

**Leitfaden der Gemeinde Alheim
für baugenehmigungsfreie Vorhaben
nach § 63 Hessischer Bauordnung (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 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 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 zu prüfenden Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HBO).

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) 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 Stellplatzgrundflächen über 50m², dann müssen Sie für den geplanten Stellplatz einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg stellen oder

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

Inwieweit dies für Ihr Bauvorhaben zutreffen könnte, erfahren Sie beim Bauamt der Gemeinde Alheim oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg.

Inhalt

1. Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben?	Seite 4
2. Welche Vorbehalte gibt es?	Seite 4
3. Welche Unterlagen sind dem Bauamt der Gemeinde Alheim vorzulegen? (Anleitung)	Seite 6
4. Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?	Seite 12
5. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?	Seite 13
6. An wen kann ich mich bei Rückfragen wenden?	Seite 14

Der Vordruck BAB33
Antrag nach § 63 HBO

https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022_bab_33.pdf

Der Vordruck BAB 42
Bescheinigung der Bauherrschaft

https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022_bab_42.pdf

Der Vordruck BAB10
Antrag auf Abweichung

https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022_bab_10.pdf

Beteiligung der Nachbarschaft

https://www.alheim.de/images/downloads/Erklaerung_Nachbarschaft.pdf

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 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 zu §63

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 (oder/und 2,3,4,5)“.

Vorbehalt Nr. 1: Mitteilung an die Gemeinde

Die Aufgaben der Gemeinde Alheim im Baufreistellungsverfahren werden vom Bauamt wahrgenommen. So ist das Bauamt der Gemeinde Alheim immer zu beteiligen, wenn ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben, das in der Anlage zu § 63 HBO unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ steht, mitzuteilen. Der Mitteilung sind die erforderlichen und vollständigen Bauvorlagen beizufügen (siehe Punkt 3). Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ sind beispielweise:

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

Das Bauamt 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 das Bauamt 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 Hersfeld-Rotenburg einen Baustopp oder andere Verfügungen (z.B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnungen oder Nutzungsuntersagungen) verhängt. Darüber hinaus ist die Verhängung von Bußgeldern bis 500.000 € vorgesehen. 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.

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 statischkonstruktive 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.

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)

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 5“ sind beispielsweise:

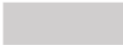
- Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücke,
- Aufstellung von Feuerstätten bis max. 350 kW Nennwärmeleistung,
- Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung

3. Welche Unterlagen sind dem Bauamt der Gemeinde Alheim vorzulegen?

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind Ihrer Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs beim Bauamt der Gemeinde Alheim nicht anders festgelegt, in einfacher Ausfertigung vorzulegen.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Mitteilungsformular BAB 33
2.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Abstandsflächennachweis
5.	Bauzeichnungen
6.	Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)
7.	Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche
8.	Sonstige

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

BV 1.: Formular „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“

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

Blatt 1 von 2	1	Mitteilung baugenehmigungsfreier und genehmigungsfreigestellter Vorhaben <input type="checkbox"/> nach § 63 HBO i. V. m. der Anlage zu § 63 HBO Abschnitt V Nr. 1 (an den Magistrat / Gemeindevorstand) <input type="checkbox"/> nach § 64 HBO (an die untere Bauaufsichtsbehörde) <input type="checkbox"/> bei § 64-Vorhaben: die Gemeinde erhält zusätzlich eine schriftliche Fertigung dieser Mitteilung (freiwillig, siehe § 64 Abs. 3 Satz 1 HBO)	Aktenzeichen der Gemeinde / Bauaufsicht Eingangsstempel der Gemeinde / Bauaufsicht
	Gemeinde / Bauaufsichtsbehörde:		
	2	Bau- grundstück	Gemeinde, Ortsteil Straße, Hausnummer Gemarkung, Flur, Flurstücke (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) Eigentümer/in: Name und Anschrift (sofern abweichend von Bauherrschaft in Punkt 6) Aktenzeichen früherer Vorgänge (z.B. Bauvoranfragen, Baugenehmigungen)

Zu Feld 1 MITTEILUNG BAUGENEHMIGUNGSFREIER VORHABEN

Geben Sie bitte an, dass Sie eine Mitteilung nach § 63 HBO einreichen wollen.

Zu Feld 2 BAUGRUNDSTÜCK

Vergewissern Sie sich, dass die liegenschaftsbezogenen Angaben (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer/n) den Angaben im Lageplan und in den Grundstücksnachweisen entsprechen. Sind frühere Verfahren vorhanden, geben Sie bitte die Aktenzeichen an.

