Merkblatt

Baugenehmigungsfreie Vorhaben
nach § 63 Hessischer Bauordnung (HBO)

Vorwort

Dieses Merkblatt informiert über baugenehmigungsfreie Vorhaben nach der Hessischen Bauordnung (HBO). Es dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Beratung und stellt auch keine rechtsverbindliche Auskunft dar.

Es wird daher empfohlen, bei Unsicherheiten eine fachkundige Person (z. B. Architekt) zu konsultieren oder sich an die Untere Bauaufsichtsbehörde zu wenden.

Der Begriff „baugenehmigungsfrei“ bedeutet nicht, dass ohne weitere Vorgaben gebaut werden darf. Auch für genehmigungsfreie Vorhaben gelten gesetzliche Anforderungen und Vorschriften, die eingehalten werden müssen. Welche Regelungen dabei besonders wichtig sind, wird im Nachfolgenden erläutert.

Allgemeine Hinweise

Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind Vorhaben, für die keine Baugenehmigung benötigt wird; sie ergeben sich aus dem § 63 HBO und der dazugehörigen Anlage.

Ein Teil der genehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese Vorhaben unterliegen einem sogenannten Freistellungsvorbehalt. In der Anlage zu § 63 HBO ist ein solcher Vorbehalt durch den Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und/oder 6“ gekennzeichnet.

Vorhaben, die unter dem Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 1 stehen, erfordern die Beteiligung der zuständigen Gemeinde. In diesen Fällen ist das Vorhaben der Gemeinde unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen anzuzeigen. Die Gemeinde kann innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine entsprechende Mitteilung, darf mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Der Beginn der Frist ergibt sich aus der Eingangsbestätigung der Gemeinde.

Auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, bleibt die Bauherrschaft für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich (§ 62 (2) HBO). Dazu gehört beispielsweise die Einhaltung der Abstandsflächen, die Vorgaben des Bauplanungsrechts, örtliche Satzungen, technische und sicherheitsrelevante Anforderungen sowie die anerkannten Regeln der Technik.

Es wird daher empfohlen, das Vorhaben vor Beginn der Ausführung durch qualifizierte Fachleute oder Sachverständige prüfen zu lassen.

Einzureichende Unterlagen

Anhand der einzureichenden Unterlagen entscheidet die Gemeinde, ob ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Die Unterlagen müssen daher ausreichend aussagekräftig sein und erkennen lassen, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Unterlagen sind nach Maßgabe des Bauvorlagenerlasses des Landes Hessen in seiner jeweils geltenden Fassung, einzureichen.

Die nachfolgende Liste bietet eine Orientierung, welche Bauvorlagen der Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Bauvorhabens unter Freistellungsvorbehalt des Abschnittes IV Nr. 1 beizufügen sind:

- Mitteilungsformular BAB 33*
- Liegenschaftsplan (mit Planungsstandeintragung)*
- Bauzeichnungen*
- Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)*
- Freiflächenplan
- Berechnung des Bruttorauminhalts
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)
- Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit
- Stellplatznachweis (falls nach der Stellplatzsatzung erforderlich)
- Handlungsvollmachten im Original

* immer vorzulegen

Die Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung einzureichen. Die Einreichung kann entweder postalisch an den Magistrat der Stadt Melsungen, Stadtbauamt, Am Markt 1, 34212 Melsungen oder elektronisch per E-Mail an bauamt@melsungen.de erfolgen.

Weitere notwendige Genehmigungen

Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben können zusätzliche Genehmigungen notwendig sein, wenn dadurch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften tangiert werden.

Dies gilt zum Beispiel, wenn Belange des Natur-, Wasser- und Denkmalschutzes betroffen sind. In solchen Fällen muss die Bauherrschaft in eigener Verantwortung die notwendigen Genehmigungen bei der zuständigen Fachbehörde einholen. Daher können auch genehmigungsfreie Vorhaben letztendlich unzulässig sein.

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

Ein isolierter Antrag auf Befreiung oder Abweichung ist bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO erforderlich, wenn von bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden soll. Hierfür ist der Vordruck „Antrag an die Gemeinde – Abweichungen/Befreiungen“ (BAB 10a) zu verwenden und bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Bei anzeigepflichtigen Vorhaben empfiehlt es sich, den Antrag gemeinsam mit der Anzeige einzureichen. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn die beantragte Befreiung oder Abweichung zugelassen wurde.

Quick-Check Bauantrag

Der Quick-Check Bauantrag ist ein kostenloses Online-Angebot des Landes Hessen. Er dient als Orientierungshilfe und unterstützt Bürgerinnen und Bürger dabei, die Zulässigkeit einfacher Bauvorhaben, wie beispielsweise Carports, Garagen, Gartenhäuser sowie gebäudeabhängiger und gebäudeunabhängiger Solaranlagen, einzuschätzen.

Mit Hilfe der Anwendung kann online und eigenständig geprüft werden, ob für eines dieser Vorhaben die Stellung eines Bauantrags erforderlich ist und welche Behörde einzubeziehen ist. Der Anwender erhält eine erste rechtsunverbindliche Auskunft und kann das Ergebnis herunterladen sowie ausdrucken.

So funktioniert's:

1. Rufen Sie die Website www.quickcheck-bauantrag.de auf.
2. Beantworten Sie die Fragen zu Ihrem Vorhaben.
3. Laden Sie das Ergebnis bei Bedarf als PDF herunter oder drucken Sie es aus.

Ansprechpartner

Magistrat der Stadt Melsungen
Stadtbauamt
Schwarzenberger Weg 93
34212 Melsungen
Tel. 05661/708-142
E-Mail: bauamt@melsungen.de

Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises
Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde
Hans-Scholl-Straße 1
34576 Homberg (Efze)
Tel. 05681/775-6024
E-Mail: bauaufsicht@schwalm-eder-kreis.de

Liegenschaftskarte

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Behördenzentrum
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)
Tel: 0611/535 2000
Fax: 0611 535 2101
E-Mail: info.afb-homberg@hvbg.hessen.de

Melsungen, 23.11.2026