

## Merkblatt Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren können bestimmte Bauvorhaben ohne eine Baugenehmigung errichtet werden.

### **Beschreibung**

Unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren fallen alle baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind. Die Gemeinde kann allerdings durch Bebauungsplan die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die o. g. Bauvorhaben genehmigungsfrei, wenn

- sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (= ein Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen enthält über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen,
- sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und etwaigen örtlichen Bauvorschriften (z. B. einer Gestaltungssatzung) nicht widersprechen, also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sind,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklärt, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung beantragt; die Gemeinde kann auch schon früher dem Bauherrn schriftlich mitteilen, dass sie die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nicht verlangen und eine Untersagung nicht beantragt wird.

Dafür, dass diese Voraussetzungen tatsächlich vorliegen und dass bei der Ausführung des Bauvorhabens alle zu beachtenden Vorschriften eingehalten werden, ist der Bauherr zusammen mit den von ihm am Bau Beteiligten (z. B. dem Entwurfsverfasser) verantwortlich. Spätestens gleichzeitig mit der Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde muss der Bauherr die Nachbarn von dem Vorhaben unterrichten.

### **Voraussetzungen**

Der Bauherr, der aufgrund eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens genehmigungsfrei bauen will, hat die erforderlichen Unterlagen (u. a. Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Baubeschreibung, Lageplan, Bauzeichnungen, usw.) im Amt für Bauordnung, Verkehrswesen und Beiträge (Zi. Nr. R 1.16) vollständig einzureichen. Der Antrag muss vom Antragsteller und von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur; bei kleineren Bauvorhaben, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser auch Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs und staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik) unterschrieben sein. Die Gemeinde hat dann einen Monat Zeit, die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zu verlangen oder eine Untersagung zu beantragen. Tut sie das nicht, darf der Bauherr mit dem Bau beginnen. Er ist aber dafür verantwortlich, dass alle oben näher beschriebenen Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

### **Fristen**

Will der Bauherr mit der Bauausführung mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung aufgrund des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zulässig geworden ist, beginnen, muss er erneut das Freistellungsverfahren durchlaufen.

### **Erforderliche Unterlagen**

- Antrag auf Genehmigungsfreistellung
- Baubeschreibung
- Statistischer Erhebungsbogen
- Ein amtlicher Lageplan M 1:1000 (nicht älter als ½ Jahr)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Entwässerungsplan

### **Kosten**

Für die Mitteilung der Gemeinde an den Bauherrn, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, erhebt die Stadt Herzogenaurach eine Gebühr von 50,00 EUR. Gegebenenfalls anfallende Auslagen der Stadt Herzogenaurach gehen zu Lasten des Antragstellers.

### **Rechtsbehelfsverfahren**

Bei verfahrensfreien oder nach Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei gestellten Vorhaben gibt es keine Baugenehmigung, die ein Nachbar anfechten könnte. Gegen solche Baumaßnahmen muss sich der betroffene Nachbar vorrangig auf zivilrechtlichem Wege selbst zur Wehr setzen (z. B. mit Unterlassungsklage unmittelbar gegen den Bauherrn beim örtlich zuständigen Zivilgericht).

Verstößt das verfahrensfreie oder genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, kann nach pflichtgemäßem Ermessen aber auch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Erlangen-Höchstadt) dagegen einschreiten und z. B. eine Baueinstellung oder eine Beseitigung der illegalen baulichen Anlage anordnen. Ob und wie die Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall tatsächlich einschreitet, hängt vom Gewicht des Rechtsverstoßes ab. In keinem Falle wird die Bauaufsichtsbehörde aber zur Wahrung ausschließlich privater Rechte von Nachbarn oder sonstigen Dritten gegen eine Baumaßnahme einschreiten.

### **Rechtsgrundlagen**

Art. 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) – Genehmigungsfreistellung

Weitere Informationen und Auskünfte zur Antragstellung sind während der Öffnungszeiten im Amt für Bauordnung, Verkehrswesen und Beiträge, Marktplatz 11, 91074 Herzogenaurach, Zimmer R 1.16, **Telefon** 09132/901-223 **E-Mail** [bauverwaltung@herzogenaurach.de](mailto:bauverwaltung@herzogenaurach.de) erhältlich.

Baurechtliche Fragen können während der Öffnungszeiten im Amt für Planung, Natur und Umwelt, Marktplatz 11, 91074 Herzogenaurach, Zimmer R 2.03, **Telefon** 09132 / 901-235 oder -243, **E-Mail** [planung@herzogenaurach.de](mailto:planung@herzogenaurach.de) gestellt werden.

Stand: 17.10.2023