

Abweichungen oder Befreiungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO

Wenn eine bauliche Anlage errichtet oder geändert werden soll, die nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei ist, bedeutet dies zunächst einmal nur, dass Sie als Bauherr keinen förmlichen Bauantrag stellen müssen. Unabhängig von der Baugenehmigung können jedoch andere Genehmigungen, wie z.B.

- isolierte Abweichungen oder Befreiungen
- wasserrechtliche Erlaubnis
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
-

notwendig sein. Deshalb ist bei verfahrensfreien Bauvorhaben Vorsicht geboten denn es gilt der Grundsatz:

VERFAHRENSFREI bedeutet nicht *RECHTSFREI*

Insbesondere in Baugebieten mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan werden von Bauherren oftmals Fehler gemacht. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben können Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung notwendig sein. Als Bauherr müssen Sie diese „isolierten“ - also ohne förmlichen Bauantrag - Abweichungen oder Befreiungen bei der Stadt Lichtenfels beantragen. Dies wird oft – auch aus Unwissenheit - vergessen kann aber für viel Ärger sorgen.

Voraussetzungen:

Eine Abweichung kann erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung, von der abgewichen werden soll und unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Wann eine Ausnahme konkret zulässig ist, wird in der jeweiligen Satzung selbst geregelt.

Eine Befreiung kommt in Betracht, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, dies städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans oder der sonstigen Regelung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zudem muss die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und sie darf die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen müssen schriftlich beantragt werden; der Antrag ist zu begründen.

Kosten

Die Gebühren betragen 50 € je Befreiungen, Abweichung oder Ausnahmen.

Rechtsgrundlagen

Art 63 BayBO – Abweichungen

- 31 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen