

Orientierungshilfe für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 Hessischer Bauordnung (HBO) (Fassung der HBO mit Gültigkeit vom 14.10.2025)

Vorwort

Für kleinere, bauaufsichtlich unbedenkliche Bauvorhaben benötigen Sie häufig keine Baugenehmigung. Bitte lassen Sie sich von dem Begriff „baugenehmigungsfrei“ nicht beirren. 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 nachfolgend.

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 aus 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 zu prüfenden Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HBO).

*Fundstelle im Internet: Handlungsempfehlungen zur HBO unter:
www.wirtschaft.hessen.de*

Auch ein unter der Anlage zu § 63 HBO aufgeführtes Bauvorhaben kann u.U. ganz oder teilweise der Baugenehmigungspflicht unterliegen, wenn es 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) überschreitet oder
- nicht den Festsetzungen des § 6 HBO (Abstandflächen und Abstände) entspricht.

Inwieweit dies für Ihr Bauvorhaben zutreffen könnte, erfahren Sie bei der Bauverwaltung der Gemeinde Burgwald oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg.

Kontakt Gemeinde Burgwald:

Gemeinde Burgwald

Hauptstraße 73, 35099 Burgwald

☎ 06451 – 7206 28

✉ info@burgwald.de

Inhalt

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben? | Seite 2 |
| 2. | Welche Vorbehalte gibt es? | Seite 2 |
| 3. | Welche Unterlagen sind der Bauverwaltung der Gemeinde Burgwald vorzulegen? | Seite 5 |
| 4. | Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben? | Seite 9 |
| 5. | Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden? | Seite 10 |

1. Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO?

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 von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3. In § 63a und in der Anlage zu § 63 HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

Rechtsgrundlage: §§ 63a HBO und 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 IV Nr. 1 (oder/und 2,3,4,5,6)“.

IV Freistellungsvorbehalte

IV 1 Beteiligung der Gemeinde

Der Gemeinde ist das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich zur Kenntnis zu geben, wenn ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben in der Anlage zu § 63 HBO unter dem „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 1“

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

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts IV 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 (auch IV 3)
- Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn sie einen Mindestabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze einhalten (auch IV 3)
- Dächer von bestehenden Gebäuden einschließlich Dachkonstruktion und Dämmung (auch IV 3)

Die Bauverwaltung 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 die Bauverwaltung 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 Landkreises Waldeck-Frankenberg einen Baustopp oder andere Verfügungen (z.B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnungen oder Nutzungsuntersagungen) verhängt. Darüber hinaus ist die Verhängung von Bußgeldern vorgesehen. Eine Ordnungswidrigkeit begeht aber auch, wer ein genehmigungsfreies Bauvorhaben mitgeteilt hat, die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit aber nicht einhält oder abweichend von den eingereichten Bauvorlagen ausführt.

IV 2 Beteiligung von Bauvorlageberechtigten

Die unter den „Vorbehalt des Abschnitts IV 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 IV 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.

IV 3 Beteiligung von Nachweisberechtigten

Die unter den „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 3“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Nachweisberechtigter die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

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

- Wochenendhäuser auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen
- Überdachungen und Teilverglasungen von erdgeschossigen Terrassen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3
- Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen, jeweils bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3
- Tragende oder aussteifende Teile im Innern von bestehenden Gebäuden sowie nicht tragende und nicht aussteifende Bauteile, an die Brandschutzanforderungen gestellt werden; dies gilt nicht für Sonderbauten

Das Formular BAB 42 (Bescheinigung für die Akten der Bauherrschaft) kann auf der Homepage des Hessischen Wirtschaftsministeriums unter:

<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare> heruntergeladen werden

IV 4 Beteiligung von Prüfsachverständigen für Standsicherheit

Die unter den „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 4“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 68 Abs. 3 Satz 1 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

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

- Antennen, Masten, Unterstützungen und ähnliche Anlagen bis 15 m Gesamthöhe, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, und bei Parabolantennen mit Reflektordurchmesser bis 1,20 m, bei über 10 m Gesamthöhe

IV 5 Beteiligung von Prüfsachverständigen für Energieerzeugungsanlagen

Baugenehmigungsfreie Feuerungsanlagen die unter den „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 5“ gestellt sind, dürfen erst dann dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (nach § 68 Abs. 6 berechnete Person) die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase festgestellt hat. Dies ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 5“ sind beispielsweise:

- Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücken (auch IV Nr. 6)
- Abgasanlagen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung (auch IV Nr. 6)
- Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung (auch IV Nr. 6)

