

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Im **Innenbereich** und im Geltungsbe-
reich eines **Bebauungsplans** sind fol-
gende Bauvorhaben verfahrensfrei:

- ortsfeste **Schwimmbecken**
oder Pools mit einem Beckeninhalte
von **bis zu 100 m³**
- **Gebäude** mit einem Brutto-Raumin-
halt von **bis zu 75 m³**
(z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen,
usw.)
- Mauern, Einfriedungen, Sichtschutz-
zäune und Terrassentrennwände mit
einer **Höhe bis zu 2 Metern**

An allen genehmigten oder genehmi-
gungsfreien Gebäuden sind darüber hin-
aus **Terrassenüberdachungen** mit einer
Fläche von **bis zu**
30 m² und einer Tiefe von **bis zu**
3 Metern verfahrensfrei.

**Verfahrensfrei sind die genannten Bauvor-
haben nur, wenn es sich dabei um Einzel-
maßnahmen handelt. Werden diese in Ver-
bindung mit einem genehmigungspflichti-
gen Bauvorhaben errichtet, unterliegen
auch die verfahrensfreien Vorhaben der Ge-
nehmigungspflicht. Widerspricht ein ver-
fahrensfreies Bauvorhaben den Vorgaben
des Bebauungsplans, ist eine sog. isolierte
Befreiung bei der örtlichen Gemeinde zu
beantragen.**

Bei den genannten verfahrensfreien Bauvor-
haben handelt es sich um häufige Beispiele.
Die abschließende Aufzählung ist in Art. 57
der Bayerischen Bauordnung nachzulesen.

Genehmigungs- und verfahrensfrei bedeutet nicht rechtsfrei

Wichtig ist auch bei genehmigungs- und verfahr-
ensfreien Bauvorhaben, dass alle baurechtli-
chen und andere in Frage kommenden Vorschrif-
ten eingehalten werden.

Um bei einem Bauvorhaben immer „auf der si-
cheren Seite“ zu sein und keine unbeabsichtigten
Fehler zu machen, empfiehlt es sich im Zweifels-
fall immer, das jeweils zuständige gemeindliche
Bauamt oder ein erfahrenes Planungsbüro um
Rat zu fragen.

Darüber hinaus steht bei rechtlichen Fragen auch
die untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt
Passau zur Verfügung.

Kontakt

Landratsamt Passau
Bauwesen (rechtlich)
Domplatz 11
94032 Passau
0851 397-0
info@landkreis-passau.de
www.landkreis-passau.de

Sie erreichen uns
Montag bis Freitag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie
Montag von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
Mittwoch von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr.



LANDRATSAMT
PASSAU



Untere Bauaufsichtsbehörde



Verfahrensfreie Bauvorhaben

Jede Baumaßnahme ist besonders für den priva-
ten Bauherren eine große Investition. Hier will
man natürlich alles richtig machen. „Einfach so
drauf los bauen“ geht in den meisten Fällen oh-
nehin nicht, da grundsätzlich eine Baugenehmi-
gung erforderlich ist.

Doch braucht man wirklich für jede Baumaß-
nahme ein Baugenehmigungsverfahren? Nein, in
einigen Fällen gibt es Ausnahmen. Kleinere Ge-
bäude oder Garagen und Carports sind von der
Genehmigungspflicht befreit.

Auf den folgenden Seiten wollen wir über einige
häufige Beispiele sogenannter „genehmigungs-
oder verfahrensfreier Bauvorhaben“ informieren.



Petra Harant, Leiterin der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau

Die Baugenehmigung

Grundsätzlich sieht die Bayerische Bauordnung für alle Baumaßnahmen die Pflicht einer Baugenehmigung durch die Unteren Bauaufsichtsbehörden an den Landratsämtern vor. „Damit soll sichergestellt werden, dass bei Bauvorhaben alle zu prüfenden Vorschriften eingehalten werden,“ erklärt Petra Harant, Leiterin der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau. Dies betreffe beispielsweise Vorgaben zum Brandschutz oder die Einhaltung von Abstandsflächen. Gegebenenfalls werden durch Fachstellen z.B. auch naturschutzrechtliche Auflagen geprüft.

Das Bauamt stellt anhand der Baupläne und Antragsunterlagen bereits vor Baubeginn fest, ob die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden.

„Im Zweifelsfall beim Bauamt nachfragen.“

- Petra Harant,
Leiterin Bauaufsichtsbehörde

Würden solche Mängel erst während des Baus oder nach der Fertigstellung auffallen, könnten auf den Bauherrn hohe Kosten beispielsweise durch teure Umbaumaßnahmen zukommen. Das Baugenehmigungsverfahren erfüllt damit in gewisser Weise auch eine Schutzfunktion für den Bauherrn.

Bauordnung sieht Ausnahmen vor

„Besonders für kleinere Bauvorhaben sieht die Bayerische Bauordnung Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vor,“ weiß Petra Harant.

Wichtigste Rechtsgrundlage für verfahrensfreie Bauvorhaben sind die Artikel 57 und 58 der Bayerischen Bauordnung. Darin sind die Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht aufgeführt.

„Wer sich nicht sicher ist, ob seine geplante Baumaßnahme tatsächlich als verfahrensfrei gilt, sollte im Zweifelsfall im gemeindlichen Bauamt oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Passau nachfragen,“ rät die Leiterin der Baubehörde.

Bebauungsplan

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfrei, sofern das Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplan entspricht und die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach vollständiger Vorlage der erforderlichen Unterlagen (z.B. Bauplan) ein Genehmigungsverfahren verlangt. Bebauungspläne können beim jeweils zuständigen gemeindlichen Bauamt eingesehen werden. Außerdem sind die im Art. 57 der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Ausnahmen verfahrens- und damit genehmigungsfrei. Ein Bauplan wird hier nicht benötigt. Jedoch kann die Beantragung einer isolierten Befreiung bei der örtlichen Gemeinde notwendig sein, wenn ein Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplans widerspricht.

Außenbereich und Innenbereich

Außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans sind ausschließlich die in Art. 57 der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Ausnahmen verfahrens- und genehmigungsfrei. Ein Bauplan wird hier nicht benötigt. Allerdings muss dabei zwischen Außen- und Innenbereich unterschieden werden.

Als Innenbereich gilt jede größere zusammenhängende Wohnbebauung. Als Richtwert kann man von etwa zehn bis zwölf im Verbund stehenden Wohnhäusern ausgehen.

Außenbereich ist jede Fläche, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im Innenbereich liegt.