



Leitfaden

Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO

Vorwort

Für kleinere, bauaufsichtlich unbedenkliche Bauvorhaben benötigen Sie häufig keine Baugenehmigung.

Bitte lassen Sie sich von dem Begriff „baugenehmigungsfrei“ nicht Irre leiten. Es bedeutet nicht, dass Sie diese Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausführen dürfen. Die meisten dieser baugenehmigungsfreien Bauvorhaben können nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden. Wann was zu beachten ist, erläutern wir Ihnen in diesem Kapitel.

Worauf Sie unbedingt achten sollten!

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich. Denken Sie also daran, dass Sie in eigener Verantwortung alle für Ihr Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen, wie z. B. Denkmal- und Naturschutzrecht, selbst einholen müssen. Dies gilt auch, wenn für Ihr Bauvorhaben eventuell isolierte Abweichungs-, Ausnahme bzw. Befreiungsentscheidungen und / oder satzungsrechtliche Genehmigungen erforderlich werden. Eine Auflistung der bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben zur prüfenden Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HBO).

☞ Fundstelle des Handlungsempfehlungen im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

Auch ein unter der Anlage zu § 63 HBO aufgeführtes Bauvorhaben kann unter Umständen ganz oder teilweise der Baugenehmigungspflicht unterliegen, wenn z. B.

- im Bereich eines Bebauungsplans liegt und dieser spezifische Festsetzungen enthält, die Bauvorhaben dieser Art ganz oder teilweise ausschließt oder einschränkt

oder

- die unter der Anlage zu § 63 HBO angegebenen Maximalgrößen (Flächen oder Rauminhalte) durch Errichtung von mehreren gleichartigen baulichen Anlagen überschreitet (Beispiel: Sie planen die Anlage eines zusätzlichen Pkw-Stellplatzes. In diesem Fall müssen Sie die Flächen des geplanten Stellplatzes mit den Bestandsflächen aller auf Ihrem Grundstück befindlichen Stellplätze addieren. Liegt die Summe aller Stellplatzgrundfläche über 50 m², dann müssen Sie für den geplanten Stellplatz einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises stellen)

oder

- nicht den Festsetzungen des § 6 HBO (Abstandflächen und Abstände) entspricht.

Inwieweit dies für Ihr Bauvorhaben zutreffen könnte, erfahren Sie bei dem Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises.

1. Was sind Baugenehmigungsfreie Vorhaben?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis 30 m³, Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche, Änderungen an Bauteilen im Inneren von bestehenden Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, und Abbrüche bis 300 m³ Bruttorauminhalt (BRI). In der Anlage zu § 63 HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

§ Rechtsgrundlage § 63 HBO i. V. m. der Anlage hierzu

2. Welche Vorbehalte gibt es?

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese sind unter einen sogenannten Freistellungsvorbehalt gestellt. Sie erkennen den Freistellungsvorbehalt in der Anlage zu § 63 HBO an dem Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (und / oder 2, 3, 4, 5)“.

Vorbehalt Nr. 1: Mitteilung an die Gemeinde

Die Aufgaben der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) im Baufreistellungsverfahren werden von dem Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften wahrgenommen. So ist der Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) immer zu beteiligen, wenn ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben, das in der Anlage zu § 63 HBO unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ steht, der Gemeinde mitzuteilen.

Der Mitteilung sind die erforderlichen und vollständigen Bauvorlagen beizufügen (siehe Punkt 3).

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ sind beispielsweise:

- Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche
- Erker und Balkone bis 30 m² Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1-3 sowie Windfänge von mehr als 40 m³ BRI
- Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze einhalten
- Dachaufbauten einschließlich Dachgauben, Loggien und Dachterrassen auf bestehenden Gebäuden

Der Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften prüft bei den mitgeteilten Bauvorhaben nicht die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern lediglich, ob für die Gemeinde die Notwendigkeit städtebaulich motivierter Eingriffe besteht. Abhängig vom Ergebnis dieser Prüfung kann der Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Bauvorlagen erklären, dass für ein an und für sich baugenehmigungsfreies Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Erklärt sie dies nicht, können Sie nach Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen, sofern die geplante Maßnahme alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält.

