

Bauen in der



- Ein Leitfaden für Bauherren -

Inhalt

Vorwort	3
1. Grundlegendes	4
2. Welche Informationen benötigen Sie?	5
3. Informationen zum Bauantrag und zum Baugenehmigungsverfahren	7
4. Typische Festsetzungen im Bebauungsplan	9
5. Behörden und Versorgungsträger	11
Quellenangaben	12
Impressum	13

Vorwort

Sie planen ein Haus zu bauen, umzubauen, zu erweitern oder abzureißen? Dann haben Sie wahrscheinlich Fragen rund um dieses Projekt, wie zum Beispiel:

- Welche Unterlagen benötige ich?
- Welche Genehmigungen muss ich wo einholen?
- Welche gesetzlichen Regelungen und Vorschriften muss ich beachten?



Es ist gut, einen Fachmann zur Seite zu haben, der Sie bei den wesentlichen Schritten begleitet. Dies ist auch vom Gesetzgeber so vorgegeben.

Aus diesem Grund haben wir diesen Leitfaden für Sie erstellt. Er soll Ihnen helfen, sich einen Überblick über Bebauungspläne, Richtlinien und Vorschriften, Bauantrag und Genehmigungsverfahren, etc., zu verschaffen. Wichtige Adressen und Ansprechpartner, die Ihnen bei Ihrem Bauvorhaben helfen können, sind ebenfalls enthalten.

Natürlich können Sie auch gerne zu einem persönlichen Gespräch ins Bauamt der Gemeinde Freigericht kommen und sich von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beraten lassen.

Bitte beachten Sie, dass unsere Beratung und dieser Leitfaden nicht die fachliche Unterstützung eines Architekten ersetzen.

Wir hoffen aber, dass beides Ihnen eine gute Hilfe leistet, damit Ihr Bauvorhaben zum gewünschten Erfolg führt.

Herzliche Grüße

Ihr Dr. Albrecht Eitz
Bürgermeister

1. Grundlegendes

Wenn Sie ein Bauvorhaben planen, ergeben sich erst einmal folgende grundlegende Fragen:

- Wo darf ich bauen?
- Was darf ich bauen?
- Wie darf ich bauen?
- Wann darf ich bauen?

Diese vier Fragen werden durch das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht beantwortet.

Geregelt wird das Bauplanungsrecht im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsordnung (BauNVO). Es wird in zwei Planungsstufen unterteilt:

Stufe 1: Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung kommt im Flächennutzungsplan zum Tragen. Dieser Flächennutzungsplan umfasst die gesamte Gemarkung Freigericht und stellt dar, wo welche Nutzungen stattfinden sollen. Er gibt z. B. an, wo ein Wohngebiet oder Gewerbegebiet entstehen soll und auf welchem Gebiet landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan hat jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung für Bürger und Grundstückseigentümer, da er nur eine vorbereitende Planung beinhaltet.

Stufe 2: Verbindliche Bauleitplanung

Die verbindliche Bauleitplanung hat die Entwicklung der tatsächlichen Bebauungspläne zum Ziel, welche auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan erstellt werden. Hier wird bis ins Detail geplant, was in welchem Gebiet gebaut werden kann. Der Bebauungsplan regelt dann z. B., ob Ein- oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen, welche Ausrichtung sie haben sollen, welche Dachformen zulässig sind und wie viele Geschosse sie haben dürfen. Da durch den Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgelegt wird, ist er das wichtigste Rechtsinstrument in der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist in der Gemeinde Freigericht das Bauamt verantwortlich. Wir geben Ihnen gerne die notwendigen Auskünfte (Kontaktdaten siehe Punkt 5).

Wenn die Planung abgeschlossen ist, kommt es zur Ausführung. Hier muss das Bauordnungsrecht beachtet werden. Dieses ist in der Hessischen Bauordnung (HBO) und in den dazu erlassenen Rechtsverordnungen geregelt. Das Bauordnungsrecht enthält die grundsätzlichen Anforderungen an Bauwerke und Baustoffe und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Die Ordnung des Bauvorgangs und die Grundlagen des Genehmigungsverfahrens sind ebenfalls darin enthalten.

Ihr Ansprechpartner in Sachen Bauordnungsrecht ist die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises (Kontaktdaten siehe Punkt 5).

2. Welche Informationen benötigen Sie?

Bei den nachfolgend aufgelisteten Fragen kann Ihnen Ihr Architekt helfen.

Gibt es bestehende Baugenehmigungen oder Baulasten?

