

➤ **Baugenehmigungsfreie Vorhaben**

Der Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben wurde mit Einführung der Hessischen Bauordnung zum 01.10.2002 deutlich erweitert.

Welche baulichen Anlagen ohne eine Baugenehmigung errichtet und/oder geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden dürfen, ist in der Anlage 2 zu § 55 der Hessischen Bauordnung festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der Vorhaben nur unter gewissen Vorbehalten baugenehmigungsfrei sind.

Genehmigungsfrei dürfen beispielsweise errichtet werden (Aufstellung nicht abschließend):

- ⇒ Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude nicht mehr als 30 m³ Bruttorauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen
- ⇒ Garagen bis 50 m² Bruttogrundfläche einschl. Abstellraum einschl. Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1
- ⇒ Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3
- ⇒ Vorbauten, wie Hauseingangstreppen, deren Überdachungen, Windfänge sowie Erker und Balkone bis 30 m³ Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3; bei Erkern und Balkonen sowie bei Windfängen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3
- ⇒ Dachaufbauten einschl. Dachgauben auf bestehenden Gebäuden, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3
- ⇒ Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Außenwänden und in Dachflächen bestehender Gebäude unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5
- ⇒ Dächer von bestehenden Gebäuden einschließlich der Dachkonstruktion und der Dämmung unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3
- ⇒ Einfriedungen und Terrassentrennwände bis 2 m Höhe, offene Einfriedungen im Außenbereich
- ⇒ Die Erneuerung und Auswechslung von Dächern und Dachteilen ohne Eingriff in die Konstruktion bei bestehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3.

Die in den vorgenannten Beispielen teilweise mit aufgeführten Freistellungsvorbehalten haben folgenden Inhalt:

Freistellungsvorbehalt Nr. 1: Beteiligung der Gemeinde

Der Gemeinde ist das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich zur Kenntnis zu geben, soweit das Vorhaben nicht dem naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahren unterliegt oder eine Ausnahmegenehmigung von einer Veränderungssperre erforderlich ist.

Mit dem Vorhaben darf 14 Tage nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrschaft nicht schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist nach Satz 2 mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in genau bezeichneten Teilen davon bestimmte Vorhaben von der Verpflichtung nach Satz 1 ausgenommen sind; § 81 Abs. 4 gilt entsprechend.

Freistellungsvorbehalt Nr. 3: Beteiligung von Nachweisberechtigten

Das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 59 Abs. 3 Satz 2 berechtigte Person die statische konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat.

In bestimmten Fällen kann bei schwieriger Bauausführung in der Bescheinigung das Erfordernis einer Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 Satz 2 festgelegt werden

Freistellungsvorbehalt Nr. 5: Beauftragung von Fachfirmen

Die Bauherrschaft hat eine branchenspezifische Fachfirma mit der Ausführung des Vorhabens zu beauftragen.

BEACHTENSIE – WICHTIG:

Die Baugenehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (§ 54 Abs. 2 HBO).

Wer genehmigungsfrei baut, ist selbst dafür verantwortlich, dass alle für das Bauvorhaben geltenden Vorschriften z.B. die gesetzlichen Abstandsflächen, die anerkannten Regeln der Technik, Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder einer örtlichen Bauvorschrift sowie die ggf. vorliegenden Freistellungsvorbehalte eingehalten werden. Obwohl für dieses Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist, können ggf. andere Erlaubnisse erforderlich sein.

Wer beispielsweise ein Baudenkmal baugenehmigungsfrei ändert, braucht trotzdem eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Auch kann z.B. ein Vorhaben naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig sein (z.B. bei offenen Einfriedungen im Außenbereich).