

Erläuterungen zum Antrag auf Isolierte Befreiung oder Abweichung

Grundsätzlich ist die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen baugenehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings einige, gesetzlich geregelte Ausnahmen.

Im Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen geregelt. Diese Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen die durch (andere) öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden. Der Bauherr selbst ist dafür verantwortlich, dass das Vorhaben diesen und allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, Ensemble-Denkmalschutz, Wasserrecht) entspricht.

So sind z.B. bei der Errichtung einer nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b i.V. m. Art. 6 Abs. 9 BayBO verfahrensfreien Garage/Carport auch die örtlichen Bauvorschriften (wie z.B. der Bebauungsplan für ein bestimmtes Baugebiet) zu beachten.

Sollte das verfahrensfreie Bauvorhaben den Festsetzungen dieser Vorschrift widersprechen, da es z.B. außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wird oder die Dachform nicht den Festsetzungen entspricht, ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen. Ähnlich wäre es, wenn ein 2,00 Meter hoher Zaun errichtet werden soll (der gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a verfahrensfrei wäre) im Bebauungsplan jedoch nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m für zulässig erklärt werden.

Für die Erteilung einer Isolierten Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Ausnahme ist der Markt Lichtenau zuständig. Für die Erteilung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist das Landratsamt Ansbach zuständig. Sollten sowohl eine Isolierte Befreiung als auch eine Isolierte Abweichung für ein Vorhaben notwendig sein, empfiehlt es sich, einen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Wichtig: Die **Nachbarzustimmung** ist durch die am 1. Februar 2021 in Kraft getretene BayBO-Novelle neu geregelt worden. Zwar muss die Zustimmung des Nachbarn auch weiterhin schriftlich erfolgen, eine Unterschrift auf Lageplan und Bauzeichnungen ist aber nicht mehr zwingend erforderlich. Zu Beweis Zwecken empfiehlt es sich, die schriftliche Zustimmung (Unterschrift) aber auch künftig auf Ihren eigenen Unterlagen einzuholen.

In den Antragsunterlagen ist zwingend anzukreuzen, ob der Nachbar zugestimmt hat.

Der Antrag ist grundsätzlich mit allen erforderlichen Unterlagen in **3-facher Ausfertigung** einzureichen.

Einen Katasterauszug zur Bauvorlage erhalten Sie beim Vermessungsamt in Ansbach oder beim Markt Lichtenau gegen eine **Gebühr von 36,00 Euro**.

Für die Erteilung einer Isolierten Befreiung fällt eine Gebühr von **40,00 Euro** an. Hierfür erhalten Sie vom Markt Lichtenau eine Kostenrechnung.

Für die Erteilung einer Isolierten Abweichung erstellt das Landratsamt Ansbach sowohl den Bescheid als auch die Kostenrechnung.

Erläuterungen zum Bauordnungsrecht auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/allgemeines>