

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 68 LBO

Voraussetzungen:

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 68 LBO kann angewendet werden für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

- Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, sowie
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nummer 1 und 2.

Ausgenommen sind die Sonderbauten.

Als Grundvoraussetzung für die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens müssen die Bauvorlagen von einem Architekten oder einem bauvorlageberechtigten Ingenieur gefertigt werden (§ 65 Abs. 3 LBO) und das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 Baugesetzbuch (BauGB) liegen.

Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Auch die Vorschriften der LBO müssen eingehalten werden.

Wenn von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Vorschriften der LBO abgewichen werden soll, muss ein gesonderter Antrag auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung bzw. einer Abweichung gestellt werden.

Mit dem Bau darf einen Monat nach Einreichen der erforderlichen Unterlagen begonnen werden, nicht aber vor der Genehmigung einer eventuell beantragten Ausnahme, Befreiung oder Abweichung.

Die Gemeinde kann jedoch innerhalb der Monatsfrist

- erklären, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder
- eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen.

In diesem Fall darf nicht mit dem Bau begonnen werden.

Wenn die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass die Voraussetzungen für das Verfahren der Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen, muss sie das Vorhaben in das zutreffende Baugenehmigungsverfahren übernehmen. In diesem Fall darf ebenfalls nicht mit dem Bau begonnen werden.

Prüfverfahren:

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren entfällt sowohl die Standortprüfung nach BauGB als auch die bauordnungsrechtliche Prüfung nach LBO.

Die Architekten erklären im Antragsvordruck, dass sie bei der Erstellung der Bauvorlagen öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalten. Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen vom Bauordnungsrecht müssen gesondert beantragt werden. Bei Zuwiderhandlungen werden Bußgeldverfahren eingeleitet.

Die aus dem Baugenehmigungsverfahren bekannte Konzentrationswirkung entfällt, das heißt, erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Fachbehörden muss der Bauherr selber einholen (§ 68 Abs. 11 LBO).

Erforderliche Bauvorlagen:

Mit der Genehmigungsfreistellung sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Bauvorlagen müssen vollständig sein. Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung. Es werden neben dem Antragsvordruck folgende Unterlagen (je 1-fach) benötigt:

Der Umfang der Bauvorlagen richtet sich nach dem Antragsgegenstand.

- Eingeführter Antragsvordruck
- aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (§ 7 BauVorIVO)
- Lageplan (§ 7 BauVorIVO)
- Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIVO)
- Baubeschreibung (§ 9 BauVorIVO)
- Betriebsbeschreibung (§ 9 BauVorIVO)
- Die Erklärung des Aufstellers der bautechnischen Nachweise (Anlage 2) oder Nachweis der Standsicherheit, wenn eine Prüfung erforderlich ist (§ 10 BauVorIVO)
- Nachweis des Brandschutzes (§ 11 BauVorIVO)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung, wenn nicht an das öffentliche Siel angeschlossen wird
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Statistischer Erhebungsbogen

Die Unterlagen müssen zeitgleich je einmal bei der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

Wenn für das geplante Vorhaben Zweifel bestehen bezüglich

- der Art des anzuwendenden Verfahrens oder
- der Notwendigkeit bestimmter Bauvorlagen

gibt Ihnen die zuständige Sachbearbeiterin oder der zuständige Sachbearbeiter gerne Auskunft.

Geltungsdauer der Genehmigungsfreistellung:

Die Genehmigungsfreistellung gilt für einen Zeitraum von drei Jahren. Wird mit dem Bau nicht innerhalb der Geltungsdauer begonnen, muss erneut eine Genehmigungsfreistellung eingereicht werden (§ 75 LBO).