

A1

BAUBERATUNG UND ANTRAGSANNAHME



Inhalt

	Vorwort	10
I.	Vor der Antragstellung bzw. Bauberatung	10
II.	Vorberatung im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht	11
III.	Beratungsmappe	13
IV.	Vorbehaltsgebiete: Bauberatung beim Stadtplanungsamt	14
V.	Bauberatung in den Genehmigungsteams der Bauaufsicht	14
VI.	Antragstellung und Bauvorlagen	17
VII.	Einreichung von Anträgen, Bauvoranfragen und Mitteilungen bei der Bauaufsicht	18

Vorwort

Eine Bauberatung kann zwar nicht die Qualität und die Rechtsverbindlichkeit eines förmlichen Verfahrens haben. Trotzdem kann sie dazu beitragen, die bereits in der Beratung erkennbaren Problemstellungen zu erörtern, denkbare Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen oder unrealistische Bebauungswünsche rechtzeitig zu korrigieren.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Genehmigung eines Bauvorhabens und somit auch für die Beratungen in Frankfurt am Main sind die Hessische Bauordnung (HBO), das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In der HBO ist festgelegt,

- wie ein Bauvorhaben ausgeführt werden muss,
- welche bautechnischen Anforderungen (z. B. an den Brandschutz oder die Standsicherheit) zu stellen sind,
- ob das Bauvorhaben den Nachbarn beeinträchtigt und
- ob das Bauvorhaben eine Baugenehmigung benötigt.

Das Baugesetzbuch enthält die Grundlagen des Planungsrechts. Es wird durch die Baunutzungsverordnung und die in Frankfurt geltenden Bebauungspläne und planungsrechtlichen Satzungen (siehe z. B. [Kapitel B12](#)) konkretisiert.

Neben der Baugenehmigung können für ein Bauvorhaben weitere selbständige Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, wie z. B. nach dem Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmal- oder Naturschutzrecht. Diese Genehmigungen/Erlaubnisse muss sich die Bauherrschaft gegebenenfalls selbstverantwortlich bei den jeweils zuständigen Dienststellen beschaffen (siehe [Kapitel B15](#)).



Über die Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt (www.bauaufsicht-frankfurt.de) haben Sie die Möglichkeit, diese Rechtsgrundlagen einzusehen; Auskünfte über Bebauungspläne und andere planungsrechtliche Satzungen finden Sie im Auskunftssystem planAS unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de.

Um eine möglichst reibungslose Bearbeitung Ihrer Anträge und Mitteilungen bei der Bauaufsicht Frankfurt zu ermöglichen, empfehlen wir Ihnen folgende Vorgehensweise:

I. Vor der Antragstellung bzw. Bauberatung

Vor Antragstellung empfehlen wir Ihnen, sich für das zu bebauende Grundstück über bereits vorhandene Baugenehmigungen und Baulasten zu informieren.

Im Archiv können abgeschlossene Vorgänge (z. B. Baugenehmigungen und Pläne von Liegenschaften) aus dem Geschäftsbereich der Bauaufsicht Frankfurt eingesehen werden. Statische Unterlagen können überwiegend in digitalisierter Form erworben werden.

**HINWEIS:**

Unterlagen zu Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, sind zum Großteil im Krieg vernichtet worden, so dass hier nur bedingt Unterlagen vorhanden sind. Im Institut für Stadtgeschichte liegen jedoch noch teilweise einzelne Pläne aus der Zeit vor 1945 vor. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an dessen Hotline unter der Nummer (069) 212-35112 bzw. -38853.

Aus Datenschutzgründen dürfen Bauakten und statische Unterlagen nur durch Eigentümer oder die von ihnen bevollmächtigten Personen eingesehen werden. Teileigentümer/innen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) müssen eine Vollmacht der Hausverwaltung oder der Eigentümergemeinschaft vorlegen. Sollten Sie als Firmenvertreter/in oder Mitglied einer GbR vorsprechen, ist zusätzlich ein aktueller Handelsregisterauszug bzw. Grundbuchauszug mitzubringen. Ein Personalausweis oder Reisepass und die Vollmacht (bei Bevollmächtigten) sind bei der Akteneinsicht vorzulegen.

