

Bauherrinformation

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

wir möchten in diesem Informationsblatt darstellen, welche Schritte im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens u. a. zu beachten sind, und welche Kosten auf Sie zukommen können.

Bauantragstellung; Behandlung im Bauausschuss bzw. im Gemeinderat

Vor Bauantragstellung

Barrierefreiheit:

Auch, wenn die Arbeitswelt heute viel Flexibilität erfordert, ist ein Eigenheim doch eine Investition in die Zukunft und somit auch immer noch eine Altersvorsorge. Gerade als junger und/oder gesunder Bauherr erscheint einem der Gedanke an Barrierefreiheit noch sehr weit entfernt. „Man kann ja später immer noch umbauen“. Jedoch kostet so ein Umbau oft viel Geld, sofern er überhaupt machbar ist.

Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen hat einen übersichtlichen und guten „Kompass für barrierefreies Bauen und Wohnraumanpassung“ herausgegeben, den Sie sich auf der Homepage des Landkreises unter www.lra-toelz.de – Broschürecenter – „Kompass für barrierefreies Bauen und Wohnraumanpassung“ herunterladen können (1,24 MB).

Bauberatung:

Dringend empfehlen wir Ihnen, vor Abgabe Ihres Bauantrages das Beratungsgespräch mit dem Bauamt zu suchen. Hier erfahren Sie viel Wissenswertes, erhalten eine ortsplanerische Beratung und werden auf fehlende Unterlagen aufmerksam gemacht. Die Beratung hilft Ihnen, Verzögerungen, Überraschungen und auch unnötige Kosten zu vermeiden. Es wird allerdings dringend empfohlen für die Abgabe und Vorprüfung von Bauanträgen bzw. für eine fundierte und persönliche Bauberatung einen **Termin mit Herrn Lanzinger** zu vereinbaren (lanzinger@muensing.de, Tel.: 08177/9301-20).

Bauantragstellung

Um unnötige Verzögerungen zu vermeiden bitten wir Sie, Ihren Bauantrag anhand der beiliegenden **Checklisten vor Abgabe** zu vervollständigen. Dazu gehört in den meisten Fällen auch ein Sickenachweis für die Niederschlagswasserbeseitigung und in vielen Fällen auch Dienstbarkeiten für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte. **Unvollständige Anträge werden nicht angenommen!** Ein Bauantrag oder ein Antrag auf Vorbescheid, der an das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen weitergeleitet wird, muss den Vorschriften der jeweils aktuellen Bauvorlagenverordnung und Planzeichenverordnung entsprechen. Jeder bauvorlageberechtigte Planer kennt die Inhalte dieser Verordnungen und muss sie auch anwenden.

Der Antrag muss **mindestens 14 Tage** vor der Sitzung des Bauausschusses bzw. des Gemeinderats im Bauamt der Gemeinde Münsing eingehen. Ein Anspruch auf Behandlung des Antrags in der nächsten Bauausschuss- oder Gemeinderatssitzung besteht nicht. Die Aufnahme auf die Tagesordnung kann selbstverständlich erst nach abschließender Prüfung erfolgen. Hierzu ist es in jedem Fall nötig, den Abwasserverband Starnberger See, Fachbüros oder das Landratsamt zu beteiligen.

Was oft übersehen wird: **Nachbarunterschriften sind nach wie vor erforderlich.** Auch deren Fehlen kann das Verfahren deutlich verzögern. Sofern Sie einen Nachbarn nicht persönlich erreichen können oder er nicht unterschreiben möchte, bitten wir Sie, dem Antrag einen entsprechenden Beleg beizulegen.

Entwässerung:

Zuständig für die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Gemeindegebiet Münsing ist der Abwasserverband Starnberger See. Er beurteilt, ob die abwassertechnische Erschließung für Ihr Bauvorhaben gesichert ist. Zusammen mit dem Bauantrag muß die **Erklärung des Bauherrn zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung** (www.lra-toelz.de – „Service Center“ – „Formularcenter“) **und**, sofern das Niederschlagswasser versickert wird, ein **Sickernachweis** abgegeben werden. Ohne Nachweis der gesicherten Erschließung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Wie der Sicker-nachweis erstellt werden soll, entnehmen Sie bitte dem Merkblatt des Abwasserverbandes Starnberger See „Durchführung von Sickertests“, das Sie im Downloadbereich der Homepage des Verbandes, www.av-sta-see.de/downloads.html, herunterladen können. Bitte legen Sie auch eine aktuelle Entwässerungsplanung (4-fach) bei. Welche Angaben im Plan enthalten sein müssen, entnehmen Sie bitte dem **Muster-Entwässerungsplan** sowie den Hinweisen zur Erstellung von Entwässerungsplänen, die Sie ebenfalls im Downloadbereich der Verbandsseite erhalten.

Formlose Anfragen

Schriftliche formlose Anfragen werden u. U. auch im Bauausschuss bzw. Gemeinderat behandelt. Hierfür gilt der o. g. Abgabetermin im gemeindlichen Bauamt. Bitte beachten Sie, dass formlose Anfragen keinesfalls die rechtliche Verbindlichkeit einer Baugenehmigung bzw. eines Antrags auf Vorbescheid besitzen. Rechtsverbindlichkeit und einen Bescheid vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhalten Sie dagegen nur im Bauantrags- bzw. Vorbescheidsverfahren.