Wenn Sie gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen und die Erleichterungen zum Bauen missbrauchen, riskieren Sie viel. Sie müssen damit rechnen, dass die Bauaufsicht des Odenwaldkreises einen Baustopp oder andere Verfügungen (z. B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnungen oder Nutzungsanordnungen) verhängt. Darüber hinaus ist die Verhängung von Bußgeldern vorgesehen, die bis zu 500.000 € betragen können. Eine Ordnungswidrigkeit begeht aber auch, wer ein genehmigungsfreies Bauvorhaben mitgeteilt, die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit aber nicht einhält oder abweichend von den eingereichten Bauvorlagen ausführt.

Die Vorbehalte Nr. 2 bis Nr. 5 betreffen nicht die Gemeinde bzw. die Bauaufsicht, sondern regeln die Zuständigkeiten und die Mitwirkungspflichten.

Vorbehalt Nr. 2: Beteiligung von Bauvorlageberechtigten

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

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ sind beispielsweise:

- Nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden

☞ Das Formular BAB 42 (Bescheinigung für die Akten der Bauherrschaft) kann auf der Homepage des Hessischen Wirtschaftsministeriums unter <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bauvorschriften/dokumente-und-vordrucke> heruntergeladen werden.

Vorbehalt Nr. 3: Beteiligung von Nachweisberechtigten

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

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3“ sind beispielsweise:

- Überdachungen und Teilverglasungen von erdgeschossigen Terrassen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3, mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze
- Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3
- Tragende oder aussteifende Teile im Innern von bestehenden Gebäuden (außer bei Sonderbauten)

☞ Das Formular BAB 42 (Bescheinigung für die Akten der Bauherrschaft) kann auf der Homepage des Hessischen Wirtschaftsministeriums unter <https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-bauen/bauvorschriften/dokumente-und-vordrucke> heruntergeladen werden.

Vorbehalt Nr. 4: Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen

Baugenehmigungsfreie Feuerungsanlagen dürfen erst dann dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) dem Bauherrn die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase bescheinigt hat.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 4“ sind beispielsweise:

- Feuerstätten bis insgesamt nicht mehr als 350 kW Nennwärmeleistung und zugehörige Verbindungsstücke einschließlich der Abgasanlagen und Schächte

Vorbehalt Nr. 5: Beauftragung von Fachfirmen

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

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 4 und Nr. 5“ sind beispielsweise:

- Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücke,
- Aufstellung von Feuerstätten bis max. 350 kW Nennwärmeleistung,
- Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung

3. Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Mitteilung von Baugenehmigungsfreien Vorhaben an den Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odw.)?

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind Ihrer Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgespräches im Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften nicht anders festgelegt, in einfacher Ausfertigung beizufügen.

1. Antragsformular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben nach § 63 HBO“
2. Kopie aus dem Handels- / Vereinsregisterauszug / Gesellschaftervertrag (falls erforderlich)
3. Handlungsvollmachten im Original (falls erforderlich)
4. Liegenschaftsplan
5. Freiflächenplan
6. Bauzeichnungen, bestehend aus
 - a) Grundrissen
 - b) Schnitten
 - c) Ansichten
7. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung
8. Stellplatznachweis (falls nach der Stellplatzsatzung erforderlich)
9. Berechnung des Bruttorauminhalts
10. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
11. Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit (falls erforderlich)
12. Unterzeichnung der Bauvorlagen

zu 1.: Antragsformular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“

Für die Mitteilung baugenehmigungsfreier Bauvorhaben, die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, ist das Antragsformular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben nach § 63 HBO“ zu verwenden.

[📄] Das Antragsformular kann auf der Homepage der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) unter <https://www.reichelsheim.de/rathaus-politik/digitales-rathaus/formulare-zum-download/> heruntergeladen werden.

zu 2.: Kopie aus dem Handels- / Vereinsregisterauszug / Gesellschaftervertrag

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels- / Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag in 1-facher Ausfertigung vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.

zu 3.: Handlungsvollmacht

Die Bauherrschaft kann eine andere Person bevollmächtigen, die Mitteilung betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in 1-facher Ausfertigung im Original vor. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

zu 4.: Liegenschaftsplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1.000 nicht unterschreiten.

Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücken inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten. Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch maßstabsgerechte Eintragung des antragsgegenständlichen Vorhabens in Rot, mit der Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück zu ergänzen.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- a) Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung,
- b) Maßstabsgerechte Eintragung des antragsgegenständlichen Vorhabens in Rot mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück,
- c) Ortsvergleich für das Baugrundstück und die Nachbargrundstücke:
Gegenstand des Ortsvergleichs ist eine Überprüfung, ob im Auszug aus der Liegenschaftskarte alle relevanten baulichen Anlagen dargestellt sind. Fehlende Objekte werden vor Ort erfasst und in den Auszug aus der Liegenschaftskarte übernommen, nicht mehr vorhandene Objekte werden entsprechend gekennzeichnet (dies gilt insbesondere für Gebäude, die baugenehmigungsfrei errichtet oder beseitigt werden oder wurden)
- d) Angaben zur Höhenlage des Baugrundstücks im Verhältnis zu Normalnull (NN)
- e) Übertragung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, wenn diese beurteilungsrelevant sind.

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der / die Bauherr / in oder der von ihm / ihre beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

① *Einen Liegenschaftsplan erhalten Sie beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim – Außenstelle Michelstadt, Erbacher Straße 46, 64720 Michelstadt - ☎ 0611 / 535-8100 , ✉ kundenservice.afb-heppenheim@hvbg.hessen.de*

zu 5.: Freiflächenplan

Bei allen Vorhaben (auch Nutzungsänderungen), durch die die Freifläche (z. B. bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen) verändert wird, ist zur Beurteilung der Außenanlagengestaltung, der Feuerwehrzu- und -umfahrten, der Verkehrserschließung usw. ein Freiflächenplan mit einzureichen.

Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar.

Hierzu gehören insbesondere:

- a) Versiegelte, befestigte und begrünte Flächen mit Art der Befestigung und der Begründung entsprechend den Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes,
- b) Barrierefreiheit auf dem Baugrundstück,
- c) Spielplätze nach § 8 HBO,
- d) Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sowie Betriebshofflächen z. B. für das Be- und Entladen von LKW's und hauswirtschaftliche Flächen,
- e) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- f) Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter,
- g) Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück,

zu 6.: Bauzeichnungen

Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sind die gültigen Normen zu beachten.

Erstellen Sie die Bauzeichnungen grundsätzlich im Maßstab 1:100, in begründeten Einzelfällen können auch Maßstäbe 1:50 oder 1:200 akzeptiert werden. Geben Sie immer den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen **dokumentenecht** dauerhaft sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können wir nicht akzeptieren. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen. Die Bauzeichnungen können gerne auch digital zur Verfügung gestellt werden.

HINWEIS: Bei Teilabbrüchen, die mit einem Neu- bzw. Umbau einhergehen, sind die abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig zu kennzeichnen. Dies ist mit einer farblichen Darstellung (Abbruch = gelb, Neubau = rot) vorzunehmen.

Die Bauzeichnungen bestehen in der Regel aus:

- a) Grundrissen,
- b) Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche,

c) Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude.

zu a) Grundrisse

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen und alle weiteren für die Beurteilung des Gesamtvorhabens relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung eindeutig anzugeben (zum Beispiel durch eine gelbe Kennzeichnung!).

Alle Grundrisse sind zu vermaßen, mit einem Nordpfeil und den Schnittlinien entsprechend den Schnitten zu versehen. Darüber hinaus müssen Grundrisse mindestens folgende Darstellungen beinhalten:

- Treppen,
- Raumgrößen (Nutzflächen),
- Abmessung und Kennzeichnung der Einstellplätze und Fahrgassen.

zu b) 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 ist.

In den Schnitten sind alle relevanten Höhen im Bezug auf Normalnull (NN) anzugeben. Zudem sind in Schnitten und Ansichten die vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen zwischen baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen vermaßt darzustellen.

