



3.3 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Geltende Rechtsvorschriften wie Satzungen (z.B. Bebauungspläne) und die Landesbauordnung sind grundsätzlich einzuhalten. Jedoch können unter bestimmten Voraussetzungen auch Abweichungen von den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) oder Ausnahmen sowie Befreiungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zugelassen werden.

Bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch handelt es sich um Ermessensentscheidungen. Eine positive Ermessensentscheidung setzt voraus, dass das Bauvorhaben insgesamt und in seinen wesentlichen Teilen qualitativ den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

Die Möglichkeiten, von den Vorschriften des Bauordnungsrechts abzuweichen, gehen weiter als beim Bauplanungsrecht.

§ 31 BauGB **Befreiungen** (von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, d.h. von dem Baugesetzbuch) können erteilt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind

und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung von den Festsetzungen städtebaulich vertretbar ist oder
- die Einhaltung der Festsetzungen zu einer Belastung führen würden, die so nicht Ziel des Bebauungsplanes war (unbeabsichtigte Härte).

Die Anforderung nach der Einhaltung der Grundzüge der Planung und die Berücksichtigung der Nachbarinteressen müssen zwingend mit einer der drei anderen Voraussetzungen erfüllt sein.

§ 31 BauGB **Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan oder in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen sind.

§ 73 BauO NRW **Abweichungen** (von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, d.h. von der Landesbauordnung)

Eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn sie

- den Zweck der jeweiligen Anforderung erfüllt,
- mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigt.

ANTRAGSTELLUNG

Für Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen muss ein schriftlicher Antrag mit geeigneter öffentlich-rechtlicher Begründung bei der Bauaufsicht gestellt werden.



Für den Antrag auf Abweichungen oder Befreiungen bzw. Ausnahmen in Verbindung mit einem Bauantrag reicht es aus, zusätzlich zu den im Baugenehmigungsverfahren benötigten Bauvorlagen einen formlosen Antrag auf Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in 3-facher Ausfertigung original unterzeichnet beizufügen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben (s. Kapitel 2.1) werden Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in einem „isolierten Verfahren“ beantragt (s.u.).

Bitte sprechen Sie geplante Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen frühzeitig mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ab, zumal u. U. auch eine politische Entscheidung eingeholt wird. Das Vorhaben darf nicht ausgeführt werden, bevor ein positiver Bescheid erteilt wurde!

Wenn Ihr Bauvorhaben von öffentlich-rechtlich nachbarschützenden Vorschriften (z.B. Abstandflächen) abweicht, soll die Bauaufsicht gem. Landesbauordnung NRW die hiervon betroffenen Nachbarn informieren. Es ist Ihre Aufgabe als Antragsteller, der Bauaufsicht die aktuellen Eigentümerangaben der benachbarten Liegenschaften zusammen mit dem Antrag vorzulegen. Ohne diese Angaben gilt der Antrag als unvollständig.

Es ist in Ihrem Interesse, dass Sie alle für die Realisierung Ihres Vorhabens erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften der Landesbauordnung beantragen, selbst wenn diese außerhalb des bauaufsichtlichen Prüfumfanges des Genehmigungsverfahrens liegen. Die Bauaufsicht kann grundsätzlich nur die von Ihnen beantragten Abweichungen prüfen. Sie ist nicht verpflichtet, fehlende Anträge nachzufordern.

Isolierter Antrag

Gemäß § 65 ff. BauO NRW sind viele Vorhaben und Anlagen baugenehmigungsfrei. Auch diese Anlagen müssen jedoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, so können Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder von den Vorschriften der Landesbauordnung oder von auf ihrer Grundlage erlassenen Satzungen in einem isolierten, d.h. von einer Baugenehmigung unabhängigen gebührenpflichtigen Verfahren beantragt werden. Dies muss öffentlich-rechtlich begründbar sein und durch die geplanten Abweichungen darf keine Baugenehmigungspflicht ausgelöst werden.

Dem isolierten Abweichungs- Ausnahme- bzw. Befreiungsantrag sind i.d.R. Bauvorlagen beizufügen, wie sie auch für ein Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (s. Kapitel 2.2) vorzulegen sind (z.B. Lageplan, Bauzeichnungen, Abstandflächennachweis, Bau-/Nutzungsbeschreibung, Auszug Baulastenverzeichnis u.a.). Für detaillierte Informationen zu den Bauvorlagen lesen Sie bitte im Kapitel 2.2 unter „Unterlagen“ nach.

Bitte klären Sie vorab mit der Bauaufsichtsbehörde, welche Unterlagen neben dem Antragsformular für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen noch einzureichen sind.