Es ist wichtig, im Vorfeld zu wissen, ob bereits Baugenehmigungen für das Grundstück oder die bestehende Bebauung vorliegen oder ob möglicherweise eine Baulast besteht, die eine Bebauung einschränken könnten. Bestehende Baugenehmigungen, ebenso wie Informationen über Baulasten, erhalten Sie auf Anfrage bei der Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises. Eine Kopie der Bauakten ist gebührenpflichtig. Für eine Einsicht der Akten müssen Sie nachweisen, dass Sie Eigentümer des Gebäudes bzw. des Grundstückes sind. Sind Sie nicht selbst Eigentümer, müssen Sie eine Vollmacht des Eigentümers vorweisen.

Was darf gebaut werden?

Im Bauamt der Gemeinde Freigericht erfahren Sie, welche Bebauung auf Ihrem Grundstück möglich ist und welche Auflagen und Bestimmungen es zu beachten gilt. Einer der drei folgend erläuterten Fälle trifft gewöhnlich zu:

Bauen im rechtswirksamen Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Das Grundstück liegt im Bereich eines geltenden Bebauungsplans, folglich muss sich das Bauvorhaben nach den Festsetzungen dieses Plans richten. Auskunft hierüber erhalten Sie im Bauamt.

Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

Für diesen Bereich liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, aber der Bereich ist bereits weitgehend bebaut. Man spricht hier von Art und Maß der baulichen Nutzung, welche sich in die Umgebung einfügen müssen.

Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Solche Bauvorhaben werden in der Regel nur dann genehmigt, wenn sie einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Damit soll verhindert werden, dass die Landschaft zersiedelt und die Umwelt beeinträchtigt wird.

Welche Möglichkeiten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung gibt es?

Eine wesentliche Rolle bei der Klärung der Grundvoraussetzungen für ein Bauvorhaben spielen die Möglichkeiten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, etc.). Beim Bauamt der Gemeinde Freigericht erhalten Sie die notwendigen Informationen. Eine Liste der Versorgungsträger finden Sie unter Punkt 5.

Besteht eine Gefahr durch Kampfmittel?

Es kann vorkommen, dass sich auf einem unbebauten Grundstück noch Kampfmittel (d. h. Munition oder Munitionsteile aus dem 2. Weltkrieg) befinden. Beim Regierungspräsidium Darmstadt gibt es dazu die notwendigen Informationen (Kontaktdaten siehe Punkt 5).

Was muss ich im Umgang mit (künftigen) Nachbarn beachten?

Der Neu- oder Umbau eines Hauses kann die Interessen und Rechtspositionen der Nachbarn berühren. Eine Absprache mit potentiellen Nachbarn empfiehlt sich, um etwaigen Überraschungen und daraus erfolgenden rechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen. Ein schriftliches Einverständnis der Nachbarn ist keine amtliche Genehmigungsgarantie. Die Genehmigung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises (https://www.mkk.de/de/mkk_de/buergerservice/lebenslagen_1/bauen_und_wohnen/bauauf_sicht.html), wenn es keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Einwände gibt.

Was geschieht mit vorhandenen Bäumen und Pflanzen auf dem Grundstück?

Der Bebauungsplan gibt vor, wo sich Bäume und Pflanzen befinden sollen. Sind Standorte für Bäume und Pflanzen bereits im Plan ausgewiesen und im Zuge des Bauvorhabens deren Beseitigung notwendig, so ist eine Neupflanzung vorzunehmen. In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres sind Baumfällungen und drastische Rückschnitte verboten (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz). Die Regelungen des Nachbarrechts geben vor, was bei Neupflanzungen zu berücksichtigen ist (Abstand der Bäume und Pflanzen zur Grenze, etc.).

Wo kann ich Bebauungspläne einsehen?

Im Bauamt der Gemeinde Freigericht können Sie einen Termin vereinbaren und die Bebauungspläne einsehen. Auch auf der Homepage der Gemeinde Freigericht stehen die Bebauungspläne zum Download bereit.

Kommunale Satzungen

Wenn Sie nähere Informationen über einzelne Satzungen benötigen (z. B. Stellplatzsatzung, Entwässerungssatzung, Gestaltungssatzung) wenden Sie sich bitte an das Bauamt der Gemeinde Freigericht oder schauen Sie unter <https://www.freigericht.de/politik-verwaltung/ortsrecht/>

3. Informationen zum Bauantrag und zum Baugenehmigungsverfahren

Wenn die vorher aufgeführten Fragen geklärt sind und sich daraus keine wesentlichen Hinderungsgründe ergeben, kommen Sie nun zum Wesentlichen: Ihrem Bauantrag.