Vergessen Sie bitte nicht die Details wie abgehängte Decken, Kamine, Abluftschächte, Dachflächenfenster usw. mit darzustellen. Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch Balkone und Dachgauben.

zu c) Ansichten

Zeichnen Sie alle betroffenen Ansichten. Bei geschlossener und halboffener Bauweise sind mindestens zwei Fensterachsen der Nachbarfassaden mit darzustellen. Bitte geben Sie in der Zeichnung **die jeweilige Himmelsrichtung** (z. B. Ansicht Süd) an.

zu 7.: Bau- und Nutzungsbeschreibung

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung und der baulichen Eigenschaften Ihres Bauvorhabens, die in den Bauzeichnungen nicht darstellbar sind. Die Baubeschreibung nimmt unmittelbar Bezug auf die Gebäudeklassen und zu den baulichen Besonderheiten.

§RECHTSGRUNDLAGE zu den Gebäudeklassen: § 2 Abs. 4 i.V. mit Abs. 9 HBO

Nutzungsbeschreibung

Für Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Kindertagesstätten, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich. Sie muss Folgendes erhalten:

- Maximale Anzahl der Nutzer
- Öffnungs- / Betriebszeiten
- Genauer Beschreibung der gewerblichen Tätigkeit, ggf. der Abläufe
- Art der zu lagernden Materialien

zu 8.: Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis besteht in der Regel aus einer Stellplatzberechnung und einem zeichnerischen Nachweis der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim (Odw.).

Aus einer nachvollziehbaren Stellplatzberechnung müssen sowohl die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze hervorgehen.

Im Falle von Nutzungsänderungen, An- und Umbauten oder Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken, stellen Sie bitte die neu oder zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze den bereits vorhandenen, genehmigten Stellplätzen gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten und vorzuhaltenden Stellplätze anhand der maßgeblichen Baugenehmigungen.

☞ Die jeweils gültige Stellplatzsatzung kann auf der Homepage der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) unter <https://www.reichelsheim.de/rathaus-politik/veroeffentlichungen/satzungen/> eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

zu 9.: Berechnung des Bruttorauminhaltes

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.

Bei der Berechnung sind die Bruttorauminhalte für die unterschiedlichen Nutzungen getrennt aufzuführen (zum Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage: BR11 = Wohnungen, BR12 = gewerblich genutzte Einheiten, BR13 = Tiefgarage). Der Bruttorauminhalt und die Baukosten sind immer getrennt aufzuführen. Kellerräume in Tiefgaragengeschossen können der jeweils zugehörigen Nutzung zugeschlagen werden.

zu 10.: Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.

zu 11.: Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung

§ RECHTSGRUNDLAGE: §§ 16ff. BauNVO.

zu 12.: Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

In weiten Teilen des Gemeindegebiets Reichelsheim (Odw.) dürfen Gebäude nur mit einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, gemäß den jeweils rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, errichtet werden.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, ob Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschosse gelten. Gerade bei einer Aufstockung, einer Dacherrhöhung oder einem hoch angesetzten Kellergeschoss mit Aufenthaltsräumen ist dies aus den Bauvorlagen nicht immer eindeutig erkennbar. In diesen Fällen ist ein Nachweis vorzulegen, dass es sich bei den Keller- bzw. Dachgeschossen um kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 der HBO handelt.

§ RECHTSGRUNDLAGE zur Definition des Begriffs „Vollgeschoss“: § 2 Abs. 5 HBO

☞ Eine Einsicht der jeweils rechtsverbindlichen Bebauungspläne kann über das Geoinformationssystem für Bürger des Odenwaldkreises unter https://buergergis.odenwaldkreis.de/WebOffice_Buergergis/synserver?project=Odenwaldkreis_Buergergis&client=flex erfolgen

zu 13.: Unterzeichnung der Bauvorlagen

Das Mitteilungsformular ist sowohl von der Bauherrschaft als auch von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben.

Alle erforderlichen Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben.

4. Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?

Da der Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) das Bauvorhaben nicht in einem Genehmigungsverfahren prüft, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch die Bauherrschaft selbst zu beachten und einzuhalten. Folgende Genehmigungen können unter Umständen zusätzlich für Ihr Bauvorhaben erforderlich werden:

- a) denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- b) Baumfällung
- c) wasserrechtliche Erlaubnis

zu a) Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Denkmalschutzes empfehlen wir dringend, vor Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises abzuklären, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

① Ob sich Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich des Denkmalschutzes liegt, können Sie unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> abfragen.

