

➤ Von der Baugenehmigung freigestellte Vorhaben

Die Hess. Bauordnung von 2018 lässt die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind, unter gewissen Voraussetzungen auch ohne Baugenehmigung zu, sofern es sich nicht um Sonderbauten handelt (§ 64 HBO).

Welche Vorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung?

Die Genehmigungsfreistellung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind.

Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht für Sonderbauten. Sonderbauten sind gekennzeichnet durch eine besondere Art der Nutzung bzw. Größe.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen sowie die Regelungen evtl. vorhandener örtlicher Bauvorschriften in vollem Umfang einhalten. Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen dürfen nicht notwendig sein.

Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches muss gesichert sein (Anschluss des Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, d.h. zumindest Wasserversorgung, Kanalisation und Elektrizität).

Die Gemeinde bzw. Stadt verlangt nicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll bzw. beantragt nicht eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches.

Wie funktioniert die Freistellung?

Die Bauherrschaft muss im Freistellungsverfahren keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauvorlagen nur der Gemeinde und eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zeitgleich vorlegen.

Die Bauherrschaft spart Zeit und ein Großteil anfallender anderer Kosten und Gebühren der Bauaufsicht. Es sind die durch Bauvorlagenerlass eingeführten Vordrucke zu verwenden, die u.a. auch im Internet unter www.wirtschaft.hessen.de veröffentlicht sind.

Die eingereichten Unterlagen müssen die Gemeinde in die Lage versetzen, eine Beurteilung des Vorhabens vorzunehmen. **Die Gemeinde ist aber ebenso wenig wie die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, die Einhaltung der Voraussetzungen für ein Genehmigungsfreistellungsverfahren oder der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen.**

Die Gemeinde kann allerdings aus ganz unterschiedlichen Gründen ein Genehmigungsverfahren fordern, etwa weil der Fall nach Ihrer Auffassung unklar ist und bauaufsichtlich überprüft werden sollte, ihr die Gestaltung des Gebäudes missfällt oder sie beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern, aber auch, wenn die Unterlagen eine ordnungsgemäße Beurteilung nicht zulassen.

Will die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dies der Bauherrschaft innerhalb eines Monats nach Einreichung bei der Gemeinde zu erklären.

Tut die Gemeinde dies nicht oder teilt sie dem Bauherrn schon vorher mit, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangt und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden, wenn die weiteren notwendigen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht worden sind.

Was müssen Sie sonst beachten:

- ✓ Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren müssen die Bauvorlagen von einem/einer hierzu Bauvorlageberechtigten angefertigt sein.
- ✓ Bauherrschaft und Entwurfsverfasser/in sind dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden.
- ✓ Auch soweit die bauaufsichtliche Prüfung entfällt, sind die Bauvorlagen spätestens vor Baubeginn, nach § 68 HBO erforderliche bautechnische Nachweise spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte einzureichen.
- ✓ Beachten Sie darüber hinaus bitte unbedingt die Hinweise Bauausführung / Anzeige- und andere Pflichten der Bauherrschaft.