

FAQ - Häufig gestellte Fragen zum Digitalen Bauantrag:

Wann wird das Verfahren umgestellt?

Ab 01. Dezember 2022 haben Sie die Möglichkeit, Ihren Bauantrag rein digital und damit papierlos zu stellen. Für alle Anträge, die vor dem 01. Dezember 2022 eingereicht werden, gilt noch das alte, papiergebundene Verfahren.

Für welche Verfahren gilt die Möglichkeit der Digitalen Einreichung?

Ab 01. Dezember 2022 können folgende Verfahren digital eingereicht werden:

- **Baurecht**
 - Bauanträge (Art. 64 Bayerische Bauordnung – BayBO)
 - Vorlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren („Freisteller“ – Art. 58 BayBO)
 - Anträge auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)
 - Anträge auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)
 - Anträge auf Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (Art. 63 BayBO)
 - Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Bau- und der Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)
 - Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides

- **Anzeigen und Erklärungen im bauaufsichtlichen Verfahren**
 - Baubeginnsanzeigen (Art. 68 Abs. 8 BayBO)
 - Anzeigen der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)
 - Anzeigen der Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
 - Erklärungen des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Anlage 2 Bauvorlagenverordnung – BauVorIV)

- **Abgrabungsrecht**
 - Abgrabungsanträge (Art. 7 Bayerisches Abgrabungsgesetz – BayAbgrG)
 - Erforderliche Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)
 - Anträge auf Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
 - Anträge auf Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
 - Beginnanzeigen (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)

Wie können Anträge digital eingereicht werden?

Die digitale Einreichung von Anträgen, Erklärungen und Anzeigen kann nur durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Dieser muss über das Bayern-Portal einmalig eine sogenannten BayernID beantragen und kann sich damit – vergleichbar mit einer virtuellen Unterschrift – bei Einreichung von Anträgen ausreichend authentifizieren. Die Einreichung erfolgt ausschließlich über die im Bayern-Portal bereitstehenden digitalen Antragsformulare, die sogenannten Online-Assistenten. Unter folgendem Link kann die Registrierung zum Erhalt einer BayernID erfolgen. [BayernID - Startseite \(freistaat.bayern\)](https://freistaat.bayern/bayernid)

Was ist zu tun, um Pläne digital einzureichen?

Entwurfsverfasser benötigen einen verifizierten Zugang ins Bayernportal mit der BayernID.

Die verifizierte BayernID gibt es in zwei Varianten:

- mit Personalausweis bzw. elektronischem Aufenthaltstitel
- mit Softwarezertifikat authega

Bitte beachten Sie, dass eine Anmeldung über die BayernID mit Nutzernamen und Passwort nicht zur Einreichung der oben beschriebenen Unterlagen berechtigt.

Nähere Informationen über den verifizierten Zugang ins Bayernportal finden Sie unter <https://freistaat.bayern/hilfe>

Wichtiger Hinweis

Ein Antrag kann nur über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung als digitales Dokument (z.B. PDF-Dokumente) per E-Mail an das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. ist unwirksam. Können die Online-Assistenten von Ihnen nicht verwendet werden, sind die Anträge weiterhin in Papierform einzureichen.

Kann Jede Person einen digitalen Bauantrag stellen?

Nein, die digitale Einreichung ist nur durch einen bauvorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser möglich. Hat der Entwurfsverfasser über das Bayern-Portal einmalig eine sogenannte BayernID beantragt und erhalten, kann er mit dieser – vergleichbar mit einer virtuellen Unterschrift – Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren.

Können Anträge künftig auch noch in Papierform gestellt werden?

Es besteht keine Pflicht zur digitalen Antragseinreichung. Die Anträge können auch weiterhin in Papierform eingereicht werden. Allerdings ändert sich ab 01. Dezember 2022 das Verfahren dahingehend, dass weitestgehend alle Anträge, unabhängig davon ob diese digital oder in Papierform erstellt sind, zuerst beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. eingereicht werden.

Bei digital eingereichten Anträgen geschieht dies automatisch über das Bayernportal, bei Anträgen in Papierform bitten wir Sie, diese an das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf, Bauamt, Nürnberger Straße 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf. zu richten.

