

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 vorhabensbezogenen 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 beantragen 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.) bei der Gemeinde 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 Genehmigungsfreistellung fallen keine Gebühren an. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann sie hierfür eine Gebühr erheben, wenn sie das in einer gemeindlichen Kostensatzung geregelt hat. In diesem Fall erhebt die Stadt Herzogenaurach eine Gebühr von 50,00 EUR.

Rechtsbehelfsverfahren

Bei verfahrensfreien oder nach Art. 58 der Bayer. 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 Bauordnungsbehörde dagegen einschreiten und z. B. eine Baueinstellung oder eine Beseitigung der illegalen baulichen Anlage anordnen. Ob und wie die Bauordnungsbehörde im konkreten Einzelfall tatsächlich einschreitet, hängt vom Gewicht des Rechtsverstoßes ab. In keinem Falle wird die Bauordnungsbehörde 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 sind während der Öffnungszeiten im Amt für Bauordnung und Verkehrswesen, Wiesengrund 1, 91074 Herzogenaurach, Interimsrathaus, 3. Stock, Zimmer 3.19,

Telefon 09132/901-223 **E-Mail** bauverwaltung@herzogenaurach.de