

Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

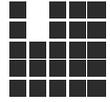
Zweiter Abschnitt Verwaltungsverfahren

§ 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.



Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

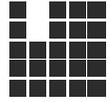
► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) Ziffer 54.1.1 (1.Absatz)

Über den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens entscheidet die Bauherrschaft mit ihrem Antrag.

Umfasst der Antrag mehrere bauliche Anlagen, werden sie gemeinsam in dem jeweils "strengerem" Verfahren behandelt.

Soweit tatsächlich und rechtlich eine Trennung des Vorhabens in selbständige Teile möglich ist, kann die Bauherrschaft diese Trennung vornehmen.



Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

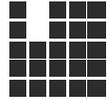
► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) Ziffer 54.1.1 (5. Absatz)

Eine „Nutzungsänderung“ liegt vor, wenn die neue Nutzung sich von der bisherigen genehmigten bzw. materiell rechtmäßigen Nutzung dadurch unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Forderungen baurechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen sein kann.

Maßgeblich sind insoweit nicht nur bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen, sondern auch alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit auf die jeweilige Nutzungsänderung anwendbarem baulichen Bezug. Bauplanungsrechtlich ist von einer Nutzungsänderung immer dann auszugehen, wenn die Änderung der Nutzungsweise über die der genehmigten (materiell zulässigen) Nutzungsart eigene Variationsbreite hinaus geht.

Wann dies der Fall ist, beurteilt sich danach, ob die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange berührt werden können und die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird.



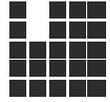
Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

§ 55

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

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



Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) Ziffer 55 (Absatz 1 und 2)

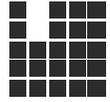
Soweit die Freistellungstatbestände selbst keine Einschränkung enthalten, sind die Vorhaben nach Anlage 2 zu § 55 in allen Baugebieten sowie im Außenbereich baugenehmigungsfrei.

Die Baugenehmigungsfreiheit entfällt nicht, wenn genehmigungsfreie Maßnahmen an oder auf Sonderbauten ausgeführt werden sollen, außer bei den in Anlage 2 Abschnitt I Nr. 2.1 und Nr. 4.1 aufgeführten Vorhaben.

Abschnitt I Nr. 2.1 betrifft tragende, nichttragende und aussteifende Bauteile;

Abschnitt I Nr. 4.1 betrifft Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen, Installationsschächte und –kanäle.

Beteiligung von Nachweisberechtigten erforderlich!



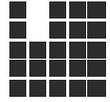
Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Anlage 2: Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO

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,



Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

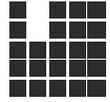
► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) Ziffer III, 1

Der Freistellungstatbestand nach Nr. III, 1 stellt gesetzlich nur den durch die Rechtsprechung bereits definierten Begriff "Nutzungsänderung" (vgl. Nr. 54.1.1) klar, hat darüber hinaus aber keinen eigenen Regelungsinhalt. Kommen nämlich für die neue Nutzung andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht, ist bereits der Tatbestand der - baugenehmigungspflichtigen - Nutzungsänderung erfüllt, so dass für eine eigenständige Genehmigungsfreistellung kein Raum mehr bleibt.

„Andere oder weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen“ können auch Stellplatzanforderungen auf Grund einer kommunalen Satzung sein. Sieht die neue Nutzung eine höhere Stellplatzzahl vor, entfällt die Genehmigungsfreistellung.

Die ggf. erforderliche Genehmigungspflicht nach der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung führt nicht zu einer Baugenehmigungspflicht, da die Zulässigkeit der Zweckentfremdung auch in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen wäre.



Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274)

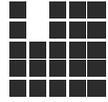
► Baugenehmigungsfreie Nutzungsänderung nach § 55 ◀

Handlungsempfehlungen zum Vollzug der HBO 2002 (HE-HBO) Ziffer III, 2.

Eine Nutzungsänderung im Zuge der “Modernisierung” ermöglicht keine baugenehmigungsfreie neue, andersartige Nutzung.

Baugenehmigungsfrei ist nur die Umnutzung einzelner Räume einer Nutzungseinheit, z.B. die Nutzungsänderung eines Wohnraumes zu Küche oder Bad. Die Änderung der Benutzung von Wohnräumen, z.B. von Schlafraum in ein Wohnzimmer, ist keine i.S. des Abschnitts III relevante Nutzungsänderung; sie ist deshalb auch ohne ausdrückliche Genehmigungsfreistellung baugenehmigungsfrei. Die bestehende Nutzung der gesamten Nutzungseinheit muss unverändert bleiben.

