

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

Ihr Bauvorhaben wurde genehmigt. Bitte beachten Sie sorgfältig die amtlichen Plankorrekturen (Revisionsfarbe: grün) und die festgesetzten Auflagen. Unabhängig davon müssen die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und, sofern für das Vorhaben maßgeblich, die Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften genau beachtet werden.

In Ihrem eigenen Interesse möchten wir Sie besonders auf folgende alphabetisch aufgeführte Punkte aufmerksam machen:

Abfallentsorgung

Verwertbare Abfälle, wie Altglas, Altpapier/ Kartonagen, Metalle, Verpackungsmaterialien, Elektro- und Elektronikgeräte im Sinne von § 2 Abs. 1 des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, kompostierbare Grünabfälle, die bei der Bau-maßnahme anfallen, sind gemäß § 11 Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Rosenheim vom sonstigen Abfall getrennt zu erfassen und wahlweise gewerblichen Sammlungen zu überlassen oder an den Entsorgungshof der Stadtwerke, Innländer 25, anzuliefern.

Bauschutt ist in deponiefähigem Zustand, d. h. ohne Schadstoffe und Verunreinigungen in Bauschuttdeponien oder in Kiesgruben, die zur Rekultivierung mit Bauschutt zugelassen sind, zu entsorgen.

Baustellenrestabfälle sind getrennt in brennbare und nicht brennbare Abfälle über den Entsorgungshof der Stadtwerke, Innländer 25, zu entsorgen.

Die Abwässer, die beim Reinigen von Maschinen und Fahrzeugen anfallen, dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Bei Rückfragen steht die Abfallberatung des Umwelt- und Grünflächenamtes unter Tel. 365-1864 gerne zur Verfügung.

Abweichen von den genehmigten Plänen

Sofern bei der Bauausführung von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird, bedarf es unter Umständen der erneuten Genehmigung.

In solchen Fällen wird dringend empfohlen die Bauberatung in Anspruch zu nehmen.

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, so kann die Stadt die Einstellung der Bauarbeiten anordnen (Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Werden unzulässige Bauarbeiten trotz einer Anordnung der Baueinstellung unerlaubt fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln, überwachen und die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen (Art. 75 Abs. 2 BayBO).

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Stadt die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird (Art. 76 BayBO).

Anzeige des Baubeginns (Baubeginnsanzeige)

Der Bauherr hat mindestens eine Woche vor Baubeginn dem Bauordnungsamt den Beginn der Bauarbeiten mit **beiliegender Baubeginnsanzeige** mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO). Die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten ist der Stadt ebenfalls mindestens eine Woche vor dem Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO).

Anzeige der Aufnahme der Nutzung

Der Bauherr hat die Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Stadt anzuzeigen (Art. 78 Abs. 2 BayBO). Auf die Vorlage der entsprechenden Bescheinigungen bzw. Bestätigungen wird hingewiesen.

Bauliche Anlagen dürfen erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, frühestens jedoch nach dem in der Anzeige der Baufertigstellung genannten Zeitpunkt (Art. 78 Abs. 2 BayBO).

Baubescheid

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 4 BayBO). Sie gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Bauherrnwechsel

Wechselt der Bauherr, so haben der alte und der neue Bauherr dies dem Bauordnungsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Art. 50 Abs. 1 BayBO).

Baumaterial

Von der Verwendung PVC-haltiger Baumaterialien wird in Bereichen, in denen andere Stoffe verwendet werden können (Platten für Bodenbeläge, Deckenabhängungen, Fassadenverkleidungen, Rollläden, Farben, Beschichtungen u. ä.), dringend abgeraten, da im Brandfall höchstgiftige Stoffe, wie Dioxine und Furane, freigesetzt werden können.

Bauprodukte und Bauarten

Es dürfen nur solche Bauprodukte und Bauarten verwendet werden, die den Anforderungen des Abschnittes III der Bayerischen Bauordnung genügen.

Baustelle

Baugenehmigungen und Bauvorlagen sowie die Bescheinigungen nach Art. 62 Abs. 1 BayBO müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen (Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO).

Die beiliegende Bautafel ist während der Ausführung des Vorhabens an der Baustelle dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (Art. 9 Abs. 3 BayBO).

