



Verfahrensfreie Bauvorhaben

Allgemeine Hinweise:

- Auch bei verfahrensfreien Vorhaben, also solchen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, sind die anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die an Anlagen gestellt werden (z.B. Festsetzungen eines Bebauungsplans, Abstandsflächen, Brandwand etc.), eigenverantwortlich vom Bauherrn einzuhalten.
- Ist im Folgenden von Grenzbebauung oder Grenznähe die Rede, so sind Vorhaben gemeint, die mit einem Abstand von weniger als 3 Metern zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Anmerkung:

Diese Übersicht und die Bemerkungen dienen lediglich der Information für Bauherren. Ansprüche können daraus nicht hergeleitet werden.

Inhaltsverzeichnis:

Art. 57	Seite
Abs. 1, verfahrensfreie Bauvorhaben allgemein	2-7
Abs. 2, verfahrensfreie Bauvorhaben im Geltungsbereich einer städtebaul. Satzung	7
Abs. 3, Verfahrensfreiheit luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienender Anlagen	8
Abs. 4, verfahrensfreie Nutzungsänderungen	8
Abs. 5, verfahrensfreie Beseitigungen von Anlagen	8
Abs. 6, Instandhaltungsarbeiten	8

Wortlaut des Art. 57 BayBO:

(in grün: Bemerkungen der Bauaufsichtsbehörde)

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) **Gebäude** mit einem Brutto-Rauminhalt **bis zu 75 m³**, außer im Außenbereich,
zu beachten: - über 50m³ ist eine Brandwand erforderlich, wenn in Grenznähe gebaut wird
- in Grenznähe sind keine Feuerstätten erlaubt
- b) **Garagen** einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche **bis zu 50 m²**, außer im Außenbereich,
Diese Vorhaben müssen alle folgenden Voraussetzungen zwingend erfüllen:
 - mittlere Wandhöhe von max. 3 Metern
 - Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 9 Metern
 - Gesamtlänge der gesamten Grenzbebauung darf 15 Meter nicht übersteigen**Garagen zählen als Gebäude und haben daher auch die Anforderungen des Buchst. a) zu erfüllen!**
- c) **freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen**, die einem **land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb** oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, **nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,**
- d) **Gewächshäuser** mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche, **die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,**
- e) **Fahrgastunterstände**, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- f) **Schutzhütten für Wanderer**, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- g) **Terrassenüberdachungen** mit einer Fläche **bis zu 30 m²** und einer Tiefe **bis zu 3 m**,
- h) **Gartenlauben in Kleingartenanlagen** im Sinn des § 1 Abs. 1 BKleingG.

2. folgende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit freier Höhe bis 10 m,
- b) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung,

3. folgende Energiegewinnungsanlagen:

- a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

aa) in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

b) Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

c) Blockheizkraftwerke,

4. folgende Anlagen der Versorgung:

a) Brunnen,

b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis zu 10 m²,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a)

aa) Antennen,

bb) Antennen tragende Masten mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

cc) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Sirenen und für Fahnen,

c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,

e) Flutlichtmasten mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

6. folgende Behälter:

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt bis zu 6 m³,

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,

- c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³,
- d) Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,
- e) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- f) Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen,
- g) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- b) **offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie** der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei **dienen**,

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen

mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

9. Aufschüttungen

mit einer Höhe bis zu 2 m und *(zu verstehen als „oder“)* einer Fläche bis zu 500 m²,

Hinweis: Die Voraussetzungen müssen nicht zugleich vorliegen. Wird entweder die Höhe oder die Fläche nicht eingehalten, ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
- b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
- c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
- d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

Wohnwagen im Außenbereich (z.B. „Gartengrundstück“ oder an Gewässern) sind hier ausdrücklich nicht erfasst und werden bei Bekanntwerden durch das Landratsamt entsprechend rechtlich behandelt.

- e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

Grundsätzliche Anmerkung:

Werden an der statischen Konstruktion von baulichen Anlagen Änderungen vorgenommen, so ist in jedem Fall ein erneutes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Nur so kann durch geeignete Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde sichergestellt werden, dass die Anforderungen an die Standsicherheit eingehalten sind.

- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
- b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden,
- c) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,
- d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
- e) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- f) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern, auch vor Fertigstellung der Anlage,
Hier handelt es sich nur um die Eindeckung des Daches. Werden bauliche Veränderungen am Dachtragwerk (z.B. Teil- oder Kompletterneuerung) vorgenommen, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen!

12. folgende Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²,
- b) Warenautomaten,
- c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,
- d) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, im Außenbereich nur, soweit sie einem Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB dienen,

- e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,
- f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
- g) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Toilettenwagen,
- c) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- d) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- e) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen fliegende Bauten,
- f) Zeltlager, die nach ihrem erkennbaren Zweck gelegentlich, höchstens für zwei Monate errichtet werden,

14. Fahrgeschäfte

mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

15. folgende Plätze:

- a) Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,
- c) Kinderspielplätze im Sinn des Art. 7 Abs. 2 Satz 1,
- d) Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,

16. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) [Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei](#)

- 1. Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m² sowie überdachte Stellplätze,
- 2. Wochenendhäuser sowie Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten,
- 3. Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 BKleingG,
- 4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
- 5. Mauern und Einfriedungen,
- 6. Werbeanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
- 7. Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze,
- 8. Friedhöfe,
- 9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

[im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.](#)

(3) ¹ Verfahrensfrei sind luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienende Anlagen, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind. ² Für nach Satz 1 verfahrensfreie Anlagen gelten Art. 61 und 62 entsprechend.

(4) Verfahrensfrei ist die **Änderung der Nutzung** von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung **keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen** nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.

(5) ¹ Verfahrensfrei ist die **Beseitigung** von

1. Anlagen nach Abs. 1 bis 3,
2. **freistehenden** Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

² Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ³ **Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind;** die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. ⁴ Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. ⁵ Art. 68 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 7 gelten entsprechend (→ **Vorlage einer Baubeginnsanzeige!**).

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an den Ansprechpartner, der für die Gemeinde zuständig ist, in der Ihr Vorhaben verwirklicht werden soll.