

MERKBLATT FÜR BAUHERRINNEN UND BAUHERREN

Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei isolierten Abweichungen und Befreiungen bei ansonsten verfahrensfreien Bauvorhaben

Sie beantragen eine isolierte Abweichung oder Befreiung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. hinsichtlich Stellplatzsatzung, Einfriedungen, Befreiungen von einem Bebauungsplan sowie Abweichungen von Brandschutzanforderungen oder Abstandsflächen) nach Art. 63 Abs. 2 Satz 2 BayBO bei einem ansonsten verfahrensfreien Bauvorhaben.

Bitte beachten Sie unbedingt:

Verfahrensfrei bedeutet nicht rechtsfrei, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO!

Eine Genehmigung dieser spezifischen Abweichung bzw. Befreiung entbindet Sie **nicht** von der Pflicht zur Einhaltung der sonstigen rechtlichen Anforderungen insbesondere an

- **Abstandsflächen (Art. 6 BayBO):** Vorgeschriebene Mindestabstände zu Nachbargrundstücken dürfen nicht eigenmächtig unterschritten werden.
- **Brandschutz (Art. 24 ff. BayBO):** Vorgaben zu Brandwänden, Abständen zur Verhinderung von Brandübertragungen und zulässigen Baustoffen sind bindend.
- **Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 30 BauGB):** Existiert für Ihr Grundstück in Memmingen ein Bebauungsplan, müssen Vorgaben zu Baulinien, Baugrenzen, Dachformen oder Höhen eingehalten werden.
- **Örtliche Vorschriften:** Die Satzungen und Verordnungen der Stadt Memmingen (z. B. Altstadtsatzung, Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung) sind zwingend zu beachten.

Eine *isolierte Abweichung oder Befreiung* ist **keine** Gesamtfreigabe für Ihr Bauvorhaben. Die Baubehörde prüft hierbei ausschließlich den beantragten Einzelpunkt.

Ein Verstoß oder Nichteinhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann einen Baustopp, eine Nutzungsuntersagung oder den teuren Rückbau zur Folge haben.

Ihre gesetzlichen Pflichten:

- 1. Eigenverantwortung:** Sie bleiben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Die Verfahrensfreiheit entbindet auch nicht von der Verpflichtung zur Einholung ggfs. anderer notwendiger öffentlich-rechtlichen Gestattungen (z. B. Sanierungsgenehmigung, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).
- 2. Fachplaner hinzuziehen:** Lassen Sie sich vor Baubeginn durch ein geeignetes Fachplanungsbüro zu Fragen betreffend Abstandsflächen, Brandschutz, etc. beraten.
- 3. Nachbarbeteiligung prüfen:** Informieren Sie die betroffene Nachbarschaft immer proaktiv und frühzeitig über Ihre Pläne. Das gilt insbesondere für Bauvorhaben, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Transparenz verhindert langwierige Rechtsstreitigkeiten oder behördliche Verzögerungen und hilft den Nachbarfrieden zu wahren.
- 4. Exakte Bauausführung:** Achten Sie darauf, dass die ausführenden Firmen und Handwerksbetriebe exakt nach den Planvorgaben oder Herstellervorgaben arbeiten.