Die Akteneinsicht ist gebührenpflichtig. Die Gebühr richtet sich nach dem Arbeitsaufwand und beträgt derzeit in der Regel 25 EUR pro Liegenschaft. Diese können Sie bar oder per EC-Karte bei uns entrichten. Des Weiteren bieten wir Ihnen die Möglichkeit, an einem unserer Münzkopierer Unterlagen zu vervielfältigen. Das Mitbringen einer Digitalkamera ist gestattet. Steckdosen sind vorhanden und können für Laptops oder mitgebrachte handliche Scanner und Drucker verwendet werden.

Statische Unterlagen für abgeschlossene Bauvorhaben sind ebenfalls im Archiv der Bauaufsicht erhältlich. Diese Unterlagen liegen größtenteils in digitaler Form vor und können gegen eine Gebühr auf einem USB-Stick kurzfristig mitgenommen werden. Auch in die statischen Unterlagen dürfen, analog zur Akteneinsicht, nur die Eigentümer oder entsprechend bevollmächtigte Personen Einsicht nehmen bzw. erwerben.

Sollten Sie bautechnische oder -rechtliche Fragen haben, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter/innen des Sachgebietes Beratung, Antragsannahme, Baulasten oder den zuständigen Sachbearbeiter/innen in den Genehmigungsbezirken.

Sprechzeiten im Archiv:

Dienstag, Donnerstag und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Montag nach vorheriger Terminvereinbarung.

Bauaufsicht Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

Auskunftstelefon Archiv: (069) 212-44544
Fax: (069) 212-32065
E-Mail: archiv-baf@stadt-frankfurt.de

II. Vorberatung im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht

Wir empfehlen Ihnen, vor Antragstellung eine Vorberatung im Sachgebiet „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht in Anspruch zu nehmen.

Die „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht befindet sich in der Kurt-Schumacher-Straße 10, Frankfurt am Main, große Kundenhalle, Empore.

Allgemeine Sprechzeiten sind dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr. Montags bieten wir Ihnen für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben Termine nach vorheriger Vereinbarung an.

a) Die allgemeine Beratung in der „Beratung und Antragsannahme“ bezieht sich insbesondere auf folgende Inhalte:

- ob und welche Genehmigungsverfahren bzw. Mitteilungen zur Realisierung eines Vorhabens erforderlich sind,
- welche formellen Bedingungen bei der Antragstellung einzuhalten sind,
- welche Bauvorlagen einem Antrag, einer Bauvoranfrage oder einer Mitteilung beizulegen sind,
- welche **Anforderungen** auf die **Vollständigkeit, Plausibilität und Qualität** der eingereichten Bauvorlagen in allen Verfahrensarten gestellt werden,
- welche Fachplanungen zu berücksichtigen sind,
- welche baunebenrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen die Bauherrschaft außerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens in eigener Verantwortlichkeit einholen muss,
- was bei der Beantragung von planungsrechtlichen Befreiungen und Ausnahmen und bauordnungsrechtlichen Abweichungen zu berücksichtigen ist,
- den Abstimmungsbedarf mit anderen Ämtern,
- den besonderen Abstimmungsbedarf mit den Bezirksabteilungen der Bauaufsicht,
- welche Fachstellen im Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

In diesem Rahmen und unter Berücksichtigung der personellen Kapazitäten können in der „Beratung und Antragsannahme“ auch allgemeine und unverbindliche Beratungen über sinnvolle Strategien im Rahmen der Antragsstellung in Bezug auf die Genehmigungsverfahren vorgenommen werden. Eine Bauberatung in Bezug auf die tatsächliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens findet bei der Antragsannahme **grundsätzlich nicht** statt. Diese Beratung erhalten Sie in den Genehmigungsabteilungen der Bauaufsicht (s. Abschnitt V).

b) Welche Unterlagen benötigen Sie für eine kompetente Beratung in der „Beratung und Antragsannahme“?

Damit wir Sie zügig und effektiv beraten können, sollten Sie die unten genannten Unterlagen zur ersten Beratung mitbringen, insbesondere, wenn Sie über eine allgemeine Bauberatung hinaus noch besondere Fragen beantwortet haben wollen:

- **Evtl. vorhandene Bauakten/Pläne/Genehmigungen**



Akteneinsicht in abgeschlossene frühere Baugenehmigungsvorgänge erhalten Sie im Archiv der Bauaufsicht, im 2. UG (s. Abschnitt I).

