

schränkt.

(7) ¹Den unteren Bauaufsichtsbehörden können im Rahmen der Fachaufsicht von der oberen und der obersten Bauaufsichtsbehörde allgemeine Weisungen und Weisungen im Einzelfall erteilt werden. ²Weisungen im Einzelfall können nur erteilt werden, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde ihre Aufgaben nicht im Einklang mit dem öffentlichen Recht wahrnimmt oder die erteilten allgemeinen Weisungen nicht befolgt. ³Satz 2 gilt nicht für Weisungen im technischen Bereich außerhalb des Städtebaus.

Zweiter Abschnitt

Verwaltungsverfahren

§ 54

Grundsatz

(1) ¹Die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie von anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 55, 56, 68 und 69 oder aufgrund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nichts anderes bestimmt ist.

²Instandhaltungsarbeiten bedürfen keiner Baugenehmigung.

(2) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 müssen, auch soweit eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(3) Die Bauherrschaft kann bei Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung (§ 56) unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 57 oder § 58 sowie bei Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 58 verlangen.

§ 55

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

Vorhaben nach § 54 Abs. 1 Satz 1 bedürfen nach Maßgabe der Anlage 2 keiner Baugenehmigung.

§ 56

Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich

(Genehmigungsfreistellung)

(1) ¹Keiner Baugenehmigung bedarf über § 55 hinaus die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen. ²Satz 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) ¹Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. ²Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. ³Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. ⁴Teilt 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. ⁵Will 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) ¹Die 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. ²Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch.

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

§ 57

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) ¹Liegen bei Vorhaben nach § 56 Abs. 1 die Voraussetzungen nach § 56 Abs. 2 nicht vor, prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Zulässigkeit

1. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und aufgrund des Baugesetzbuches,
2. von Abweichungen nach § 63,
3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

² § 59 bleibt unberührt.

(2) ¹Der Eingang des vollständigen Bauantrages ist unter Angabe des Datums schriftlich zu bestätigen. ²Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern. ³Die Baugenehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der nach Satz 2 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.

§ 58

Baugenehmigungsverfahren

¹Bei Sonderbauten sowie bei zugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit

1. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und aufgrund des Baugesetzbuches,
2. nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,

3. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit
 - a) wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird oder
 - b) nach den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften kein Zulassungsverfahren vorgeschrieben ist.

²Satz 1 gilt für den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 entsprechend, soweit diese nicht nach § 55 oder aufgrund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 baugenehmigungsfrei sind. ³Der Erschütterungsschutz sowie die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. ⁴§ 59 bleibt unberührt.

§ 59

Bautechnische Nachweise, Typenprüfung

(1) ¹Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den vorbeugenden Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie Nachweise für Energieerzeugungsanlagen nach Abs. 6 sind nach Abs. 2 bis 6 von hierzu berechtigten Personen (Nachweisberechtigte) aufzustellen oder nach Prüfung auf Einhaltung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes durch Sachverständige zu bescheinigen. ²Eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt; § 47 gilt entsprechend. ³Satz 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten, ausgenommen für Nachweise nach Abs. 5.

(2) Die jeweilige Bauvorlageberechtigung nach § 49 Abs. 4 bis 6 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Abs. 1 Satz 1 ein, soweit nicht in Abs. 3 bis 6 Abweichendes bestimmt ist.

(3) ¹Bei

1. baulichen Anlagen mit Tragwerken von überdurchschnittlichem oder höherem Schwierigkeitsgrad,
2. sonstigen baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
3. besonderen Verhältnissen des Baugrundes, des Grundwassers oder der Belastung sowie bei der Verwendung besonderer Baustoffe,
4. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5

muss der Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile von Sachverständigen für Standsicherheit im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 bescheinigt sein. ²In allen anderen Fällen muss der Nachweis von Nachweisberechtigten für Standsicherheit im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 erstellt sein, es sei denn, der Nachweis wird entsprechend Satz 1 bescheinigt.