“Modernisierungen” sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes von Anlagen oder ihren Teilen, soweit sie nicht unter die Begriffe “Erweiterung”, “Umbau” oder “Ausbau” (vgl. Abschnitt II) fallen, jedoch einschließlich der durch diese Maßnahmen verursachten Instandhaltungsmaßnahmen.

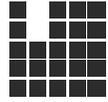


Beabsichtigte Nutzungsänderung

Nichtausgebautes Dachgeschoss in Aufenthaltsräume (02)

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht						
	BauGB	BauNVO	HBO																
	§ 30																		
	§ 34																		
	§ 35 (Privilegierung / ALR)																		
	GRZ																		
	GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)																		
	Baugebiet (GE und GI)																		
	Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)																		
	Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung																		
	Standsicherheit (§ 59)																		
	Vorb Brandschutz (§ 59)																		
	Wärmeschutz (§ 59)																		
	Schallschutz (§ 59)																		
	Aufenthaltsraum (§ 42)																		
	Wohnung (§ 43 Abs. 2)																		
	Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)																		
	Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2)																		
	Denkmalschutz																		
	Wohnraumzweckentfremdung																		
	Straßenrecht																		
	Naturschutz																		



Architektengespräch 2004 - Vertiefungsseminar HBO 2002



Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

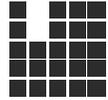
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

§ 55 HBO

Beabsichtigte Nutzungsänderung

2 Wohneinheiten in 1 Wohneinheit (05)

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht				
	BauGB	BauNVO	HBO														
	<input checked="" type="checkbox"/> § 30																
<input type="checkbox"/> § 34																	
<input checked="" type="checkbox"/> § 35 (Privilegierung / ALR)																	
<input type="checkbox"/> GRZ																	
<input type="checkbox"/> GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)																	
<input type="checkbox"/> Baugebiet (GE und GI)																	
<input type="checkbox"/> Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)																	
<input type="checkbox"/> Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung																	
<input checked="" type="checkbox"/> Standsicherheit (§ 59)																	
<input type="checkbox"/> Vorb Brandschutz (§ 59)																	
<input type="checkbox"/> Wärmeschutz (§ 59)																	
<input type="checkbox"/> Schallschutz (§ 59)																	
<input type="checkbox"/> Aufenthaltsraum (§ 42)																	
<input type="checkbox"/> Wohnung (§ 43 Abs. 2)																	
<input type="checkbox"/> Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)																	
<input type="checkbox"/> Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2)																	
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz																	
<input checked="" type="checkbox"/> Wohnraumzweckentfremdung																	
<input type="checkbox"/> Straßenrecht																	
<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutz																	



Architektengespräch 2004 - Vertiefungsseminar HBO 2002



Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt



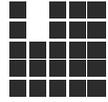
Erste Hessische Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 25.01.1972

§ 1	Wohnraum darf anderen als Wohnzwecken in den in der Anlage aufgeführten Gemeinden nur mit Genehmigung des Gemeindevorstandes zugeführt werden.
-----	--

Anlage zu § 1

Gemeinden mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

I. Kreisfreie Stadt	Darmstadt Frankfurt am Main, Offenbach am Main Wiesbaden
II. Landkreis	
Darmstadt-Dieburg	Alsbach-Hähnlein, Erzhausen, Fischbachtal, Griesheim, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern Münster, Pfungstadt, Weiterstadt



Architektengespräch 2004 - Vertiefungsseminar HBO 2002



Bauaufsicht Landkreis Darmstadt-Dieburg

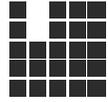
Bauaufsicht Wissenschaftsstadt Darmstadt

Beabsichtigte Nutzungsänderung

Aufenthaltsraum in gewerbliche Nutzung ⁽⁰⁶⁾

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht						
	BauGB	BauNVO	HBO																
§ 30																			
§ 34																			
§ 35 (Privilegierung / ALR)																			
GRZ																			
GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)																			
Baugebiet (WR und WA)																			
Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)																			
Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung																			
Standicherheit (§ 59)																			
Vorb Brandschutz (§ 59)																			
Wärmeschutz (§ 59)																			
Schallschutz (§ 59)																			
Aufenthaltsraum (§ 42)																			
Wohnung (§ 43 Abs. 2)																			
Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)																			
Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2)																			
Denkmalschutz																			
Wohnraumzweckentfremdung																			
Straßenrecht																			
Naturschutz																			

