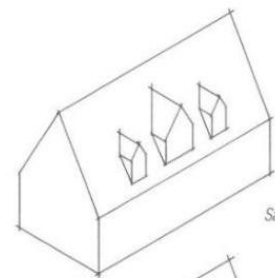
Die Satteldachgaube wiederholt die Hauptdachform in den Dachaufbauten. Satteldachgauben haben vorwiegend 1-2 Fensterbreiten. Bei größeren Breiten entsteht durch das Dreieck eine große Eigenhöhe, die die Gaube als unproportioniert erscheinen lässt.

Zwerchhaus Keine Gaube!

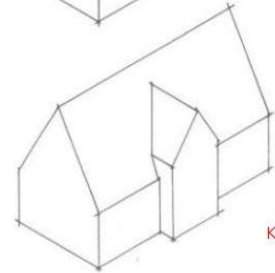
Das Zwerchhaus verlängert die Wand des Erdgeschosses in die Dachfläche hinein und schließt es mit einem Satteldach ab. Dadurch entsteht ein größerer Dachraum. Zwerchhäuser sind ein eigenes Architekturelement, das die Fassade gut gliedert.

Schleppgaube

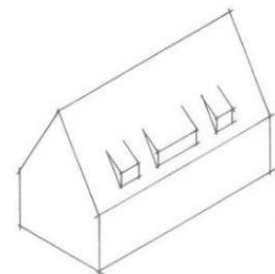
Eine weitere Möglichkeit des Dachausbaues sind Schleppgauben. Hierbei wird das Dach leicht aufgeklappt. Mit dieser Gaubenform lassen sich auch mehrere Fensterachsen gestalterisch gut in die Dachfläche einbinden. Der Nachteil ist hier, dass die Fensterhöhe nicht allzu groß werden sollte, weil die Gaube hierdurch wiederum eine Kastenwirkung erhält.



Satteldachgauben

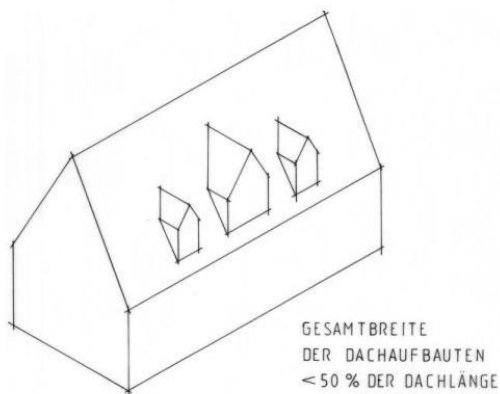


Zwerchhaus Keine Gaube!

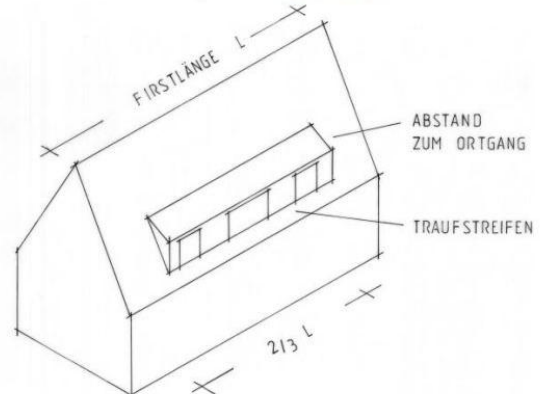


Schleppgauben

Gute Gestaltung von Dachaufbauten als Gauben



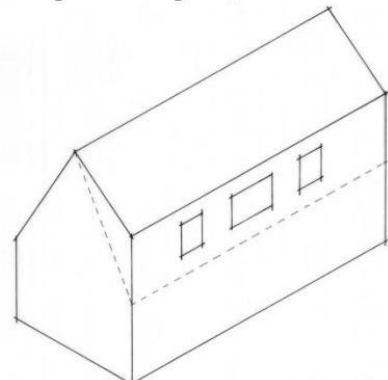
Maximale Größe Dachgaube, verfahrensfrei



Maximale Breite Zwerchhaus keine Dachgaube, nicht verfahrensfrei



Abgrenzung keine Dachgaube, nicht verfahrensfrei



Anzeigepflicht vor Baubeginn

Auch wenn keine Genehmigung erforderlich ist, muss das Vorhaben der Gemeinde **mindestens zwei Wochen vor Baubeginn** in **Textform** angezeigt werden (z. B. per E-Mail). Diese **Anzeige** nach Art. 57 Abs. 7 BayBO dient der:

- Erhebung kommunaler Abgaben (z. B. Erschließungs- oder Verbesserungsbeiträge),
- Weitergabe an die Bauaufsichtsbehörde, falls durch den Ausbau z. B. ein **unzulässiges Vollgeschoss** entsteht,
- Information der örtlichen Feuerwehr über bauliche Änderungen.

