

## **Verfahrensfreiheit und**

## **isolierte Abweichungen/Befreiung/Ausnahmen (Art. 57 BayBO)**

### ***Verfahrensfreie Vorhaben***

Die Bayerische Bauordnung schreibt für bestimmte Vorhaben kein Verfahren vor. In Art. 57 BayBO sind Vorhaben aufgelistet, die ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden können. Das bedeutet, Sie können diese Vorhaben verfahrensfrei (= ohne Genehmigung) errichten. Zusätzlich können Sie hierzu auch unseren Merkzettel für Garagen, Carports und Nebengebäude beachten.

Ob dies für Ihr konkretes Bauvorhaben gilt, kann hier nicht abschließend geklärt werden. Gerne können Sie sich hierzu auch beim Bauamt des Marktes Altusried informieren.

### ***Verfahrensfreiheit bedeutet nicht, dass man bauen darf wie man will***

Auch wenn Sie für die Errichtung des Vorhabens keinen Bauantrag benötigen, müssen Sie dennoch die sonstigen rechtlichen Anforderungen einhalten. Es erfolgt keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde, Sie sind selbst dafür verantwortlich alle geltenden Vorschriften zu erfüllen.

Auch verfahrensfreie Bauvorhaben müssen beispielsweise die Abstandsflächen, einen geltenden Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften einhalten.

Die Verfahrensfreiheit entbindet auch nicht von der Verpflichtung zur Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen. Sie müssen selbst prüfen, ob Sie für Ihr Bauvorhaben möglicherweise eine andere Genehmigung benötigen (z.B. Denkmalschutz).

Wenn Sie sich nicht an die bestehenden Anforderungen halten, kann die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) den Bau einstellen, die Nutzung untersagen oder gar eine Beseitigung anordnen.

Klären Sie ihr Vorhaben vor Baubeginn, auch mit Ihren Nachbarn ab, besonders bei der Errichtung an der Grundstücksgrenze. Dadurch können bereits im Vorfeld Missverständnisse und Streitigkeiten vermieden werden.

### ***Antrag auf isolierte Abweichung, Befreiung oder Ausnahme***

Soll ein verfahrensfreies Vorhaben abweichend von baurechtlichen Vorschriften errichtet werden, ist dessen Zulässigkeit vorab im Rahmen eines bei der Gemeinde zu stellenden „isolierten Antrags“ zu prüfen. Die Zulassung ist schriftlich zu beantragen und die Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen sind zu begründen. Hierbei gibt es verschiedene Arten:

- Antrag auf isolierte Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Ausnahmen sind im Bebauungsplan bereits vorgesehen und aufgelistet. Befreiungen nicht, diese widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans).

- Antrag auf isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften (z.B. Einfriedungssatzung, Stellplatzsatzung)
- Antrag auf isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Abstandsflächen- oder Brandschutzvorschriften nach der BayBO) ist direkt bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) zu stellen.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn (alle Eigentümer angrenzender Grundstücke, gemäß Liegenschaftskataster) sind am Verfahren zu beteiligen, indem Sie auf den Plänen unterschreiben und dies auf dem Antragsformular vermerkt wird. Eine Pflicht zur Unterschrift für den Nachbarn besteht allerdings nicht. Sollte er nicht zustimmen, erhält er eine Ausfertigung des Bescheids mit entsprechendem Klagerecht.

Ob eine entsprechende Abweichung erteilt werden kann, wird dann im Rahmen des Verfahrens geprüft. Hierbei spielen die Schutzziele der jeweiligen Vorschrift, sowie die Belange der Nachbarn eine wichtige Rolle.

### ***Erforderliche Unterlagen***

Die isolierten Anträge sind mit nachfolgend aufgeführten Unterlagen in dreifacher Ausfertigung im Bauamt des Marktes Altusried einzureichen:

- Antragsformular inkl. Angabe der Festsetzung, von der abgewichen werden soll, mit Begründung ([www.altusried.de/de/rathaus/buergerservice/bauwesen](http://www.altusried.de/de/rathaus/buergerservice/bauwesen))
- Amtlicher Lageplan mit Einzeichnung des Vorhabens (maßstabsgetreu), erhältlich beim Markt Altusried oder Vermessungsamt in Kempten für 36€
- Aktueller Auszug aus dem Katasterwerk (beim amtlichen Lageplan dabei)
- Bauzeichnungen mit Bemaßungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte)
- Unterschriften des Bauherrn auf sämtlichen Antragsunterlagen und Plänen
- Ggf. Unterschriften der Nachbarn

Die Bauvorlagen dürfen durch den Antragsteller selbst erstellt werden, die Bauvorlageverordnung findet keine Anwendung.

### ***Beratung***

Sie können sich bei Fragen oder Unklarheiten jederzeit bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes melden. Für genaue Auskünfte bitten wir Sie entsprechende Unterlagen mitzubringen.

---

#### **Markt Altusried**

Bauamt

Rathausplatz 1

87452 Altusried

#### **Öffnungszeiten:**

Montag bis Freitag

8:00 bis 12:00 Uhr

Donnerstag

14:00 bis 18:00 Uhr

#### **Kontakt:**

Telefon: 08373/299-48

08373/299-47

E-Mail: [karin.kiechle@altusried.de](mailto:karin.kiechle@altusried.de)

[anna.kutzer@altusried.de](mailto:anna.kutzer@altusried.de)