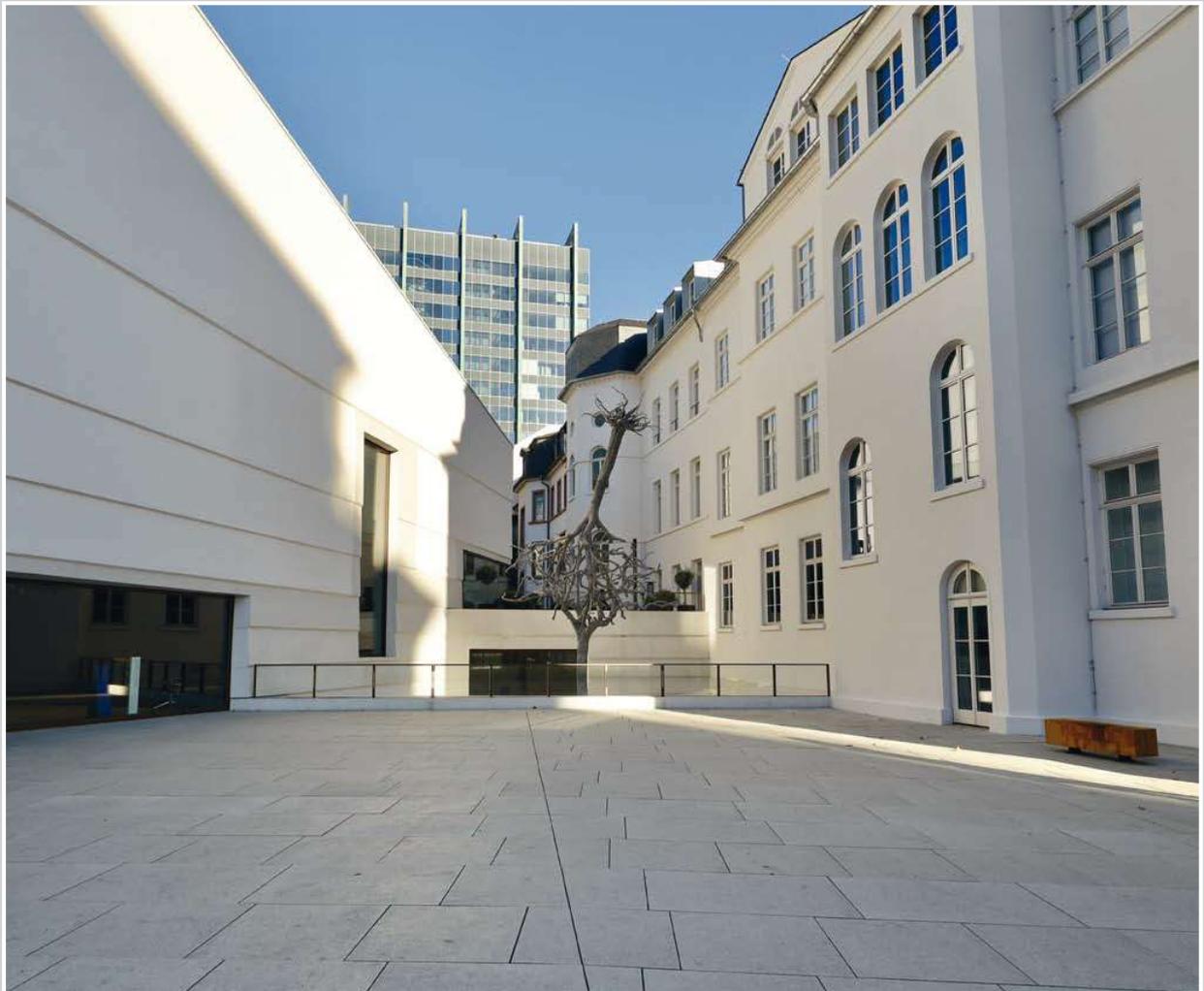


B10

BAUVORANFRAGE



Inhalt

	Vorwort	242
I.	Für welche Bauvorhaben ist eine Bauvoranfrage möglich?	242
II.	Wer kann eine Bauvoranfrage stellen?	243
III.	Werden im Rahmen einer Bauvoranfrage auch die Nachbarn beteiligt?	243
IV.	Bauvoranfrage und Abbruchmaßnahmen	244
V.	Wie sind die Fragen zu formulieren?	244
VI.	Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihre Bauvoranfrage?	246
VII.	Erläuterungen zu den Antragsformularen	248
VIII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	258
IX.	Genehmigungsdauer	273
X.	Wie lange gilt ein Bauvorbescheid?	273

