

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Im **Innenbereich** und im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans** sind folgende Bauvorhaben verfahrensfrei:

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

An allen genehmigten oder genehmigungsfreien Gebäuden sind darüber hinaus **Terrassenüberdachungen** mit einer Fläche von **bis zu 30 m²** und einer Tiefe von **bis zu 3 Metern** verfahrensfrei.

Verfahrensfrei sind die genannten Bauvorhaben nur, wenn es sich dabei um Einzelmaßnahmen handelt. Werden diese in Verbindung mit einem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben errichtet, unterliegen auch die verfahrensfreien Vorhaben der Genehmigungspflicht. Widerspricht ein verfahrensfreies Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplans, ist eine sog. isolierte Befreiung bei der örtlichen Gemeinde zu beantragen.

Bei den genannten verfahrensfreien Bauvorhaben 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 verfahrensfreien Bauvorhaben, dass alle baurechtlichen und andere in Frage kommenden Vorschriften eingehalten werden.

Um bei einem Bauvorhaben immer „auf der sicheren Seite“ zu sein und keine unbeabsichtigten Fehler zu machen, empfiehlt es sich im Zweifelsfall 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 privaten Bauherren eine große Investition. Hier will man natürlich alles richtig machen. „Einfach so drauf los bauen“ geht in den meisten Fällen ohnehin nicht, da grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Doch braucht man wirklich für jede Baumaßnahme ein Baugenehmigungsverfahren? Nein, in einigen Fällen gibt es Ausnahmen. Kleinere Gebäude 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.