

## INFORMATION

### Isolierte Befreiungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan, Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften

In Artikel 57 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung sind verschiedene Bebauungsvarianten aufgezählt, die grundsätzlich verfahrensfrei errichtet werden können. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht davon, dass andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie zum Beispiel ein Bebauungsplan oder andere Satzungen der Stadt Neusäß, eingehalten werden müssen.

Wenn ein Vorhaben also verfahrensfrei ist, kann trotzdem ein Bebauungsplan oder eine örtliche Bauvorschrift entgegenstehende Festsetzungen treffen.

So wäre es beispielsweise möglich, dass ein verfahrensfreies Gartenhaus errichtet werden soll, welches aber außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegt. Denkbar wäre auch, dass ein Zaun mit einer Höhe von 1,80 Metern errichtet werden soll, der Bebauungsplan Einfriedungen jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässt.

Möglich wäre auch, dass verfahrensfreie Stellplätze errichtet werden sollen, deren Zufahrt aber die in der Stellplatzsatzung vorgesehene Maximalneigung nicht einhalten kann.

In Erforderliche Unterlagen

In der Regel sind lediglich die folgenden Unterlagen in **3-facher Ausfertigung** vorzulegen:

- Antrag auf isolierte Befreiung und Ausnahme vom Bebauungsplan, beziehungsweise Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
- Lageplan mit Einzeichnung des geplanten Vorhabens
- Grundriss
- Ansicht
- Nachbarunterschriften auf den Plänen

Hinsichtlich des Grundrisses und der Ansicht genügen Skizzen, sofern diese beurteilungsfähig sind. Die Skizzen müssen jedoch auf alle Fälle maßstabsgetreu sein.

In besonderen Fällen können noch weitere Unterlagen, welche für die Beurteilung notwendig sind, durch die Bauverwaltung nachgefordert werden.

Das Formular "Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan" steht online zur Verfügung. Der amtliche Lageplan kann bei der Stadt Bad Berneck im Bauamt beantragt werden.

## Frist/Dauer

Da ein Verstoß von verfahrensfreien Vorhaben gegen Bebauungsplanvorschriften oder örtliche Bauvorschriften lediglich die Stadt Bad Berneck i. Fichtelgebirge betrifft, ist in diesen Verfahren eine Beteiligung des Landratsamtes Bayreuth nicht vorgesehen. Mit einer Entscheidung über den Antrag kann daher in der Regel innerhalb eines Monats gerechnet werden.

## Kosten/Leistung

Für Befreiungen und Ausnahmen von Bebauungsplänen sowie Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften fallen Gebühren an. Diese richten sich grundsätzlich nach dem Wert, der durch eine solche Befreiung, Ausnahme oder Abweichung geschaffen wird. Im Regelfall beträgt die Gebühr jedoch pro Befreiung, Ausnahme oder Abweichung 75,00 Euro.

## Sonstiges

Von einer **Befreiung vom Bebauungsplan** spricht man, wenn der Bebauungsplan entgegenstehende Festsetzungen trifft. **Beispiel:** Errichtung eines Gartenhauses an der Grundstücksgrenze, der Bebauungsplan schließt Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen jedoch aus.

Von einer **Ausnahme vom Bebauungsplan** spricht man, wenn der Bebauungsplan die Möglichkeit in seinen Festsetzungen bereits einräumt. **Beispiel:** Errichtung eines Zaunes mit 1,80 Metern Höhe, der Bebauungspläne lässt zwar nur Zäune bis zu 1,20 Metern Höhe zu, sagt aber auch, dass **ausnahmsweise** höhere Einfriedungen erstellt werden dürfen, wenn diese weder das Ortsbild noch die verkehrlichen Belange beeinträchtigen.

Eine **Abweichung von örtlichen Bauvorschriften** liegt vor, wenn das Vorhaben lediglich gegen eine örtliche Vorschrift der Stadt verstößt. **Beispiel:** Stellplätze sollen mit einer Zufahrt mit einer Neigung von 18 % errichtet werden, in der Stellplatzsatzung der Stadt ist jedoch eine maximale Neigung von 15 % vorgesehen.