Vorwort

Die Bauvoranfrage ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe Sie im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen Ihres Bauvorhabens rechtsverbindlich klären können. Die Beschränkung auf einzelne Fragen erspart Ihnen Zeit und Planungskosten und verschafft Ihnen dennoch Planungs- und Investitionssicherheit.

Für die Bauvoranfrage erhalten Sie einen Bauvorbescheid, dessen Festlegungen in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich sind.

Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen/Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich getroffen und dem Baugenehmigungsverfahren vorgezogen.

Neben Fragestellungen aus dem Planungs- und Bauordnungsrecht hinaus können auch Fragen zu anderen öffentlich-rechtlichen Themen gestellt werden, soweit diese in dem jeweiligen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsicht geprüft werden, z. B.:

- Denkmalschutzrecht
- Naturschutzrecht

Die Gebühr für einen Bauvorbescheid beträgt maximal 40 % der Baugenehmigungsgebühr. Davon wird bei Übernahme des Vorhabens in einen Bauantrag die Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Die Gebühren für zugelassene Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen sind in der vollen Höhe zu leisten (siehe [Kapitel B13](#)).

Bitte beachten Sie, dass der Bauvorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nur verbindlich ist, wenn das Vorhaben unverändert bleibt.

 Rechtsgrundlage: § 76 HBO

 Für die Bauvoranfrage verwenden Sie bitte das hierfür vorgesehene Formular BAB 01 aus dem Bauvorlagenerlass vom 13.06.2018 (Anlage 1, Nr.1).

 Fundstelle des Formulars im Internet
<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare-0>

I. Für welche Bauvorhaben ist eine Bauvoranfrage möglich?

Keine Bauvoranfrage für ein baugenehmigungsfreies (§ 63 HBO) oder genehmigungsfreigestelltes (§ 64 HBO) Bauvorhaben

Eine Bauvoranfrage kann nur für Bauvorhaben gestellt werden, die im Vereinfachten Verfahren gemäß § 65 HBO ([Kapitel B3](#)) oder im Vollverfahren gemäß § 66 HBO ([Kapitel B4](#) bzw. [B5](#)) zu prüfen sind. Für baugenehmigungsfreie Bauvorhaben gemäß § 63 HBO ([Kapitel B1](#)) und Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung gemäß § 64 HBO ([Kapitel B2](#)) ist keine Bauvoranfrage möglich, weil diese Verfahren zu keiner baurechtlichen Bescheidung (z. B. Baugenehmigung) führen.

Falls Sie für Ihr Bauvorhaben, das in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung (siehe auch

[Kapitel B2](#)) fällt, einen Bauvorbescheid wünschen, müssen Sie von Ihrem Verfahrenswahlrecht gemäß § 62 Abs. 3 HBO Gebrauch machen und erklären, dass für Ihr Bauvorhaben das vereinfachte Verfahren oder das Vollverfahren durchgeführt werden soll (siehe [Kapitel B2](#), Abschnitt X). Dieses gewählte Verfahren gilt auch für das spätere Baugenehmigungsverfahren.

Bauvoranfragen für Abweichungen und Befreiungen

Bauvoranfragen, die isolierte Ausnahme-, Befreiungs- und/oder Abweichungstatbestände im Zusammenhang mit einem baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO zum Gegenstand haben, sind hingegen möglich.

→ Weitere Informationen zu Abweichungen und Befreiungen finden Sie im [Kapitel B11](#).

