

Genehmigungsverfahren nach § 66 HBO (Normalverfahren)

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Bauaufsichtsamt

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Der Magistrat

Im Rahmen des normalen Verfahrens wird zusätzlich zum Prüfungsumfang des vereinfachten Verfahrens auch das Bauordnungsrecht geprüft. Nur wenn es sich um einen Sonderbau handelt, bezieht sich die Prüfung auch auf den vorbeugenden Brandschutz. In allen anderen Fällen ist die Einhaltung der Brandschutzvorschriften durch einen Nachweisberechtigten für Brandschutz oder einen Sachverständigen zu bestätigen. Die Bestätigung müssen Sie uns spätestens vor Baubeginn vorlegen.

Ist der Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, müssen Sie das Brandschutzkonzept bereits Ihren Bauantragsunterlagen beifügen. Die Bereiche Erschütterungsschutz und baulicher Arbeitsschutz werden generell nicht mehr geprüft.

Werden bei Ihrem Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. die erforderlichen Abstandsflächen oder 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 § 66 HBO können Sie unter *Hessische Bauordnung – HE-HBO Anhang 1 unter Punkt 3* nachlesen.

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

Nach vollständigem Eingang aller für die Prüfung erforderlichen Bauvorlagen, läuft eine 3-monatige Bearbeitungsfrist, in der über den Bauantrag entschieden wird. 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 damit nur noch einen Teil des öffentlichen Rechts ab. 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

Erforderliche Bauvorlagen

Lesen Sie hierzu bitte im Produkt *Bauantrag/Annahme - Erforderliche Bauvorlagen für Bauvorhaben nach §§ 64-66 HBO 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 benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?

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.