



## Informationen für Bauherren



*Stand: April 2013*

Sehr geehrte Bauherrschaft,

Sie haben in der Gemeinde Aurachtal ein Baugrundstück erworben. Für Ihr bevorstehendes Bauvorhaben wollen wir Ihnen einige Informationen geben.

### 1. Grundsätzliches

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die genehmigten Baupläne bei der Bauausführung einzuhalten sind. Abweichungen von den genehmigten Planunterlagen führen zu Bußgeldverfahren und ggf. auch Beseitigungsanordnungen.

### 2. Brauchwasseranschluss

Zur Erstellung der Hauseinführungen für Wasser bzw. Strom und Telefon setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Ihrer Gemeindeverwaltung in Verbindung.

Den Wasseranschluss Ihres Anwesens stellt die Gemeinde bzw. eine von ihr beauftragte Firma bis einschließlich zur Wasseruhr im Kellergeschoss her. Sobald Sie absehen können, wann Sie einen Bauwasseranschluss oder auch den endgültigen Wasseranschluss benötigen, beantragen Sie dies bitte rechtzeitig bei der Gemeindeverwaltung. Entsprechende Antragsvordrucke erhalten Sie bei uns. Insbesondere bei dem endgültigen Wasseranschluss Ihres Hauses sollte der Termin mit den Arbeiten für den Kanalhausanschluss koordiniert werden, damit keine zusätzlichen Grabarbeiten erforderlich werden. Die Antragsformulare finden Sie auf unserer Internetseite Bauen und Wohnen – Formulare.

### 3. Entwässerung

Jedes Grundstück, das an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen wird, ist vorher vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Die Hausanschlüsse von Neubauten sind vor Verfüllung des Rohrgrabens von der Gemeinde abnehmen zu lassen. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die zu unterhaltenden Grundstücksentwässerungsanlagen in Abständen von zehn Jahren durch einen fachlich geeigneten Unternehmer auf Bauzustand, insbesondere Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit untersuchen und festgestellte Mängel beseitigen zu lassen. Über die durchgeführten Untersuchungen und über die Mängelbeseitigung ist der Gemeinde eine Bestätigung des damit beauftragten Unternehmers vorzulegen. Die Vorgaben aus der Entwässerungssatzung der Gemeinde Aurachtal sind zu beachten und einzuhalten.



#### **4. Sondernutzung öffentlicher Flächen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass öffentliche Flächen (Straßen, Gehsteige, Wege, Plätze, Grünflächen usw.) grundsätzlich nicht zum Abstellen von Baumaschinen oder zur Zwischenlagerung von Baumaterial genutzt werden dürfen. Sollte dies in Ausnahmefällen zwingend erforderlich sein, so ist diese Sondernutzung rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) zu beantragen. Soweit es sich um eine Fläche handelt, die im Eigentum der Gemeinde steht ist die Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal zuständig, ansonsten die jeweils zuständige Straßenbaubehörde. Vollsperrungen sind nur im Einzelfall und nach vorheriger Beantragung bei der Gemeinde möglich (mindestens eine Woche vorher).

#### **5. Auffüllungen**

Wir bitten zu beachten, dass Auffüllungen Ihres Grundstückes, soweit es im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, nur dann erlaubt sind, wenn es der Bebauungsplan ausdrücklich zulässt. Soweit Ihr Grundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, bitten wir, soweit Sie Auffüllungen vornehmen wollen, um Rücksprache. In jedem Falle sind Veränderungen der Höhenlage des natürlichen Geländes im Bauantrag darzustellen.

#### **6. Regenwassernutzung**

Gegen die Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung hat die Gemeinde keine Einwendungen. Eine Regenwassernutzung im Gebäude sieht die einschlägige gemeindliche Satzung nicht vor. Soweit Sie eine derartige Nutzung planen, bitten wir dies rechtzeitig mit der Gemeindeverwaltung abzusprechen, da, nachdem es eine Regelung in der Satzung nicht gibt, Einzelfallentscheidungen von der Gemeinde zu treffen sind.

#### **7. Stellplätze**

Die Gemeinde Aurachtal hat eine Stellplatzsatzung, deren Vorschriften abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten die erforderliche Anzahl der auf Ihrem Grundstück zu errichtenden Stellplätze regelt. Diese Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Lageplan und dem Erdgeschoß- oder Kellergrundriss nachzuweisen. Wir bitten deshalb, Ihren Architekten darauf hinzuweisen, dass er sich bei der Gemeindeverwaltung entsprechend informiert. Sie vermeiden damit unnötige Rückfragen bzw. Rückgaben der Planunterlagen und damit verbundene Verzögerungen. Die Stellplatzsatzung finden Sie auf unserer Internetseite unter der Rubrik Satzungen/Verordnungen.



## 8. Verfahrensablauf

Im Baurecht gibt es derzeit vier mögliche Arten von Bauvorhaben.

In Art. 57 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind die verfahrensfreien Vorhaben geregelt. Dies bedeutet, dass für bestimmte Vorhaben, welche in Art. 57 BayBO genannt sind, kein baurechtliches Verfahren erforderlich ist. Dies ist aber nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, muss das Vorhaben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eventuell eine isolierte Befreiung möglich. Diese Vorhaben müssen der Gemeinde angezeigt werden, daher ist es sinnvoll diese im Vorfeld mit der Gemeinde abzusprechen.

Weiterhin gibt es in Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan die Möglichkeit des Freistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO, welches von der Gemeinde durchgeführt wird, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes exakt entspricht.

Zusätzlich gibt es in Gebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan sogenannte isolierte Verfahren. Demnach kann die Gemeinde für grundsätzlich gem. Art. 57 BayBO verfahrensfreie Vorhaben, welche allerdings gegen eine textliche Festsetzung des jeweiligen Bebauungsplanes verstoßen, sogenannte isolierte Befreiungen erteilen. Über die Erteilung isolierter Befreiungen entscheidet der Bauausschuss im Einzelfall.

Als vierte Möglichkeit steht dann das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 und 60 BayBO zur Verfügung. Hier wird der Bauantrag vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt auf Zulässigkeit geprüft und soweit dieser genehmigungsfähig ist, eine Genehmigung erteilt.

Im Falle des Freistellungsverfahrens oder der Baugenehmigung ist ein Bauantrag 3-fach bei der Gemeinde einzureichen. Der Bauantrag muss durch einen Bauvorlageberechtigten im Sinne des Art. 61 BayBO erstellt werden.

Detaillierte Informationen zu Ihrem Bauvorhaben erhalten Sie vom Bauamt der Gemeinde Aurachtal. Alle Antragsformulare können Sie dieser Internetseite unter Bauen und Wohnen – Formulare entnehmen.

## 9. Erhebungsbogen für Baustatistik

Ab dem 01.01.2010 sind neue Erhebungsbögen für die Baustatistik vorzulegen. Diese sind auf der Website des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unter folgendem Link hinterlegt.

<https://www.statistik-bw.de/baut/HTML>

