



Der Magistrat

Sie haben im vorherigen Kapitel festgestellt, dass Ihr Bauvorhaben die Bedingungen der Gebäudeklasse erfüllt, um unter die Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO zu fallen. Dann ist zu prüfen, ob **alle** Anwendungsvoraussetzungen nach § 56 Abs. 2 HBO erfüllt sind. Diese sollen hier ausführlicher werden.

Voraussetzung 1

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten oder Vorhaben bezogenen Bebauungsplans.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der mindestens Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (z.B. reines oder allgemeines Wohngebiet), das Maß der Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Die Bebauungspläne liegen sowohl im Stadtplanungsamt als auch im Bauaufsichtsamt vor und können dort eingesehen werden. Plankopien erhalten Sie beim Vermessungsamt. Dort kann auch ein Babauungsplanatlas (auf CD) bezogen werden.

Voraussetzung 2

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans in allen Teilen. Abweichungen selbst geringfügiger Art führen automatisch zum Wegfall der Genehmigungsfreistellung und damit in ein Baugenehmigungsverfahren.

Voraussetzung 3

Spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme des Vorhabens müssen die notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen, Anlagen zur Trinkwasser-, Lösch- und Energieversorgung, Abwasser-versorgung) vorhanden sein.

Voraussetzung 4

Das Vorhaben muss der HBO und den örtlichen Bauvorschriften entsprechen. Hierzu zählt z.B. das gesamte materielle Bauordnungsrecht einschließlich der Satzungen, die aufgrund HBO erlassen wurden (z.B. Stellplatzsatzung). Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften selbst geringfügiger Art führen automatisch zum Wegfall der Genehmigungsfreistellung und damit in ein Baugenehmigungsverfahren.

Die Einhaltung dieser Voraussetzungen liegt im Verantwortungsbereich der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten und wird nicht von der Gemeinde oder dem Bauaufsichtsamt geprüft.

Wenn Sie – trotz Genehmigungsfreistellung – ein Verfahren durchgeführt haben wollen, können Sie einen Bauantrag stellen und sich auf dem Formular BAB 1 auf der 2. Seite in das gewünschte Verfahren einwählen. Die Baugenehmigungsgebühren richten sich dann nach dem Verfahren und Volumen des Vorhabens.

Ein Bauantrag ist auch dann erforderlich, wenn Ihnen innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen mitgeteilt wird, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Bauvorlageberechtigung (§ 49 HBO)

Die Unterlagen sind von einer bauvorlageberechtigten Person zu erstellen. Für kleinere Bauvorhaben (Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und insgesamt max. 200 m² Wohnfläche, eingeschossige gewerbliche Gebäude bis 200 m² Brutto-Grundfläche und bis zu 3m Wandhöhe, landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Gebäudeklasse 1 – 3 bis 200 m² Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses) genügt die „kleine Bauvorlageberechtigung“. Dies sind z.B. Handwerksmeister im Maurer-, Betonbauer- oder Zimmererhandwerk sowie staatlich geprüfte Techniker.

Für alle größeren Bauvorhaben ist die „große Bauvorlageberechtigung“ erforderlich und nachzuweisen. Diese Entwurfsverfasser sind in den Listen der Architekten- und Ingenieurkammer als bauvorlageberechtigt eingetragen.

Bauvorlagen

Im Kapitel *Erforderliche Bauvorlagen* finden Sie einen Auszug aus dem Bauvorlagenerlass. Daraus ist ersichtlich, welche Unterlagen in welcher Anzahl zusammen mit dem Formular BAB 33 einzureichen sind.

Über die Anforderungen an die verschiedenen Bauvorlagen informiert der Bauvorlagenerlass in Anlage 2 ausführlich. Sie können diesen Erlass unter *rechtliche Grundlagen* direkt ansteuern.

In Darmstadt sind sowohl die Ausfertigung für die Bauaufsicht als auch die Ausfertigung für die Gemeinde beim Bauaufsichtsamt abzugeben.

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.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Wenn Sie innerhalb von vier Wochen nach Einreichung der vollständigen Unterlagen keine Erklärung der Gemeinde (in Darmstadt des Bauaufsichtsamtes) erhalten haben, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, können Sie mit dem Bau beginnen. Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen der Bauausführung weitere Unterlagen vorzulegen sind. Informationen hierüber finden Sie

- im Bauvorlagenerlass in Tabelle 1 der Anlage 2
- im Kapitel *Bautechnische Nachweise*.