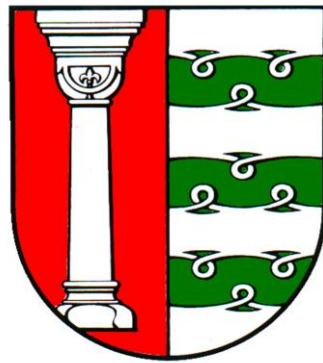




# **Gemeinde Wahlsburg**



## **Informationen und Hinweise für Bauherren**

**Baugenehmigungsfreie Vorhaben  
nach**

**§ 55 Hessische Bauordnung (HBO)**

**Anlage 2**

## 1. Welche Baumaßnahmen sind baugenehmigungsfrei?

Alle baugenehmigungsfreien Vorhaben sind in der **Anlage 2 der HBO** ([www.bauordnungen.de](http://www.bauordnungen.de)) aufgeführt.

*Beispiel: Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt oder Garagen bis 50 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.*

## 2. Welche Vorbehalte gibt es?

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese sind unter einen Freistellungsvorbehalt gestellt. Der Freistellungsvorbehalt in der Anlage 2 zur HBO ist an dem Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 – 4) zu erkennen.

*Beispiel: Garagen bis 50 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche stehen unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1.*

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

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 müssen der Gemeinde Wahlsburg mitgeteilt werden. Der Mitteilung sind die erforderlichen Bauvorlagen beizufügen (siehe Punkt 3). Die Gemeinde prüft hierbei, ob bei dem Bauvorhaben ein Eingriff in die städtebauliche Planung besteht. Abhängig vom Ergebnis dieser Prüfung kann die Gemeinde entscheiden, dass auch für ein baugenehmigungsfreies Vorhaben ein

Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Gemeinde muss dieses innerhalb von 14 Tage nach Eingang der Bauvorlagen erklären oder dem Bauvorhaben widersprechen. Tut sie dieses nicht, kann mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden.

*Beispiele: Garagen bis 50 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, Vorbauten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.*

### Vorbehalt Nr. 2: Beteiligung von Bauvorlageberechtigten

Die unter „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Entwurfsverfasser (§ 48 HBO) die statisch-Konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt hat.

*Beispiel: nichttragende Bauteile, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden.*

### Vorbehalt Nr. 3: Beteiligung von Nachweisberechtigten

Die unter „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Nachweisberechtigter (§ 59 HBO) die statisch-Konstruktive Unbedenklichkeit bescheinigt hat.

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

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

## 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: Feuerungs- und Lüftungsanlagen.*

### **3. Benötigte Unterlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind im Regelfall bei genehmigungsfreien Bauvorhaben in 2-facher Ausfertigung bei der Gemeindeverwaltung einzureichen

Vordruck „Mitteilung Baugenehmigungsfreie  
Vorhaben

Für die Mitteilung genehmigungsfreier Vorhaben, die unter den „Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, ist

der Vordruck „Mitteilung Baugenehmigungsfreier Vorhaben“ in 1-facher Ausfertigung zu verwenden. Der Verfasser dieser Mitteilung benötigt keine Bauvorlageberechtigung.

Das Formular erhalten Sie im Bauamt der Gemeindeverwaltung oder auf [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de) (Bauen/Wohnen – Baurecht – Bauordnungsrecht – Bauvorlageerlass/Vordrucke).

### Liegenschaftsplan

Den Auszug erhalten Sie im Bauamt der Gemeindeverwaltung. In den Liegenschaftsplan ist der Standort des baugenehmigungsfreien Vorhabens einzuzeichnen.

### Bauzeichnungen

Es sind Zeichnungen (Grundriss und Ansichten) von dem Vorhaben anzufertigen. Die Zeichnungen sind mit den Baumaßen (Länge, Breite, Höhe) zu beschriften.

### Bau –und Nutzungsbeschreibung

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der baulichen Maßnahme. Diese sollte Aussagen zur Gebäudeklasse (§2 (3) HBO) und zu den baulichen Besonderheiten enthalten. Weiterhin ist hier eine

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche aufzuführen.

Für gewerbliche Anlagen ist zusätzlich eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich.

#### **4. Worauf Sie achten sollten!**

##### Handlungsvollmacht

Wenn Sie nicht Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes sondern lediglich die Bauherrschaft sind, dann muss Ihnen der Grundstückseigentümer eine Handlungsvollmacht erteilen.

##### Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Bei Bauvorhaben an denkmalgeschützten Gebäuden oder Bauvorhaben in der Nähe von denkmalgeschützten Grundstücken wird empfohlen im Vorfeld Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Kassel (05671-8001-0) zu halten.

##### Wasserrechtliche Erlaubnis

Bei Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten ist die Untere Wasserbehörde des Landkreis Kassel (Tel. 0561/1003-0) mit zu beteiligen.

## Abstandsflächen (§6 HBO)

Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und zu weiteren Gebäuden freigehalten werden müssen. Die freigehaltenen Flächen (Abstandsflächen) müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen in der Regel nicht von Abstandsflächen anderer Gebäude überdeckt werden (Überdeckungsverbot). **Der Mindestabstand beträgt 3 m.**

Abstandsflächen sind nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. Das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder
2. Das Gebäude an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

Baumaßnahme unmittelbar an der Nachbargrenze sind auch zulässig, wenn diese im § 6 (10) HBO ([www.bauordnung.de](http://www.bauordnung.de)) geregelt sind oder der Nachbar einer Grenzbebauung zustimmt.

## 5. Adressen

- Gemeindevorstand der Gemeinde Wahlsburg, -  
Bauamt -, Am Mühlbach 15, 37194 Wahlsburg,  
[riedel@wahlsburg.de](mailto:riedel@wahlsburg.de), Tel. 05572/9378-11
- Landkreis Kassel, Bauaufsicht, Garnisonstraße 6,  
37194 Wahlsburg, Tel: 05671/8001-0
- Landkreis Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde,  
Garnisonstraße 6, 34369 Hofgeismar, 05671/8001-0
- Landkreis Kassel, Untere Wasserbehörde, Richard-  
Roosen-Straße 11, 34123 Kassel, 0561/1003-0
- [www.bauordnung.de](http://www.bauordnung.de)
- [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