- **Schnitt zur Festlegung bzw. zum Nachweis der Gebäudeklasse**



Auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt (www.bauaufsicht-frankfurt.de) können Sie Rechtsgrundlagen wie die Hessische Bauordnung (HBO) einsehen.
Zur Definition der Gebäudeklasse lesen Sie bitte in § 2 Abs. 4 und 9 HBO.

- **Angaben zum Baugrundstück, entweder Straße und Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück/e**



Diese Informationen sind in Grundbuchauszügen, Liegenschaftsplänen und dergleichen zu finden.



Baulastenauskünfte für Ihr Baugrundstück können Sie gegen Gebühr entweder online unter www.bauaufsicht-frankfurt.de, Baulastenauskunft-Online oder persönlich im Bereich „Baulasten“, Zimmer B 105, während den allgemeinen Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.30 Uhr, bzw. schriftlich einholen.

- **Liegenschaftsplan**



Während der Beratung in „Beratung und Antragsannahme“ können Sie einen aktuellen Liegenschaftsplan erhalten.

- **Weitere Bauvorlagen**

Für die Bauberatung sollten Sie auch alle Unterlagen zum geplanten Vorhaben vorlegen, die der Bauaufsicht eine Beantwortung der von Ihnen gestellten Fragen ermöglichen.

Hierbei sind u. a. zu nennen:

- Grundrisse, Schnitte, Ansichten vom letzten genehmigen und ausgeführten Stand
- Stellplatznachweis
- Abstandsflächennachweis
- Freiflächenplan

III. Beratungsmappe

Im Rahmen einer Vorberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ erhalten Sie wichtige Informationen über Verfahrensabläufe, die Ihnen die Bauantragstellung wesentlich erleichtern, sowie eine kostenlose „**Beratungsmappe**“, die in der Regel folgende Unterlagen beinhaltet:

- Merkblatt zu den erforderlichen Bauvorlagen,
- Liegenschaftsplan mit Höhenkoten,
- Auszug aus dem Grundstücksnachweis,
- planungsrechtliche Festsetzungen,
- sonstige für das Vorhaben wichtigen Informationen aus dem städtischen Geoinformationssystem,
- Formulare,
- die für das geplante Bauvorhaben zu beachtenden baurechtlichen Satzungen der Stadt Frankfurt am Main in Kopie.



Informationen über die Anforderungen zu den Bauvorlagen finden Sie auch auf der Internetseite www.wirtschaft-hessen.de unter „Bauvorlagenerlass“.



Alle Informationen zum geltenden Planungsrecht der Stadt Frankfurt am Main können Sie auch im Auskunftssystem planAS unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de online einsehen.

Die Hessische Bauordnung schreibt für die Entwurfsplanung bei den meisten bauaufsichtlichen Verfahren die Beauftragung von Bauvorlage- und Nachweisberechtigten vor (siehe [Kapitel A2](#), Absätze I bis IV). Für eine zügige Abwicklung Ihres Verfahrens empfehlen wir Ihnen, bereits für die vorbereitenden Gespräche bei der Bauaufsicht sowie für die Planung und Antragstellung Ihres Bauvorhabens eine entsprechende Fachfrau oder einen Fachmann einzubinden.

IV. Vorbehaltsgebiete: Bauberatung beim Stadtplanungsamt

Innerhalb der so genannten Vorbehaltsgebiete liegt die Zuständigkeit für die Bauberatung federführend beim Stadtplanungsamt. Bei den „Vorbehaltsgebieten“ handelt es sich um Stadtgebiete, in denen kommunalpolitisch definierte Umstrukturierungen anstehen.

Eine Übersicht der „Vorbehaltsgebiete“ können Sie der Stadtkarte entnehmen, die auf www.bauaufsicht-frankfurt.de in der Rubrik Bauberatung-Vorbehaltsgebiete abrufbar ist. Hier finden Sie auch die zuständigen Ansprechpartner des Stadtplanungsamtes.



Ob eine Straße in einem Vorbehaltsgebiet liegt, können Sie online im Auskunftssystem planAS unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de oder in den **Grundstücksinformationen** auf www.bauaufsicht-frankfurt.de abfragen.

V. Bauberatung in den Genehmigungsteams der Bauaufsicht

Neben der formellen Vorberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht bieten Ihnen die zuständigen Genehmigungsteams eine Bauberatung zur Beurteilung der **Zulässigkeit** Ihres Vorhabens dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.30 Uhr an. Terminvereinbarungen sind während dieser Sprechzeiten in der Regel nicht erforderlich. Für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben können Sie jedoch auch einen gesonderten Beratungstermin mit dem zuständigen Team vereinbaren.



