



*Informationen und Hinweise für Bauherren*

**Baugenehmigungsfreie  
Vorhaben nach § 55  
Hessische Bauordnung (HBO)  
Anlage 2**

Herausgegeben vom Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel  
im September 2007



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit dieser Informationsbroschüre wollen wir Sie über den Umgang mit den so genannten „genehmigungsfreien Bauvorhaben“ informieren“ .

Seit der Einführung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2002 können Sie als Bauherrschaft „kleinere“ Bauvorhaben selbst planen und ohne Baugenehmigungsverfahren durchführen. Dies bedeutet aber nicht, dass keine Regelungen oder Vorschriften einzuhalten sind.

Die Broschüre soll nun dazu dienen, Ihnen hilfreiche und nützliche Hinweise zu geben, um Sie bei Ihrem Bauvorhaben zu unterstützen, Ihren Zeitaufwand zu verringern und unnötige Kosten zu vermeiden. Für Fragen stehen ich Ihnen und natürlich meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs 2 Bauen, Planen, Liegenschaften gerne zur Verfügung.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen nun auf wie im Einzelnen vorgegangen werden sollte und welche Unterlagen ggf . einzureichen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Jirasek  
Erster Beigeordneter

# 3

## 1. Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m<sup>2</sup>, Garagen bis 30 m<sup>2</sup>, Bauteile im Innern von bestehenden Gebäuden und kleinere Abbrüche. In der Anlage 2 der HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

## 2. Welche Vorbehalte gibt es?

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese sind unter einen so genannten Freistellungsvorbehalt gestellt. Sie erkennen den Freistellungsvorbehalt in der Anlage 2 zur HBO an dem Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (oder/ und 2,3,4)“.

*Beispiel: Garagen bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche stehen unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (Anlage 2 zur HBO, I, Nr. 1.2).*

### **Vorbehalt Nr. 1: Mitteilung an die Gemeinde:**

Genehmigungsfreie Bauvorhaben, die in der Anlage 2 HBO unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, müssen Sie der Gemeinde Kriftel, Fachbereich 2 Bauen, Planen, Liegenschaften, mitteilen. Der Mitteilung sind die erforderlichen Bauvorlagen beizufügen (siehe Punkt 3). Genehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ sind beispielsweise:

- Garagen bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
- Feuerstätten von insgesamt nicht mehr als 350 kW
- Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
- Dachaufbauten einschließlich Dachgauben auf bestehenden Gebäuden

Die Gemeinde prüft bei den mitgeteilten Bauvorhaben nicht die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern lediglich, ob ein Eingriff in die städtebauliche Planung besteht. Abhängig vom Ergebnis dieser Prüfung kann die Gemeinde entscheiden, dass auch für ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Gemeinde muss diese Erklärung innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Bauvorlagen abgeben. Tut sie dies nicht, können Sie mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

### **Vorbehalt Nr. 2: Beteiligung von Bauvorlageberechtigten**

Die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Entwurfsverfasser die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

*Genehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ sind beispielsweise nichttragende Bauteile, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden.*

### **Vorbehalt Nr. 3: Beteiligung von Nachweisberechtigten**

Die Bauvorhaben unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3“ dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Nachweisberechtigter die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und dies dem Bauherrn bescheinigt hat. Genehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3“ sind beispielsweise:

- Dachaufbauten, einschließlich Dachgauben; auf bestehenden Gebäuden,*
- Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> oder Terrassenüberdachungen bei kleineren Gebäuden,*
- Tragende Teile im Innern von bestehenden Gebäuden (außer Sonderbauten)*

### **Vorbehalt Nr. 4: Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen**

Feuerungsanlagen (Definition § 2 Abs. 11 HBO) dürfen erst dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase dem Bauherrn bescheinigt hat.

*Zu den Feuerungsanlagen zählen z.B. auch die Kaminöfen aus dem Baumarkt*

### **Vorbehalt Nr. 5: Beauftragung von Fachfirmen**

Mit der Ausführung der Bauvorhaben nach dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5“ hat der Bauherr eine branchenspezifische Fachfirma zu beauftragen.

*Beispiel: Feuerungsanlagen oder Lüftungsleitungen.*

### **3. Welche Unterlagen benötigen Sie für die vorgeschriebene Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben an die Gemeinde Kriftel?**

#### **3.1 Bauvorlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind im Regelfall der Mitteilung eines genehmigungsfreien Bauvorhabens beizufügen. Bitte legen Sie alle Bauvorlagen, wenn nachstehend nicht anders festgelegt in 2-facher Ausfertigung vor.

