



VERFAHRENSFREIHEIT UND ISOLIERTE ABWEICHUNGEN / BEFREIUNGEN / AUSNAHMEN

(gem. Art. 57 Bayerische Bauordnung - BayBO)

Verfahrensfreie Vorhaben

Für bestimmte Vorhaben schreibt die Bayerische Bauordnung kein Verfahren vor. So enthält Art. 57 BayBO einen Katalog von Vorhaben, die ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden können. Das bedeutet, Sie können diese Vorhaben verfahrensfrei (= ohne Genehmigung) errichten.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen eine erste Orientierung ermöglichen. Ob im jeweiligen Einzelfall die Verfahrensfreiheit zutrifft, kann hier jedoch nicht abschließend abgeklärt werden. Wenden Sie sich im Zweifelsfall also an das Team des Bürger-Service-Bauen der Stadt Kempten (Allgäu) und lassen Sie sich beraten.

Bitte beachten Sie, dass die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, welche ein Bußgeld nach sich ziehen kann.

Eine Auflistung von verfahrensfreien Vorhaben finden Sie in der Zusammenstellung der Obersten Baubehörde.

Verfahrensfreiheit bedeutet nicht, dass man bauen darf, wie man will.

Auch wenn Sie für die Errichtung des Vorhabens keinen Bauantrag einreichen müssen, so entbindet Sie dies nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der sonstigen rechtlichen Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an das Gebäude gestellt werden. Es erfolgt keine Prüfung Ihres Bauvorhabens vor der Errichtung durch die Bauaufsichtsbehörde. Sie sind selbst für die Einhaltung der geltenden Vorschriften verantwortlich.

Also müssen sich auch verfahrensfreie Bauvorhaben an die für sie geltenden Rechtsvorschriften halten. Sie müssen z. B. die Abstandsflächen- sowie Brandschutzregelungen einhalten und dürfen nicht verunstaltet sein oder gegen einen Bebauungsplan oder eine andere örtliche Bauvorschrift verstoßen.

Die Verfahrensfreiheit entbindet auch nicht von der Verpflichtung zur Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen. Sie müssen eigenverantwortlich prüfen, ob Sie für Ihr Bauvorhaben möglicherweise noch andere Gestattungen benötigen (z. B. Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz oder Genehmigung zur Baumfällung).

Wenn Sie sich nicht an bestehende Anforderungen halten, kann die Bauaufsichtsbehörde den Bau einstellen, die Nutzung untersagen oder gar die Beseitigung verfügen.

Reden Sie vor Baubeginn auch mit Ihren Nachbarn, besonders bei der Errichtung an der Grundstücksgrenze. Dadurch können bereits im Vorfeld Missverständnisse und Streitigkeiten vermieden werden.

Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung oder Ausnahme

Soll ein verfahrensfreies Bauvorhaben abweichend von baurechtlichen Vorschriften errichtet werden, ist dessen Zulässigkeit vor Durchführung im Rahmen eines bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellenden isolierten Antrags zu prüfen. Die Zulassung ist schriftlich zu beantragen und zu begründen. Hierbei gibt es verschiedene Arten:

- Antrag auf isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen- oder Brandschutzvorschriften nach der BayBO, Stauraum vor Garagen nach der GaStellV)
- Antrag auf isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften (z. B. Stadtbildsatzung)
- Antrag auf isolierte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes
- Antrag auf isolierte Ausnahme von Festsetzungen eines Bebauungsplanes

Die betroffenen Grundstücksnachbarn (alle Eigentümer angrenzender Grundstücke) sind am Verfahren zu beteiligen, indem ihnen der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorgelegt werden. Tragen Sie hier bitte die beteiligten Nachbarn ein und geben Sie an, ob diese die Zustimmung erteilt haben. Für eine richtige Zuordnung der Unterschriften geben Sie bitte auch die Flst.-Nr. des Nachbargrundstücks an. Eine Pflicht zur Zustimmung besteht für den Nachbarn jedoch nicht. Sofern ein Nachbar dem Vorhaben nicht zustimmt, erhält er eine Ausfertigung des Bescheids mit entsprechendem Klagerecht. Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit. Bei Bauvorlagenberechtigten, die Mitglied einer der Baukammern sind, sind bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer möglich.

Ob eine entsprechende Abweichung erteilt werden kann, wird dann im Rahmen des Verfahrens geprüft. Hierbei spielen die Schutzziele der jeweiligen Vorschrift sowie die Belange der Nachbarn eine wichtige Rolle.

Erforderliche Unterlagen

Die isolierten Anträge sind mit nachfolgend aufgeführten Unterlagen in mind. zweifacher Ausfertigung beim Bürger-Service-Bauen einzureichen:

- Antragsformular inkl. Angabe der Festsetzung, von der abgewichen werden soll mit Begründung (erhältlich unter [Formulare und Merkblätter \(kempton.de\)](https://www.kempton.de/Service/Buerger-Service-Bauen/Antrag-Formulare-und-Merkblaetter))
- Amtlicher Lageplan mit farblicher Einzeichnung des Vorhabens (Maßstab 1:1000, erhältlich beim Vermessungsamt Kempten, Herrenstraße 8, 87439 Kempten)
- Aktueller Auszug aus dem Katasterwerk (Vermessungsamt Kempten)
- Bauzeichnungen mit Vermaßung (Ansichten, Grundrisse, Schnitte)
- je nach Vorhaben ggf. weitere Anlagen wie z. B. Fotos
- Unterschriften des Bauherrn auf sämtlichen Antragsunterlagen und Plänen

Die Bauvorlagen dürfen durch den Antragssteller selbst erstellt werden; die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) findet keine Anwendung.

Beratung

Viele Fragen lassen sich bereits vor Antragstellung durch ein persönliches Gespräch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bürger-Service-Bauen klären. Um konkrete Auskünfte zu erhalten, bringen Sie bitte entsprechende Unterlagen mit.

Allgemeine Öffnungszeiten:

Mo. bis Fr. 8:00 bis 12:00 Uhr
 Mo. 14:30-17:30 Uhr
 Mi. 12:00-13:00 Uhr

Stadt Kempten (Allgäu)

Bürger-Service-Bauen
 Kronenstraße 8
 87435 Kempten (Allgäu)

Telefon: 0831/2525-6090
 E-Mail: buerger-service-bauen@kempton.de