Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzung von Grund und Boden und ist Bestandteil des Städtebaurechts. Zum Bauplanungsrecht gehören die kommunale Bauleitplanung, das dazugehörige Planungsrecht sowie die Fachplanungen.

Das Bauordnungsrecht regelt insbesondere die Anforderungen an die Konstruktion und Gestaltung baulicher Anlagen. Es zielt darauf ab, dass bauliche Anlagen so errichtet oder geändert werden, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden.

Rechtsgrundlagen sind insbesondere:

Baugesetzbuch (BauGB)

Hessische Bauordnung (HBO)
(unter: Rechtsvorschriften - Fortführungsnachweis / HBO, HE)

Daneben ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben häufig auch das Nachbarrecht zu berücksichtigen.
(unter: Rechtsvorschriften - Fortführungsnachweis / NachbG,HE)

Vor der Antragsstellung

Zunächst ist es für Sie wichtig, die Genehmigungsanforderungen für Ihr Bauvorhaben zu ermitteln, denn die Hessische Bauordnung (HBO) sieht je nach Bauvorhaben verschiedene Verfahrensmöglichkeiten vor, um es zur Rechtmäßigkeit zu führen. Die unterschiedlichen Verfahrenswege sind der Vielfältigkeit der Bauvorhaben geschuldet und unterscheiden sich erheblich in ihrem Umfang und den zuständigen Behörden:

Stadt Hattersheim am Main:

- Genehmigungsfreie Bauvorhaben nach § 55 HBO
- Genehmigungsfreistellungen nach § 56 HBO

Kreisbauamt des Main-Taunus-Kreises:

- Bauvoranfragen nach § 66 HBO
- Baugenehmigungsverfahren/Bauanträge nach § 57/58 HBO
- Baugenehmigungsverfahren/Bauanträge nach § 60 HBO
- Abweichungen/Ausnahmen/Befreiunge gem. § 63 HBO

Die entsprechenden Antragsformulare finden Sie unter:

https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare

Genehmigungsfreie Bauvorhaben nach § 55 HBO (i. V. m. der Anlage 2 HBO)
Hierunter fallen insbesondere kleinere bauliche Anlagen wie Garagen, Gartenhütten oder Dachaufbauten. Wichtig dabei ist, dass die Vorhaben den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer sonstigen städtischen Satzung sowie der Hessischen Bauordnung nicht entgegenstehen. Ob Ihr Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfrei ist, können Sie aus der Auflistung in der Anlage 2 zum § 55 HBO entnehmen. Häufig sind kleinere Vorhaben ohne/unter Vorbehalt genehmigungsfrei. Bauvorhaben, die unter Vorbehalt 1 (V1) genehmigungsfrei sind, *sind der Stadt Hattersheim am Main unter Verwendung des Formulars BAB 33 anzuzeigen*. Nach Anzeige des Vorhabens steht es der Stadt Hattersheim am Main frei, binnen zwei Wochen eine Untersagung auszusprechen und ein Baugenehmigungsverfahren zu fordern.

Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO
Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung können Bauvorhaben, die den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen, der Stadt Hattersheim am Main und gleichzeitig dem Kreisbauamt des Main-Taunus-Kreises mitgeteilt werden. Nach Mitteilung des Bauvorhabens steht es der Stadt Hattersheim am Main frei, binnen einer Frist von einem Monat eine Untersagung auszusprechen und ein Genehmigungsverfahren zu fordern.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gem. § 57 HBO, Baugenehmigungsverfahren gem. § 58 HBO
Alle Bauvorhaben, die nicht aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen (§ 55/§ 56 HBO) von der Genehmigung freigestellt sind, müssen ein Baugenehmigungsverfahren durchlaufen. Dabei wird je nach Bauumfang und Anforderungen an das Vorhaben zwischen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem normalen Baugenehmigungsverfahren unterschieden.

Bauantrag gem. § 60 HBO
Ein Bauantrag ist grundsätzlich für alle Bauvorhaben und Nutzungsänderungen erforderlich, sofern diese nicht aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen (§ 55/§ 56 HBO) von der Genehmigung freigestellt sind.

Bauvoranfrage gem. § 66 HBO
Eine Bauvoranfrage kann grundsätzlich für jedes Bauvorhaben gestellt werden, für das auch ein Bauantrag bzw. Baugenehmigungsverfahren oder eine Ausnahme, Abweichung oder Befreiung erforderlich ist. Dabei dient die Bauvoranfrage in erster Linie dazu, besonders kritische Bauvorhaben auf ihre grundlegende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit überprüfen zu lassen.

Antrag auf Abweichungen und Ausnahmen/Befreiungen gem. § 63 HBO
Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen werden erforderlich, sobald ein Vorhaben den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entgegensteht. Sie werden entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder parallel zur Anzeige eines genehmigungsfreien Vorhabens nach § 55 HBO beantragt.