Den für Sie zuständigen Ansprechpartner finden Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de in der Rubrik „Wir über uns“.

A. DIE BAUBERATUNG IM GENEHMIGUNGSTEAM BIETET IHNEN

- verbindliche Vorab-Auskünfte im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Prüfumfanges, wie ein Bauvorhaben ausgeführt werden muss und welche technischen und materiellen Anforderungen zu beachten sind,
- eine planungsrechtliche Vorab-Beurteilung Ihres Bauwunsches, d.h. ob Ihr Bauvorhaben an dem vorgesehenen Ort in der beabsichtigten Art und Weise zulässig ist.

- **Abweichungen/Befreiungen**

Verbindliche Auskünfte zu komplexen Abweichungs- oder Befreiungstatbeständen können nicht in Beratungsgesprächen erteilt werden. Diese Fragestellungen sind im Rahmen einer **Bauvoranfrage** zu klären.

→ Genauere Informationen zu Bauvoranfragen finden Sie unter Artikel B10.

- **Beratungshäufigkeit**

Die **Beratungshäufigkeit** und **Beratungsintensität** erfolgt unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads des jeweiligen Vorhabens. Bei Vorhaben, die voraussichtlich im Verfahren nach §§ 63, 64 oder 65 HBO zu behandeln sind, sind in der Regel nicht mehr als zwei Vorberatungstermine in den **Genehmigungsabteilungen** angemessen.

- **Abteilungsübergreifende Beratungen**

Bei größeren und komplexeren Vorhaben können auch **gemeinsame Beratungsgespräche** mit den **Genehmigungsabteilungen** und der „**Beratung und Antragsannahme**“ durchgeführt werden, um Mehrfachberatungen zu vermeiden.

B. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR EINE BAUBERATUNG IM GENEHMIGUNGSTEAM?

Wir empfehlen Ihnen, für die Bauberatung die nachfolgenden Unterlagen mitzubringen. Darüber hinaus sollten Sie auch weitere Unterlagen vorlegen, wenn diese für die Beantwortung der von Ihnen gewünschten Fragen erforderlich sind.

- **Liegenschaftsplan**

Falls Sie aus einem früheren Baugenehmigungsverfahren noch einen Lageplan besitzen, der inhaltlich aktuell ist, ist dieser für die Bauberatung ausreichend. Andernfalls können Sie im Rahmen einer Vorberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht einen aktuellen Liegenschaftsplan während der allgemeinen Sprechzeiten (dienstags, donnerstags und freitags von 8.30-12.30 Uhr) mit der kostenlosen „**Beratungsmappe**“ (siehe Abschnitt III) erhalten. Bei Neubauvorhaben tragen Sie bitte das von Ihnen geplante Vorhaben maßstabsgerecht in den Liegenschaftsplan ein.

- **Frühere Baugenehmigungen**

der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft.



Alte Baugenehmigungen können Sie im Archiv der Bauaufsicht, Zimmer AK 230, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr und montags nach Terminvereinbarung, einsehen.

- **planAs-Ausdruck**

Hierin sind alle für die Antragstellung erforderlichen planungsrechtlichen Grundinformationen enthalten. Wir empfehlen, bei Neubauten das von Ihnen geplante Vorhaben maßstabsgerecht auf dem „planAS-Ausdruck“ einzutragen.



*Sie erhalten die jeweils erforderlichen „planAS-Ausdrucke“ mit der kostenlosen „**Beratungsmappe**“ bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht (siehe Abschnitt III) oder unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de (Rubrik planAS).*

- **Weitere Bauvorlagen**

Für die Bauberatung sollten Sie Bauvorlagen vorlegen, die der Bauaufsicht eine Beantwortung der von Ihnen gestellten Fragen ermöglichen.

Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Grundrisse, Schnitte, Ansichten,
- Stellplatznachweis,
- Abstandsflächennachweis,
- Freiflächenplan,
- Bau- und Nutzungsbeschreibungen,
- Angaben zur Gebäudeklasse,
- Berechnungen zum umbauten Raum.



Sie erleichtern uns die Arbeit, wenn Sie uns die wichtigsten Bauvorlagen in elektronischer Form oder in einscannbaren Formaten vorlegen.



