

Freistellungsverfahren (§ 64 Hessische Bauordnung)

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung (nicht Abriss oder Beseitigung) aller baulichen Anlagen mit Ausnahme von Sonderbauten kann ein Freistellungsverfahren (§ 64 HBO) durchgeführt werden, wenn

- sie im Geltungsbereich eines qualifizierten oder Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes liegen,
- sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches bedürfen,
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist,
- sie keiner Abweichung nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften bedürfen

Erforderliche Bauvorlagen:

Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt unverzüglich die Gemeinde. Mit dem Vorhaben darf begonnen werden, wenn die Gemeinde innerhalb eines Monats keinen Gebrauch von ihrem Vorbehaltrecht macht, ein Baugenehmigungsverfahren zu fordern oder vorab den Verzicht auf den Vorbehalt mitteilt. Über die Zulässigkeit des Baubeginns erhält die Bauherrschaft eine besondere Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde. Zeitgleich mit der Einreichung der Bauvorlagen am Landkreis sind der Gemeinde die Entwässerungsunterlagen 3-fach einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen auf jeden Fall von einer/m bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in angefertigt werden. Wer für welches Bauvorhaben vorlageberechtigt ist, erfahren Sie in § 67 der Hess. Bauordnung.

Was prüft die Bauaufsichtsbehörde/ die Gemeinde bei genehmigungsfreiestellten Vorhaben?

Die Genehmigungsfreistellung zielt vorrangig auf ein genehmigungsfreies Bauen ab, d.h. es findet keine bauaufsichtliche Prüfung und Genehmigung statt. Das Bauvorhaben liegt in der ausschließlichen Verantwortung der Bauherrschaft, die für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist. Die Beteiligung der Gemeinde erfolgt allein zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit. Sie hat ein Prüfrecht, aber keine Prüfpflicht.

Hinweis:

Sie haben aber auch die Möglichkeit, ausdrücklich die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. In diesem Fall müssen Sie einen Bauantrag stellen und das Erklärungsblatt (Rückseite des Bauantragsformulars) ausfüllen.

Sind Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich, ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich, diese einzuholen.

Was ist, wenn die Gemeinde von Ihrem Erklärungsrecht Gebraucht macht?

Die Erklärung der Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, führt zur Baugenehmigungspflicht des Bauvorhabens. Die Bauherrschaft hat keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde von ihrem Erklärungsrecht keinen Gebrauch macht.

Den vollständigen Gesetzestext können Sie auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen unter <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bauvorschriften/hessische-bauordnung-hbo> nachlesen.