

Genehmigungsfreistellung und Genehmigungsverfahren - Gebäudeklassen

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Bauaufsichtsamt

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Der Magistrat

Die Hessische Bauordnung unterscheidet

- baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO
- baugenehmigungsfreigestellte Vorhaben im beplanten Bereich (Genehmigungsfreistellung) nach § 64 HBO
- vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 65 HBO
- Baugenehmigungsverfahren nach § 66 HBO

Dieses Kapitel soll Ihnen dazu dienen, eine Einstufung Ihres geplanten Vorhabens in das jeweilige Verfahren vornehmen zu können. (Die ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren erhalten Sie in den jeweiligen Kapiteln.)

Vor der Einstufung in die Verfahrensarten ist es erforderlich, die Gebäudeklasse Ihres Vorhabens zu bestimmen. Diese werden in § 2 HBO ausführlich beschrieben. Hierbei ist die Höhe maßgebend. Unter Höhe versteht die HBO das Maß zwischen Oberkante des Rohfußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, und der Geländeoberfläche (im Mittel), die an das Bauvorhaben direkt anschließt.

Gebäudeklasse 1

- Freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- Freistehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2

- Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3

- Sonstige Gebäude bis zu 7 m Höhe

Gebäudeklasse 4

- Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss

Gebäudeklasse 5

- Sonstige Gebäude bis zu 22 m Höhe

Sonderbauten

Hier sind in § 2 Abs. 9 HBO achtzehn verschiedene bauliche Anlagen und Räume besonderer Nutzung aufgeführt, z.B.

Hochhäuser, Versammlungsstätten, Krankenhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3000 m² Brutto-Grundfläche, Schulen, große Garagen, Gaststätten mit mehr als 40 Besucherplätzen usw.

Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO

Es gelten für **alle** nachfolgend aufgeführten Vorhaben folgende Voraussetzungen:

- sie müssen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen
- sie dürfen keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch erfordern
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches muss gesichert sein
- sie dürfen keine Abweichung nach § 73 HBO erfordern
- die Stadt verlangt innerhalb einer Frist von vier Wochen weder die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens noch die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs.1 Satz 2 BauGB

Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 – 5

Sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3

Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (H < 30 m) Nebengebäude zu den oben genannten Vorhaben

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 65 HBO

Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 – 5

Sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3

Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (H < 30 m) Nebengebäude zu den oben genannten Vorhaben

Dies gilt nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 9 HBO.

Baugenehmigungsverfahren nach § 66 HBO (Normalverfahren)

Gebäude der Gebäudeklassen 4 + 5, die nicht ausschließlich Wohngebäude sind

Nebengebäude zu oben genannten Vorhaben

Abbruch und Beseitigung von baulichen Anlagen (ausgenommen Anlagen nach Anlage 2 IV zur HBO)

Sonderbauten