

## Genehmigungs- und Verfahrensfreiheit

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Baugenehmigungspflicht stellen die sogenannten genehmigungs- und verfahrensfreien Bauvorhaben dar.

Sofern für das entsprechende Baugebiet ein Bebauungsplan existiert, dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen durch das Bauvorhaben nicht verletzt werden, kann der dazugehörige Bauantrag genehmigungsfrei gestellt werden (**= genehmigungsfreie Vorhaben**). D. h., es besteht zwar nach wie vor das Erfordernis zur Einreichung eines Bauantrages bei der Stadt, jedoch ist in diesem Fall keine Baugenehmigung durch das Landratsamt mehr erforderlich. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren hat insofern den Vorteil, dass sich der Bauherr die Kosten des Baugenehmigungsbescheides (ca. 2 Promille der Bausumme) spart. Hinzu kommt eine verkürzte Verfahrensdauer durch den Wegfall der bauaufsichtlichen Prüfung der Antragsunterlagen durch das Landratsamt.

Sobald jedoch das Vorhaben den Regelungen eines Bebauungsplanes widerspricht, ist eine Genehmigungsfreistellung nicht mehr möglich und es muss geprüft werden, ob der Bauantrag trotz der vorliegenden Abweichungen im Rahmen einer Ausnahme oder Befreiung genehmigt werden kann.

Für bestimmte kleinere und städtebaulich weniger bedeutsame Bauvorhaben (z. B. kleinere Garagen, Gartenhütten, Zäune, Mauern etc.) besteht unter Umständen keinerlei Verfahrenszwang (**= verfahrensfreie Vorhaben**). Das bedeutet, dass weder eine Baugenehmigung erforderlich ist, noch ein Bauantrag eingereicht werden muss. Ungeachtet dessen sind auch im Falle der Verfahrensfreiheit die Vorgaben der städtischen Ortssatzungen (Bebauungspläne, Werbeanlagensatzung) einzuhalten.

Um die Entstehung von „Schwarzbauten“ zu vermeiden, sollte jedoch in jedem Fall Rücksprache mit dem Stadtbauamt oder dem Landratsamt gehalten werden, da nur so rechtssicher geklärt werden kann, ob es sich beim jeweiligen Objekt tatsächlich um eine entsprechende Ausnahme von der Baugenehmigungspflicht handelt.

Da die Genehmigungsfreistellung als auch die Verfahrensfreiheit lediglich formelle Erleichterungen bzw. Ausnahmen von der Antragspflicht darstellen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder die Genehmigungsfreiheit noch die Verfahrensfreiheit einzelner Bauvorhaben den Bauherrn von seiner Verpflichtung zur Einhaltung der einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen entbindet.