Ab wann muss ich eine Behörde in meine Hausplanung einbeziehen?

Du solltest die **zuständige Bauaufsichtsbehörde (meist das örtliche Bauamt)** möglichst **frühzeitig in die Planung einbeziehen**, am besten schon:

- **Bevor du einen Bauantrag stellst:**
Um herauszufinden, welche Vorschriften für dein Grundstück und dein Vorhaben gelten (z. B. Bebauungsplan, Abstandsflächen, Denkmalschutz). Die Bebauungspläne der Stadt Hilpoltstein sind auf der Homepage einsehbar
- **Bei Unklarheiten zur Genehmigungspflicht:**
Ob dein Vorhaben genehmigungspflichtig oder verfahrensfrei ist, kann manchmal komplex sein.
- **Zur Beratung über notwendige Unterlagen:**
Damit dein Bauantrag vollständig ist und schneller genehmigt werden kann.
- **Bei Sonderfällen oder besonderen Bauvorhaben:**
Zum Beispiel bei denkmalgeschützten Gebäuden, in Wasserschutzgebieten, bei größeren Bauvorhaben oder bei Ausnahmen vom Bebauungsplan.

Was gehört in einen Bauantrag?

Ein Bauantrag umfasst verschiedene Dokumente und Nachweise, damit die Behörde Ihr Bauvorhaben prüfen und genehmigen kann. Zu den wichtigsten Bestandteilen gehören:

- **Antragsformular:**
Dieses Formular enthält grundlegende Angaben zu Ihnen als Bauherr*in, dem Grundstück sowie zur Art und dem Umfang Ihres Bauprojekts. Das Formular erhalten sie auf der Seite des Staatsministeriums für Bau und Wohnen unter (LINK)
- **Bauzeichnungen:**
Hierzu zählen der Lageplan (der das Grundstück und die geplanten Bauwerke zeigt), die Grundrisse aller betroffenen Geschosse, Schnitte (vertikale Ansichten) sowie Ansichten von allen Gebäudeseiten.
- **Baubeschreibung:**
Eine kurze, verständliche Beschreibung des geplanten Bauvorhabens, z. B. welche Nutzung vorgesehen ist, welche Baumaterialien verwendet werden und wie das Gebäude gestaltet wird.
- **Amtlicher Lageplan mit Nachbarschaftsverzeichnis:**
Der amtliche Lageplan ist gegen eine Gebühr bei der örtlichen Behörde oder am Vermessungsamt zu bestellen und darf nicht älter als 6 Monate sein.
- **Beteiligung der Nachbarn:**
Die Nachbarn (gem. Nachbarschaftsverzeichnis) sind an ihren Planungen zu beteiligen. Um Rechtssicherheit zu haben, macht es Sinn, die Nachbarn auf einem separaten Plan unterschreiben zu lassen. Das Dokument ist für ihre Unterlagen bestimmt und muss nicht bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.

- **Nachweise und Gutachten:**
Abhängig vom Bauvorhaben müssen Sie verschiedene technische Nachweise beibringen, z. B.: Statik (Tragwerksnachweis), Wärmeschutz (Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz), Schallschutz, Brandschutz, Nachweis zur Einhaltung von Abstandsflächen und Stellplatzpflichten
- **Unterschriften:**
Der Bauantrag muss von ihnen als Bauherrin unterschrieben werden. Bei der Planung mitwirkende Fachleute (Architektinnen, Ingenieur*innen) unterschreiben ebenfalls die Pläne und Nachweise.

Wichtige Hinweise:

Je nach Art und Umfang Ihres Bauvorhabens kann das Bauamt weitere Unterlagen anfordern, z. B. Umweltgutachten, Freiflächengestaltungspläne oder spezielle Genehmigungen bei denkmalgeschützten Gebäuden. Deshalb empfiehlt es sich, vor der Antragstellung frühzeitig mit dem örtlichen Bauamt Kontakt aufzunehmen, um eine individuelle Beratung zu erhalten.