Baustelleneinrichtung - Inanspruchnahme von öffentlichem Verkehrsgrund (Sondernutzung)

Sondernutzung ist die Benutzung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze über den Gemeingebrauch hinaus.

Muss für Ihr Bauvorhaben öffentlicher Verkehrsgrund in Anspruch genommen werden, beispielsweise für die Einrichtung einer Baustellenmaßnahme, so stellt das eine Sondernutzung im Sinne der Sondernutzungsatzung der Stadt Rosenheim dar.

Bitte beachten Sie dabei:

1. Ist eine Voll- oder Teilspernung des Straßenverkehrs oder eine sonstige Verkehrsregelung erforderlich, so ist eine „verkehrsrechtliche Anordnung“ der Straßenverkehrsbehörde Rosenheim erforderlich. Nähere Informationen erteilt das Amt für Verkehrswesen, Königstr. 15, Tel.: 365-1318 oder -1319.
2. Erfordert die Sondernutzung keine Verkehrsregelung, so ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Bauverwaltungsamt einzuholen. Den Antrag für die Sondernutzung finden Sie auf unserer Homepage. Weitere Informationen erhalten Sie unter Tel.: 365-1619 oder unter <http://www.rosenheim.de/stadt-und-buerger/planen-und-bauen/sondernutzung.html>.

Gebühren:

1. Für die „verkehrsrechtliche Anordnung“ bzw. die Verkehrsregelung wird eine einmalige Gebühr entsprechend der Gebührenordnung für Maßnahmen im Straßenverkehr und dem hierzu erlassenen Gebührentarif erhoben.

2. Die Sondernutzungsgebühr für die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen wird i.d.R. nach Abschluss der Maßnahme gesondert nach dem Gebührenverzeichnis zur Sondernutzungsgebührensatzung berechnet. Die Baustelleneinrichtung sollte zur Vermeidung unnötig hoher Gebühren sorgfältig, insbesondere flächensparend geplant und mit der Stadt abgesprochen werden. Besonders hohe Gebühren fallen an, wenn gebührenpflichtige öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Hinweis:

Egal, ob eine verkehrsrechtliche Anordnung oder eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich ist, bitte stellen Sie so früh wie möglich den entsprechenden Antrag. Gerne stehen wir für Fragen zur Verfügung und sind Ihnen behilflich.

Bauüberwachung

Die mit dem Vollzug der Bayer. Bauordnung Beauftragten sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes, Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen zu betreten (Art. 54 Abs. 2 BayBO).

Bauzeiten

Bauarbeiten sind nur werktags in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr zulässig (§ 22 BImSchG).

Bekämpfung der Schwarzarbeit

Bei der Bauausführung ist das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit zu beachten.

Bestellung geeigneter Unternehmer

Der Bauherr hat zur Ausführung des Vorhabens geeignete Unternehmer nach Maßgabe des Art. 52 BayBO zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.

Brennstoffbehälter

Separat genehmigungspflichtig sind:

- Ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen ab 3 t,
- für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt ab 6 t,
- sonstige ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt ab 10 m³

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen

Die Errichtung einer Erdwärmesonde ist nach Art. 34 BayWG anzeigepflichtig.

Die Errichtung einer Grundwasserwärmepumpe ist nach Art. 17a BayWG erlaubnispflichtig. Die Bohranzeige nach Art. 34 BayWG sowie der Antrag auf Grundwasserentnahme zum Betrieb einer Wärmepumpe sind jeweils beim Amt für Sicherheit und Ordnung, SG Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz, Königstr. 15, zu stellen.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Wenn in der (Teil-)Baugenehmigung keine anderen Fristen bestimmt sind, erlischt die Genehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Bekanntgabe mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen ist (Art. 69 Abs. 1 BayBO).

Die Geltungsdauer der Genehmigungen kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden (Art. 69 Abs. 2 BayBO). Der Antrag muss vor Ablauf der Geltungsdauer der Stadt zugegangen sein.

Oberflächenentwässerung

Das Grundstück ist mit den notwendigen technischen Einrichtungen (z. B. Rinnen oder Einläufe mit Anschluss an Versickerungs- oder Entwässerungsanlagen) ordnungsgemäß zu entwässern.