(4) ¹Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 muss der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes von Sachverständigen für Brandschutz im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 bescheinigt sein. ²Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 muss der Nachweis von Nachweisberechtigten für Brandschutz im Sinne einer Rechtsverordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 erstellt sein, es sei denn, der Nachweis wird entsprechend Satz 1 bescheinigt.

(5) Die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes sind von einer hierzu aufgrund einer Verordnung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 berechtigten Person zu erstellen.

(6) Die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase von Feuerungsanlagen, Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, verbrennungsmotorisch betriebenen Wärmepumpen und

Anlage 2: Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55

I Errichtung, Aufstellung, Anbringung

1. Gebäude und Gebäudeteile
 - 1.1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude nicht mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen,
 - 1.2 Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche einschließlich Abstellraum einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1,
 - 1.3 Gebäude bis zu 6 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen oder Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1, bei einer Firsthöhe von mehr als 4 m zusätzlich unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
 - 1.4 Gewächshäuser einschließlich Folientunnel bis 6 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1, bei Firsthöhe von mehr als 5 m zusätzlich unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
 - 1.5 Wochenendhäuser auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendplätzen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
 - 1.6 Lauben im Sinne des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils geltenden Fassung in durch Bebauungsplan festgesetzten Kleingartenanlagen,
 - 1.7 Schutz-, Geräte- und Vorrathshütten für Berufsfischerei, Berufsimkerei, Waldarbeit, Forstwirtschaft, Landwirtschaft und Jagd,
 - 1.8 Fahrgast- und Fahrradunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen,
 - 1.9 Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen,
 - 1.10 Schutzhütten für Wanderer und Radwanderer, wenn die Hütten jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
 - 1.11 Grillhütten, die von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts errichtet und unterhalten werden,
 - 1.12 Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3,
 - 1.13 Überdachungen und Teilverglasungen von erdgeschossigen Terrassen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
 - 1.14 Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen, jeweils bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3,
 - 1.15 Vorbauten, wie Hauseingangstreppen, deren Überdachungen, Windfänge sowie Erker und Balkone bis jeweils 30 m² Brutto-Grundfläche je Geschoss bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3; bei Erkern und Balkonen sowie bei Windfängen mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt unter den Vorbe-

halten des Abschnitts V Nr. 1 und 3,

- 1.16 Dachaufbauten einschließlich Dachgauben auf bestehenden Gebäuden, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3.

2. Tragende und nichttragende Bauteile

- 2.1 tragende oder aussteifende Bauteile im Innern von bestehenden Gebäuden sowie nichttragende und nichtaussteifende Bauteile, an die Brandschutzanforderungen gestellt werden, jeweils unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3; dies gilt nicht für Sonderbauten,
- 2.2 nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2,
- 2.3 Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Außenwänden und in Dachflächen bestehender Gebäude, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,
- 2.4 Außenwandverkleidungen, Verblendungen, Dämmputz, Wärmedämmverbundsysteme, Verkleidungen und Verblendungen von Balkonbrüstungen, ausgenommen bei Hochhäusern, sowie Anstrich und Verputz baulicher Anlagen,
- 2.5 Dächer von bestehenden Gebäuden einschließlich der Dachkonstruktion und der Dämmung unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 1 und 3.

3. Energieerzeugungsanlagen

- 3.1 Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücke, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5,
- 3.2 Feuerstätten bis insgesamt nicht mehr als 350 kW Nennwärmeleistung und zugehörige Verbindungsstücke einschließlich der Abgasanlagen und Schächte, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5,
- 3.3 Abgasanlagen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5,
- 3.4 Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den ausschließlichen Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5,
- 3.5 Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, wie Blockheizkraftwerke (BHKW), mit einer Feuerungswärmeleistung von insgesamt nicht mehr als 350 kW einschließlich zugehöriger Leitungen zur Abführung der Verbrennungsgase, unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5, bei Anlagen außerhalb von Gebäuden auch unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1,
- 3.6 Verbrennungsmotorisch betriebene Wärmepumpen, feuerbeheizte Sorptionswärmepumpen und entsprechend betriebene Kälteaggregate bis insgesamt nicht mehr als 350 kW Feuerungswärmeleistung; hierzu erforderliche Abgasleitungen sind eingeschlossen, jeweils unter den Vorbehalten des Abschnitts V Nr. 4 und 5,
- 3.7 elektrisch betriebene Wärmeerzeuger,
- 3.8 elektrisch betriebene Wärmepumpen und Kälteaggregate bis 1.000 kW gesamter elektrischer Aufnahmeleistung, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,
- 3.9 Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 10 m²,

