

Informationsbroschüre für Bauherren



Sie suchen ein Grundstück? Sie wollen ein Haus bauen? Sie haben bereits ein Haus und wollen baulich etwas ändern?

Hier erfahren Sie alles rund um das Thema Bauen in der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

Wann benötige ich eine Baugenehmigung?

Grundsätzlich brauchen Sie für die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer Anlage eine Genehmigung. Keine Genehmigung ist erforderlich, wenn die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nach Art. 57 Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei ist.

Die Verfahrensfreiheit bedeutet jedoch nicht automatisch die Genehmigungsfreiheit eines Vorhabens. Klären Sie daher bei jedem Vorhaben mit dem Bauamt der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ab, ob ein Bauantrag notwendig ist.

Eine Genehmigungsfreistellung ist möglich, wenn

- das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt,
- den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig entspricht,
- mit sonstigen örtlichen Bauvorschriften im Einklang steht,
- die Erschließung gesichert ist,
- die bauliche Anlage kein Sonderbau ist und
- die Gemeinde nicht die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt.

Auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben verwenden Sie das Bauantragsformular.

Bitte wenden Sie sich in jedem Fall im Vorfeld an die Mitarbeiter des Bauamts der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg.

Welche Unterlagen werden benötigt und wo ist er einzureichen?

Eine Baugenehmigung wird nur auf Antrag erteilt. Hierfür sind die amtlichen Bauvordrucke zu verwenden. Der Bauantrag ist mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde dreifach einzureichen (ein Exemplar erhalten Sie mit der Genehmigung, die beiden anderen verbleiben bei der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg und der Bauaufsichtsbehörde). Welche Bauvorlagen erforderlich sind, regelt die Bauvorlagenverordnung. Neben dem eigentlichen Antragsformular sind im Regelfall

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung und
- Angaben über Grundstücksentwässerung, Wasserversorgung und straßenmäßige Erschließung vorzulegen.

Je nach Bauvorhaben können weitere Unterlagen wie Abstandsflächenübernahmeerklärung, Abweichungsantrag, und Freiflächengestaltungsplan erforderlich sein; hierzu erteilt Ihre Bauaufsichtsbehörde Auskunft. Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterzeichnet sein, der Sie bei der Planung entsprechend beraten kann.

Müssen die Nachbarn beteiligt werden?

Bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben müssen Sie den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Unterschreiben diese nicht, hat dies keine Auswirkung auf die Erteilung der Baugenehmigung. Bei einem genehmigungsfreigestellten Vorhaben müssen Sie Ihre Nachbarn von dem Bauvorhaben benachrichtigen.

Wie geht es mit Ihrem Bauantrag weiter? Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg leitet Ihre Unterlagen an die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Landratsamt Coburg weiter. Wo es erforderlich ist, erteilt sie ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben. Dies heißt jedoch nicht, dass Ihr Vorhaben genehmigt wurde oder tatsächlich genehmigungsfähig ist. Dies zu prüfen ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren. Der Prüfungsumfang ist abhängig von der Art des

Vorhabens. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird nur ein Ausschnitt besonders wichtiger Anforderungen geprüft. Im Übrigen sind Sie als Bauherr gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen verantwortlich

Wann dürfen Sie mit dem Bau beginnen?

Die Voraussetzungen für den Baubeginn sind abhängig davon, ob Ihr Vorhaben einer Genehmigung bedarf, verfahrensfrei oder genehmigungsfreigestellt ist.

Was versteht man unter einem Antrag auf Vorbescheid?

Über einen Vorbescheid können Sie vorab wichtige Fragen Ihres Bauvorhabens verbindlich klären lassen, so beispielsweise die Bebaubarkeit des Grundstücks und Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Während der Geltungsdauer des Vorbescheids können in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren die geklärten Fragen nicht abweichend beurteilt werden. Wichtig ist, dass Sie eine konkrete Einzelfrage stellen, die mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden kann. Nur so ist die Bindungswirkung des Vorbescheids für ein späteres Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Für den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids ist das Bauantragsformular zu verwenden. Die konkret zu klärende Frage ist dem Formular als Anlage beizufügen.

Wann muss ein Antrag auf Erteilung von Abweichungen und Befreiungen gestellt werden?

Wenn bei Ihrem Bauvorhaben von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll, ist zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Gemeinde ein Abweichungsantrag zu stellen. Eine Abweichung bzw. Befreiung kann jedoch nur in begründeten Einzelfällen erteilt werden, wenn dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bedarf Ihr Vorhaben keiner Baugenehmigung, werden jedoch bauordnungsrechtliche Vorschriften oder Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht eingehalten werden, ist bei der Gemeinde ein isolierter Antrag auf Abweichung beziehungsweise Befreiung zu stellen.

Für den Antrag auf Abweichung und Befreiung gibt es keinen verbindlich zu verwendenden Vordruck.