Arten von Bauanträgen

Art des Bauantrags	Wann wird er verwendet?	Einreichung bei
Baugenehmigungsverfahren	Für größere oder komplexe Bauvorhaben, bei denen alle rechtlichen Anforderungen geprüft werden	✓ Landratsamt
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Normalfall für Einfamilienwohnhäuser außerhalb von Bebauungsplänen)	Für Wohngebäude oder vergleichbare Vorhaben nach Art. 58 BayBO, mit eingeschränkter Prüfung durch die Behörde	✓ Landratsamt
Genehmigungsfreistellungsverfahren (keine Genehmigung im klassischen Sinn)	Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, wenn alle Vorgaben eingehalten werden.	✓ Gemeinde (Weiterleitung an das Landratsamt)
Bauvoranfrage	Zur Klärung einzelner Fragen vor einem Bauantrag (z. B. Zulässigkeit der Nutzung)	✓ Gemeinde
Antrag auf Vorbescheid	Vorstufe zum Bauantrag. Hat rechtliche Bindung	✓ Landratsamt
Teilbaugenehmigung	Wenn mit einzelnen Bauabschnitten vor vollständiger Genehmigung begonnen werden soll	✓ Landratsamt
Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung	Wenn vom Baurecht oder Bebauungsplan abgewichen werden soll	✓ Gemeinde (Weiterleitung an das Landratsamt)

Wichtige Hinweise:

- Die **Entscheidung** über die Baugenehmigung trifft immer die **untere Bauaufsichtsbehörde** (Landratsamt Roth).
- Gemeinde wird über die **gemeindliche Stellungnahme** über das Vorhaben **beteiligt**. Das Landratsamt kann die gemeindliche Stellungnahme in bestimmten Fällen ersetzen.

Sonstiges

Stellplatzpflicht

Beim Bau eines Gebäudes, insbesondere bei Wohn- und Gewerbebauten, ist zu beachten, dass ausreichend Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nachgewiesen werden müssen. Die Stellplatzpflicht ist Teil des Bauantragverfahrens: die Stellplatzprüfung muss daher bereits bei der Planung berücksichtigt und festgelegt werden. Die genauen Anforderungen sind in der Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein oder im Bebauungsplan direkt geregelt.

Bauen in der Innenstadt - Innenstadtgestaltungssatzung

Im Rahmen der Städtebauförderung werden sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich große Anstrengungen unternommen, das überlieferte Stadtbild bei Gebäuden, Verkehrsflächen und Plätzen zu erhalten oder wieder herzustellen. Hochwertige, moderne Architektur ist nicht ausgeschlossen, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht gestört wird. Über eine Gestaltungssatzung soll sichergestellt werden, dass sich Um- und Neubauten sowie Werbeanlagen harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Energieberatung ENA-Roth

Die Energieberatung beim Bauvorhaben ist ein wichtiger Baustein für nachhaltiges und wirtschaftliches Bauen. Sie hilft nicht nur beim Einhalten gesetzlicher Vorgaben, sondern zeigt auch konkrete Wege auf, Energie und Kosten zu sparen, den Gebäudewert zu steigern und die Umwelt zu schonen. Eine gesetzlich verpflichtende Energieberatung ist in Deutschland nur in bestimmten Fällen vorgeschrieben – insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungen oder Förderprogrammen. Beim Neubau ist sie nicht generell gesetzlich vorgeschrieben, kann aber indirekt notwendig sein, um die gesetzlichen Anforderungen korrekt umzusetzen.

Für den Landkreis Roth ist die **Unabhängige EnergieBeratungsAgentur**, kurz **ENA - Roth**, zuständig. Eine neutrale, unabhängige und praxisnahe Einrichtung für alle Fragen rund um das Thema „Energieverbrauch“.

Egal ob Eigentümer, Mieter oder Bauherr – die ENA bietet in Zusammenarbeit mit der Stadt Hilpoltstein einmal im Monat eine **kostenlose Beratung zu Energiesparmaßnahmen** an. Die aktuellen Termine finden Sie im Veranstaltungskalender.

Eine vorherige Anmeldung ist erforderlich und muss **spätestens zwei Tage vor dem Termin** unter der Telefonnummer **09174 978 405** erfolgen.