Errichtung, An- oder Einbringung von Anlagen und Einrichtungen nach Abschnitt I Nr. 3.9 und 5.1,

5. die bauliche Änderung von baulichen und anderen Anlagen und Einrichtungen nach Abschnitt I, sofern diese auch in geänderter Ausführung baugenehmigungsfrei wären; Freistellungsvorbehalte gelten entsprechend.

III Nutzungsänderung*

1. die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Räumen, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch bauplanungsrechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,
2. die Nutzungsänderung von Räumen im Zuge der Modernisierung von Nutzungseinheiten, wenn die Nutzung der Nutzungseinheit beibehalten wird,
3. die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und Räumen durch die Errichtung, An- oder Einbringung von Anlagen und Einrichtungen nach Abschnitt I Nr. 3.9 und 5.1,
4. die Nutzungsänderung von baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen nach Abschnitt I, sofern diese auch bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wären.

IV Abbruch, Beseitigung

1. bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen nach Abschnitt I,
2. Gebäude bis 300 m³ Brutto-Rauminhalt unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,
3. Gebäude bis 150 m² Brutto-Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb dienen, unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5,
4. Behälter bis 150 m³ Behälterinhalt,
5. Feuerstätten und ihre Verbindungsstücke,
6. Transformatoren- und Gasreglerstationen sowie Funkcontainer,
7. Gerüste.

V Freistellungsvorbehalte

1. Beteiligung der Gemeinde

¹Der Gemeinde ist das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich zur Kenntnis zu geben, soweit das Vorhaben nicht dem naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigungsverfahren unterliegt oder eine Ausnahmegenehmigung von einer Veränderungssperre erforderlich ist. ²Mit dem Vorhaben darf 14 Tage nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrschaft nicht schriftlich erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt. ³Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist nach Satz 2 mit der Ausführung des Vorha-

* Hinweis: Nach § 6 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz vor den Gefahren des Passivrauchens (Hessisches Nichtrauchererschutzgesetz – HessNRSG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 568) ist bis zum 31. Dezember 2009 die Nutzungsänderung von bestehenden abgeschlossenen Räumen zu Raucher- oder Nichtraucherräumen in Gaststätten baugenehmigungsfrei, wenn sie einer bestehenden Gaststätte zugeordnet werden.

bens beginnen. ⁴Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in genau bezeichneten Teilen davon bestimmte Vorhaben von der Verpflichtung nach Satz 1 ausgenommen sind; § 81 Abs. 4 gilt entsprechend.

2. Beteiligung von Bauvorlageberechtigten

Das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 49 Abs. 3 bis 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat.

3. Beteiligung von Nachweisberechtigten

¹Das Vorhaben darf erst ausgeführt werden, wenn eine hierfür nach § 59 Abs. 3 Satz 2 berechnigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat. ²In den Fällen des Abschnitts I Nr. 2.1, 2.5, 7.4, 9.4 und 11.7.2 kann bei schwieriger Bauausführung in der Bescheinigung das Erfordernis einer Bauüberwachung nach § 73 Abs. 2 Satz 2 festgelegt werden.

4. Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen

¹Anlagen dürfen erst dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase durch eine nach § 59 Abs. 6 berechnigte Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt ist. ²§ 65 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 gilt entsprechend.

5. Beauftragung von Fachfirmen

Die Bauherrschaft hat eine branchenspezifische Fachfirma mit der Ausführung des Vorhabens zu beauftragen.