Die Bauzeichnungen erstellen Sie bitte im Maßstab 1:100, in begründeten Einzelfällen auch in den Maßstäben 1:50 oder 1:200, als Ausnahme kann ein anderer Maßstab zugelassen werden. Der Maßstab ist in den Bauzeichnungen anzugeben. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sind die gültigen Normen zu beachten. Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen dauerhaft sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können nicht berücksichtigt werden. Falten Sie die Pläne bitte auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten Hefrand und verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder. Versehen Sie alle Ihre Zeichnungen mit einem Schriftkopf im rechten unteren Eck und nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche darzustellen, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind. Bauvorlagen sind grundsätzlich zu vermaßen.

#### **Vordruck „Mitteilung Baugenehmigungsfreier Vorhaben“**

Für die Mitteilung genehmigungsfreier Bauvorhaben, die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, ist der Vordruck „Mitteilung Baugenehmigungsfreier Vorhaben“ (Anlage 1 Nr. 14 des Bauvorlagenerlasses) in 1-facher Ausfertigung zu verwenden. Der Verfasser für eine Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Bauvorhabens braucht keine Bauvorlageberechtigung.

*Das Formular erhalten Sie im Fachbereich 2 Bauen, Planen, Liegenschaften der Gemeinde Kriftel oder im Internet unter [www.wirtschaft.hessen.de/Bauen/Wohnen/Baurecht/Bauvorlagenerlass/Formulare](http://www.wirtschaft.hessen.de/Bauen/Wohnen/Baurecht/Bauvorlagenerlass/Formulare)*

#### **Kopie des Handels-/ Vereinsregisterauszugs**

Legen Sie bitte eine Kopie in 1-facher Ausfertigung aus dem Handels-/ Vereinsregister vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.

## **Baulasten in Schrift**

Liegt auf Ihrem Grundstück eine Baulast, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

## **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Für kleinere, genehmigungsfreie Vorhaben ist die Vorlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte ausreichend.

*Den Auszug, ggfs. mit Angabe der örtlichen Höhenkoten, erhalten Sie beim Fachbereich 2 Bauen, Planen, Liegenschaften der Gemeinde Kriftel*

## **Grundrisse**

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen Grundrisse dar. Bei einem Dachgeschossausbau ist ggfs. auch der Kellergrundriss zum Nachweis von Abstell- und Gemeinschaftsräumen beizufügen. In den Grundrissen sind die Schnittlinien entsprechend der Schnitte darzustellen und zu kennzeichnen.

## **Schnitte**

Stellen Sie bitte alle Schnitte dar, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Dazu gehören auch Längsschnitte und Schnitte, aus denen der Anschluss, die Gründung und ggf. der Grenzverlauf von angrenzenden Gebäuden ersichtlich sind. In Schnitten und Ansichten sind die vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen zwischen baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen vermaßt darzustellen. Vergessen Sie bitte nicht die Details, wie abgehängte Decken, Kamine, Abluftschächte, Dachflächenfenster etc., mit darzustellen. Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch die Dachgauben.

## **Ansichten**

Zeichnen Sie alle betroffenen Ansichten. Bei geschlossener und halboffener Bauweise sind mindestens zwei Fensterachsen der Nachbarfassaden mit darzustellen. Im Bereich Denkmalschutz und im Geltungsbereich des § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, für die kein qualifizierter Bebauungsplan gilt) sind für die Beurteilung des Bauvorhabens auch die Nachbarfassaden relevant und daher mit darzustellen oder durch Fotos zu dokumentieren.

# 7

## **Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung**

### *Baubeschreibung:*

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der baulichen Maßnahmen des Bauvorhabens. Diese soll insbesondere Aussagen zur Gebäudeklasse und zu den baulichen Besonderheiten enthalten. Außerdem sollten Sie hier angeben, ob die Anforderungen der Hessischen Bauordnung eingehalten sind.

*Erläuterungen zur Einteilung der Gebäudeklassen finden Sie in § 2 Abs. 3 HBO*

### *Nutzungsbeschreibung:*

Für Büros, Läden, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich. Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- Zahl der Beschäftigten
- Öffnungs-/Betriebszeiten
- Genaue Beschreibung der gewerblichen Tätigkeit, ggf. der Abläufe.

## **Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche**

Als Grundlage für die Berechnungen gelten die DIN 277 bzw. die 2. Berechnungsverordnung.

## **Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung**

Bitte geben Sie hier die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, ggf. die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung (1962, 1969, 1977, 1990) an.

*Rechtsgrundlage: §§ 16 ff. BauNVO.*

## **Handlungsvollmacht**

Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht in 1-facher Ausfertigung vor, wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden. Sollte die Bauherrschaft aus mehreren Personen bestehen, ist eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

### 3.2 Isolierte Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge

Ist Ihr Bauvorhaben baugenehmigungsfrei, hält aber nicht die öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein, wie z.B. die erforderlichen Abstandsflächen oder die planungsrechtlichen Festsetzungen, dürfen Sie mit dem Bau nicht beginnen, ohne dass die Bauaufsicht Ihnen zuvor auf Antrag eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung in Form eines entsprechenden Bescheides gewährt hat. Das Antragsformular finden Sie im Bauvorlagenerlass, Anlage 1, Nr. 2.