Mit Eingang des Bauantrages wird dieser seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Daraufhin erfolgt die unmittelbare Weiterleitung an die

zuständige Gemeinde. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag bleibt – wie bislang bereits auch – im Regelfall eine unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

Im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens sowie einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt die Weiterleitung an die Gemeinden seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde umgehend und ohne weitere Prüfung, da diese beiden Verfahren originär dem gemeindlichen Zuständigkeitsbereich unterfallen. Unterlagen zu Genehmigungsfreistellungsverfahren oder isolierten Befreiungen, welche in Papierform gefertigt sind, werden weiterhin bei den Gemeinden eingereicht

Folgende tabellarische Auflistung zeigt Ihnen die Vorgehensweise bei den verschiedenen Unterlagen:

Antragsart	Digital einzureichen bei	In Papierform einzureichen bei
Bauanträge (Art. 64 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Genehmigungsfreistellungs- verfahren (Art. 58 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Gemeinde
Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Antrag auf Zulassung - Abweichung - Ausnahme - Befreiung (Art. 63 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Antrag auf isolierte Befreiung (Art. 63 Abs. 2 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Gemeinde
Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer - Baugenehmigung - Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer - Vorbescheid (Art. 71 Satz 3 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Anzeige Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Anzeige Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Kriterienkatalog (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m. Anlage 2 BauVorIV)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt

Abgrabungsanträge (Art. 7 BayAbgrG)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Unterlagen für genehmigungs- freie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Art. 6, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Teilabtragungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Abgrabungsvorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt
Beginnsanzeige Abgrabung (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)	Landratsamt über Bayernportal	Landratsamt

Können Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital eingereicht werden?

Abstandsflächenübernahmeerklärungen können zwar nicht über die Antragsassistenten digital eingereicht werden, dennoch können sie ab dem 01. Dezember 2022 ein elektronisches Abbild (=Scan) des unterschriebenen Originals beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. einreichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Einzelfallprüfung im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Bitte bewahren Sie alle Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweis auf.

Bisher haben neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr sowie die Nachbarn auf den Plänen unterschrieben – Funktioniert das auch digital?

Bei Einreichung eines Bauantrages in Papierform bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles unverändert. Im Falle einer digitalen Einreichung ändert sich die Unterschriftenregelung jedoch grundlegend.

Einen digitalen Bauantrag kann nur eine Person digital unterzeichnen. Diese Person stellt gemäß der DBauV (Digitale Bauantragsverordnung) der Entwurfsverfasser dar. Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und erklärt, dass er im Sinne der Bauherren handelt.

Ein Fachplaner (z.B. Brandschutzplaner) hat die von ihm gefertigten Unterlagen nicht zu unterzeichnen. Die Unterlagen müssen allerdings die Person des Fachplaners erkennen lassen.

Die Nachbarunterschriften sind dennoch einzuholen. Im digitalen Bauantragsformular (Online-Assistent) ist anzugeben, welche Unterschriften beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherrn vorliegen. Diese Unterschriften benötigt das Landratsamt im Regelfall allerdings nicht. Ein Abdruck der Baugenehmigung wird allen Nachbarn, bei welchem im Online-Assistenten „Zustimmung wurde nicht erteilt“ angegeben wurde, zugestellt.

Eine Ausnahme ergibt sich jedoch bei der Stellung eines Bauantrags, welcher einer Abweichung von den Abstandsflächen bedarf. In diesem Fall sind die Pläne inklusive der geleisteten Nachbarunterschriften digital (= Scan) vorzulegen. Werden die unterschriebenen Pläne nicht bereits bei Antragsstellung mit hochgeladen, werden diese im Verfahren seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachgefordert, was in der Regel eine verlängerte Verfahrensdauer zur Folge hat.

Wichtiger Hinweis zu Falschangaben

Falsche Angaben zu den Nachbarunterschriften stellen – unabhängig davon, ob sie vorsätzlich oder fahrlässig gemacht wurden – regelmäßig Ordnungswidrigkeiten dar, die gemäß Art. 79 BayBO mit Bußgeldern geahndet werden können. Ferner steht allen Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde, da das Landratsamt aufgrund von Falschangaben vom Vorliegen der entsprechenden Unterschriften ausgegangen ist, eine Klagefrist von einem Jahr anstelle eine Monats zu. Die Genehmigung kann in derartigen Fällen auch noch lange Zeit nach Baubeginn angefochten werden.

