



Der Magistrat

In den §§ 54 und 55 der Hessischen Bauordnung ist geregelt, dass bestimmte Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Hierzu ist vor allem die Anlage 2 zur HBO zu beachten. Hier sind alle baugenehmigungsfreien Bauvorhaben aufgelistet.

Auch die hier definierten Maßnahmen müssen allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und können meist nur unter bestimmten Voraussetzungen baugenehmigungsfrei realisiert werden. Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich.

Was ist zusätzlich zu beachten?

## Vorbehalte

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Freistellungsvorbehalten baugenehmigungsfrei ausgeführt werden.

Vorbehalt 1:

Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit Vorbehalt 1 müssen erforderliche Bauvorlagen bei der Gemeinde eingereicht werden. In Darmstadt ist es so geregelt, dass die Planvorlagen und das Formular BAB 33 (siehe Bauvorlagenerlass: Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben) jeweils in 1-facher Ausfertigung bei der Antragsannahme der Bauaufsicht (Zimmer 1) vorzulegen sind.

Mit dem Vorhaben darf erst 14 Tage nach Eingang der Unterlagen bei der Bauaufsicht begonnen werden, wenn der Bauherrschaft innerhalb dieser Frist nicht mitgeteilt wird, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Vorbehalt 2:

Die unter Vorbehalt 2 gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn eine bauvorlageberechtigte Person nach § 49 Abs. 3 – 6 HBO (Entwurfsverfasser) die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

Vorbehalt 3:

Die unter Vorbehalt 3 gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn eine nachweisberechtigte Person (§ 59 Abs. 3 Satz 2 HBO) die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

#### Vorbehalt 4:

Feuerungsanlagen dürfen erst dann dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn eine nach § 59 Abs. 6 HBO berechnete Person (Sachverständige/r für Energieerzeugungsanlagen) die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase der Bauherrschaft bescheinigt hat.

#### Vorbehalt 5:

Mit der Ausführung der Bauvorhaben hat der Bauherr eine branchenspezifische Fachfirma zu beauftragen.

Wird ein Vorbehalt nicht erfüllt, so ist ein trotzdem ausgeführtes Vorhaben formell illegal. Es obliegt der Bauaufsicht, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden, ob der Vorbehalt nachträglich erfüllt werden kann oder ob ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Der Verstoß gegen einen Vorbehalt ist bußgeldbewehrt. Die Erfüllung der Vorbehalte liegt allein in der Verantwortung der Bauherrschaft.

### **Isolierte Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsanträge**

Hält Ihr genehmigungsfreies Vorhaben nicht die öffentlichen-rechtlichen Vorschriften ein, wie z.B. die erforderlichen Abstandsflächen, muss bei der Bauaufsicht ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung gestellt werden. Unterlagen und Formblatt BAB 10 (Bauvorlagenerlass) sind 2-fach bei der Bauaufsicht einzureichen. Mit dem Vorhaben darf erst nach Vorliegen des entsprechenden Bescheids begonnen werden.

### **Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen**

Da die Bauaufsicht nicht prüft, müssen Sie eigenverantwortlich klären, ob evtl. andere Genehmigungen eingeholt werden müssen. Sonstiges öffentliches Recht, das eigenverantwortlich von der Bauherrschaft zu beachten ist, finden Sie ausführlich unter rechtliche Grundlagen – *Handlungsempfehlung zur HBO – HE-HBO Anlage 1 unter Punkt 1.*

### **Beispielhafte, nicht abgeschlossene Aufzählung:**

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Klären Sie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Klären Sie mit dem Stadtplanungsamt, ob eine Genehmigung nach Sanierungsrecht erforderlich ist, falls sich Ihr Vorhaben in einem förmlichen Sanierungsgebiet befindet.

#### Baumfällgenehmigung

Die Stadt Darmstadt hat eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung). Danach kann die Fällung eines Baumes genehmigungspflichtig sein. Ansprechpartner ist hier die Untere Naturschutzbehörde im Grünflächen- und Umweltamt.

#### Erlaubnis zum Ausschank von Alkohol

Für die Erlaubnis nach § 2 Gaststättengesetz ist das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Darmstadt zuständig.

#### Einleitgenehmigung

Klären Sie mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, ob eine Genehmigung für die Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem erforderlich ist.

Liegen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit nicht vor und Sie bauen trotzdem, handelt es sich um ein illegales Bauvorhaben („Schwarzbau“). Dies gilt auch für den Fall, dass eine Mitteilung für ein baugenehmigungsfreies Vorhaben vorgelegt wurde. Es droht in diesem Fall ein Bußgeld. Ebenfalls müssen Sie mit einer kostenpflichtigen Anordnung einer Baueinstellung, Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung rechnen.