In der Regel benötigen Sie für die Planung Ihres Bauvorhabens eine/n „Bauvorlageberechtigte/n“. Meist ist dies ein/e Architekt/in (nachfolgend Architekt genannt). Der Architekt fertigt die für den Bauantrag notwendigen Unterlagen (z. B. Berechnungen, Zeichnungen, Beschreibungen) aus und gibt sie an die zuständigen Stellen weiter. Der Bauantrag wird an die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises geschickt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Gemeinde dann durch die Bauaufsicht beteiligt.

Wichtige Formulare rund um Ihr Bauvorhaben finden Sie auf unserer [Homepage](#) unter „Bauen in Freigericht“.

Es gibt verschiedene Genehmigungsverfahren, die sich nach der Art des Bauvorhabens richten. In der Hessischen Bauordnung wird unterschieden zwischen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren. Sie unterscheiden sich z. B. im Umfang der Unterlagen, in den zuständigen Stellen zur Einreichung der Unterlagen und in der Verfahrensdauer.

Bitte klären Sie mit Ihrem Architekten, welches der Verfahren für Sie zutreffend ist.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben (§ 63 HBO)

In der Hessischen Bauordnung finden Sie in der Anlage 2 eine vollständige Auflistung aller Bauvorhaben, die baugenehmigungsfrei sind (z. B. Gebäude ohne Toiletten und Feuerstätten bis 30 m³, Garagen bis 50 m², Änderungen in bestehenden Gebäuden, etc.). Auch wenn das Bauvorhaben baugenehmigungsfrei ist, gelten Regeln und Vorschriften, für dessen Einhaltung der Bauherr verantwortlich ist! Alle Unterlagen zu diesem Bauvorhaben müssen beim Bauamt der Gemeinde Freigericht zur Anzeige eingereicht werden.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben im geplanten Bereich (§ 64 HBO)

Baugenehmigungsfreie Vorhaben im geplanten Bereich werden auch als „Genehmigungsfreistellung“ bezeichnet. Wenn ein Bauvorhaben dem Bebauungsplan, sämtlichen Satzungen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vollständig entspricht, ist eine Genehmigung nicht erforderlich. Wenn Sie Ihre Bauvorlagen beim Bauamt der Gemeinde und der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreis eingereicht haben und die Gemeinde einen Monat nach Eingang der Vorlagen nicht erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, können Sie folglich nach Ablauf dieses Monats mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens beginnen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 65 HBO)

Weicht Ihr Bauantrag vom Bebauungsplan oder den Satzungen ab, so ist er nicht mehr genehmigungsfrei nach § 64 und muss bei der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises eingereicht werden. Die Bauaufsicht prüft dann im Einvernehmen mit der Gemeinde Freigericht und unter Berücksichtigung der Vorschriften des Baugesetzbuches und der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ob das Bauvorhaben zulässig ist. Die gängige Frist für diese Prüfung beträgt drei Monate, kann jedoch aus wichtigen Gründen auch um weitere zwei Monate verlängert werden. Die genannten Fristen werden immer von dem Zeitpunkt an gerechnet, zu dem die Unterlagen vollständig bei der Bauaufsicht vorliegen. Der Bescheid über den Bauantrag ergeht schriftlich an Sie und die Gemeinde Freigericht. Enthält er die Baugenehmigung, können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen.

Baugenehmigungsverfahren (§ 66 HBO)

Dieses Verfahren betrifft in der Regel heute nur noch Sonderbauten (siehe HBO, Begriffe, Punkt 8).

Bauvoranfrage

Beinhaltet Ihr Bauvorhaben größere Ausnahmen oder Abweichungen von planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Regeln, reicht ein normales Beratungsgespräch nicht mehr aus. Bevor Sie mit Ihrem Bauvorhaben in die Planung gehen, kommt es erst zu einer Bauvoranfrage. Diese wird ebenfalls bei der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises eingereicht. Ist die Antwort positiv, können Sie mit der Planung Ihres Vorhabens starten. Der Vorbescheid ist ein Jahr gültig und kann bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Baugenehmigungsgültigkeit

Bitte beachten Sie, dass eine Baugenehmigung nur dann gültig ist, wenn das Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren nach Erteilung ausgeführt wird. Wird mit der Ausführung erst nach drei Jahren begonnen, oder wird sie zwischenzeitlich um ein Jahr unterbrochen, so ist die Baugenehmigung ungültig. Bei der Bauaufsicht können Sie formlos und unter Angabe des Aktenzeichens eine Verlängerung der Baugenehmigung um jeweils zwei Jahre beantragen. Dieser Antrag muss rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht vorliegen.