§ *Rechtsgrundlage: § 76 HBO*

II. Wer kann eine Bauvoranfrage stellen?

Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden. Sollten Sie nicht Eigentümerin oder Eigentümer des **Grundstücks** sein, müssen Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu kaufen, und vorher abklären wollen, ob dort die gewünschte Bebauung möglich ist.

In diesem Fall fügen Sie bitte der Bauvoranfrage eine Vollmacht des/der Grundstückseigentümers/in bei.

III. Werden im Rahmen einer Bauvoranfrage auch die Nachbarn beteiligt?

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen beantragt werden, die nachbarschützende Belange berühren (z. B. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart oder Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen), findet auch in diesem Verfahren eine Beteiligung der Nachbarn statt (siehe auch [Kapitel B11](#)). Dabei wird eine bestandskräftige Regelung des Verhältnisses mit den Nachbarn erreicht. Im Genehmigungsverfahren können diese Nachbarn keine Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung einlegen, wenn das zu genehmigende Vorhaben dem Vorbescheid entspricht.

Wenn im Rahmen Ihrer Bauvoranfrage nachbarschützende Belange geprüft werden sollen, geben Sie bitte die vollständigen Angaben zu den betroffenen Nachbarn im Abweichungs- bzw. Befreiungsantrag an und teilen Sie der Bauaufsicht mit, ob diese die Nachbarn informieren soll oder ob Sie bereits eine Nachbarzustimmung den Bauvorlagen beigefügt haben.

Bei mehr als zwei betroffenen Nachbarn geben Sie bitte die vollständigen Namen und Adressen der Nachbarn in einer separaten Anlage zum Antrag an.

→ Weitere Informationen zur Beteiligung der Nachbarn in baurechtlichen Verfahren finden Sie in [Kapitel A2, Abschnitt V](#).

IV. Bauvoranfrage und Abbruchmaßnahmen

Wenn Ihr Bauvorhaben von **denkmalschutzrechtlichen** Festsetzungen betroffen ist oder sich im Geltungsbereich einer **Erhaltungssatzung** befindet und seine Verwirklichung den **Abriß** vorhandener Bausubstanz voraussetzt, muss die Abbruchmaßnahme entweder im Rahmen der Voranfrage **grundlegend erörtert oder eindeutig** aus dem Prüfumfang **ausgeschlossen** werden.

Es ist auch möglich eine Bauvoranfrage nur in Bezug auf eine geplante Abbruchmaßnahme zu stellen, wenn Fragen nach den Erhaltungssatzungen oder dem Denkmalschutz im Vorfeld zur Bauantragstellung geklärt werden sollen.

V. Wie sind die Fragen zu formulieren?

Prüffähige Fragen

Bitte formulieren Sie einzelne Fragen so, dass sie unmissverständlich sind und mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können. Die Fragen müssen sich auf einschlägige Vorschriften aus den prüfgegenständlichen Gesetzen oder auf rechtsverbindliche Festsetzungen aus einem Bebauungsplan oder andere Satzungen beziehen.

Allgemeine Fragen, wie: „Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig?“ sind nicht zulässig.

Der Prüfumfang der jeweiligen Verfahrensart bestimmt die Fragen

Bitte beachten Sie auch, dass Sie in der Bauvoranfrage nur solche Fragen stellen können, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang **des nachfolgenden Bauantrages** zu prüfen sind.

Es ist also nicht möglich, im Rahmen einer Bauvoranfrage im vereinfachten Verfahren gemäß § 65 HBO bauordnungsrechtliche Fragen abzuklären, wenn sie nicht im Zusammenhang mit einer beantragten Abweichung gemäß § 73 HBO stehen.

Beispiele für mögliche Fragen im Rahmen einer Bauvoranfrage:

- Ist das geplante Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
- Ist der Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes denkmalschutzrechtlich zulässig?
- Wird der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. xx bezüglich der Überschreitung der zulässigen GRZ= 0,4 auf GRZ=0,5 gemäß beiliegendem Befreiungsantrag stattgegeben?
- Wird der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. xx bezüglich der Art der Nutzung gemäß beiliegendem Befreiungsantrag stattgegeben?
- Ist das geplante Vorhaben im Sinne der Erhaltungssatzung Nr. xx planungsrechtlich zulässig?
- Wird den beantragten Abweichungen vom § 6 Abs. 5 HBO bezüglich der Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche nördlich, südlich, östlich und westlich zugestimmt?