Das Verwenden von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z.B. Drain- oder Fugenpflaster, Gittersteine) ist nicht ausreichend. Das Oberflächenwasser des Grundstücks darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Grundwasserabsenkung

Sollte es im Zuge der Bauarbeiten für das genehmigte Bauvorhaben notwendig werden, Grundwasserabsenkungen vorzunehmen, ist rechtzeitig vorher die Genehmigung beim Amt für Sicherheit und Ordnung, SG Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz, Königstr. 15, zu beantragen. Gegebenenfalls ist eine Vereinbarung gem. § 7 der städt. Entwässerungssatzung zu schließen.

Mit der Grundwasserabsenkung darf erst begonnen werden, wenn ein entsprechender Antrag schriftlich genehmigt bzw. eine Vereinbarung getroffen wurde.

Heizöllagerung im Überschwemmungsgebiet

Im faktischen Überschwemmungsgebiet dürfen Anlagen nach § 62 Abs. 1 und 2 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 9 Abs. 4 VAWS nur dann aufgestellt, errichtet oder betrieben werden, wenn:

- die Anlagen und Anlagenteile so gesichert sind, dass sie bei Hochwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern; sie müssen mindestens eine 1,3 fache Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage oder des leeren Anlageteils haben.
- die Anlagen und die Anlagenteile so aufgestellt sind, dass bei Hochwasser kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann und eine mechanische Beschädigung z. B. durch Treibgut oder Eisstau ausgeschlossen ist;

Im Übrigen müssen die Anlagen im Lastfall „Wasserdruck von außen“ standsicher und dicht sein. Es besteht eine Allgemeinverfügung der Stadt Rosenheim (§ 19 Abs. 2 Satz 2 VAWS). Die von dieser Allgemeinverfügung erfassten Anlagen sind nach Maßgabe der §§ 62 Abs. 1 und 48 Abs. 2 WHG vor Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung vom Betreiber der Anlage durch Sachverständige nach § 18 VAWS überprüfen zu lassen.

Heizungsanlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Heizungsanlagen sind die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Richtlinien genau einzuhalten.

Insbesondere sind die Bestimmungen des Art. 40 BayBO, der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (FeuV), der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) sowie evtl. der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) zu beachten.

Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirkskaminkehrermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat (Art. 78 Abs. 3 BayBO).

Müllbehälter- und Standplätze

Wegen der Aufstellung von Mülltonnen bitten wir Sie, mit dem Baubetriebshof, Möslstr. 27, Verbindung aufzunehmen (Tel. 365-1772)

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Der Mutterboden soll deshalb zu seiner Erhaltung gesondert abgehoben und mit dem übrigen Aushubmaterial nicht vermengt werden.

Unterirdische Leitungen

Durch Bauarbeiten dürfen unterirdische Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Der Bauherr ist verpflichtet, spätestens vor Baubeginn die Lage unterirdischer Starkstrom-, Gas-, Fernheizungs-, Wasser-, Entwässerungs-, Fernmelde-, Erdungsleitungen und dgl. festzustellen.

Versorgungsleitungen liegen nicht nur in öffentlichen Straßen und Wegen, sondern häufig auch in Privatgrundstücken.

Auskünfte über unterirdisch verlegte Fernmeldeleitungen erteilt die Deutsche Telekom.

Beschädigungen an Versorgungsleitungen können zivil- und strafrechtliche Folgen haben.

Wohnungsbaudarlehen

Soweit für das Bauvorhaben öffentliche Baudarlehen beantragt sind, darf unbeschadet der erteilten Baugenehmigung mit dem Bau erst begonnen werden, wenn der schriftliche Darlehensbescheid oder eine schriftliche Erlaubnis zum vorzeitigen Baubeginn durch die Bewilligungsstelle erteilt wurde.

Der vorzeitige Baubeginn ohne eine dieser Zusagen hat die Nichtbewilligung des Baudarlehen zur Folge. Auskünfte über Fördermöglichkeiten erhalten Sie vom Bauverwaltungsamt, Tel. 365-1615.

Stadt Rosenheim

Bauordnungs- und Vergabeamt

Königstraße 24

83022 Rosenheim