

Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch (Bauplanungsrecht)

Ausnahmen - § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Dies sind insbesondere die im Bebauungsplan unmittelbar enthaltenen Ausnahmeregelungen (z.B. „Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden) oder

Die in §§ 2 bis 9 (Gebietsarten) jeweils in Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Ausnahmen (z.B. § 4 Abs. 3 Nr. 1: In Allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden).

Befreiungen - § 31 Abs. 2 BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden,

wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch ist das Bauplanungsrecht betroffen, damit hat die Gemeinde ein Mitwirkungsrecht.

Beteiligung der Gemeinde - § 36 BauGB

Absatz 1

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 BauGB wird von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Absatz 2

Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus § 31 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Ausnahmen und Befreiungen nach der Landesbauordnung (Bauordnungsrecht)

Ausnahmen - § 56 Abs. 3 und 4 Landesbauordnung (LBO)

Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Ferner können Ausnahmen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zugelassen werden

1. bei Gemeinschaftsunterkünften, die der vorübergehenden Unterbringung oder dem vorübergehenden Wohnen dienen,
2. bei baulichen Anlagen, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind und die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden (Behelfsbauten),
3. bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten, wie Geschirrhütten,
4. bei freistehenden anderen Gebäuden, die allenfalls für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser oder Schutzhütten.

Befreiungen - § 56 Abs. 5 (LBO)

Von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 dieses Gesetzes (LBO) oder auf Grund dieses Gesetzes kann Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor. Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden.

Abweichungen - § 56 Abs. 1 und 2 LBO

Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern,
3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Bei Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen nach der Landesbauordnung ist das Bauordnungsrecht betroffen, bei der die Gemeinde in der Regel kein Mitwirkungsrecht hat. Diese Entscheidungen liegen beim Landratsamt als Untere Baurechtsbehörde.

Ermessensrichtlinien für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans wären bei folgenden Tatbeständen denkbar:

TA-DS 09/2020

Anlage 2

Tatbestand 1

Gebäude hat eine höhere Anzahl an Vollgeschossen als nach einem Bebauungsplan zulässig (z.B. durch Ausbau von Dachgauben)

- Zustimmung, wenn die zulässige First- / Traufhöhe eingehalten wird.

Tatbestand 2

Teile eines Gebäudes liegen im Bauverbot

- Zustimmung, wenn es sich um untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprung, Vordach, Windfang, Dachrinne usw. handelt.

Tatbestand 3

Nebenanlagen (insbesondere Gartengerätehütten) liegen im Bauverbot oder sind größer als im Bebauungsplan zulässig

- Zustimmung, wenn das Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten ist und der Brutto-Rauminhalt 40 m³ nicht überschritten ist (Regelung analog § 50 Abs. 1 Landesbauordnung – Verfahrensfreie Vorhaben). Sonstige baurechtliche Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) müssen eingehalten sein.

Tatbestand 4

Bäume sind an einem festen Standort vorgeschrieben

- Zustimmung, wenn die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gesetzt werden.

Tatbestand 5

Gebäude hat eine höhere Anzahl an Wohneinheiten, als nach einem Bebauungsplan zulässig

- Zustimmung, wenn die Vorschriften zur Gebäudegröße / Gebäudehöhe eingehalten und die notwendigen Stellplätze (1,5 / WE) nachgewiesen werden.

Tatbestand 6

Hecken entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze entsprechen nicht den Vorschriften des Bebauungsplans

- Zustimmung, wenn die Hecke maximal 1,80 m hoch ist und einen Abstand zur öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhält. Bei höheren Hecken erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe (Regelung analog § 12 Nachbarrechtsgesetz BW).
- An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen, Hecken und sonstiger Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Tatbestand 7

Tote Einfriedigungen (Zäune, Mauern usw.) entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze entsprechen nicht den Vorschriften des Bebauungsplans

- Zustimmung, wenn die Einfriedigung maximal 1,80 m hoch ist (gemessen ab Straßenniveau) und einen Abstand zur öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhält.
- An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Diese Richtlinien sollen dem Gremium als roter Faden bei in etwa vergleichbaren Tatbeständen bei der Entscheidung über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans dienen.

Es ist jedoch immer eine Entscheidung über den jeweiligen Einzelfall zu treffen.