



Genehmigungsfreistellung (Bayerische Bauordnung 2008)

Im Geltungsbereich einer gemeindlichen Bebauungsplansatzung kann für ein Bauvorhaben ggf. das Genehmigungsverfahren angewendet werden.

Die Grundvoraussetzungen hierzu sind unverändert zum alten Recht geblieben. Insbesondere bleibt Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung, dass das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde widerspricht (also keiner einzigen Ausnahme oder Befreiung bedarf), und auch Regelungen (nicht in den Bebauungsplan aufgenommener) örtlicher Bauvorschriften einhält. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ist jedoch mit der Novelle 2008 bis zur Sonderbautengrenze erweitert worden. Das heißt, grundsätzlich können alle Bauvorhaben, die keine Sonderbauten darstellen, im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Für folgende Bauvorhaben, die Sonderbauten nach der BayBO 2008 sind, ist somit ein Genehmigungsverfahren im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes NICHT möglich:

1. Hochhäuser (Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Anlagen und Räume, die vorgenannt nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Die Gemeinde kann aber darüber hinaus auch durch örtliche Bauvorschrift bzw. als Festsetzung im Bebauungsplan die Anwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

Der für das Genehmigungsfreistellungsverfahren erforderliche Antrag auf Vorlage im Genehmigungs-Freistellungsverfahren ist bei der Gemeinde einzureichen. Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Antrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von Fachplanern bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein.

Spätestens mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben; die Unterschrift gilt als Zustimmung. Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage an den Verwalter; seine Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.

Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb dieser Frist erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung beim Landratsamt Günzburg beantragt.

Die Erklärung der Gemeinde nach der ersten Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch.

Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen im Antragsformular bestimmt, dass seine Vorlage im Fall dieser gemeindlichen Erklärung als Bauantrag zu behandeln ist, dann leitet die Gemeinde die Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter zur Behandlung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Nach bisherigem wie nach jetzigem Recht ist allein der Bauherr – und nicht etwa (auch) die Gemeinde – dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung tatsächlich vorliegen. Macht der Bauherr von der ihm nach Genehmigungsfreistellung eröffneten Möglichkeit nicht sogleich sondern erst später Gebrauch, muss er darauf achten, dass die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den einschlägigen planungs- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen auch zu diesem späteren Zeitpunkt noch vorliegt.

Neu eingeführt wurde durch die Novelle 2008 eine "Geltungsdauer" der Genehmigungsfreistellung. Beginnt der Bauherr nicht innerhalb von vier Jahren mit der Ausführung des genehmigungsfrei gestellten Bauvorhabens, muss er erneut das dafür vorgesehene Verfahren durchlaufen.

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn die Baubeginnsanzeige und die Bescheinigungen über bautechnische Nachweise dem Landratsamt Günzburg vorliegen.

Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt Günzburg schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Das Landratsamt Günzburg kann verlangen, dass Absteckung und Höhenlage von ihm abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird.

Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Bei den bautechnischen Nachweisen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4* und 5* oder wenn dies nach Maßgabe des Kriterienkataloges gemäß Anlage 2 der Bauvorlagenverordnung erforderlich ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1* bis 3*, Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen, sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m.

Keine Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen ist erforderlich für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1* und 2* sowie für nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche.

Bei Mittel- und Großgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m²) und Gebäuden der Gebäudeklasse 5* muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft.

*Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe ist dabei das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Bei der Berechnung der Flächen bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.