

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 65 HBO

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Bauaufsichtsamt

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Der Magistrat

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist die bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt.

Sie beschränkt sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und beantragte bauordnungsrechtliche Abweichung. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts, von denen keine Abweichungen beantragt sind, sind einzuhalten. Hierfür ist die Bauherrschaft, insbesondere aber auch der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Werden bei Ihrem Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Festsetzungen aus dem Bebauungsplan nicht eingehalten, so müssen Sie Ihrem Bauantrag einen Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung beifügen. Mehr dazu unter dem Stichwort Antrag auf *Abweichung/Ausnahme/Befreiung*.

Die Prüfung schließt nur dann andere öffentlich-rechtliche Vorschriften ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen anderen Fachvorschriften entfällt oder ersetzt wird wie z. B. im Denkmalschutzrecht. In diesen Fällen wird die nach dem Fachrecht notwendige Genehmigung/Erlaubnis mit der Baugenehmigung erteilt. Den Prüfungsumfang im Verfahren nach § 65 HBO können Sie unter *Hessische Bauordnung – HE-HBO Anhang 1 unter Punkt 2* nachlesen.

In allen anderen Fällen müssen Sie beim entsprechenden Fachamt eine separate Genehmigung/Erlaubnis beantragen.

Nach vollständigem Eingang aller für die Prüfung erforderlichen Bauvorlagen läuft eine 3-monatige Bearbeitungsfrist, in der über den Bauantrag entschieden wird. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, gilt die Baugenehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion). Bei Bauvorhaben im Außenbereich entfällt die Genehmigungsfiktion. Mit dem Eingang von geänderten Unterlagen wird die Bearbeitungsfrist neu in Lauf gesetzt.

Wenn Ihrem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Verfahren zu prüfen sind, wird die Baugenehmigung erteilt. Die Baugenehmigung deckt jedoch durch die Einschränkung des Prüfungsumfangs nur noch einen Teil des öffentlichen Rechts ab. Sie ist im Wesentlichen auf eine planungsrechtliche Genehmigung beschränkt. Dennoch sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Darüber liegt die Verantwortung allein bei der Bauherrschaft und den am Bau Beteiligten, zu deren Aufgabe auch die Koordination der geprüften und nicht geprüften Bereiche gehört.

Grundsätzlich gilt, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn das Vorhaben mit dem gesamten öffentlichen Recht vereinbar ist.

Die Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Genehmigungsverfahren trägt zu kurzen Bearbeitungszeiten bei und stärkt dabei gleichzeitig die Verantwortlichkeiten der Bauherrschaft und der anderen am Bau Beteiligten.

Zum Beispiel können Sie selbst einen Fachplaner (z. B. Nachweisberechtigter, Sachverständiger) Ihrer Wahl, neben dem Baugenehmigungsverfahren und unabhängig davon, beauftragen und damit Einfluss auf den Baubeginn Ihres Vorhabens nehmen.

Die Stärkung der Eigenverantwortung hat aber auch zur Folge, dass Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften wie z. B. Abstandsfragen, Stellplätze etc. kostenpflichtige Anordnungen (Baueinstellung, Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung) nach sich ziehen können.

Möchten Sie die Eigenverantwortung nicht ohne zusätzliche bauaufsichtliche Kontrolle übernehmen, können Sie sich für die Durchführung des „Normalverfahrens“ nach § 66 HBO entscheiden. Dazu muss auf Seite 2 des Bauantrags vom Wahlrecht nach § 62 HBO Gebrauch gemacht werden. In der Konsequenz müssen Sie längere Bearbeitungszeiten und höhere Gebührenansätze für den erweiterten Prüfungsumfang einplanen. Eine Genehmigungsfiktion tritt in diesem Verfahren nicht ein. Mehr dazu unter dem Stichwort *Genehmigungsverfahren nach § 66 HBO (Normalverfahren)*

Erforderliche Bauvorlagen

Lesen Sie hierzu bitte im Produkt *Bauantrag Annahme - Erforderliche Bauvorlagen für Bauvorhaben nach §§ 64-66 und Sonderbauten*.

Spätestens nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn müssen Sie alle für die baurechtliche Beurteilung Ihres Bauvorhabens notwendigen Bauvorlagen ergänzen, siehe hierzu auch

Produkt Bauüberwachung- Bauordnungsrecht und Produkt Bautechnische Nachweise

Bauvorlageberechtigung (§ 67 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

Welche weiteren Genehmigungen sind ggf. vor Baubeginn einzuholen?

Bitte prüfen Sie eigenverantwortlich, ob Genehmigungen/Erlaubnisse nach anderem Recht erforderlich sind.

Beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung:

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 Erlaubnisse nach dem 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.

Welche privatrechtlichen Vereinbarungen sind ggf. vor Baubeginn abzuschließen oder zu ändern? (Aufzählung ist nicht abschließend)

Gestattungsvertrag

Erbbauvertrag

Sondernutzungsvertrag

Mit den Bauarbeiten dürfen Sie erst beginnen, wenn Ihnen alle Genehmigungen/Erlaubnisse vorliegen.