

Merkblatt für die Beantragung einer isolierten Abweichung

Dieses Merkblatt besteht aus 2 Teilen:

- 1. Beurteilung der Verfahrensfreiheit
 - 2. Ausfüllhilfe für das Formular „Antrag auf isolierte Abweichung“
- Eine isolierte Abweichung/Befreiung kommt nur bei grundsätzlich **verfahrensfreien** Bauvorhaben in Betracht.
 - Was ist verfahrensfrei?
Die verfahrensfreien Bauvorhaben sind abschließend in Art. 57 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- aufgezählt.

ACHTUNG:

❖ VERFAHRENSFREI heißt nicht **RECHTSFREI !!!**

Wenn eine bauliche Anlage errichtet oder geändert werden soll, die nach der Bayerischen Bauordnung **verfahrensfrei** ist, bedeutet dies nur, dass Sie keinen Bauantrag stellen müssen und keine Baugenehmigung brauchen.

Andere Genehmigungen, wie z.B.

- wasserrechtliche Erlaubnis
- isolierte Abweichung
- isolierte Befreiung
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
- etc.

bleiben von dieser Einstufung unberührt!

Für die verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 Bayerische Bauordnung –BayBO) kommen verschiedene Abweichungen in Betracht.

Die am häufigsten vorkommenden Abweichungen betreffen die **Abstandsflächenvorschriften**, sowie die **Festsetzungen der Garagen und Stellplatzverordnung z.B. hinsichtlich der Einhaltung eines Stauraumes**.

Da der entsprechende Antrag auf Genehmigung (isolierte Abweichung) vom Bauherren erstellt und eingereicht werden kann, hierfür aber oft das erforderliche Fachwissen fehlt, hat sich das Landratsamt entschlossen in diesem Merkblatt auf die Beurteilung der Verfahrensfreiheit einzugehen.

Daneben haben wir im Teil 2 des Merkblattes ein Formular zur Beantragung einer isolierten Abweichung zur Verfügung gestellt und die relevanten Punkte des Antrages in einer Ausfüllhilfe erläutert.

Beurteilung der Verfahrensfreiheit:

- verfahrensfreie sind Vorhaben, die in Art. 57 BayBO genannt sind

Die aktuelle Fassung der Bayerischen Bauordnung ist im Internet auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums www.stmi.bayern.de abrufbar.

Die in der Praxis am häufigsten vorkommenden verfahrensfreien Vorhaben sind:

- a. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m^3 , außer im Außenbereich
- b. Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m^2 , außer im Außenbereich

Bei der Errichtung von **Garagen** ist zu beachten, dass nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO nur Garagen/Carports mit einer Fläche bis zu 50 m^2 verfahrensfrei errichtet werden können, die **zudem** die Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllen:

- mittlere Wandhöhe bis zu 3 m gemessen vom natürlichen Gelände
- **Gesamtlänge** der Grenzbebauung von max. 9 m

Diese **zusätzliche Voraussetzung** gilt nicht für Garagen/Carports mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m^3 .

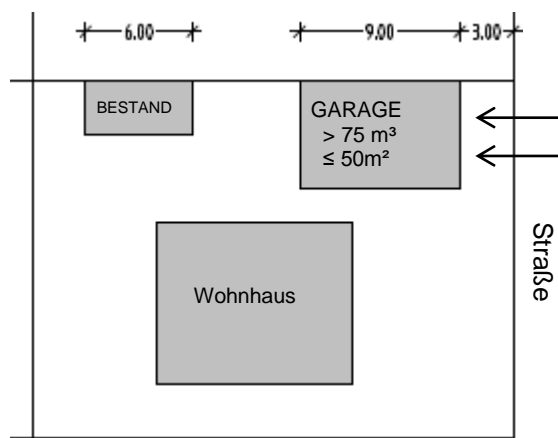
Eine **Grenzbebauung** liegt immer dann vor, wenn eine bauliche Anlage im Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,00 – 2,99 m errichtet werden soll.

