

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO

§ 56 Baugenehmigungsfreie Verfahren im beplanten Bereich (Genehmigungsfreistellung)

(1)¹Keiner Baugenehmigung bedarf über § 55 hinaus die Errichtung Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3,
3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Vorhaben nach Nr. 1 bis 3

²Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten.

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO

(2) Vorhaben nach Abs. 1 sind baugenehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 (qualifizierter Bebauungsplan) oder der §§ 12, 30 Abs. 2 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 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 einer Frist nach Abs. 3 Satz 3 der Bauherrschaft erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll,

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 1

Gemeinde Wehlal - einfacher Bebauungsplan „Trautheim Alt“

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 1

öffentliche Verkehrsfläche

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 1

Gemäß § 56 Nr. 1 HBO unzulässig gewähltes Verfahren (kein qualifizierter Bebauungsplan).

Weitere Mängel:

Garage ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche; Abweichung erforderlich von § 3(1) GaVO

die Tiefe der Mindestabstandsfläche der Garage (3 m) liegt über der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche; Abweichung erforderlich von § 6 (2) HBO

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 1

Diskussionsbedarf ?

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 2
Stadt Griesheim - Bebauungsplan „Nord V, 1. Änderung“

7

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 2

8

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 2

Östlich der überbaubaren Grundstücksfläche setzt der B-Plan eine Fläche zur Errichtung von Garagen und Nebenanlagen fest.
 Im vorliegenden Fall grenzt diese Fläche an einen Rad- und Fußweg mit einer vermassten Breite von 2,5 m an (öffentliche Verkehrsfläche).
 d.h.
 die erforderliche Tiefe der Mindestabstandsfläche gemäß § 6 (2) i.V.m § 6 (5) HBO liegt über der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche;
 hier wäre eine Abweichung erforderlich.

9

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 2

Diskussionsbedarf ?

10

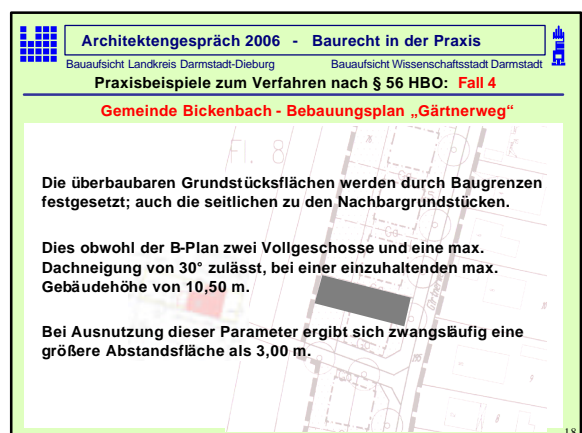
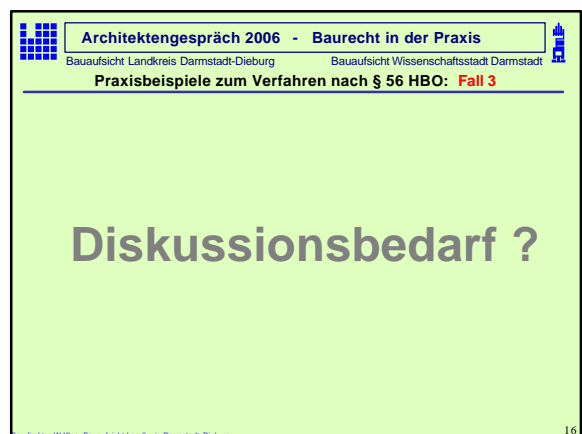
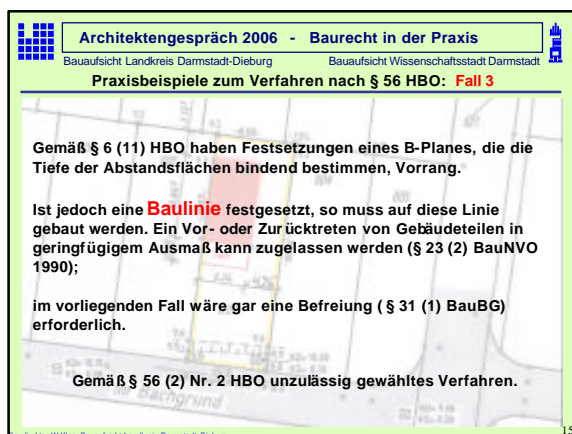
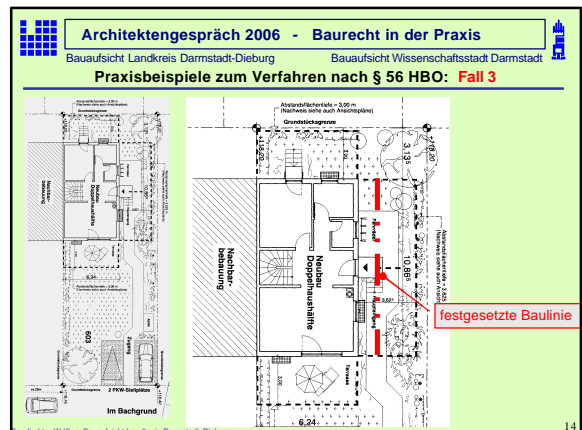
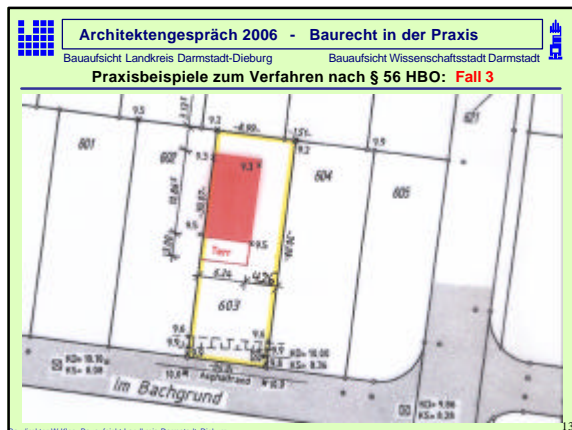
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 3
Gemeinde Erzhausen - Bebauungsplan „Rodensee II“

