



Genehmigungsfreistellung

Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) sind und im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, können unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baugenehmigung errichtet werden.

1. Voraussetzungen

Ein Vorhaben fällt unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Vorhaben ist kein Sonderbau.
- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB: der Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB: Bebauungsplan für Vorhaben, bei denen ein Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet).
- Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und etwaigen örtlichen Bauvorschriften (z.B. einer Stellplatzsatzung, einer Ortsgestaltungssatzung).
- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.
- Es handelt sich nicht um ein handwerkliches oder gewerbliches Bauvorhaben, für das die Gemeinde durch Bebauungsplan die Anwendung der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen hat.

2. Verfahren

Bei einem genehmigungsfreigestellten Vorhaben ist die Gemeinde von dem Bauvorhaben zu informieren. Dazu ist wie beim Genehmigungsverfahren ein Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.

Bauherr und Entwurfsverfasser sind dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften bei der Ausführung des Vorhabens eingehalten werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen ihrer bauaufsichtlichen Befugnisse die Baueinstellung, Nutzungsuntersagung oder Baubeseitigung verlangen, wenn das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

Wenn die Gemeinde die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens verlangt, werden die Unterlagen automatisch als Bauantrag weiterbehandelt, wenn dieses auf dem Bauantragsformular entsprechend vermerkt wurde.

3. Beteiligung der Nachbarn

Spätestens mit der Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde muss der Bauherr die Nachbarn von dem Bauvorhaben unterrichten. Eine bestimmte Form für die Nachbarbeteiligung ist bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nicht vorgesehen.

4. Baubeginn

Mit der Bauausführung darf begonnen werden, wenn

- sich die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen äußert, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder
- die Gemeinde bereits vor Ablauf der Monatsfrist dem Bauherrn schriftlich mitteilt, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangen wird.

Danach hat der Bauherr vier Jahre Zeit mit der Bauausführung zu beginnen. Nach Ablauf der vier Jahre muss er erneut einen Antrag im Genehmigungsverfahren einreichen.