Welche Dateiformate sind zulässig?

Dateien sind als Einzeldateien in einem Portable Document Format (PDF) einzureichen. Andere Dateiformate sowie Dateianlagen innerhalb der Dateien sind unzulässig. Auf Sicherheitseinstellungen sowie einen Schreibschutz ist zu verzichten. Lageplan und Bauzeichnungen sind – zusätzlich zur numerischen Angabe des Maßstabes – auch mit einer grafischen, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftenden Maßstabsleiste zu versehen, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen.

Abschließend sollten sämtliche PDF Dateien möglichst genau und derart benannt werden, dass der Dateiname einen Rückschluss auf den Inhalt der Datei zulässt (z.B. „Grundriss EG, Stand 01.12.2022“)

Es wurde ein digitaler Bauantrag eingereicht. Wie können Pläne nachgereicht werden?

Sollten Unterlagen nachzureichen sein, erfolgt die Unterlagennachforderung ausschließlich durch das Landratsamts Neumarkt i.d.OPf. Die Nachforderung wird in Briefform versendet.

- Die Einreichung erfolgt über den im Bayern-Portal bereitstehenden Nachreichte-Assistenten.
- Im Ausnahmefall können die nachgereichten Unterlagen in Papierform oder per E-Mail vorgelegt werden

Wichtiger Hinweis:

Hierbei ist zu beachten, dass die im Rahmen des digitalen Baugenehmigungsverfahrens nachgereichten Papierunterlagen umgehend nach Posteingang gescannt und anschließend datenschutzkonform vernichtet werden. Eine Aufbewahrung oder eine Rücksendung der Papierunterlagen an den Absender findet nicht statt.

Auch bitten wir aus Datenschutzgründen auf die Übersendung von nachgeforderten Unterlagen per einfacher E-Mail zu verzichten. Es besteht die Möglichkeit die nachgeforderten Unterlagen unter Verwendung einer verschlüsselten E-Mail zu übermitteln.

Wie können Standsicherheitsnachweise, Brandschutznachweise oder anderweitige Nachweise eingereicht werden?

Die Nachweise der Standsicherheit, des Brandschutzes und die Bestätigung nach Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO werden als elektronisches Abbild des vom Ersteller unterschriebenen Originals abgegeben. Sind nach § 1 Abs. 3 BauVorlV öffentlich bekannt gemachte Vordrucke zu verwenden, erfolgt die Abgabe als elektronisches Abbild des unterschriebenen Originals. Im Übrigen müssen Bauvorlagen die Person des Entwurfsverfassers erkennen lassen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Erfolgt die Zustellung der Bescheide im Falle der digitalen Antragsstellung ebenfalls papierlos?

Es besteht für die Baugenehmigung rechtlich auch im Falle der digitalen Antragsstellung noch das Schriftformerfordernis. Für die genehmigten Bauvorlagen besteht aktuell ein Zustellerfordernis. Daher werden sowohl die Baugenehmigung als auch die Bauvorlagen in Papierform übersandt, derzeit auch, wenn die Antragsstellung digital erfolgt ist.

Werden die diesbezüglichen Rechtsgrundlagen seitens des Gesetzgebers an die Digitalisierung angepasst, erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Zustellpraxis. In diesem Fall erfolgt zur rechtzeitigen Information der Bauherren und Entwurfsverfasser auch eine Anpassung der vorliegenden FAQ's.

Entstehen dem Entwurfsverfasser oder den Bauherren zusätzliche Kosten?

Die Nutzung des Bayernportals und des Online-Antragsstellung-Portals ist ein für die Bürger kostenloses Angebot der Bayerischen Staatsregierung. Für die Baugenehmigung werden unverändert Kosten nach dem Kostengesetz in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis erhoben.

Im Falle der digitalen Antragsstellung werden die Kosten für den Druck der endgültigen Genehmigungsunterlagen im Rahmen der Erteilung des Bescheides als Auslagen erhoben.