

Hinweis: Passend für Fensterkuvert

Nr.

Eingangsstempel

Markt Peiting
Bauamt
Hauptplatz 4
86971 Peiting

bauamt@peiting.de

Anzeige von verfahrensfreien Dachgeschoßausbauten und Errichtung von Dachgauben nach Art. 57 Abs.1 Nr.18 BayBO

1. Bauherr (m/w/d)

ggf. Firmenname

Familienname

Vorname

Straße, Hausnr.

Telefon

Postleitzahl

Ort

Emailadresse

2. ggf. Entwurfsverfasser/Vertreter (m/w/d)

Firma

Name

Vorname

Straße, Hausnr.

Telefon

Postleitzahl

Ort

3. Baugrundstück

Gemarkung

Flurnummer

Ort, Straße, Hausnummer

4. Beschreibung der geplanten Baumaßnahme

Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken Errichtung

Errichtung von Dachgaube(n) zu Wohnzwecken

genaue Beschreibung des Vorhabens (Pflichtfeld) :

5. Anlagen

Pläne/Skizzen

Sonstiges:

Ich habe das angehängte Merkblatt zur Nutzungsänderung zur Kenntnis genommen

Datum:

Name ggf. Unterschrift

DACHAUSBAU ZU WOHNZWECKEN IM ANZEIGEVERFAHREN NACH ART. 57 ABS. 7 BAYBO

Dachausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind seit 01.01.2025 gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei und bedürfen nur noch einer **Anzeige** beim Bauordnungsamt **zwei Wochen vor Baubeginn**.

Da keine Baugenehmigung mehr erteilt wird, sind die Bedingungen für die Zulässigkeit in Eigenverantwortung vom Bauherrn/ bzw. einer verantwortlichen Person zu klären, eine Prüfung der unten angeführten Belange durch die Behörde erfolgt nicht mehr.

Alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind auch bei Verfahrensfreiheit immer einzuhalten (siehe Art. 55 Abs. 2 BayBO).

1. wenn ein **Bebauungsplan** nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt:
 - a) Die **Art der Nutzung**: eine Wohnnutzung muss dort allgemein zulässig sein, (z.B. in allgemeinen Wohngebieten, oder Mischgebieten, nicht jedoch in Gewerbegebieten). Bebauungspläne können im Internet im Bayernatlas aufgerufen werden und auf der Homepage des Marktes Peiting: <https://www.peiting.de/rechtskraeftige-bebauungsplaene/>
 - b) **Maß der Nutzung**
z.B. Anzahl zulässiger Vollgeschosse (dies kann sich durch die Errichtung von Gauben ändern) oder **zulässige Geschossfläche** (GFZ).
2. wenn kein Bebauungsplan, sondern der unbeplante **Innenbereich nach § 34 BauGB** vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit von Wohnungen nach den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen.
3. Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt in den anderen Geschossen unverändert und es werden nur Dachgauben eingebaut, **Zwerchgiebel/ Querbauten und Loggien** sind von der Verfahrensfreiheit **nicht erfasst**.
4. Die Nutzung des Dachgeschosses hat keine anderen – höheren – Anforderungen insbesondere an **Statik** (Stichwort Geschossdecken), Brand- und Schallschutz
5. Die nötigen **Abstandsflächen** insbesondere bei zusätzlichem Einbau von **Dachgauben** sind eingehalten (Dachgauben sind ausnahmslos abstandsflächenrelevant).

6. Beim Ausbau kommt es möglicherweise zu einer Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage. Dann ist gem. Entwässerungssatzung des Marktes Peiting meistens eine **Genehmigung des Entwässerungsplanes** notwendig. Auskünfte über erforderliche Unterlagen für einen Antrag erteilt das **Tiefbauamt**.

<https://www.peiting.de/erste-satzung-zur-aenderung-der-beitrags-und-gebuehrensatzung-zur-entwaesserungssatzung-bgs-ews-des-marktes-peiting/>

Die aufgezählten Bedingungen sind **nicht abschließend**, d.h. es können noch Anforderungen anderer Gesetze und Verordnungen zu beachten sein.

Die Prüfung der Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt allein dem Bauherrn. Soweit nötig sind Fachplaner, insbesondere Architekten einzuschalten.