- ❖ **Aufenthaltsräume und Feuerstätten sind in Grenzbebauungen grundsätzlich unzulässig.**

Beurteilungsbeispiele:

1. Ausgangslage

- bestehendes Nebengebäude 6 m Länge, max. 3 m Höhe
- errichtet werden soll eine Garage mit 9 m Länge, $> 75 \text{ m}^3$, $\leq 50 \text{ m}^2$
- Stauraum von 3 m wird eingehalten

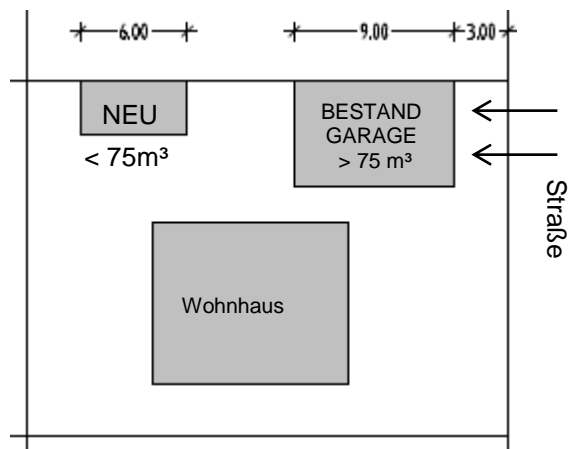


Garage ist NICHT verfahrensfrei, da die Grenzbebauung insg. $> 9 \text{ m}$

- **Garage ist baugenehmigungspflichtig**

2. Ausgangslage

- bestehende Garage, 9 m Länge
- Nebengebäude < 75 m³ soll errichtet werden

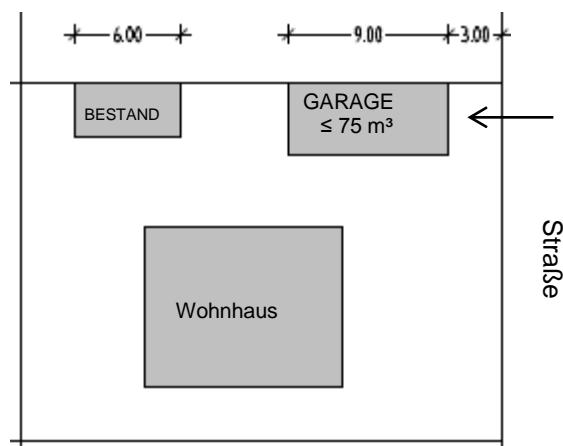


Nebengebäude < 75 m³ ist verfahrensfrei

- **isolierte Abweichung** erforderlich, da die zulässige Grenzbebauung von 9 m je Grundstücksgrenze überschritten wird

3. Ausgangslage

- bestehendes Nebengebäude 6 m Länge, max. 3m Höhe
- errichtet werden soll eine Garage mit 9 m Länge < 75 m³
- Stauraum von 3 m wird eingehalten



Garage ≤ 75 m³ ist verfahrensfrei

- **isolierte Abweichung** erforderlich, da die zulässige Grenzbebauung von 9 m je Grundstücksgrenze überschritten wird

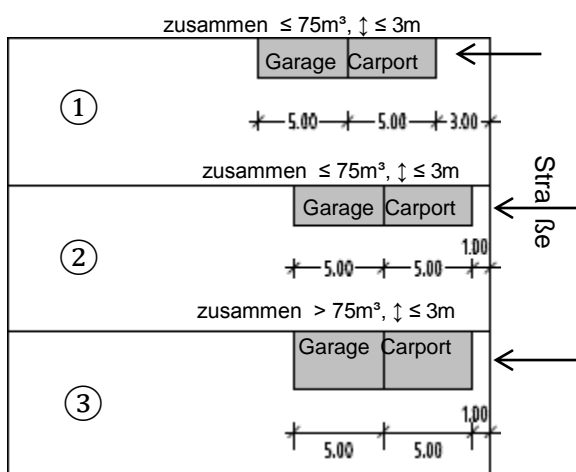
Aufgrund der Kubatur der Garage ≤ 75 m³ kann die Garage als Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO beurteilt werden. Die zusätzlichen Anforderungen zur Beurteilung der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO (Art. 6 Abs. 9 BayBO; 3 m mittlere Wandhöhe, Gesamtgrenzlänge max. 9 m) sind in dieser Ausgangslage nicht anwendbar.

