



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.

Abweichungen⁷⁷

Abweichungen werden von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, d. h. von der Landesbauordnung NRW erteilt.

- 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 würdigen.

⁷⁷ Abweichungen: § 69 BauO NRW

Ausnahmen⁷⁸

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

Befreiungen

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.

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

⁷⁸ Ausnahmen: § 31 BauGB



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 **schriftlichen Antrag auf Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen** in dreifacher Ausfertigung original unterzeichnet beizufügen. Seit Einführung der BauO NRW 2018 gibt es hierfür ein entsprechendes Antragsformular, es steht Ihnen jedoch frei auch einen formlosen schriftlichen Antrag zu stellen.

Bei verfahrensfreien Vorhaben werden Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in einem „isolierten Verfahren“ beantragt.

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. Abstandsflächen) abweicht, fordert die Bauaufsicht in der Regel eine Baulast. Sollte jedoch ausnahmsweise eine Abweichung denkbar sein, fordert die Bauaufsicht Nachbarzustimmungen von allen Eigentümern der betroffenen Angrenzergrundstücke.

Folgende Anforderungen an eine Nachbarzustimmung werden seitens der Bauaufsicht der Stadt Mülheim an der Ruhr gestellt:

- Eine Nachbarzustimmung muss immer hinreichend bestimmt sein. Deshalb sollte das Vorhaben benannt sein.
- Es muss der Ort des Vorhabens (Adresse / Idealerweise mit Benennung: Gemarkung, Flur, Flurstück) benannt sein.
- Es muss die Eigentümer-Adresse des/der Zustimmungen benannt sein. (Idealerweise mit Benennung: Gemarkung, Flur, Flurstück)
- Es müssen grundsätzlich alle zustimmenden Eigentümer und Eigentümerinnen des betroffenen Angrenzergrundstücks unterschreiben. (Bei Eheleuten als Eigentümer, müssen beide unterschreiben. Bei Eigentümergemeinschaften müssen alle Einzeleigentümer/-innen unterschreiben.)
- Unter der Unterschrift ist der Name des unterschreibenden in Klarschrift auszuschreiben, damit eindeutig ist, wer unterschrieben hat.
- **Eine Nachbarzustimmung hat als Textfeld auf allen Planunterlagen zu erfolgen → Beispiel:**

NACHBARZUSTIMMUNG

Hiermit stimmen wir, **Max Mustermann und Michaela Mustermann** - Eigentümer des Grundstücks Cleverstr. 15 (Gemarkung Ausgedacht, Flur 10, Flurstück 200), der, wie auf den Planunterlagen dargestellten **Errichtung eines Anbaus** auf dem Grundstück Cleverstr. 17 (Gemarkung Ausgedacht, Flur 10, Flurstück 188) zu.

Max Mustermann

Michaela Mustermann



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 § 62 ff. BauO NRW sind viele Vorhaben und Anlagen verfahrensfrei. 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 Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind (z. B. Lageplan, Bauzeichnungen, Abstandflächennachweis, Bau-/Nutzungsbeschreibung, Auszug Baulastenverzeichnis u. a.). Detaillierte Informationen können sie den entsprechenden Kapiteln entnehmen.

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



Der Antragsteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

Anlage I/10 zur WV BauPrüfVO

An die Gemeinde	Eingangsstempel der Gemeinde	An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr Untere Bauaufsicht Hans-Böckler-Platz 5	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
PLZ, Ort	PLZ, Ort 45468 Mülheim an der Ruhr		
Alterzeichen	Alterzeichen		
Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018		Verfahrensfreie Bauvorhaben § 62 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)			
Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika			
Straße, Hausnummer Hauptstr. 100			
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr			
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Mustermann, Max			
Telefon (mit Vorwahl) 0123 / 123456		Telefax	
E-Mail max.mustermann@muster.de			
Bezeichnung des Vorhabens Abweichung von § 6 (2) BauO NRW 2018 (Fassung 2021) - Abstandsflächen auf Fremdgrundstück			
<input checked="" type="checkbox"/> Abweichung <input type="checkbox"/> Befreiung <input type="checkbox"/> Ausnahme			
Begründung mit Angabe der Vorschrift, von der eine Abweichung, Befreiung oder Ausnahme erteilt werden soll Der rückwärtig zu errichtenden Balkon an einem Einfamilienhaus fällt mit seinen seitlichen Abstandsflächen insgesamt 0,26 m auf Fremdgrundstück. Daher wird eine Abweichung beantragt. Die Nachbarzustimmung hierfür liegt vor. Abweichungen = Von Vorschriften des Bauordnungsrechtes Befreiungen = Von Vorschriften des Bauplanungsrechtes Ausnahmen = Von Vorschriften der Art der Nutzung, welche über die BauNVO normiert sind			
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Hauptstr. 100			
Gemarkungen Mülheim	Flur(e) 10	Flurstück(e) 1	
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022			
Für die Bauherrschaft: Die Bauherrschaft hat den Antrag zu unterzeichnen, die Bauzeichnungen müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.			
Unterschrift			