Nicht möglich sind beispielsweise folgende Fragen:

- Ist das geplante Vorhaben genehmigungsfähig?
 - Diese Frage stellt den gesamten Inhalt eines Bauantrages dar.
- Ist das beiliegende Brandschutzkonzept genehmigungsfähig? (Im Verfahren nach § 65 HBO)
 - Im Vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO gehört der Brandschutz nicht zum Prüfumfang und wird nur im Zusammenhang mit einem Antrag auf Abweichungen von den Brandschutzvorschriften geprüft.
- Werden die erforderlichen Abweichungen/Befreiungen in Aussicht gestellt?
 - Wenn Sie Abweichungen oder Befreiungen im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragen, werden diese abschließend geprüft und beschieden.
- Wenn das geplante Vorhaben nicht genehmigt wird, wie sollen wir die Umplanung vornehmen, so dass das Vorhaben genehmigt werden kann?
 - Ein bauaufsichtliches Verfahren ersetzt nicht die Planungsaufgabe des/der Entwurfsverfasser/s/in.
- Welche Nutzung/Dachform/Kubatur ist zulässig?
 - Die Antwort für diese Fragen können Sie in der Regel in den Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen finden, die für Ihr Baugrundstück gelten. Ist dies nicht der Fall, können Sie sich gerne in der zuständigen Genehmigungsabteilung der Bauaufsicht beraten lassen.



VI. Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihre Bauvoranfrage?

Grundsätzlich gilt, dass einer Bauvoranfrage die Bauvorlagen beizufügen sind, welche die Behörde für die Beantwortung der einzelnen Fragen benötigt.

Meistens sind die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, weniger umfangreich als bei einem Bauantrag.

Eine allgemeingültige Auflistung der erforderlichen Bauvorlagen ist auf Grund der Vielfalt der möglichen Fragestellungen schwierig. In jedem Fall empfehlen wir Ihnen im Vorfeld zur Stellung einer Bauvoranfrage eine persönliche Beratung bei der Bauaufsicht.



Vertiefte Informationen hierzu erhalten Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

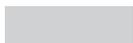
Auflistung der erforderlichen Bauvorlagen:

Die nachfolgende Liste kann Ihnen nur als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einer Bauvoranfrage eventuell beigefügt werden sollen. Welche dieser Bauvorlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie bei der Bauberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Antragsformular BAB 01
2.	Detaillierter Fragenkatalog formlos
3.	Antrag auf Abweichungen, Befreiungen, Ausnahmen BAB 10
4.	Nachweis der Bauvorlageberechtigung
5.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
6.	Freiflächenplan
7.	Abstandsflächennachweis
8.	Bauzeichnungen
9.	Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)
10.	Einfügnungsnachweis (gemäß § 34 BauGB)
11.	Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung
12.	Bauvorlagen für die denkmalschutzrechtliche Beurteilung
13.	Brandschutzkonzept/Brandschutznachweis

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
14.	Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche
15.	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
16.	Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit
17.	Nachweis der Qualität von Aufenthaltsräumen
18.	Nachweis der Barrierefreiheit, BAB 34/BAB 35
19.	Stellplatznachweis mit Nachweis der Fahrradabstellplätze
20.	Standsicherheitsnachweis
21.	Darstellung Lüftung- und Feuerungsanlagen/gesicherte Erschließung
22.	Darstellung artenschutzrechtlicher Belange
23.	Darstellung naturschutzrechtlicher Belange
24.	Darstellung wasserrechtlicher Belange
25.	Absichtserklärung zu Baulasten
26.	Sonstiges

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

••→ Erläuterungen zu den einzelnen Bauvorlagen finden Sie im Abschnitt VIII dieses Kapitels.