Kontakt:

Kreisausschuss des Odenwaldkreises
Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz
Michelstädter Straße 12
64711 Erbach
☎ 06062 / 70-457

§ RECHTSGRUNDLAGE: Hessisches Denkmalschutzgesetz, abzurufen über www.hessenrecht.hessen.de

zu b) Baumfällung

Bei Baumfällungen kommen verschiedene gesetzliche Regelungen zum Tragen: Die Eingriffsregelung sowie der allgemeine und der spezielle Artenschutz.

Baumfällungen im **Außenbereich** (= freie Landschaft außerhalb der Ortslagen, außerhalb von gärtnerisch genutzten Flächen sowie hier auch außerhalb von Wäldern und sog. Kurzumtriebsplantagen) gelten als Eingriff. Eingriffe bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Weiterhin ist in der Regel ein Ausgleich erforderlich und die Fällung darf nicht zwischen dem 1. März und 30. September stattfinden. Aus diesen Gründen ist hierbei immer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten!

Baumfällungen im **Innenbereich** (Gärten und Grünanlagen in Dorf und Stadt) gelten nicht als Eingriff. Auch gilt hier keine festgelegte zeitliche Regelung. Weil aber in Bäumen Vögel brüten können oder in Baumhöhlen Fledermäuse ihr Quartier haben können, sollte die Fällung möglichst außerhalb der Brutzeit stattfinden. Nur wenn sicher ausgeschlossen werden kann, dass keine Vogelnester usw. betroffen sind, kann auch während der Brutzeit gefällt werden.

Es kann sein, dass ein Baum im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Dies erfahren Sie bei Ihrer Kommune. Solche Bäume können in besonderen Fällen gefällt werden, müssen aber ersetzt werden.

Bei einer **akuten Gefährdung** kann ein Baum natürlich sofort gefällt werden, unabhängig vom Standort. Bei diesem Sonderfall setzen Sie sich bitte dennoch mindestens nachträglich mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung.

Die Beeinträchtigung von **Naturdenkmälern** (in der Regel durch Schild gekennzeichnet) ist verboten. Sie dürfen selbstverständlich nicht gefällt werden. Die Pflege und ggf. notwendige Fällung obliegt dem Odenwaldkreis.

① *Kreisausschuss des Odenwaldkreises*
Untere Naturschutzbehörde
Michelstädter Straße 12
64711 Erbach
✉ abteilungunterenaturschutzbehoerde@odenwaldkreis.de

zu c) Wasserrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben

- **in Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten**
- **bei Grundwasserberührung**
- **bei Errichtung eines Privat- und Gartenbrunnens**

Wenden Sie sich hierfür an die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises.

① *Kreisausschuss des Odenwaldkreises*
Sachgebiet Wasserschutz
Michelstädter Straße 12
64711 Erbach
☎ *06062 / 70-324*
✉ fachbereichwasserbehoerde@odenwaldkreis.de

5. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Mit dem Vorhaben kann frühestens 14 Tage nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) begonnen werden. Voraussetzung hierfür ist die Vollständigkeit der Unterlagen.

① *Die 2-Wochenfrist beginnt mit dem Eingang Ihrer Kenntnissgabe und aller erforderlichen Bauvorlagen bei dem Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) Den Beginn der Frist können Sie der Eingangsbestätigung entnehmen.*

6. An wen kann ich mich bei Rückfragen wenden?

Bei Rückfragen können Sie sich entweder an den Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) oder an die Bauaufsicht des Odenwaldkreises unter nachfolgend aufgeführten Kontakten wenden:

Gemeinde Reichelsheim (Odenwald)
Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften
Bismarckstraße 43, 64385 Reichelsheim

☎ 06164 / 508-62
✉ bauamt@reichelsheim.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag
08.00 – 12.00 Uhr

Montag
13.30 – 17.00 Uhr

Donnerstag
13.30 – 18.00 Uhr

Sonstige Termine nach Vereinbarung

Kreisausschuss des Odenwaldkreises
Bauaufsicht
Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

☎ 06062 / 70-457
✉ bauamt@odenwaldkreis.de

Öffnungszeiten Bürgerservice Haupteingang:
Montag bis Freitag
08.00 – 12.15 Uhr

Montag bis Mittwoch
13.00 – 16.30 Uhr

Donnerstag
13.00 – 17.30 Uhr