

Das Bauamt informiert

Merkblatt für die Beantragung einer isolierten Befreiung/ Abweichung/Ausnahme



Bauverwaltung
Herr Özcan
Tel. 09101 703-408
bauverwaltung@langenzenn.de

Eine isolierte Abweichung/Befreiung kommt grundsätzlich nur bei verfahrensfreien Bauvorhaben in Betracht. Die Verfahrensfreiheit ergibt sich aus Art. 57 Bayerische Bauordnung — BayBO. Dort sind diese Vorhaben auch abschließend geregelt. Ist Ihr Vorhaben dort nicht erwähnt, so müssen Sie gegebenenfalls ein anderes Verfahren beschreiten. Fragen Sie hierzu bitte bei der Stadt Langenzenn, Bauverwaltung nach.

Wenn Sie eine bauliche Anlage errichten oder ändern möchten, die nach der BayBO **verfahrensfrei** ist, bedeutet dies nur, dass Sie **keinen Bauantrag** stellen müssen und **keine Baugenehmigung** benötigen. Andere gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen, wie z.B.:

- wasserrechtliche Erlaubnis
- isolierte Abweichung/Befreiung
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis *usw.*

bleiben von dieser Einstufung Ihres Bauvorhabens unberührt. Im Zweifel können Sie sich ebenfalls bei der Stadt Langenzenn, Bauverwaltung informieren.

Isolierte Befreiung/Ausnahme/Abweichung

Soll bei der Errichtung von baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (siehe Art. 57 Bayerische Bauordnung) von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, einer sonstigen städtebaulichen Satzung, einer örtlichen Bauvorschrift, oder von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen werden, ist die Zulassung schriftlich zu beantragen.

Über die Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift (Art. 81 Bayerische Bauordnung) entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Stadt Langenzenn.

Soll von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächenrecht oder sonstiger Gestattungen) abgewichen werden, so ist der Antrag **über die Stadt Langenzenn** beim Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf (als zuständige Bauordnungsbehörde) einzureichen.

Beispiele für einen erforderlichen isolierten Antrag

Die nachfolgende Aufzählung ist nur ein Bruchteil möglicher Ausnahmen, Befreiungen bzw. Abweichungen. Fragen Sie im Einzelfall bei uns in der Bauverwaltung nach.

Befreiung/Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanen (nicht abschließend):

- Bauen außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück
- Dachform/-neigung
- Garagenstandort
- Höhe und Art der Einfriedung
- Nutzungsart von Nebenanlagen *usw.*

Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung:

- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)
- Stellplätze (Art. 47 BayBO) *usw.*

Abweichung von örtlichen Bauvorschriften:

- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung
- Werbeanlagensatzung

usw.

Erforderliche Unterlagen

Die Erteilung einer isolierten Befreiung/Ausnahme/Abweichung ist bei der Stadt Langenzenn schriftlich zu beantragen.

Das entsprechende Formular kann auf der Homepage der Stadt Langenzenn unter www.langenzenn.de > **Rathaus & Verwaltung** > **Formulare** > **Bauverwaltung** (hier: Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme) heruntergeladen werden.

Einzureichen sind folgende Unterlagen in **3-facher Ausfertigung**

- der vollständig ausgefüllte und unterschriebene Antrag
- ein amtlicher Lageplan Maßstab 1:1000 (das zu errichtende Vorhaben ist im Lageplan maßstäblich in roter Farbe darzustellen)
- eine maßstäbliche Zeichnung (1:100) des zu errichtenden Vorhabens mit Grundriss und den Ansichten darstellt

Die betroffenen Grundstücksnachbarn (Eigentümer) sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (Art. 66 BayBO) am Verfahren zu beteiligen.

Die Bauvorlagen können durch den Antragssteller selbst erstellt werden; die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) findet keine Anwendung.

Ausfüllhilfe zum Antrag auf Befreiung/Ausnahme/Abweichung

Kopfbereich

Hier kreuzen Sie den entsprechenden Antragswunsch an. Es können mit einem Antrag mehrere Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen beantragt werden. Wir empfehlen aber bei einer Vielzahl von Einzelpunkten getrennte Anträge zu stellen.

Zu Nr. 1

Hier sind die persönlichen Daten und ggf. die Daten des Vertreters des Bauherrn (Vollmacht beifügen) einzutragen.

Zu Nr. 2

Hier ist die genaue Bezeichnung des geplanten Vorhabens zu beschreiben.

Zu Nr. 3

Hier sind die Daten des Grundstückes vollständig anzugeben.

Zu Nr. 4

Im Feld „Bezeichnung des Bebauungsplanes/der Vorschrift der Bayer. Bauordnung/der örtlichen Bauvorschrift“ ist der Name des Bebauungsplanes bzw. die Vorschriften der BayBO vollständig zu nennen, von denen die Befreiung, Ausnahme bzw. Abweichung beantragt wird.

Beispiele:

- Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnen am Klaushofer Weg“
- Art. 6 BayBO – Abstandsflächen

Im Feld „Festsetzung/Vorschrift von der befreit/abgewichen werden soll“ sind zu nennen, welche der in der vorher genannten Vorschrift bzw. Bebauungsplan eine Befreiung/Ausnahme bzw. Abweichung beantragt wird.

Beispiele:

- Baugrenze
- Garagenstandort
- Abstandsfläche“

Im Feld „Bezeichnung der Art der Befreiung/Ausnahme/Abweichung“ nennen Sie nun die durch das Vorhaben nicht eingehaltenen Art.

Beispiele:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden
- Garagenstandort
- Abstandsfläche an der Ostgrenze zum Flurstück

Im Feld „Begründung für die beantragte Befreiung/Ausnahme/Abweichung“ haben Sie nun schlüssig zu begründen, warum das Vorhaben die rechtlichen Vorschriften nicht einhalten kann. Hierzu ist jede Befreiung/Ausnahme/Abweichung einzeln ausführlich zu begründen.

Zu Nr. 5

Hier sind die Anlagen anzukreuzen, welche dem Antrag mit beigefügt werden.

Zu Nr. 6

Hier sind die einzelnen Nachbargrundstücke mit aufzuführen, welche gemäß der Bayerischen Bauordnung zu beteiligen sind.

Zu Nrn. 7 – 10

Der Antrag ist mit Datum und Ort zu unterschreiben und abweichend der Schlussbemerkung bei der Stadt Langenzenn einzureichen.