VII. Erläuterungen zu den Antragsformularen:

A ANTRAGSFORMULAR

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 01** aus dem Bauvorlagenerlass 2018 (Anlage 1 Nr. 1).



Fundstelle im Internet

<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare-0>



Den Formularsatz erhalten Sie auch in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Blatt 1 von 2	1	<input type="checkbox"/> Bauantrag (§ 69 HBO ¹⁾ <input type="checkbox"/> Bauvoranfrage (§ 76 HBO) konkrete Einzelfragen <input type="checkbox"/> Sonstiges	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
		Adressfeld	
	2	Bau- grundstück	Gemeinde, Ortsteil Straße, Hausnummer Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) Eigentümer/in: Name und Anschrift (sofern abweichend von Bauherrschaft in Punkt 5) <input type="checkbox"/> Baulasten zugunsten des Baugrundstückes <input type="checkbox"/> Baulasten zulasten des Baugrundstückes Aktenzeichen früherer Vorgänge (z.B. Bauvoranfragen, Baugenehmigungen)
			Aktenzeichen Baulast (ggf. Kopie beifügen)

Zu Feld 1 BAUANTRAG/BAUVORANFRAGE

Geben Sie bitte an, dass Sie eine Bauvoranfrage i.S. des § 76 HBO stellen 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.

Liegen auf dem Baugrundstück belastende oder begünstigende Baulasten, geben Sie diese im Antragsformular bitte an.



BAULASTEN

Bitte informieren Sie sich im Vorfeld zur Einreichung des Antrages darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt, die relevant für das beantragte Vorhaben ist. Ist dies der Fall, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis können Sie direkt online unter www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft_online.html abfragen.

➡ Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in [Kapitel B9](#).

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	Angaben zur Gebührenermittlung	Brutto-Rauminhalt nach Nr. 7 DIN 277	<input type="text"/>	m ³	Herstellungskosten ²⁾ inklusive Umsatzsteuer nur bei Maßnahmen ohne Rauminhalt	<input type="text"/>	EUR

Zu Feld 3 BAUVORHABEN

Bitte definieren Sie das Bauvorhaben eindeutig und vergewissern Sie sich, dass das beantragte 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. Von der Gebäudeklasse hängt unter anderem ab, welches Verfahren für das Vorhaben gilt, und somit auch, welche Fragen Sie im Rahmen der Bauvoranfrage stellen können.

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.

Bitte geben Sie **alle** Sonderbaueigenschaften (§ 2 Abs. 9 Nummern 1-18 HBO) an, die für das von Ihnen beantragte Gebäude gelten. Weitere Informationen zu den Sonderbauten finden Sie unter [Kapitel B5](#).

Zu Feld 4 ANGABEN ZUR GEBÜHRENERMITTLUNG

Geben Sie bei volumenbezogenen Vorhaben (z. B. Neubauten, Anbauten, Aufstockungen, bauliche Änderungen), auch bei einer Bauvoranfrage, den gemäß DIN 277 ermittelten Bruttorauminhalt (BRI) an.

➡ Weitere Informationen zu Berechnungen erhalten Sie unter Abschnitt VIII, Bauvorlage Nr. 14.

5 Bauherrschaft	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
	Straße, Hausnummer	Fax
	Postleitzahl, Ort	E-Mail
	Ich/Wir beantrage/n die Genehmigung nach Punkt 1) dieses Vordrucks. Die von dem/der Entwurfsverfasser/in unterschriebenen erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt. 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 Bauaufsichtsbehörde gespeichert werden.	Bauherrschaft
	Ich/Wir werden durch Bevollmächtigte vertreten.	Datum / Unterschrift <input type="checkbox"/> siehe Anlage (Vollmacht)

Zu Feld 5 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 dem Antrag bei.

Als Postanschrift sind Postfach oder eine Adresse außerhalb Deutschlands generell unzulässig.



KOPIE AUS DEM HANDELS-/VEREINSREGISTERAUSZUG/GESELLSCHAFTERVERTRAG

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.

➡ Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I a.



