



Merkblatt für baugenehmigungsfreie Vorhaben (u.a. Garage/ Wintergarten/ Einfriedung/Holzlagerung)

(Stand : HBO 07/2018 mit Änderungen 07/2022)

Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind in der Anlage zu § 63 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgelistet. Diese Vorhaben sind im Einzelfall nur bei der Gemeinde anzuzeigen und/oder durch Sachverständige zu überwachen. Die jeweilige Gemeinde kann allerdings für Vorhaben, die dort angezeigt werden müssen, auch ein Baugenehmigungsverfahren verlangen. Erforderliche Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen, die für die Maßnahme keine Baugenehmigungspflicht hervorrufen, sind genau wie erforderliche Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen separat bei der jeweils zuständigen Behörde zu beantragen.

Im Innenbereich sind nach der Anlage zu § 63 Hessische Bauordnung (HBO) u. a. folgende Bauvorhaben, unter Berücksichtigung evtl. erforderlicher Grenzabstände (i. d. R. 3,00m), baugenehmigungsfrei:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt, die weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen (ein Abstand von mind. 3,00 m zur Nachbargrenze muss eingehalten werden),
2. Garagen/Carports bis 50 m² Grundfläche einschließlich Abstellraum, einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.
- siehe Freistellungsvorbehalte –
3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis 50 m² Grundfläche, einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche,
4. Wintergärten bis 30 m² Grundfläche (das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn eine berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat),
- siehe Freistellungsvorbehalte –
5. Einfriedungen und Terrassentrennwände bis 2 m Höhe (sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen), offene Einfriedungen im Außenbereich,
6. Stützmauern (bei einer Höhe von mehr als 1,50 m darf das Vorhaben erst ausgeführt werden, wenn eine berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat),
- siehe Freistellungsvorbehalte -
7. selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe und bis 30 m²,

8. Plätze für das landschaftsangepasste Lagern von Brennholz für den Eigenbedarf bis zu einer Höhe von 1m und einer Länge von max. 6m an der Grundstücksgrenze.

Ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen sind je Baugrundstück u. a. zulässig (s. hierzu § 6 Abs. 8, 9 und 10 Hessische Bauordnung):

- eine Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche,
- ein untergeordnetes Gebäude für Abstellzwecke (hierunter fällt u. a. auch ein Gartenhaus bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt),
- bis zu drei Stellplätze,

Bei den vorgenannten Anlagen darf die Länge der Grenzbebauung insgesamt 15 m nicht überschreiten; Dachüberstände sind einzurechnen. Die grenzseitige mittlere Wandhöhe darf über der Geländeoberfläche nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 25 m² sein.

Weiterhin u. a. :

- Einfriedigungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen (z.B. Nachbarrechtsgesetz) diesem entgegensteht
- Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes,
- ein Holzlagerplatz mit Lagerungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche und 6 m Länge je Grundstücksgrenze.

Freistellungsvorbehalte gemäß der Anlage zu § 63, Abschnitt V, Hessische Bauordnung (HBO)

Zu Nr. 2, 4 und 8:

Der Gemeinde ist das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen (Vordruck, Baubeschreibung, Lageplan, Bauzeichnungen, ggf. Entwässerungsplan) schriftlich zur Kenntnis zu geben. Mit dem Vorhaben darf 14 Tage nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde diesem nicht innerhalb dieser Frist schriftlich widerspricht.

Zu Nr. 4 und 6:

Das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn durch eine hierfür berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat.

Für Rückfragen stehen Ihnen die zuständigen Mitarbeiter der Gemeinde Cölbe sowie der Fachdienst Bauen des Landkreises Marburg-Biedenkopf zur Verfügung.

Welche Unterlagen benötigen Sie für die vorgeschriebene Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 Hessische Bauordnung (HBO)?

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 Heftrand 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 baugenehmigungsfreier Bauvorhaben, die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, ist der Vordruck BAB 33 „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“ in 1-facher Ausfertigung zu verwenden. Der Verfasser für eine Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Bauvorhabens braucht keine Bauvorlageberechtigung.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Für kleinere genehmigungsfreie Vorhaben ist die Vorlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte ausreichend. Den Auszug, ggfs. mit Angabe der örtlichen Höhenknoten, erhalten Sie beim Amt für Bodenmanagement Marburg, Robert-Koch-Str. 17, 35037 Marburg.

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 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten 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.

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. 4 Hessische Bauordnung (HBO).

Ansprechpartner

Gemeinde Cölbe:

Thomas Wagner, Tel.: 06421-9850-18, Mail: wagner@coelbe.de

Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Bauen:

Markus Dierks, Tel.: 06421-405-1389, Mail: dierksm@marburg-biedenkopf.de