11

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und seitliche Baulinien festgeschrieben;
 im vorliegenden Fall liegt die Baulinie 3,0 m von der Grundstücksgrenze (Mindestabstandsfläche) entfernt.
 Dies ist verständlich, da der B-Plan zwingend eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Dachneigung von 35° festsetzt;
 bei diesen Vorgaben ergäbe sich zwangsläufig eine Mindestabstandsfläche von mehr als 3,00 m.

12



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Baufaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Baufaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4

SCHNITT M 1:100

ANSICHT NORDEN M 1:100

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4

Eine mittlere Wandhöhe von 7,74 m ist das Maximalmaß, um die Mindestabstandsfläche von 3,00 m einhalten zu können;

7,74 m mal 0,4 ergibt 3,096 m. Bei Abrundung auf volle 10 cm wird somit die Mindestabstandsfläche gerade so noch eingehalten (§ 6 Abs. 5 Satz 3 HBO)



In Gewerbe- und Industriegebieten ist die mittlere Wandhöhe nur mit 0,2 zu multiplizieren.

SCHNITT M 1:100

ANSICHT NORDEN M 1:100

Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4 - Baurecht in der Praxis

21

 **Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis** 

Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt


Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4

Im vorliegenden Fall wurde lediglich die Traufhöhe als mittlere Wandhöhe als Berechnungsgrundlage herangezogen;

somit wird die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten.


Gemäß § 56 (2) Nr. 4 HBO unzulässig gewähltes Verfahren.

Bauaufsicht im Kreis: Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

 **Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis** 


Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 4




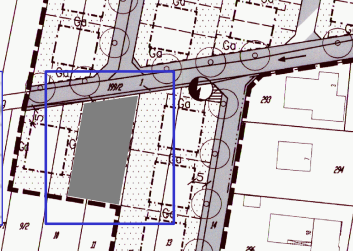
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis

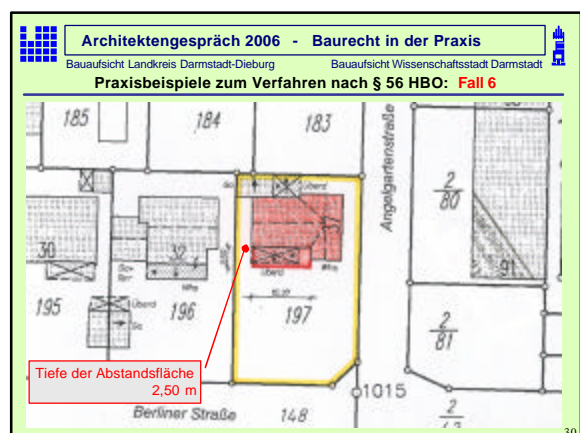
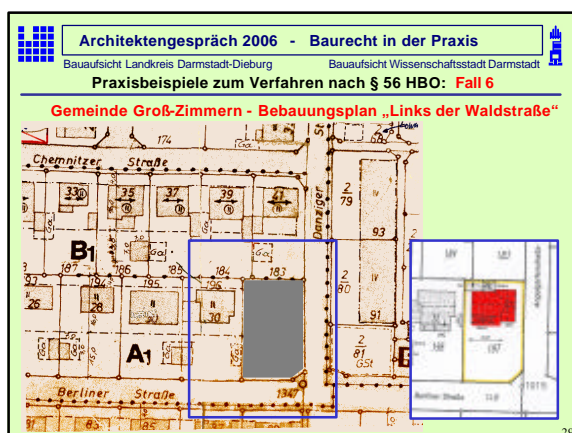
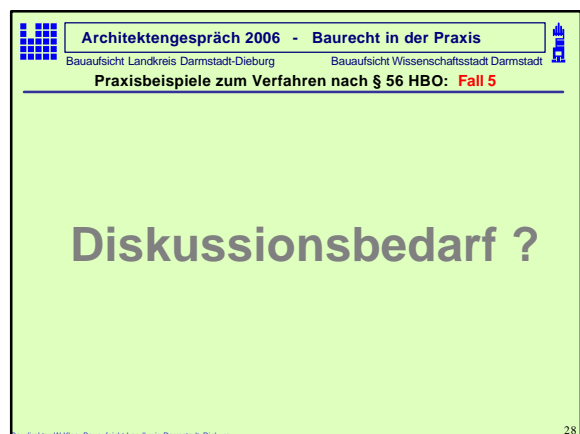
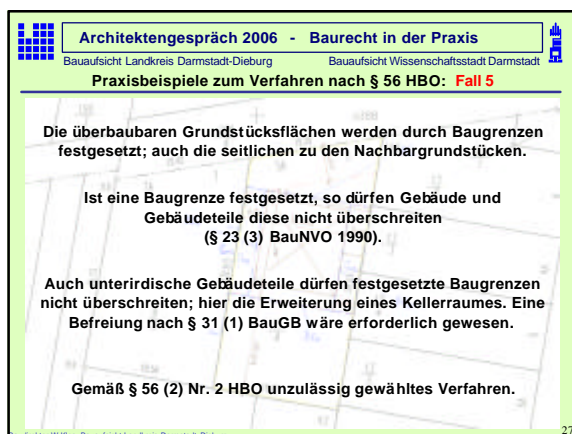
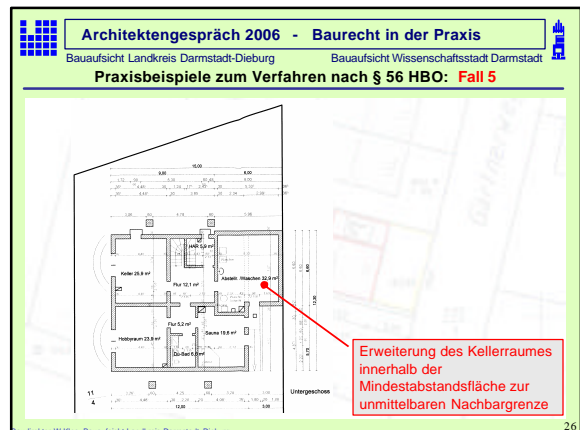
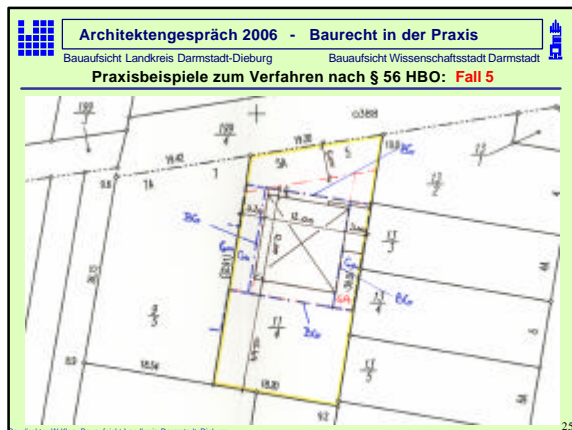
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 5