4. Ausgangslage

- vor eine bestehende Garage soll ein Carport errichtet werden

Sofern ein Carport vor einer bestehenden Garage errichtet werden soll ist zu beachten, dass eine Verfahrensfreiheit nur vorliegt, wenn beide Gebäude zusammen ≤ 75 m³ sind.

- Die Gebäude bilden eine Nutzungseinheit, da für die Nutzung der Garage eine Durchfahrt durch das Carport notwendig ist. Eine **Einzelbeurteilung** ist deshalb nicht möglich.

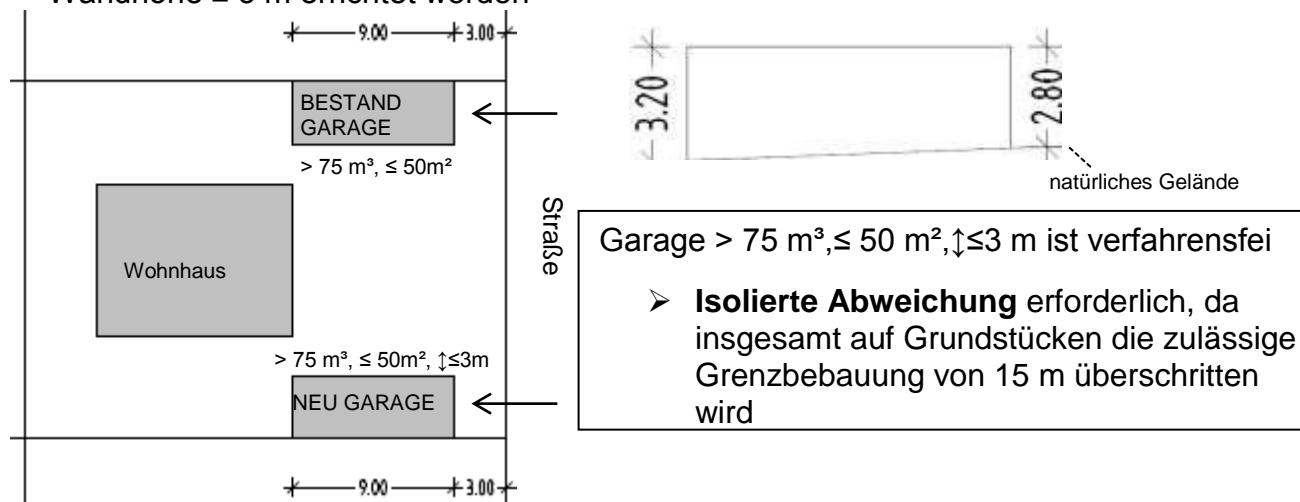


Fall:

- ① Kubatur Garage und Carport zusammen $\le 75\text{ m}^3$, Stauraum eingehalten, Grenzlänge $> 9\text{ m}$
 - **Isolierte Abweichung** hinsichtlich der Abstandsflächen erforderlich
- ② Kubatur Garage und Carport zusammen $\le 75\text{ m}^3$, Stauraum nicht eingehalten, Grenzlänge $> 9\text{ m}$
 - **Isolierte Abweichung** hinsichtlich Abstandsflächen und Nichteinhaltung des Stauraumes erforderlich.
- ③ Kubatur Garage und Carport zusammen $> 75\text{ m}^3$, Stauraum nicht eingehalten, Grenzlänge $> 9\text{ m}$
 - **Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig**