Fundstelle des Antragsformulars im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

### 4. Benötigen Sie Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen für Ihr Bauvorhaben?

Da die Gemeinde das Bauvorhaben nicht in einem Genehmigungsverfahren prüft, müssen Sie selbst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten. Folgende Genehmigungen können beispielsweise auch für Ihr Bauvorhaben erforderlich werden. Der Ausführungsbeginn von Vorhaben (Errichtung und Änderungen von Feuerstätten, Schornsteinen, Abgasleitungen usw.) ist mindestens eine Woche schriftlich dem/ der Bezirksschornsteinfeger/in mitzuteilen.

#### *Denkmalschutzrechtliche Genehmigung:*

Bei Bauvorhaben in der Nähe eines denkmalgeschützten Grundstückes empfehlen wir dringend, vor Baubeginn beim Denkmalamt des Main-Taunus-Kreises abzuklären, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Rechtsgrundlage: Hessisches Denkmalschutzgesetz, abzurufen über [www.hessenrecht.hessen.de](http://www.hessenrecht.hessen.de)

#### *Wasserrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder bei Grundwasserberührung:*

Wenden Sie sich hierfür an die Untere Wasserbehörde beim Main-Taunus-Kreis.  
Untere Wasserbehörde beim Umweltamt, Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim

#### *Erlaubnis zum Betrieb eines Gaststättengewerbes:*

Für eine Gaststättenkonzession wenden Sie sich bitte an den Fachbereich 1 Zentrale Steuerung, Verkehr, Personal der Gemeinde Kriftel



### **5. Beispiel für vorzulegende Bauvorlagen**

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen der Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Bauvorhabens im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Bauvorlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie beim:

Fachbereich 2 Bauen, Planen, Liegenschaften der Gemeinde Kriftel

Tel: 06192/ 40 04 – 0

Gemeindeverwaltung@kriftel.de

<b>Nr.</b>	<b>Bauvorlagen</b>	<b>Anzahl</b>
1.	Vordruck „Mitteilung Baugenehmigungsfreier Vorhaben“	1
2.	Kopie des Handels-/ Vereinsregisterauszugs	1
3.	Handlungsvollmachten	1
4.	Baulasten in Kopie	1
5.	Auszug aus der digitalen Stadtkarte	2
6.	Grundrisse	2
7.	Schnitte	2
8.	Ansichten (ggf. Darstellung der Nachbargebäude/Fotos)	2
9.	Bau- und Nutzungsbeschreibung	2
10.	Berechnung des Bruttorauminhalts	2
11.	Berechnung der Nutzfläche	2
12.	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung	2

### ***Worauf Sie unbedingt achten sollten !***

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben ermöglichen einen raschen Baubeginn. Sofern die Gemeinde Kriftel nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einreichung der vollständigen Unterlagen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Diese Erleichterung geht einher mit einer gestiegenen Verantwortung der Bauherrschaft und der Entwurfsverfasser. Da die Gemeinde das Bauvorhaben nicht mehr in einem Genehmigungsverfahren prüft, müssen Sie selbst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten, wie zum Beispiel die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, die Beachtung des Denkmalrechts oder der in dem Stadtgebiet geltenden Erhaltungssatzungen. Eine Auflistung der bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben zu prüfenden Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur HBO, Anlage 1. Beachten Sie auch unbedingt die Vorbehalte, die unter Punkt 2 beschrieben sind. Wenn Sie gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen, riskieren Sie viel. Liegen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit nicht vor, handelt es sich um einen Schwarzbau, auch wenn die Mitteilung für ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben durchgeführt wurde. Es droht in diesem Fall ein Bußgeld bis zu 500.000 €. Sollten Sie mit Ihrem Vorhaben gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen oder liegen andere erforderliche Genehmigungen nicht vor, müssen Sie mit der Anordnung eines Baustopps und anderen Verfügungen (z.B. Beseitigungsanordnung, Wiederherstellungsanordnung oder Nutzungsuntersagung) rechnen.

*Fundstelle der Handlungsempfehlungen im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)*

### **Adressen**

- **Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel**  
**Fachbereich 1 Zentrale Steuerung, Verkehr, Personal**  
**Fachbereich 2 Bauen, Planen, Liegenschaften**  
**Frankfurter Str. 33 – 37, 65830 Kriftel**  
**Tel: 06192/ 40 04 - 0**  
***Gemeindeverwaltung@kriftel.de***
- **Servicecenter der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises**  
**Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim**
- **Denkmalamt des Main-Taunus-Kreises**  
**Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim**
- **Untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises.**  
**Am Kreishaus 1-5, 65719 Hofheim**
- **[www.hessenrecht.hessen.de](http://www.hessenrecht.hessen.de)**
- **[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)**

