

Hinweis:

Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Verwendung dieses Formblattes. Nach Art. 57 Abs. 7 BayBO reicht es aus, wenn schriftlich (auch per Mail) gegenüber der Gemeinde Angaben angezeigt wird, „Wer“, „Wo“ und „Was“ im Rahmen des Dachgeschoßausbaues erfolgt.

Wir empfehlen aber, dieses Formblatt als Hilfestellung für die Anzeige zu nutzen.

An die
Stadt Grafing b.M.
Marktplatz 28
85567 Grafing b.M.

Anzeige nach Art. 57 Abs. 7 BayBO zum verfahrensfreien Dachgeschossausbau und Errichtung von Dachgauben nach Art. 57 Abs.1 Nr.18 BayBO

Bauherr	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon	Mobil
E-Mail	

Entwurfsverfasser (ist nicht zwingend erforderlich; bitte angeben, falls vorhanden)	
Firma	
Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon	Mobil
E-Mail	

Baugrundstück	
Gemarkung	Flurnummer
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

Beschreibung des verfahrensfreien Vorhabens

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken |
| ☐ | Errichtung von Dachgauben zu Wohnzwecken |

Beschreibung des Vorhabens in Textform:

Als Anlage lege ich zusätzlich bei:

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Grundrissplan des Dachgeschoßes mit Darstellung bzw. Berechnung der Wohnfläche |
| ☐ | Schnittplan durch das Gebäude (Maßstab 1:100 oder größer) mit Darstellung der Dachhöhe, Höhe der Gaube etc. |
| ☐ | Ansicht der entsprechenden Gebäudeseite |

Vom beiliegenden Merkblatt zur Nutzungsänderung habe ich Kenntnis genommen. Mir ist bekannt, dass ein Beginn der Bauarbeiten bzw. eine Aufnahme der Nutzung frühestens zwei Wochen nach Eingang dieser Anzeige bei der Stadt Grafing b.M. zulässig ist.

Ort, Datum

Unterschrift

1) Es gibt keinerlei Verpflichtung, Pläne im Rahmen der Anzeige vorzulegen. Ein etwaiger Plan muss dementsprechend auch nicht durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt sein. Durch eine zeichnerische Darstellung kann aber i.d.R. das Bauvorhaben konkreter und unmissverständlicher dargestellt werden.

Allgemeine Informationen zum verfahrensfreien Ausbau eines Dachgeschoßes zu Wohnzwecken nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO

1. Zunächst bitten wir Sie eigenverantwortlich zu prüfen, ob Ihr Dachgeschoßausbau tatsächlich die **Voraussetzungen der Verfahrensfreiheit** erfüllt. Besonders leicht wird hier übersehen, dass sich die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes **nur** durch die Errichtung von Dachgauben verändern darf. Weitergehende Eingriffe in die Außenhaut führen dagegen zur Verfahrenspflichtigkeit des Vorhabens. Dies gilt z.B. für an der Außenwand angebrachte Treppen, die die äußere Gestalt verändern können.
2. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften durch den Bauherrn **in eigener Verantwortung und Haftung** zu prüfen und zu gewährleisten. Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang insbesondere auf folgende Punkte zu achten:
 - a. Auch verfahrensfreie Vorhaben wie der Dachgeschoßausbau müssen die bauplanungsrechtlichen Vorschriften einhalten.
 - Im **Bebauungsplangebiet** sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes einzuhalten. Ein Bebauungsplan kann die Möglichkeiten des Ausbaus einschränken bzw. auch ganz untersagen. Ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderen städtebaulichen Satzung liegt, können Sie im Internet (im Bayernatlas (www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal) oder durch Nachfrage im Bauamt der Gemeinde) in Erfahrung bringen. Ein Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken ist i.d.R. nicht in Gewerbegebieten möglich.
 - **Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte** ohne Bebauungsplan ist das Vorhaben zulässig, wenn sich der Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken in die Umgebungsbebauung einfügt (§ 34 BauGB).
 - **Im Außenbereich** ist die Durchführung des Dachgeschoßausbaus zu Wohnzwecken häufig nicht zulässig, da - ungeachtet ob die Maßnahme genehmigungspflichtig oder verfahrensfrei ist - die Zulässigkeit des Einbaus einer Wohnung häufig z.B. an der gesetzlichen Wohnungszahlbegrenzung scheitert. Auch dürfen Dachgauben bei ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden, welche einer neuen nichtprivilegierten Wohnnutzung zugeführt wurden, meist deshalb nicht eingebaut werden, da dadurch die äußere Gebäudegestalt im Wesentlichen verändert wird bzw. nicht mehr gewahrt ist und so die Grundlage für die frühere Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes nachträglich entfallen würde. Zudem gibt es auch für diese Anwesen eine Wohneinheitenbegrenzung.
 - b. Daneben ist auch das **Bauordnungsrecht**, wie der Brandschutz oder die Abstandsflächen (beim Einbau von Dachgauben) zu beachten. Es empfiehlt sich hier einen Baufachmann (Brandschutzplaner, Architekt, Bauingenieur, ...) zu Rate zu ziehen, um nicht die Gefahr von Fehlinvestitionen in Kauf zu nehmen.
3. Sollte es sich um ein **Baudenkmal** handeln, dürfen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen erst nach Erteilung einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis** begonnen werden. Diese ist bei der **Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt** **direkt** zu beantragen. Ob es sich bei Ihrem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, können Sie auch durch Einsicht in die Denkmalliste (<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>) prüfen.

4. Gerne stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bauamt der Gemeinde telefonisch oder persönlich für Rückfragen und Informationen zur Verfahrensfreiheit zur Verfügung. Wir bitten aber darauf zu achten, dass schriftliche Bestätigungen über das Vorliegen einer Verfahrensfreiheit ohne Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. Vorbescheidverfahrens nicht möglich sind.