Weitere Bearbeitung nach der Sitzung des Gemeinderates

Nachdem Ihr Antrag bzw. Ihre formlose Anfrage abschließend in der Sitzung des Bauausschusses bzw. des Gemeinderats behandelt wurde, wird wie folgt verfahren:

- Die Bau- und Vorbescheidsanträge werden zeitnah, meist in der, auf die Sitzung folgenden Woche, mit einer Stellungnahme der Gemeinde an das Landratsamt zur weiteren Bearbeitung übersandt. Sie erhalten einen beglaubigten Beschlussauszug für Ihre Unterlagen.
- Die Entscheidungen über formlose Anfragen gehen Ihnen in Form eines beglaubigten Beschlussauszuges aus der Sitzungsniederschrift zu, sofern Ihre Anfrage nicht auf dem Verwaltungswege beantwortet werden kann.

Im Bauamt (Zimmer 3) erhalten Sie die gemeindlichen Satzungen, sowie Einsicht in alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Beachten Sie bitte auch unsere **Einfriedungssatzung**, die Höhenbegrenzungen für Hecken und Zäune enthält.

Notwendige Schritte nach Genehmigung des Vorhabens:

Zuteilung einer Hausnummer

Die Zuteilung einer Hausnummer erfolgt unaufgefordert durch die Gemeinde Münsing. Gemäß § 2 der Satzung über die Hausnummerierung ist der Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, die Hausnummer spätestens bei Bezugsfertigkeit des/r Gebäude/s auf seine Kosten zu beschaffen und anzubringen. Die Schilder werden in der Regel von der Gemeinde bestellt und in Rechnung gestellt. Es gibt sie in zwei Ausführungen: blau reflektierend und blau geprägt. Ein Schild kostet derzeit **25 Euro**. Wo die Hausnummer angebracht werden soll, regelt unsere gemeindeeigene Satzung.

Kanalanschluss

Bitte wenden Sie sich hierzu an den Abwasserverband Starnberger See, www.av-sta-see.de, Tel.: 08151/90882-0

(Bau-)Wasseranschluss:

Die Gemeinde kann nach § 5 Wasserabgabebesatzung (WAS) verlangen, dass Sie Ihr Grundstück an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Münsing anschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der Anschluss (Anbindung der Leitungen) an die öffentliche Wasserversorgung darf nur vom gemeindlichen Wasserwerk ausgeführt werden. Wir bitten Sie, rechtzeitig vorher einen schriftlichen Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung zu stellen. Der Antrag ist im Bauamt oder auf unserer Homepage unter „Formulare“ erhältlich.

Der Wasserwart prüft, ob die beabsichtigten Anlagen der Wasserabgabebesatzung entsprechen.

Vor Inbetriebnahme einer **Eigengewinnungsanlage** (privater Brunnen oder Regenwassernutzung) muss der Grundstückseigentümer der Gemeinde Mitteilung schriftlich mitteilen, dass er eine solche Anlage betreiben möchte und die Zustimmung abwarten. Der Grundstückseigentümer muss zudem durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass von seiner Eigengewinnungsanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Bei einer Nachspeisung von Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung in eine Eigengewinnungsanlage ist ein freier Auslauf zu verwenden (Ausführung nach DIN 1988 Teil 4 Nr. 4.2.1).

Der Aufwand für die **Herstellung der Grundstücksanschlüsse** ist mit Ausnahme des Aufwands, der auf die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse entfällt, in der jeweils tatsächlich entstandenen Höhe vom Grundstückseigentümer **zu erstatten**.

Die Beiträge und Gebühren zur Wasserabgabebesatzung können der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Münsing (BGS-WAS) – erhältlich im Bauamt oder auf der Homepage – oder dem aktuellen Gemeindeblatt entnommen werden.

Anschluss an das Stromnetz bzw. an die Erdgasleitung

Bitte wenden Sie sich an die E.ON Bayern AG, 82377 Penzberg (Tel.: 08856 9275-0) bzw. an die Energie Südbayern GmbH, 82515 Wolfratshausen (Tel.: 08171 4364-0).

Telefonanschluss

Bitte wenden Sie sich an die Bauherrenberatung der Telekom (Tel.: 0831 20046401).

Bordsteinsabsenkungen etc. im Rahmen des Bauvorhabens

Bevor sie Änderungen an einer Straße oder einem Gehweg vornehmen, setzen Sie sich bitte unbedingt mit Herrn Limm (limm@muensing.de, Tel.: 08177/9301-10) in Verbindung. In einem gemeinsamen Ortstermin wird alles Nötige besprochen und der Straßenzustand festgehalten.

Für Rückfragen zu sämtlichen Themen stehen Ihnen Herr Lanzinger (Tel. 08177 9301-20, lanzinger@muensing.de), Frau Öttl (Tel. 08177 9301-21, Mail: oettl@muensing.de) oder Herr Limm (Tel. 08177 9301-10, Mail: limm@muensing.de) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Bauverwaltung in der Gemeinde Münsing

Stand: 28.04.2017