HANDLUNGSVOLLMACHT

Die Bauherrschaft kann eine andere Person bevollmächtigen, den Bauantrag betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht **im Original** vor. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer **eine** natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen. Einen speziell für die Bauantragstellung entwickelten Vollmachtsvordruck finden Sie im Kapitel „Formulare“ auf der Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt.



Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

➡ Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in [Kapitel A2](#), Abschnitt I b. Bevollmächtigt die Bauherrschaft eine Person sie zu vertreten, geben Sie die Vor- und Zunamen sowie die vollständige Anschrift der Bevollmächtigten an und legen Sie eine ausreichende Vollmacht bei.

6 Entwurfs- verfasser/in	Name, Vorname		Telefon
	Straße, Hausnummer		Fax
	Postleitzahl, Ort		E-Mail
	<input type="checkbox"/> Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist beigelegt.		
	Hiermit bestätige ich, dass ich die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen als Entwurfsverfasser/in aus § 57 HBO und Bauvorlageberechtigte/r aus § 67 HBO für das beantragte Vorhaben übernehme und dass in den beigelegten Bauvorlagen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten wurden, auch wenn sie in dem beantragten Genehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus diesem Antrag und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsichtsbehörde gespeichert werden.		Entwurfsverfasser/in
			Datum / Unterschrift

Zu Feld 6 ENTWURFSVERFASER/IN

Als Entwurfsverfasser/in ist die verantwortliche, bauvorlageberechtigte Person zu benennen. Der/die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in hat den Antrag unter Angabe des aktuellen Datums zu unterschreiben (siehe Kapitel A2).

Als Postanschrift sind Postfach und eine Adresse außerhalb Deutschlands unzulässig. Die Angabe zur Bauvorlageberechtigung gemäß §§ 57 und 67 HBO ist erforderlich.

➔ Ausführlichere Informationen zur Bauvorlageberechtigung finden Sie unter Abschnitt VIII, Bauvorlage Nr. 3.

DIE 2. SEITE DES ANTRAGSFOMULARS:

<p>Erklärungen der Bauherrschaft:</p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig. Ich erkenne die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an.</p> <p><input type="checkbox"/> Mit erhöhtem Baulärm ist nicht zu rechnen, eine Konzeption zur Vermeidung von Baulärm entfällt.</p> <p>Wahlrecht nach § 62 Abs. 3 HBO</p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben soll im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO geprüft werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben soll im Baugenehmigungsverfahren nach § 66 HBO geprüft werden.</p> <p>Zusatzklärung (nur möglich bei Sonderbauten) zur statischen Berechnung:</p> <p>Zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens bitte ich, bereits vor Abschluss der allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfung die bautechnischen Nachweise prüfen zu lassen. Sollten sich aus den Auflagen Änderungen des Entwurfs oder der bautechnischen Nachweise ergeben, so bin ich bereit, auch die Mehrkosten für eventuell doppelte Prüfungen zu übernehmen. Desgleichen erkläre ich mich bereit, selbst bei einer eventuellen Versagung des Bauantrages die entstandenen Kosten für die Prüfung der bautechnischen Nachweise zu erstatten.</p>		<p>Bauherrschaft</p> <p>Datum / Unterschrift</p>
		<p>Bauherrschaft</p> <p>Datum / Unterschrift</p>

Zu Feld ERKLÄRUNGEN DER BAUHERRSCHAFT

Sollte Ihr Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB geprüft werden, müssen Sie hier erklären, dass Sie die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkennen. Wenn Sie für Ihr Bauvorhaben, das eigentlich der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO zuzuordnen wäre, einen Bauvorbescheid benötigen, oder Fragestellungen außerhalb des Prüfungsumfangs für vereinfachte Verfahren nach § 65 HBO im Rahmen einer Bauvoranfrage klären lassen möchten, müssen Sie durch

eine entsprechende Angabe auf der 2. Seite (Rückseite) des Bauantragsformulars von Ihrem Verfahrenswahlrecht nach § 62 Abs. 3 HBO Gebrauch machen.