HINWEIS ZU BAULASTEN:

Bitte informieren Sie sich im Vorfeld zur Einreichung der Mitteilung darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt, die relevant für das beabsichtigte Vorhaben ist.

3	Bauvorhaben (nach Art und Nutzung)					
	Gebäudeklasse (GK)	GK 1 <input type="checkbox"/>	GK 2 <input type="checkbox"/>	GK 3 <input type="checkbox"/>	GK 4 <input type="checkbox"/> GK 5 <input type="checkbox"/>	Sonderbau <input type="checkbox"/>
4	Baugenehmigungsfrei nach § 63 i. V. m. der Anlage zu § 63 HBO	<input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist aufgeführt in der Anlage zu § 63 HBO unter Abschnitt		und Nummer		mit Freistellungsvorbehalt nach Abschnitt V Nr. 1.
		Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen <input type="checkbox"/> sind nicht vorgesehen. <input type="checkbox"/> werden gesondert beantragt.				
5	Vorhaben nach § 64 HBO	<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Kraft getretenen Bebauungsplanes:				
		Nummer / Bezeichnung des Bebauungsplanes			rechtskräftig seit	
		<input type="checkbox"/> Die sonstigen Voraussetzungen aus § 64 Abs. 1 und 2 HBO sind erfüllt.				

Zu Feld 3 BAUVORHABEN

Bitte definieren Sie das Bauvorhaben eindeutig und vergewissern Sie sich, dass das Vorhaben den eingereichten Bauvorlagen entspricht.

Bitte geben Sie an, welcher Gebäudeklasse Ihr Bauvorhaben zuzuordnen ist. Die HBO teilt die Gebäude in fünf verschiedene Gebäudeklassen ein (§ 2 Abs. 4 HBO). Von der Gebäudeklasse hängt unter anderem ab, ob das Vorhaben baugenehmigungsfrei sein kann oder welche Brandschutzanforderungen an das Gebäude gestellt werden.

Maßgebend bei der Beurteilung der Gebäudeklasse sind die Lage, Nutzung, Ausdehnung und Rohbaumaß der Fußbodenhöhe des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind.

Zu Feld 4 BAUGENEHMIGUNGSFREI

Geben Sie hier bitte an, unter welcher Ziffer Ihr Vorhaben in der Anlage zu § 63 HBO geführt wird. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Sie angeben, ob Sie für das Vorhaben Ausnahmen oder Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen und/oder Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragen. Dafür ist ein isoliertes Abweichungsverfahren erforderlich.

Zu Feld 5 VORHABEN NACH § 64 HBO

Füllen Sie dieses Feld bitte nicht aus, denn es ist ausschließlich für Mitteilungen genehmigungsfreigestellter Vorhaben vorgesehen.

Bauherrschaft	<small>Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)</small>	<small>Telefon</small>
		<small>Fax</small>
		<small>E-Mail</small>
		<small>Bauherrschaft</small>
		<small>Datum / Unterschrift</small>
	<small>Ich bestätige, dass ich die öffentlich-rechtlichen Pflichten aus § 56 HBO übernehme. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus diesem Antrag und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsicht gespeichert werden.</small>	
	<input type="checkbox"/>	

Zu Feld 6 BAUHERRSCHAFT

Als Bauherrschaft ist in der Regel eine natürliche Person zu benennen. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein, geben Sie den/die gesetzliche Vertreter/in namentlich an und legen Sie die entsprechenden Handels-, Vereinsregisterauszüge oder sonstige Legitimationen der Mitteilung bei.

Als Postanschrift sind Postfach oder Adressen außerhalb Deutschlands generell unzulässig.

Blatt 2 von 2	7 Entwurfs- verfasser/in	Name, Vorname	Telefon
		Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail
		<input type="checkbox"/> Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung wurde der Bauherrschaft für Vorhaben nach § 64 HBO vorgelegt*.	
		Hiermit bestätige ich, dass ich die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen als Entwurfsverfasser/in aus § 57 HBO oder/und Bauvorlageberechtigte/r aus § 67 HBO, für das mitgeteilte Vorhaben übernehme und dass in den beigefügten Bauvorlagen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten wurden. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Mitteilung und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsicht gespeichert werden.	
		Entwurfsverfasser/in	
		Datum / Unterschrift	

Zu Feld 7 ENTWURFSVERFASSER/IN

Als Entwurfsverfasser/in ist die für die Erstellung der Bauvorlagen verantwortliche Person zu benennen. Bei Vorhaben nach § 63 HBO werden an die Qualifikation der Entwurfsverfasser/innen keine besonderen Anforderungen gestellt. Es ist nur wichtig, dass die Bauvorlagen verständlich und nachvollziehbar sind. Der/die Entwurfsverfasser/in hat das Formular unter Angabe des aktuellen Datums zu unterschreiben.