Für weitere Fragen stehen wir vom Bauamt der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg für Sie gerne zur Verfügung

Frau
Dagmar Unziker
Zimmer U11
Telefon: 09562/385-250
Email: unzikerd@ebersdorf.de

Frau
Andrea Autsch
Zimmer U11
Telefon: 09562/385-253
Email: autscha@ebersdorf.de

Herr
Patrick Vogt
Zimmer U12
Telefon: 09562/385-252
Email: vogtp@ebersdorf.de

Ansprechpartner rund um das Thema Bauen von A - Z:



Abwasserbeseitigung

Fragen zum Thema Kanalanschluss und Abwasserentsorgung können Sie hier klären:
www.ebersdorf.de/rathaus-buergerservice/richtlinien-und-ortsrecht/

Herr
Stefan Hengel
Zimmer U13
09562/385-251
hengels@ebersdorf.de

Baurecht allgemein

Allgemeine Auskünfte zu geplanten Bauvorhaben und/oder die Einreichung und Bearbeitung Ihrer Bauantragsunterlagen erhalten Sie hier:

Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

Herr
Patrick Vogt
Zimmer U12

09562/385-252
vogtp@ebersdorf.de

Landratsamt Coburg

Herr
Ulf Limpert
09561/514-4102

ulf.limpert@landkreis-coburg.de

Einbruchschutz und Sicherheit

Informationen zu diesem Thema bietet Ihnen die Beratungsstelle der Polizeiinspektion Coburg:

Kontakt: 09561/645-424

kripo-beratungsstelle-coburg@polizei.bayern.de

Energieberatung

Haben Sie Fragen zu dem Thema Energieeinsparungen und möglichen Förderungen?

www.energieagenturen.bayern/hp5837/Foerderkompass.htm?ITServ=ahpftv06ptb4bkc3q6st536prae

Herr

Patrick Vogt

Zimmer U12

09562/385-252

vogtp@ebersdorf.de

Entwässerungsantrag

Allgemeine Auskünfte zu diesem Thema erhalten Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link:

www.ebersdorf.de/rathaus-buergerservice/richtlinien-und-ortsrecht/

Herr

Stefan Hengel

Zimmer U13

09562/385-251

hengels@ebersdorf.de

Erschließungsbeiträge

Allgemeine Auskünfte zu diesem Thema erhalten Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link:

<https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/bauherreninformation/>

Frau

Dagmar Unziker

Zimmer U11

09562/385-250

unzikerd@ebersdorf.de

Gasanschluss

Auskünfte, ob im Bereich des zu bebauenden Grundstückes Versorgungsleitungen für Erdgas vorhanden sind und inwiefern Anschlussmöglichkeiten bestehen, erhalten Sie bei der Bayernwerk AG:

<https://www.bayernwerk.de/de.html>

Grundstücksmanagement

Sie suchen einen Bauplatz oder wollen sicher über unsere Neubaugebiete informieren?

<https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/baugebiete/>

Herr

Patrick Vogt

Zimmer U12

09562/385-252

vogtp@ebersdorf.de

Herstellungsbeiträge Wasser + Kanal

Allgemeine Auskünfte zu diesem Thema erhalten Sie auf unserer Homepage unter folgendem Link:

<https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/bauherreninformation/>

Frau

Dagmar Unziker

Zimmer U11

09562/385-250

unzikerd@ebersdorf.de

Kabelfernsehen

Auskünfte, über einen evtl. vorhandenen Kabelhausanschluss des zu bebauenden Grundstückes erhalten Sie bei Vodafone Kabel Deutschland.

<https://kabel.vodafone.de/>

Kaminkehrer

Die Kaminkehrer sind in Kehrbezirke eingeteilt, diese finden Sie hier:

www.landkreis-coburg.de/589-0-Schornsteinfegerwesen.html

Frau

Andrea Autsch

Zimmer U11

09562/385-253

autscha@ebersdorf.de

Müll- und Bauschutt

Informationen zu diesem Thema erhalten Sie beim Abfallberater des Landratsamtes Coburg.

www.landkreis-coburg.de/73-0-Abfallwirtschaft.html

Herr

Wolfgang Sommer

09561/514-1323

wolfgang.sommer@landkreis-coburg.de

Stromversorgung

Auskünfte über den Stromhausanschluss des zu bebauenden Grundstückes und Anträge für den Hausanschluss bzw. Baustromanschluss erhalten Sie hier: www.ebersdorf.net/stromvertrieb/ und <https://www.ebersdorf.net/allgemein/bauherren/>

Kontakt: 09562/385-270

Telefonanschluss

Auskünfte über den Telefonanschluss des zu bebauenden Grundstückes erhalten Sie bei der Deutschen Telekom.

<https://www.telekom.de/start>

Verkehrsrechtliche Anordnungen

Sie müssen den öffentlichen Straßenraum für Ihre Baumaßnahme beanspruchen?

<https://ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/verkehr-und-sicherheit/verkehrsrechtliche-anordnung/>

Frau

Andrea Autsch

Zimmer U11

09562/385-253

autscha@ebersdorf.de

Vermessung

Sie haben Fragen zur Vermessung Ihres Baugrundstückes?

www.adbv-coburg.de/vermessung/grundstck/preise.html

Wasserversorgung

Alle Informationen zum Thema Wasser erhalten Sie bei den Gemeindewerken Ebersdorf.

<https://www.ebersdorf.net/wasser/> und <https://www.ebersdorf.net/allgemein/bauherren/>

Herr

Markus Rinke

Zimmer U14

09562/385-268

rinkem@ebersdorf.de