Bauaufsicht

Die Bauaufsichtsbehörde ist für die Kontrolle der ordnungsgemäßen Ausführung des Bauvorhabens zuständig. Sie prüft, ob die eingereichten Planungsunterlagen der Ausführung entsprechen und die „anerkannten Regeln der Baukunst“ Beachtung finden. Für sämtliche Leistungen, die die Baugenehmigung betreffen, können Gebühren entstehen.

Entwässerung

Auch bei der Planung Ihrer Entwässerungsanlage sind bestimmte Satzungen zu beachten. Beim Einreichen Ihres Bauantrages sind vollständige Unterlagen zu Ihrer Entwässerungsanlage (z. B. Angaben über die anfallende Schmutz- und Regenwassermenge, Schachtpläne, etc.) wichtig, um Verzögerungen zu vermeiden. Das Bauamt der Gemeinde Freigericht gibt Ihnen alle nötigen Auskünfte (z. B. über den vorhandenen öffentlichen Kanal, ggf. vorhandene Altanschlüsse, Revisionsschacht, Rohrmaterial, etc.). Der Bauherr trägt alle Kosten für eine fachgerechte Anschlussherstellung, die im Bereich zwischen Hauptkanal und Grundstücksgrenze bzw. Revisionsschacht anfallen.

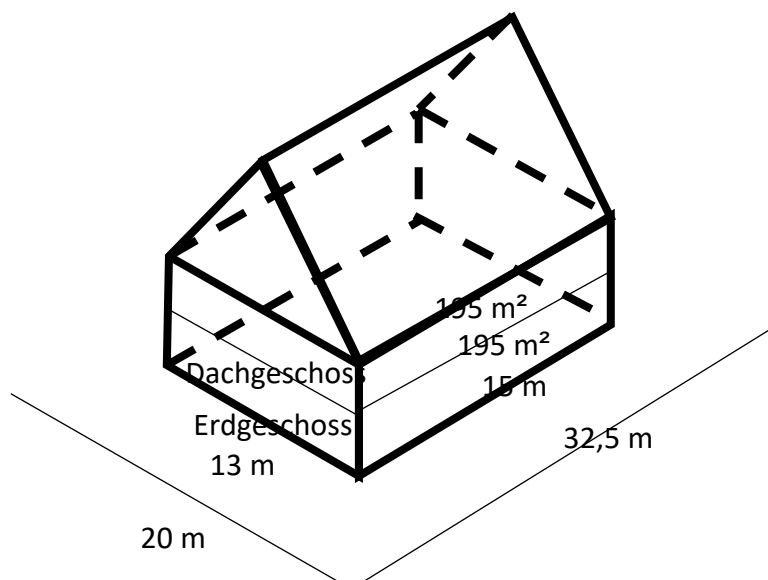
Voraussetzungen einer positiven Abwasseranschlussabnahme

- Dichtigkeitsprüfung nach DIN 1610
- Neuanschlussprüfung vom Hauptkanal aus
- Verschluss eines ungenutzten Altanschlusses (falls vorhanden)

4. Typische Festsetzungen im Bebauungsplan

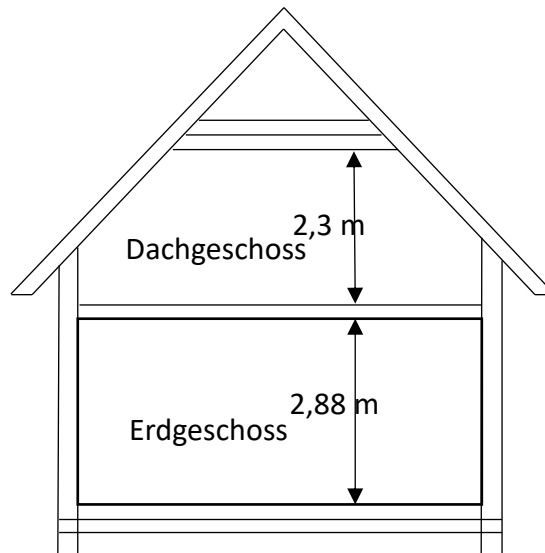
Grundflächenzahl (GRZ)

