

## **Baugenehmigungsfreie Vorhaben in beplanten Bereichen nach § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung)**



Für die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie den Abbruch von Gebäuden und Anlagen benötigen Sie in aller Regel eine Baugenehmigung.

Eine Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen von der Baugenehmigungspflicht freigestellt.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen

**- Baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 HBO**

und

**- Baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich § 56 HBO**

Für die "baugenehmigungsfreien" Bauvorhaben ist § 55 HBO maßgebend. Welche baulichen Anlagen baugenehmigungsfrei sind, ist in der Anlage 2 zur HBO aufgeführt. Beachten Sie hier unbedingt, dass in einigen Fällen sog. Vorbehalte als Voraussetzung der Baugenehmigungsfreiheit existieren. Sind diese nicht erfüllt, wird das Vorhaben baugenehmigungspflichtig.

## **Baugenehmigungsfreie Vorhaben in beplanten Bereichen nach § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung)**

Vorhaben, die verschiedene Voraussetzungen erfüllen sind baugenehmigungsfrei. Die Voraussetzungen dafür müssen sämtlich erfüllt sein, ansonsten entfällt die Genehmigungsfreiheit.

### **Hierbei sind folgende wichtige Grundsätze zu beachten:**

- Die Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragte Entwurfsverfasser muss die vollständige Einhaltung der Freistellungsvorbehalte prüfen und alle Bauvorschriften und alle sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts selbst beachten!
- Genehmigungen nach anderen Gesetzen (Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Fernstraßengesetz etc.) sind in Eigenverantwortung der Bauherrschaft selbst einzuholen!
- Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht.
- Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, sofern die Gemeinde in ihrer Erklärung kein Baugenehmigungsverfahren fordert und / oder eine vorläufige Untersagung beantragt.
- Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Ein-Monats-Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

## **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

**Baugenehmigungsfrei gestellt ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen, d.h.**

### **WENN die bauliche Anlage:**

kein Sonderbau ist

#### **und**

im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt

#### **und**

keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedarf

#### **und**

die Erschließung i.S.d. BauGB gesichert ist

#### **und**

keiner Abweichung nach § 63 HBO bedarf

#### **und**

die Gemeinde der Bauherrschaft nicht schriftlich erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder die vorläufige Untersagung beantragt

#### **und**

entsprechend § 49 HBO die Bauvorlagen von einem Bauvorlageberechtigten erstellt wurden

#### **und**

eine Woche vor Baubeginn die Baubeginnsanzeige vollständig ausgefüllt und mit den notwendigen Bauvorlagen bei der Bauaufsicht vorgelegt werden

**Ist auch nur eine der notwendigen Voraussetzungen nicht erfüllt, ist das Bauvorhaben nicht von der Genehmigungspflicht freigestellt - es ist baugenehmigungspflichtig!**

Nachfolgend der Wortlaut des § 56 HBO:

### § 56 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich (Genehmigungsfreistellung)

(1) <sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung bedarf über § 55 hinaus die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen. <sup>2</sup>Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

(2) Vorhaben nach Abs. 1 sind baugenehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegen,
2. sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches bedürfen,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist,
4. sie keiner Abweichung nach § 63 bedürfen und
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 der Bauherrschaft schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

(3) <sup>1</sup>Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. <sup>2</sup>Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. <sup>3</sup>Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. <sup>4</sup>Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist nach Satz 3 mit der Ausführung des Vorhabens beginnen; von dieser Mitteilung hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu unterrichten. <sup>5</sup>Will die Bauherrschaft mit der Ausführung des Vorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach Satz 3 oder 4 zulässig geworden ist, beginnen, gelten Satz 1 bis 4 entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Die Erklärung der Gemeinde nach Abs. 2 Nr. 5 kann insbesondere deshalb erfolgen, weil die sonstigen Voraussetzungen des Abs. 1 oder 2 nicht vorliegen oder weil sie eine Überprüfung des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält; eine Begründungspflicht besteht hierfür nicht. <sup>2</sup>Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch.

(5) <sup>1</sup>§ 60 Abs. 2 Satz 1 und 4, Abs. 3 und 5 gelten entsprechend. <sup>2</sup>§ 59 bleibt unberührt.