

➤ **Baugenehmigungsfreie Vorhaben**

Der Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben umfasst eine Reihe von Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Welche baulichen Anlagen ohne eine Baugenehmigung errichtet und/oder geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden dürfen, ist in der Anlage zu § 63 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 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen
- ⇒ Garagen einschl. Abstellraum, Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Hilfsfahrzeuge bis 50 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschl. Abstellraum einschl. Zufahrten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1
- ⇒ Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3; bei Erkern und Balkonen sowie bei Windfängen mit mehr als 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3
- ⇒ Dachaufbauten einschl. Dachgauben, Loggien und Dachterrassenauf 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. 3
- ⇒ 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 § 68 Abs. 3 Satz 2 berechnete 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 § 83 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 (§ 62 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).**