5. Ausgangslage

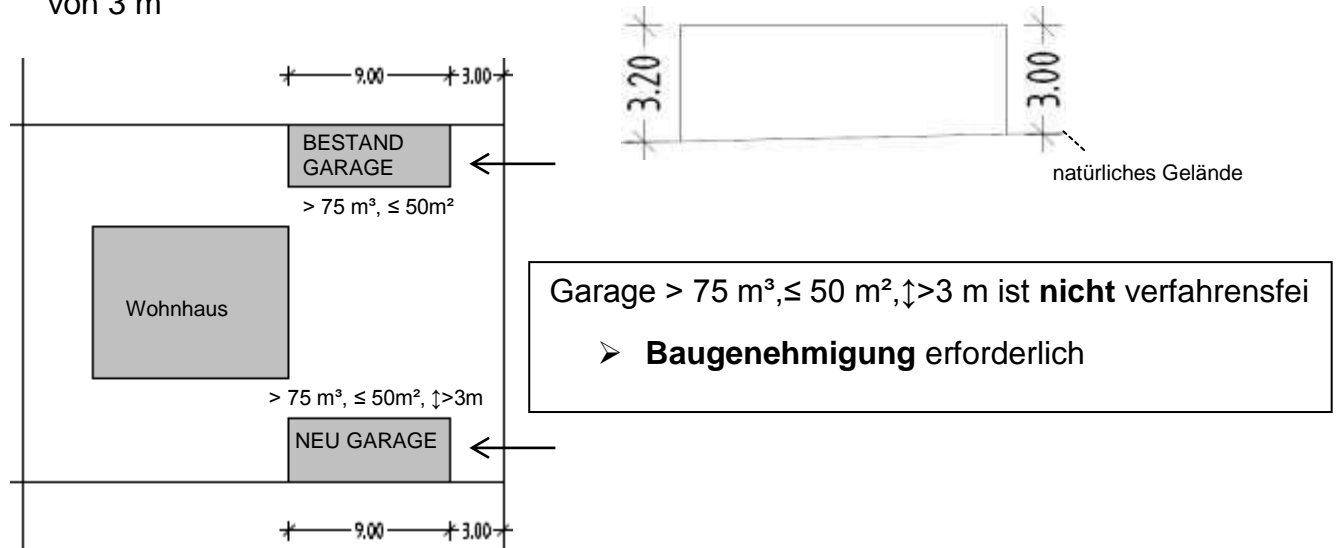
- an der Nordgrenze besteht eine Grenzgarage $> 75\text{ m}^3, \le 50\text{ m}^2$, Grenzlänge 9 m
- an der Südgrenze soll eine neue Grenzgarage $> 75\text{ m}^3, \le 50\text{ m}^2$, Grenzlänge 9 m , Wandhöhe $\le 3\text{ m}$ errichtet werden



Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO insgesamt auf dem Grundstück zulässige Grenzbebauung von 15 m wird überschritten (9 m + 9 m = 18 m).
Die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung je Grundstücksgrenze von 9m ist jedoch eingehalten.

6. Ausgangslage

- wie 5, aber die neue Grenzgarage überschreitet die zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m



Garage entspricht nicht mehr einer Garage nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO, da die zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m überschritten wird und die Kubatur der Garage $\geq 75 \text{ m}^3$ beträgt

7. Ausgangslage

- bestehendes Nebengebäude $\leq 50 \text{ m}^3$, mittlere Wandhöhe $\leq 3 \text{ m}$, Länge: 5 m
- Garage $> 75 \text{ m}^3$, mittlere Wandhöhe $\leq 3 \text{ m}$, Länge: 9 m soll errichtet werden.

Sonderfall:

- Grundstücksgrenze ist $> 42 \text{ m}$

Bei dieser Grenzlänge ist neben einer Grenzbebauung ohne Aufenthaltsräume von $\leq 9 \text{ m}$ Länge und einer mittleren Wandhöhe von $\leq 3 \text{ m}$ noch **zusätzlich** ein **freistehendes** Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte mit einer mittleren Wandhöhe $\leq 3 \text{ m}$ und $\leq 50 \text{ m}^3$ und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5m zulässig.