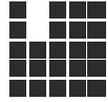


Beabsichtigte Nutzungsänderung

Nichtaufenthaltsraum in gewerbliche Nutzung ⁽⁰⁷⁾

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht						
	BauGB	BauNVO	HBO																
	<input checked="" type="checkbox"/> § 30	<input checked="" type="checkbox"/> § 34	<input checked="" type="checkbox"/> § 35 (Privilegierung / ALR)	<input type="checkbox"/> GRZ	<input checked="" type="checkbox"/> GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)	<input checked="" type="checkbox"/> Baugebiet (WR und WA)	<input checked="" type="checkbox"/> Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)	<input checked="" type="checkbox"/> Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung	<input checked="" type="checkbox"/> Standsicherheit (§ 59)	<input checked="" type="checkbox"/> Vorb Brandschutz (§ 59)	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmeschutz (§ 59)	<input checked="" type="checkbox"/> Schallschutz (§ 59)	<input type="checkbox"/> Aufenthaltsraum (§ 42)	<input type="checkbox"/> Wohnung (§ 43 Abs. 2)	<input type="checkbox"/> Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)	<input type="checkbox"/> Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2) ⁶	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Wasserrecht	<input type="checkbox"/> Straßenrecht

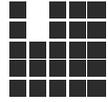


Beabsichtigte Nutzungsänderung

Aufenthaltsräume in Büronutzung ⁽⁰⁸⁾

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht				Baunebenrecht			
	BauGB	BauNVO	HBO							
	<input checked="" type="checkbox"/> § 30									
<input checked="" type="checkbox"/> § 34										
<input checked="" type="checkbox"/> § 35 (Privilegierung / ALR))										
GRZ										
GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)										
Baugebiet (WR)										
<input checked="" type="checkbox"/> Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)										
<input checked="" type="checkbox"/> Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung										
Standicherheit (§ 59)										
<input checked="" type="checkbox"/> Vorb Brandschutz (§ 59)										
Wärmeschutz (§ 59)										
<input checked="" type="checkbox"/> Schallschutz (§ 59)										
Aufenthaltsraum (§ 42)										
Wohnung (§ 43 Abs. 2)										
Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)										
Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2) ⁶										
Denkmalschutz										
<input checked="" type="checkbox"/> Wohnraumzweckentfremdung										
Straßenrecht										
<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutz										

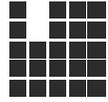


Beabsichtigte Nutzungsänderung

Aufenthaltsraum in nicht gewerblichen Abstellraum ⁽¹¹⁾

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht				
	BauGB	BauNVO	HBO														
	§ 30																
	§ 34																
	§ 35																
	GRZ																
	GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)																
	Baugebiet (WR)																
	Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)																
	Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung																
	Standsicherheit (§ 59)																
	Vorb Brandschutz (§ 59)																
	Wärmeschutz (§ 59)																
	Schallschutz (§ 59)																
	Aufenthaltsraum (§ 42)																
	Wohnung (§ 43 Abs. 2)																
Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)																	
Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2) ⁶																	
Denkmalschutz																	
Wasserrecht																	
Straßenrecht																	
Naturschutz																	



Beabsichtigte Nutzungsänderung

Aufenthaltsraum / Schlafzimmer in Kinderzimmer ⁽¹²⁾

§ 55 HBO

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in Betracht kommen	Planungsrecht		Bauordnungsrecht										Baunebenrecht				
	BauGB	BauNVO	HBO														
	§ 30																
	§ 34																
	§ 35																
	GRZ																
	GFZ (Rechtskraft Bebauungsplan)																
	Baugebiet (WR)																
	Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3)																
	Stellplätze (§ 44) - Ortssatzung																
	Standicherheit (§ 59)																
	Vorb Brandschutz (§ 59)																
	Wärmeschutz (§ 59)																
	Schallschutz (§ 59)																
	Aufenthaltsraum (§ 42)																
Wohnung (§ 43 Abs. 2)																	
Barrierefrei (§ 46 Abs. 1 und 3)																	
Kinderspielplatz (§ 8 Abs. 2) ⁶																	
Denkmalschutz																	
Wasserrecht																	
Straßenrecht																	
Naturschutz																	