§ *Rechtsgrundlage: § 62 Abs.3 HBO*



HINWEIS:

Es gibt kein Wahlrecht nach § 62 Abs. 3 HBO für baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO, Anlage zu § 63 und für Sonderbauten nach § 66 HBO.

Zu Feld ZUSATZERKLÄRUNG (NUR MÖGLICH FÜR SONDERBAUTEN)

Falls Sie bei einem Sonderbau Fragen zu den Standsicherheitsnachweisen im Rahmen einer Bauvoranfrage stellen möchten, sollen Sie hier die Kostenübernahme für die Vorabprüfung erklären.



B ABWEICHUNGS-, AUSNAHME UND BEFREIUNGSANTRÄGE

Sollen im Rahmen der Bauvoranfrage Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen getroffen werden, ist der Bauvoranfrage ein entsprechender Antrag beizufügen.

Abweichungen und Befreiungen können grundsätzlich nur in schriftlich begründeten Einzelfällen erteilt werden. Die von Ihnen eingereichte Begründung muss alle entscheidungserheblichen, insbesondere öffentlich-rechtlich relevanten Umstände enthalten.

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 10** aus dem Bauvorlagenenerlass 2018 (Anlage 1 Nr. 3).



Fundstelle im Internet

<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/formulare-0>



Den Formularsatz erhalten Sie auch in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Blatt 1 von 2	1	Antrag an die Bauaufsichtsbehörde auf <input type="checkbox"/> Abweichungen (§ 73 Abs. 1 HBO) <input type="checkbox"/> Ausnahmen / Befreiungen (§ 31 BauGB)	Antrag an die Gemeinde auf (*nur bei Vorhaben nach § 63 HBO und **bei Vorhaben nach § 63 HBO in den in § 73 Abs. 4 HBO genannten Fällen) <input type="checkbox"/> Abweichungen ** (§ 73 Abs. 4 HBO) <input type="checkbox"/> Ausnahmen / Befreiungen * (§ 31 BauGB)	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde / Gemeinde Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde / Gemeinde	
	Zuständige untere Bauaufsichtsbehörde / Gemeinde				
	2	Baugrundstück Gemeinde, Ortsteil <hr/> Straße, Hausnummer <hr/> Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) <hr/> Eigentümer/in: Name und Anschrift (sofern abweichend von Bauherrschaft in Punkt 4) <hr/>			

Zu Feld 1 ANTRAG

Kreuzen Sie an, ob Sie eine planungsrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 31 BauGB oder bauordnungsrechtliche Abweichung gemäß § 73 HBO beantragen. Es ist grundsätzlich möglich Befreiungen und Abweichungen in einem Formular zu beantragen.

Sie sind jedoch immer im Einzelnen zu begründen.

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.

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 Bauherrschafft	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
	Straße, Hausnummer	Fax
	Postleitzahl, Ort	E-Mail
5 Entwurfsverfasser/in	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
	Straße, Hausnummer	Fax
	Postleitzahl, Ort	E-Mail
	<input type="checkbox"/> Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist beigelegt.	
	Hiermit bestätige ich, dass ich die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen als Entwurfsverfasser/in aus § 57 HBO oder/und Bauvorlageberechtigte/r aus § 67 HBO für das beantragte Vorhaben übernehme und dass in den beigelegten Bauvorlagen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten wurden, auch wenn sie in dem beantragten Genehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus diesem Antrag und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsichtsbehörde gespeichert werden.	Entwurfsverfasser/in
Hinweis: Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden, die nach § 63 HBO i. V. mit der Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei sind.		Datum / Unterschrift

Zu Feld 3 BAUVORHABEN

Das Bauvorhaben muss eindeutig definiert sein und dem Bauvorhaben im Bauantragsformular sowie in den sonstigen eingereichten Bauvorlagen entsprechen.

Zu Feld 4 BAUHERRSCHAFT

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

Als Postanschrift sind Postfach oder eine Adresse außerhalb Deutschlands generell unzulässig.

Zu Feld 5 ENTWURFSVERFASSER/IN

Als Entwurfsverfasser/in ist die gesamtverantwortliche, bauvorlageberechtigte Person zu benennen. Der/die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in hat den Antrag unter Angabe des aktuellen Datums zu unterschreiben.

