



Einschreiben  
Frau  
Maria Wimmer  
Siegsdorfer Straße 5  
83377 Vachendorf

**Baurecht;**

**Einbau von zwei zusätzlichen Wohneinheiten durch die Neuaufteilung des Wohngebäudes sowie Ausbau einer Wohnung im früheren Ross-Stall auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 13 der Gemarkung Vachendorf, Gemeinde Vachendorf**

Anlagen

- 1 Antragsunterlagen -Zweitschrift-
- 1 Kostenrechnung
- 1 Formular Baubeginnsanzeige
- 1 Formular Nutzungsaufnahme

Sehr geehrte Frau Wimmer,

das Landratsamt Traunstein erlässt folgenden

**Baugenehmigungsbescheid**

**I. Genehmigung**

Ihr Bauvorhaben genehmigen wir nach Maßgabe der beigefügten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen unter den nachfolgend genannten Nebenbestimmungen.

Dieser Genehmigung liegen die mit dem Genehmigungsvermerk des Landratsamts Traunstein von heute versehenen Bauvorlagen sowie die eingereichten Bauantragsunterlagen mitsamt den enthaltenen Angaben zugrunde. Die Bauvorlagen und die weiteren Antragsunterlagen sind als Antragsgegenstand auch Gegenstand dieser Baugenehmigung.

Sie sind nur insoweit verbindlich, als sie sich auf die genehmigten Maßnahmen beziehen und nicht im Widerspruch zu den Anforderungen in nachfolgender Ziffer II dieses Bescheides stehen.

Soweit Roteintragungen in den Bauvorlagen vorgenommen wurden, gehen diese den Darstellungen oder Bezeichnungen vor.

## II. Nebenbestimmungen

### Denkmalschutzrechtliche Nebenbestimmungen:

#### 1. Ausführungsgrundlage

Sämtliche Maßnahmen am Baudenkmal sind - sofern nicht durch nachfolgende anderslautende Nebenbestimmungen festgelegt - gemäß Maßnahmenbeschreibung des Büros/Architekturbüros Dufter, Siegsdorf, vom 4.11.2015 auszuführen. Eine allfällige Abänderung oder Erweiterung des Maßnahmenumfangs für Veränderungen am Denkmal gem. Art. 6 DSchG ist denkmalrechtlich nicht abgedeckt.

#### 2. Hinweis auf inhaltliche Weitergabe an Dritte

Die nachfolgenden Nebenbestimmungen sowie die dem Bescheid zu Grunde gelegten Maßnahmenkonzepte sind den jeweils ausführenden Firmen bzw. Personen vor Beginn der Arbeiten nachweislich mitzuteilen

#### 3. Kaminköpfe

Die Kaminköpfe und deren Abdeckungen sind nach historischen Vorgaben auszubilden und bedürfen der vorherigen Abstimmung über die Untere Denkmalschutzbehörde. Kaminköpfe sind zu verputzen und fassadenfarben zu streichen. Vollflächige Blechverkleidungen sind unzulässig. Dazu sind folgende Unterlagen frühzeitig vor der geplanten Ausführung der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen: Maßstäbliche, bemaßte Detailpläne.

#### 4. Antennen

Die Anbringung von Antennenanlagen ist nur an nachweislich vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachbereichen zulässig.

#### 5. Instandsetzung der Außentüren

Der Türbestand ist zu erhalten und holzrestauratorisch instand zu setzen. Die Qualität der Ausführung ist an Hand von aussagekräftigen Arbeitsmustern frühzeitig abzustimmen.

#### 6. Instandsetzung tönerner Türgewände

Die Instandsetzung der tönernen Türgewände ist anhand eines detaillierten Kosteneingebots rechtzeitig vor Ausführung abzustimmen.

#### 7. Neuanfertigung hölzerne Torelemente /Außentüren/ Türelemente

Neue Torelemente / Türelemente / Außentüren sind nach historischem Vorbild und in traditioneller handwerklicher Bauweise auszuführen.

#### 8. Neuanfertigung Fensterelemente

Die Gestaltungsmerkmale der neuen Fensterelemente sind anhand historischer Vorbilder und historischer Fotoaufnahmen fest zu legen. Dazu sind dem Landesamt für Denkmalpflege folgende Unterlagen frühzeitig, vor der geplanten Herstellung bzw. Ausführung über die Untere Denkmalschutzbehörde vorzulegen: Bemaßte Fertigungspläne der ausführenden Firma (Querschnittzeichnungen M 1:1, Ansicht M 1:10).