IV 6 Beauftragung von Fachfirmen

Für baugenehmigungsfreie Vorhaben die unter den „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 6“ gestellt sind, müssen von der Bauherrschaft branchenspezifische Fachfirmen beauftragt werden.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts IV Nr. 6“ sind beispielsweise:

- Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücken (auch IV Nr. 5)
- Abgasanlagen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung (auch IV Nr. 5)
- Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung (auch IV Nr. 5)
- Elektrisch betriebene Wärmepumpen und Kälteaggregate bis 1000 kW gesamter elektrischer Aufnahmeleistung

3. Welche Unterlagen sind auf dem Bauamt der Gemeinde Burgwald vorzulegen?

Der Bauvorlagenerlass (BVErl) legt für die einzureichenden Bauvorlagen (nach § 63 HBO) in Nr. 12 fest; dass diese den Anforderungen der Bauvorlagen im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 HBO entsprechen sollen. Bauvorlagen sind alle Nachweise, Bescheinigungen und Erklärungen, die darstellen, dass das Bauvorhaben den Anforderungen der HBO entspricht.

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind, wenn in einem persönlichen Beratungsgespräch mit dem gemeindlichen Bauamt nichts anderes festgelegt wurde, in einfacher Ausfertigung vorzulegen:

1. Formular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben nach § 63 HBO“
2. Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Baugrundstückes, Maßstab 1:10.000 – 1:25.000
3. Liegenschaftsplan
4. Freiflächenplan
5. Bauzeichnungen
6. Formlose Bau- Nutzungsbeschreibung
7. Abstandsflächennachweis
8. Stellplatznachweis
9. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Gemeinde entscheidet anhand der eingereichten Bauvorlagen, ob ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden soll. Voraussetzung für diese Entscheidung sind Bauvorlagen, die eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben dem Bauplanungsrecht nicht widerspricht und das sonstige Ortsbaurecht eingehalten wird.

zu 1.: Formular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“

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

Das Formular kann auf der Homepage des Hessischen Wirtschaftsministeriums unter: <https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare> heruntergeladen werden.

zu 2.: Übersichtsplan

Übersichtspläne sind Pläne, die auf Grundlage der Daten eines amtlichen Geographischen Informationssystems erstellt werden, oder Ausschnitte der amtlichen topografischen Karten.

zu 3.: Liegenschaftsplan

Der Liegenschaftsplan besteht aus einem aktuellen Auszug aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Ein kleinerer Maßstab, 1:1000, ist zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist.

Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Der Liegenschaftsplan ist durch die maßstabsgerechte Darstellung des Bauvorhabens mit Außenmaßen und der Lage auf dem Grundstück zu ergänzen.

zu 4.: 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 miteinzureichen. Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören insbesondere:

- Versiegelte, befestigte u. begrünte Flächen mit Art der Befestigung u. der Begrünung
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder
- Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

zu 5.: 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. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten, gelochten Heftrand. 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.

Beachten Sie bitte: 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.

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 in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) 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 6.: Bau- Nutzungsbeschreibung

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung und der baulichen Eigenschaften Ihres Bauvorhabens, die in den Bauzeichnungen nicht darstellbar sind.

zu 7.: 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 Burgwald.

Aus einer nachvollziehbaren Stellplatzberechnung müssen 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 Burgwald (www.burgwald.de) eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

zu 8.: Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. (§§ 16ff. BauNVO). Falls Ihr Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch liegt, richtet sich die maßgebliche GRZ und GFZ nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die diesbezüglichen Festsetzungen können beim gemeindlichen Bauamt angefragt bzw. während den Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Da die Bauverwaltung 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:

Dies betrifft z. B.:

- 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 Landkreises Waldeck-Frankenberg abzuklären, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

zu b) Baumfällung

Bei Baumfällungen kommen verschiedene gesetzliche Regelungen zum Tragen. Für Baumfällungen empfehlen wir dringend, vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg abzuklären, ob eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

zu c) Wasserrechtliche Erlaubnis

- **in Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten**
- **bei Grundwasserberührung**
- **bei Errichtung eines Privat- oder Gartenbrunnens**
- **bei Versickerungen von Niederschlagswasser**
- **bei Einleitungen in einen Vorfluter**
- **Wasserentnahmen**

Wenden Sie sich hierfür an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg.

5. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Sie erhalten nach Eingang der erforderlichen Unterlagen eine Eingangsbestätigung. Mit dem Vorhaben darf 14 Tage nach Eingang aller erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrschaft nicht schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Mit der „Erklärung der Gemeinde“ (BAB 43) erhalten Sie die Bestätigung, ob Ihr Bauvorhaben die Anforderungen nach § 63 HBO erfüllt oder ein Bauantragsverfahren durchgeführt werden soll.