VI. Antragstellung und Bauvorlagen

Sie können Ihren Antrag, Ihre Bauvoranfrage oder Ihre Mitteilung im baurechtlichen Verfahren nur in bestimmter Form bei der Bauaufsicht einreichen.

Einem Antrag, einer Bauvoranfrage bzw. einer Mitteilung sind **alle** für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Bitte beachten Sie bei der Aufstellung der Bauvorlagen die Hinweise und Empfehlungen aus dem Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 07.07.2018.

Es ist **allerdings** nicht immer ausreichend, nur die Bauvorlagen vorzulegen, die den in der HBO vorgeschriebenen Prüfumfang abdecken. Häufig sind weitergehende Aussagen und Darstellungen für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

Daher ist es, insbesondere bei komplizierteren Vorhaben, empfehlenswert, im Vorfeld bei der Bauaufsicht, „Beratung und Antragsannahme“, den Umfang der erforderlichen Bauvorlagen abzuklären (siehe Abschnitt III).

§ *Rechtsgrundlagen: § 70 Abs. 2 HBO und § 69 Abs. 2 HBO*

Bitte beachten Sie bei der Erstellung von Bauvorlagen, dass

- diese so umfangreich und aussagekräftig sein müssen, dass keine mündlichen Erläuterungen seitens der Entwurfsverfasser oder der Bauherrschaft erforderlich sind, um das Vorhaben im Genehmigungsverfahren beurteilen und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nachvollziehen zu können,
- ein einwandfreier Antrag klar, deutlich und interpretationsfrei ist,
- die Angaben in den Antragsformularen mit den sonstigen Bauvorlagen, also mit den Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen, inhaltlich übereinstimmen müssen,
- **die Qualität der Bauvorlagen eine unmittelbare Wirkung auf die Prüffähigkeit und die Bearbeitungs- bzw. Genehmigungsdauer hat.**

Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass die Anträge unterschrieben und die weiteren Bauvorlagen richtig und vollständig sind, denn die Bauaufsicht kann unvollständige Anträge und Unterlagen zurückweisen bzw. zurückgeben, wenn sie nicht prüfbar sind.

Über die bei der Bauantragsstellung einzureichenden Unterlagen hinaus müssen für ein Bauvorhaben auch Unterlagen erstellt werden, die nicht von der Bauaufsicht geprüft werden, der Bauaufsicht aber vor Baubeginn vorgelegt werden müssen.

Hierbei handelt es sich beispielsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Bauvorlagen zu den haustechnischen Anlagen, Bescheinigungen über den vorbeugenden Brandschutz, Nachweise über Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheitsnachweise.

VII. Einreichung von Anträgen, Bauvoranfragen und Mitteilungen bei der Bauaufsicht

Sie haben folgende Möglichkeiten, Anträge, Bauvoranfragen und Mitteilungen bei der Bauaufsicht Frankfurt einzureichen:

- a) **Sie geben Ihren Antrag, Ihre Bauvoranfrage oder Ihre Mitteilung in der „Beratung und Antragsannahme“ persönlich bei der Bauaufsicht ab.**



Die „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht befindet sich in der Kurt-Schumacher-Straße 10, Frankfurt am Main, große Kundenhalle, Empore.
Allgemeine Sprechzeiten sind dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr.
Montags bieten wir Ihnen für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben Termine nach vorheriger Vereinbarung an.

oder

- b) **Sie schicken Ihren Antrag, Ihre Bauvoranfrage oder Ihre Mitteilung mit der Post.**

**POSTADRESSE DER BAUAUFSICHT: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,
Bauaufsicht, „Beratung und Antragsannahme“, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main.**



Anträge auf Genehmigung einer Werbeanlage können Sie entweder postalisch unter der Adresse:
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht, Sachgebiet Werbeanlagen,
Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main
einreichen,
oder persönlich dienstags und donnerstags von 08.30 bis 12.30 Uhr im Sachgebiet Werbeanlagen,
in den Zimmern B 211 - B 214 abgeben (siehe auch [Kapitel B6](#)).



Sollten Sie noch Fragen zum Bauantrag oder zu dieser Broschüre haben, stehen Ihnen die Beraterinnen und Berater der „Beratung, Antragsannahme, Baulasten“ der Bauaufsicht gerne zur Verfügung.
Allgemeine telefonische Auskünfte erhalten Sie unter der Nummer 212- 33567. Per E-Mail erreichen Sie uns unter bauaufsicht@stadt-frankfurt.de.