#### 9. Wand- und Deckenputze im Gebäudeinneren

Die Bearbeitung der Architekturoberflächen im Gebäudeinneren sind unter Verwendung denkmalverträglicher Materialien auszuführen.

Alle Altputze sind zu erhalten und nur an schadhafte Bereiche mittels reiner Kalkputze/kalkbasierten Putzmaterials stellenweise zu reparieren. Ein vollständiges Abschlagen von Innenputzen ist nicht zulässig. Als Anstrichmaterial sind disperionsfreie Mineralfarben, reine Kalkfarben oder Leimfarben zu verwenden. Eingriffe in das historische Mauerwerk für Installationszwecke sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Türlichter, die im Inneren gemäß Planung zugesetzt werden, sind an der verputzten Oberfläche mindestens mit einem erkennbaren Rücksprung auszubilden, um die Ablesbarkeit der historischen Grundrisserschließungen zu gewährleisten.

### III. Kostenentscheidung

Die Kosten des Verfahrens haben Sie als Antragsteller zu tragen. Für diesen Bescheid setzen wir eine Gebühr in Höhe von 1.553,00 € fest; Auslagen sind in Höhe von 3,60 € angefallen.

#### Gründe:

Das Landratsamt Traunstein ist für den Erlass dieses Bescheides als untere Bauaufsichtsbehörde sachlich und örtlich zuständig gemäß Art. 53 Abs. 1 und Art. 54 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und Art. 37 Abs. 1 Satz 2 der Landkreisordnung.

Für das Verfahren gelten die Art. 59 ff. BayBO. Das Bauvorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht nach Art. 55 Abs. 1 BayBO.

Die Prüfung des Bauantrages ergab, dass das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist und bei Beachtung der festgesetzten Bedingungen und Auflagen (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG) den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, die in diesem Verfahren zu prüfen waren, Art. 68 Abs. 1 BayBO.

Soweit die Nebenbestimmungen auf fachrechtlichen Rechtsgrundlagen beruhen und dort eine Ermessensausübung vorgesehen ist, entspricht vorliegend der Erlass der entsprechenden Nebenbestimmungen auch pflichtgemäßer Ermessensausübung im Sinne des Art. 40 BayVwVfG. Der Erlass dieser Nebenbestimmungen entspricht der Verwaltungspraxis des LRA Traunstein in gleich oder ähnlich gelagerten Fällen. Überdies entsprechen die Nebenbestimmungen auch den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, da sie geeignet sind, den gesetzlich vorgesehenen Zweck zu erreichen. Des Weiteren sind sie erforderlich, da mildere Mittel mit gleicher Eignung zur Zweckerreichung nicht zur Verfügung stehen. Angesichts des mit dem Erlass der Nebenbestimmungen verfolgten Zwecks und des zu ihrer Umsetzung erforderlichen Aufwands sind sie auch angemessen.

Die Kostenentscheidung sowie die Festsetzung der Gebühren und Auslagen beruht auf Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (BayRS 2013-1-1-F) i. V. m. Tarif-Nr. 2.I.1/1.24.1.1.2, 1.24.1.2.1.2, /2 und /5 der Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe** Klage bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München in 80005 München,  
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43,  
Hausanschrift: Bayerstraße 30,

**schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts** erhoben werden. **Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen** und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

### Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Die Klageerhebung in elektronischer Form (z.B. durch E-Mail) ist unzulässig.
- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührevorschuss zu entrichten.

### Hinweise:

1. Diese Genehmigung gilt 4 Jahre, sofern im Bescheid nichts anderes bestimmt ist. Die Geltungsdauer kann unter Umständen jeweils um 2 Jahre verlängert werden, wenn dies vor Ablauf der Geltungsdauer schriftlich beantragt wird. Hierbei ist maßgeblich der Eingang beim Landratsamt Traunstein.  
Eine Verlängerung ist nicht möglich, wenn sich die Sach- oder Rechtslage in entscheidungserheblicher Weise geändert hat.  
Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit.
2. Die Prüfung beschränkte sich hier auf die in Art. 59 BayBO genannten Punkte, da für Ihr Vorhaben das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden war.  
Für die Beachtung aller übrigen maßgeblichen Vorschriften sind allein der Bauherr, der Entwurfsverfasser, die Unternehmer und die Sachverständigen verantwortlich.

Mit freundlichen Grüßen

  
Paragona