Gemeinde Bickenbach - Bebauungsplan „Gärtnerweg“



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 6

Der B-Plan ist rechtskräftig seit 1975 und hat zum Teil einen vorhandenen Bestand mit überplant, der aus den fünfziger und sechziger Jahren stammt.

Nach der HBO 1957 war ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze ausreichend.

Hier wird der Bestand nach Süden erweitert und durch ein neues Geschoss aufgestockt; dies unter Missachtung heutiger Mindestabstandsflächen.

Eine Abweichung von § 6 (5) wäre erforderlich gewesen; ein nachbarliches Einvernehmen ist hier in der Regel nicht zwingend erforderlich.

Gemäß § 56 (2) Nr. 4 HBO unzulässig gewähltes Verfahren.

31



Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 6

Diskussionsbedarf ?

32

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

Gemeinde Schaaheim - Bebauungsplan „Aueweg-Nord“

33

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

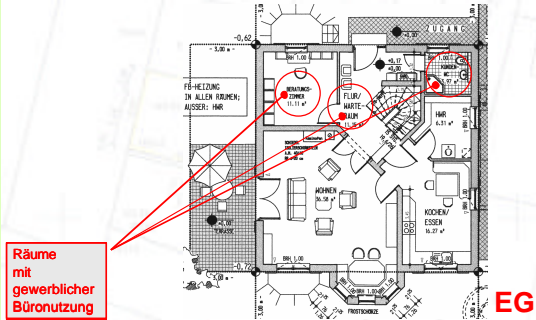
Als Art der Nutzung weist der B-Plan ein Gewerbegebiet aus.

Geplant ist ein Wohnhaus mit einer untergeordneten gewerblichen Büronutzung ohne Betriebsbeschreibung.

So wie sich die „gewerbliche“ Nutzung in den Grundrissplänen darstellt, wäre das Bauvorhaben wohl auch im reinen Wohngebiet zu verwirklichen.

34

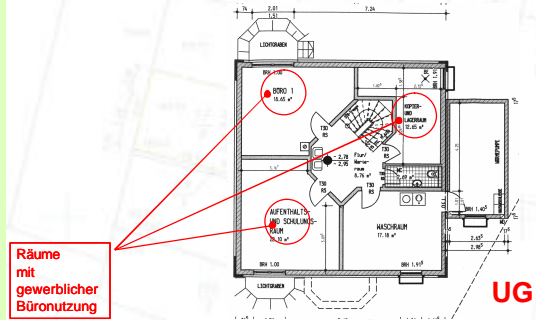
Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7



EG

35

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7



UG

36

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

OG

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

Bauplanungsrechtlich bedarf die Wohnnutzung im vorliegenden Fall einer Ausnahme, da nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO 1990 auch Wohnungen für Betriebsinhaber nur ausnahmsweise zulässig sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung gegenüber der Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein muss.

Dies ist hier auch nicht der Fall.

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

Die Tiefe der Abstandsfläche des „Erkers“ zur unmittelbaren Nachbargrenze beträgt 2,00 m.

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

EG

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 7

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es heftig Ärger mit dem Erker:

- der Erker ist größer als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand;
- zudem ist der Erker auf Grund seiner Nutzung kein Erker (Essplatz).

Aus brandschutztechnischer Sicht wäre die parallel zur Nachbargrenze verlaufende Erker Außenwand, da näher als 2,50 m an der Nachbargrenze, als Brandwand auszubilden (§ 27 (2) Nr.1 HBO)

Die dargelegte Mängelliste ist nicht abschließend!

Architektengespräch 2006 - Baurecht in der Praxis
 Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt
Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO: Fall 6

Diskussionsbedarf ?



Praxisbeispiele zum Verfahren nach § 56 HBO

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit