

Merkblatt:

Antrag auf Ausnahme / Abweichung / Befreiung bei verfahrensfreien Vorhaben

Hintergrund: Auch verfahrensfreie Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten (§ 50 Abs. 5 LBO). Bei einem Vorhaben in einem Bebauungsplangebiet sind vor allem immer die Vorgaben des Bebauungsplans sowie die Abstandsflächenvorschriften (§§ 5, 6 LBO) zu beachten. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder die Abstandsflächenvorschriften ist die baurechtliche Zulässigkeit in einem kostenpflichtigen Verfahren prüfen zu lassen (Antrag auf Ausnahme/Abweichung/Befreiung → A/A/B-Antrag).

Erforderliche Unterlagen:

- Antragsformular (A/A/B-Antrag) muss ausgefüllt werden. → Homepage Landratsamt
- Lageplan im Maßstab 1:500
 - Tipp: Hier empfiehlt es sich, den Lageplan aus dem alten Baugesuch in schwarz/weiß zu kopieren und das geplante Vorhaben **in Rot maßstabsgetreu und vermaßt (Länge x Breite) einzuzichnen**. Auch die **Grenzabstände** zu den Nachbargrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche **müssen eingetragen werden**. Ist der ursprüngliche Lageplan nicht mehr auffindbar oder ist der Lageplan aufgrund vieler baulicher Änderungen nicht mehr aktuell, kann ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Lageplan verwendet werden. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesen Plan zu übertragen.
- Grundriss, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:100
 - Bei der Errichtung eines Gartenhauses/Carports/Terrassenüberdachung können Auszüge aus einem Prospekt oder Zeichnungen des Herstellers mit beigefügt werden. Wichtig ist, dass **die Höhe eindeutig erkennbar ist**.
 - Bei Geländeauffüllungen/Stützmauern ist die zeichnerische Darstellung des bestehenden und geplanten Geländes erforderlich; bei Errichtung von Stellplätzen die Angabe des Materials, aus dem der Stellplatz hergestellt werden soll.
- Entsteht mit dem Vorhaben ein Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 3 Landesbauordnung) ist eine schriftliche Zustimmung des/der betroffenen, angrenzenden Eigentümer/s erforderlich. Das Landratsamt entscheidet dann, ob eine Abweichung erteilt werden kann oder eventuell eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich ist.
- Der Antrag ist über die Plattform „Virtuelles Bauamt! Digital einzureichen. Den entsprechende Link befindet sich auf der Homepage des Landratsamtes Heilbronn.

Weiteres Verfahren:

- Die Gemeinde benachrichtigt auf Veranlassung des Landratsamts die angrenzenden Grundstückseigentümer über das geplante Vorhaben, soweit deren Benachrichtigung gesetzlich erforderlich ist und soweit deren Zustimmungserklärung nicht vorliegt. Die Frist zur Erhebung von Nachbareinwendungen beträgt 4 Wochen.
- Das Vorhaben wird gegebenenfalls im Gemeinderat behandelt.
- Sobald das Ergebnis der Angrenzerbenachrichtigung und das Ergebnis der Gemeinderatssitzung, falls jeweils erforderlich, dem Landratsamt vorliegen, beginnt dort die baurechtliche Prüfung.
- Die Gebühr wird je nach Vorhaben und Verstoß im Einzelfall berechnet.
- Mit einer Verfahrensdauer von mindestens 2 Monaten ist zu rechnen.