Als Postanschrift sind Postfach oder Adressen außerhalb Deutschlands generell unzulässig.

BV 2.: Liegenschaftsplan und Grundstücksnachweis

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 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten. Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch maßstabsgerechte Eintragung des antragsgegenständlichen Vorhabens in Rot, mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück zu ergänzen.

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

Der Auszug aus dem Grundstücksnachweis enthält Informationen zu den im Liegenschaftskataster gespeicherten Bestandsdaten, wie z.B. Eigentumsverhältnisse, Erbbaurecht usw.

BV 3.: Freiflächenplan Bei allen Vorhaben (auch Nutzungsänderungen), durch die die Freiflächen (z.B. bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen) ver-

wird, ist zur Beurteilung der Außenanlagengestaltung, der Feuerwehrzu- u.-umfahrten, der Verkehrserschließung u.s.w. ein Freiflächenplan mit einzuzeichnen. 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

BV 4.: Abstandsflächennachweis

Ein Abstandsflächenplan ist immer dann erforderlich, wenn anhand des Liegenschaftsplanes nicht eindeutig erkennbar ist, dass das geplante baugenehmigungsfreie Vorhaben die Abstandsflächen nicht einhält. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0 m, soweit keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Festsetzungen vorliegen.

BV 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 nicht akzeptiert werden. 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 (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.

BV 6.: 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 enthalten:

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

BV 7.: Bruttorauminhaltes, Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung. Bei der Berechnung sind die Brutto-Rauminhalte für die unterschiedlichen Nutzungen getrennt aufzuführen (zum Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage: BRI1=Wohnungen, BRI2=gewerblich genutzte Einheiten, BRI3= Tiefgarage). Der Bruttorauminhalt und die Baukosten sind immer getrennt aufzuführen. Kellerräume in Tiefgaragengeschossen können der jeweils zugehörigen Nutzung zugeschlagen werden.

BV 8.: Sonstiges z.B. (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 Alheim. 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.

!!! 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 das Bauamt 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:

- 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 Hersfeld-Rotenburg abzuklären, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist

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 Kreis.

**zu c) Wasserrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben • in
Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten • bei
Grundwasserberührung • bei Errichtung eines Privat- oder Gartenbrunnens**

Wenden Sie sich hierfür an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg.

5. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Nach vollständigem Eingang der Unterlagen erhalten Sie - oder falls erteilt, die/der Handlungsbevollmächtigte – eine Eingangsbestätigung. Diese ist i.d.R. mit verschiedenen Hinweisen, Bedingungen und Auflagen versehen. Mit dem Vorhaben kann frühestens 14 Tage nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde Alheim begonnen werden.

6. An wen kann ich mich bei Rückfragen wenden?

Bei Rückfragen können Sie sich entweder an das Bauamt der Gemeinde Morschen oder an die Bauaufsicht des Schwalm-Eder-Kreises unter den nachfolgend aufgeführten Kontakten

<i>Gemeinde Alheim</i>	<i>Kreisausschuss des Landkreises</i>
<i>-Bauamt-</i>	<i>Hersfeld-Rotenburg</i>
<i>Alheimerstraße 2</i>	<i>-Fachdienst Bauordnung-</i>
<i>36211 Alheim</i>	<i>-Untere Denkmalschutzbehörde-</i>
	<i>Friedloser Straße 12</i>
<i>Tel: 05664 / 92 00 24</i>	<i>36211 Alheim</i>
<i>bauamt@alheim.de</i>	
	<i>Tel.: 06621 / 870</i>
<i>Öffnungszeiten:</i>	<i>landkreis@hef-rof.de</i>
<i>Montag bis Freitag:</i>	
<i>08:30 – 12:00 Uhr</i>	
<i>Montag, Dienstag u. Donnerstag:</i>	
<i>13:30 – 16:00 Uhr</i>	
<i>Mittwoch</i>	
<i>13:30 – 18:00 Uhr</i>	
<i>Sonstige Termin nach Vereinbarung</i>	

Weitere Unterlagen bzw. Vordrucke i.R. eines Baugenehmigungsverfahrens können unter www.wirtschaft.hessen.de/Bauvorlagen-Bauvorlagenerlass-und-Vordrucke heruntergeladen bzw. eingesehen werden.