

FAQs - häufig gestellte Fragen zum digitalen Bauantragsverfahren

Wann wird das Verfahren umgestellt?

Ab 1.3.2021 haben Sie die Möglichkeit, Ihren Bauantrag rein digital, also papierlos zu stellen. Für alle Anträge, die vor dem 1.3. eingereicht werden, gilt noch das alte, papiergebundene Verfahren.

Für welche Verfahren gilt die Möglichkeit der digitalen Einreichung?

Ab 1.3.21 können folgende Verfahren digital eingereicht werden:

- Baurecht:
 - Bauanträge (Art. 64 BayBO)
 - Anträge im Genehmigungsverfahren ("Freisteller", Art. 58 BayBO)
 - Anträge auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)
 - Anträge auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)
 - Anträge auf Zulassung von Abweichungen oder Befreiungen (Art. 63 BayBO)
 - Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Bau- oder Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)
 - Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids (Art. 71 Satz 3 BayBO)
 - 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 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 5 BayAbgrG)
 - Anträge auf Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
- Anzeigen und Erklärungen im abgrabungsrechtlichen Verfahren:
- Beginnssanzeigen (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG).

Wie kann ich digital einreichen?

Die digitale Einreichung der in der beiliegenden Tabelle aufgeführten Verfahren, Erklärungen und Anzeigen kann nur durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Dieser muss sich über das Bayern-Portal einmalig eine sog. Bayern-ID holen und kann sich damit – vergleichbar einer virtuellen Unterschrift – bei Einreichung von Anträgen ausreichend authentifizieren. Die Einreichung erfolgt ausschließlich über die im Bayern-Portal bereit stehenden digitalen Antragsformulare, den sog. Online-Assistenten.

ACHTUNG: ein Antrag kann nur über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung als digitales Dokument (z.B. pdf-Dokumente) per E-Mail im Landratsamt ist unwirksam! Wenn Sie die Online-Assistenten nicht verwenden können oder dürfen, müssen Sie Anträge weiterhin in Papierform einreichen.

Kann jede*r digital einreichen?

Nein, die digitale Einreichung ist nur durch einen vorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser möglich. Der Entwurfsverfasser muss sich über das Bayern-Portal einmalig eine sog. Bayern-ID holen und kann damit – vergleichbar einer virtuellen Unterschrift – Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren.

Kann ich auch künftig noch in Papier einreichen?

Es gibt keine Pflicht zur digitalen Antragseinreichung! Natürlich können Sie Ihren Antrag auch in Papierform stellen. Allerdings ändert sich für Sie auch beim Einreichen in Papierform u.U. das Verfahren, da die meisten Anträge (siehe Tabelle unten) in Papierform nicht mehr bei der Gemeinde, sondern direkt im Landratsamt eingereicht werden müssen.

Bisher habe ich meine Anträge bei der Gemeinde eingereicht - und nun?

Ab 1.3. ändert sich dieses Verfahren: alle Anträge werden zuerst im Landratsamt eingereicht.

Bei digital eingereichten Anträgen geschieht dies automatisch über das Bayernportal, bei Papieranträgen bitten wir Sie, diese im Landratsamt Ebersberg, Eichthalstraße 5, 85560 Ebersberg abzugeben oder an diese Adresse zu senden.

Die Gemeinden werden dann im ersten Schritt durch uns über Ihren Antrag informiert und beteiligt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag ist wie gehabt unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

Hierzu gibt es einige (wenige) Ausnahmen. Folgende Übersicht zeigt, welche Anträge Sie wo abgeben sollen:

Antragsart	Digital einreichen bei	Papier einreichen bei
Bauanträge (Art. 64 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Isolierte Abweichungen auf Grund der Bayerischen Bauordnung erlassenen Vorschriften, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung (Art. 63 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde

Isolierte Abweichungen von der BayBO		LRA
Verlängerung Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Verlängerung Vorbescheid (Art. 71 Satz 3 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Anzeige Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Anzeige Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	Gemeinde und LRA
Kriterienkatalog (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m Anlage 2 BauVorIV)	LRA über Bayernportal	LRA
Abgrabungsanträge (Art. 7 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Abgrabungs-Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Beginnsanzeige Abgrabung (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA

Kann ich Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital einreichen?

Abstandsflächenübernahmeerklärungen können zwar nicht über den Antragsassistenten des Ministeriums digital eingereicht werden, dennoch können Sie ab 1.3. ein "elektronisches Abbild" (=Scan) des unterschriebenen Originals bei uns einreichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Bitte bewahren Sie diese Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweis auf.

Bisher hat neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr und die Nachbarn auf den Plänen unterschrieben - wie kann das digital funktionieren?

Bei Einreichung eines Bauantrags in Papierform bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles wie bisher. Dagegen ändert sich bei digitaler Einreichung die Unterschriftenregelung grundlegend!

Einen digitalen Bauantrag kann nur eine Person digital "unterzeichnen" - das muss nach der DBauV der vorlageberechtigte Entwurfsverfasser sein.

Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und er erklärt, dass er im Sinne der Bauherren handelt.

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

lassen. Der Entwurfsverfasser ist für die korrekte Angabe der Person des Fachplaners verantwortlich.

Die Nachbarunterschriften müssen dennoch eingeholt werden. Im virtuellen Bauantragsformular (Online-Assistenten) muss angegeben werden, welche Unterschriften beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherrn vorliegen. Diese Unterschriften benötigt das Landratsamt nicht. Ein Abdruck der Baugenehmigung wird allen Nachbarn, die mit "Unterschrift liegt nicht vor" angegeben wurden, zugestellt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch falsche Angaben zu den Nachbarunterschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellen und in Art. 79 BayBO mit Bußgeld bewährt sind. Vor allem aber sollten Sie sich als Bauherr darüber im Klaren sein, dass alle Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde (weil wir davon ausgegangen sind, dass die Unterschrift vorliegt), eine Klagefrist von einem Jahr (i.d.R. ab Baubeginn) anstelle eines Monats haben, der Bescheid damit noch lange nach Baubeginn anfechtbar ist und sehr verzögert unanfechtbar wird.

Was muss ich tun, um Pläne digital einzureichen?

Als Entwurfsverfasser benötigen Sie einen verifizierten Zugang ins Bayernportal mit der BayernID sowie ein Kartenlesegerät oder alternativ eine Ausweis-App. Damit können Sie Ihren Bauantrag rechtssicher unterschreiben und bei uns einreichen.

Nähere Informationen über den verifizierten Zugang ins Bayernportal finden Sie hier:

[Ausgewählte Hilfethemen - Häufig gestellte Fragen - BayernPortal \(freistaat.bayern\)](#)

Welche Dateiformate sind zulässig?

Dateien müssen als Einzeldateien in einem Portable Document Format (PDF) vorliegen. Dateianlagen innerhalb der Dateien sind unzulässig. Die Dateien dürfen keine Sicherheitseinstellungen und keinen Schreibschutz enthalten. Lageplan und Bauzeichnungen müssen neben der numerischen Angabe des Maßstabes auch eine grafische, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen.

Wie kann ich Pläne nachreichen, wenn z.B. das Amt noch weitere Unterlagen von mir benötigt?

Die Nachreichung von Unterlagen kann über mehrere Wege erfolgen:

1. Sie reichen die Unterlagen wie auch den Antrag über das Bayernportal ein, die Unterlagen sind damit digital unterzeichnet.
2. Sie laden die Unterlagen auf unseren Server (siehe <https://lra-ebe.de/bauen-wohnen/digitales-bauamt/>) und verifizieren sich dabei mit Ihrer BayernID
3. Sie laden die gescannten und unterschriebenen Unterlagen auf unseren Server (<https://lra-ebe.de/bauen-wohnen/digitales-bauamt/>)
4. Sie reichen die Unterlagen bei uns in Papier ein

Kann ich Unterlagen zu analog (in Papierform) eingereichten Anträgen auch virtuell nachreichen?

Am besten verwenden Sie hierzu den Formularserver des Landratsamtes, den Sie über unsere Homepage bequem erreichen können.
Wir weisen Sie aber darauf hin, dass etwaige Erklärungen, welche eine Signierung durch Sie und/oder den Entwurfsverfasser erfordern. Es muss dementsprechend ein elektronisches Abbild des unterzeichneten Originals eingereicht werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Bitte bewahren Sie das Original nach Abschluss des Verfahrens bei sich auch als Nachweis auf.

Wie kann ich den Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis oder weitere Nachweise einreichen?

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 BauVorIV in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 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. In den Fällen des Satzes 1 und 2 kann die Bauaufsichtsbehörde die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Bekomme ich dann meine Bescheide auch "nur" digital?

Als Bauherr oder Entwurfsverfasser erhalten Sie jeweils einen Online-Zugang zu unserem Bauportal, über das sie sich stets auf dem Laufenden halten können. Den Genehmigungsbescheid können Sie dann dort herunterladen.
ABER: So wichtige Bescheide wie die Baugenehmigung erhalten Sie auch in Papier, ebenso wie einen Satz der Pläne, selbst, wenn Sie diese nur papierlos eingereicht haben.

Entstehen dem Entwurfsverfasser oder Bauherrn zusätzliche Kosten?

Nein. Die Nutzung des Bayernportals und des Online-Antragstellungs-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.

Ich möchte einen Bauantrag in der Gemeinde Vaterstetten stellen. Geht das auch online?

Nein, derzeit (noch) nicht. Der Gemeinde Vaterstetten wurden über die sog. „Delegationsverordnung“ alle Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen ähnlich einer kreisfreien Stadt. Die digitale Bauantragsverordnung (DBauV) gilt aber derzeit im Landkreis Ebersberg nur für die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Ebersberg und damit für alle Städte, Märkte und Gemeinden im Landkreis außer der Gemeinde Vaterstetten.