Nur ein gewisser Teil Ihres Grundstückes darf überbaut werden. Wieviel Prozent Sie überbauen dürfen, wird durch die GRZ geregelt. Lautet sie z. B. 0,4, dann dürfen Sie 40 % der Grundstücksfläche überbauen. In die überbaubare Fläche fließen nach der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung (1990) ein: Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze inkl. Zufahrten, bauliche Anlagen, Schuppen, Schwimmbecken, Zuwege, etc. Diese zulässige überbaubare Grundstücksfläche darf jedoch um bis zu 50 % überschritten werden (GRZ = 0,8). Falls Ihr Baugebiet von einer älteren Fassung der Baunutzungsverordnung betroffen ist, entfallen Nebenanlagen und Zuwege bei der Berechnung. Bitte fragen Sie Ihren Architekten diesbezüglich, er wird Ihnen bei der korrekten Berechnung behilflich sein.



Geschossflächenzahl (GFZ)

Wieviel Geschossfläche für Ihre Grundstücksfläche zulässig ist, gibt die GFZ an. Lautet sie z. B. 0,6 und Ihre Grundstücksfläche beträgt 300 m², dann ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 180 m² (0,6 x 300). In Hessen fließt die Flächenzahl von Garagen, Zufahrten, etc. nicht in die Berechnung der GFZ ein.



Geschossdefinitionen nach HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Hausnummernvergabe

Die Hausnummernvergabe erfolgt durch das Bauamt der Gemeinde Freigericht. Sollten Sie eine Hausnummer benötigen, wenden Sie sich bitte mit einem formlosen Antrag an uns. Wir teilen die Ihnen zugeteilte Hausnummer sämtlichen relevanten Behörden mit.

5. Behörden und Versorgungsträger

Behörden

Bauamt der Gemeinde Freigericht

Bernd Dassinger
Rathausstraße 13
63579 Freigericht
Telefon: 06055 916-420
E-Mail: bauamt@freigericht.de

Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises

Kreisverwaltung
Bauaufsicht
Gebäude C
Barbarossastraße 20
63571 Gelnhausen
Telefon: 06051 8514736
https://www.mkk.de/de/mkk_de/buergerservice/lebenslagen_1/bauen_und_wohnen/bauaufsicht.html

Regierungspräsidium Darmstadt

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 120
<https://rp-darmstadt.hessen.de/>

Versorgungsträger

Gasversorgung

Main-Kinzig Netzdienste GmbH
Rudolf-Diesel-Straße
63571 Gelnhausen
Telefon: 06051 8233-0
email@mainkinzignetzdienste.de

Strom- und Wasserversorgung

Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Barbarossastraße 26
63571 Gelnhausen
Telefon: 06051 84-0
kreiswerke@kreiswerke-main-kinzig.de

Abwasser Hausanschlüsse

Gemeinde Freigericht
Rathausstraße 13
63579 Freigericht
Telefon: 06055 916-421
E-Mail: bauamt@freigericht.de

Telefon / Breitband / Kabelfernsehen

Telekom Deutschland GmbH

<https://www.telekom.de/netz/dsl-vdsl-lte-verfuegbarkeit>

M-net Telekommunikations GmbH

Niederlassung Gelnhausen

Richard Zebisch

Telefon: 06051 5385-2702

Mobil: 0176 14520373

Richard.Zebisch@m-net.de

info@m-net.de

Bianca Reifschneider

Telefon: 06051 5385-2701

Mobil: 0176 45508198

Bianca.Reifschneider@m-net.de

info@m-net.de

YplaY Germany GmbH

(Glasfaseranschluss über die Kreiswerke, Anschluss nur in Neubaugebieten ab 2016)

Die Weidenbach 6

63674 Altstadt

Telefon: 06047 3869002

Beratung@YplaY.de

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Aachener Straße 746 - 750

50933 Köln

Telefon: 02273 605-1718

kundenservice@unitymedia.de

Weitere Informationen und nützliche Links finden Sie auch auf unserer Homepage

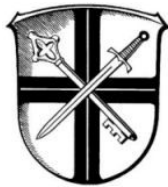
<https://www.freigericht.de/> unter der Rubrik „Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr“.

Quellenangaben

Texte: Auszüge aus der Hessischen Bauordnung (HBO)

Fotos: Bildarchiv der Gemeinde Freigericht

Luftbild mit freundlicher Unterstützung von Christine und Dirk Warburg



Impressum

Gemeinde Freigericht
Der Gemeindevorstand
63579 Freigericht
Telefon: 06055 916-0
E-Mail: gemeinde@freigericht.de
Internet: www.freigericht.de

Stand: 04.10.2021
Auflage: Dritte Auflage, Oktober 2021