Als Postanschrift sind Postfach und eine Adresse außerhalb Deutschlands unzulässig. Die Angabe zur Bauvorlageberechtigung gemäß §§ 57 und 67 HBO ist erforderlich.

6	Bauplanungsrechtliche Ausnahmen / Befreiungen (§ 31 BauGB)	Für das Vorhaben werden Ausnahmen / Befreiungen von folgenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften / Festsetzungen erforderlich:
6.1 Umfang		Umfang der Ausnahmen / Befreiungen (Gegenüberstellung zulässig-geplant):
BAB 10 / 2018 HMWEVL Fortsetzung auf Blatt 2		
6.2	Begründung	Darstellung der Befreiungsgründe und warum die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind:

Zu Feld 6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE AUSNAHMEN/BEFREIUNGEN

Bei Anträgen auf bauplanungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen geben Sie bitte immer die Nummer des Bebauungsplanes an, von dessen Festsetzungen Sie abweichen wollen.

Geben Sie bitte auch den genauen Umfang der geplanten Ausnahme und/oder Befreiung an.

Die von Ihnen eingereichte Begründung muss alle entscheidungserheblichen, insbesondere öffentlich-rechtlich relevanten Umstände enthalten. Die Begründung für die geplante Ausnahme und/oder Befreiung muss einen öffentlich-rechtlichen Charakter haben.

Eine Begründung, die sich ausschließlich auf die privaten Belange bezieht, wie zum Beispiel Ihre finanzielle oder familiäre Situation bzw. Ihren gestalterischen Wunsch, ist nicht ausreichend.

Darüber hinaus soll sich die Begründung immer am jeweiligen tatsächlichen Sachverhalt orientieren, wie z. B. ein ungünstiger Grundstückszuschnitt, eine auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Bebauung, die vorhandene städtebauliche Situation oder schwierige Geländebeziehungen, die das Einhalten der betroffenen Rechtsvorschriften erschweren.

Beispiel für einen Antrag auf eine Überschreitung der zulässigen GFZ:

Beantragt wird:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer: xxx, r.v: seit 01.01.01, Überschreitung der zulässigen GFZ.

Umfang der beantragten Befreiung/Ausnahme:

GFZ zulässig = 0,8, GFZ geplant = 1,0,
Überschreitung GFZ = 0,2.

Beispiel Begründung:

Im vorhandenen, bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss wird eine neue Wohneinheit geschaffen. Die Art der Nutzung „Wohnen“ wird beibehalten und die festgesetzte Geschossigkeit (max. 3 Vollgeschosse) wird nicht überschritten. Grundzüge der Planung sind durch die beantragte Befreiung nicht berührt.

Die Dachneigung und Firsthöhen der vorliegenden Planung entsprechen der Gestaltung der umliegenden Wohnhäuser, daher ist die beantragte Befreiung, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar.

7	Abweichungen von Vorschriften des Bauordnungsrechts (§ 73 HBO)	Für die bauliche Anlage werden Abweichungen von folgenden Vorschriften erforderlich (HBO - Verordnungen - Satzungen usw.):
	7.1 Umfang	Umfang der Ausnahmen / Befreiungen (Gegenüberstellung zulässig - geplant):
	7.2 Begründung	Darstellung der Gründe für die Abweichung und warum die Einhaltung in dem Einzelfall unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind:

Zu Feld 7 ABWEICHUNGEN VON VORSCHRIFTEN DES BAUORDNUNGSRECHTS

Bei bauordnungsrechtlichen Abweichungen geben Sie bitte immer die gesetzliche Vorschrift an, von der abgewichen werden soll, wie z. B. bei der Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen § 6 Absatz 5 HBO.

Geben Sie bitte auch den genauen Umfang der geplanten Abweichung an.

Auch eine geplante **Abweichung** muss **öffentlich-rechtlich begründet** werden (siehe Erläuterung zu Feld 6). Aus der Begründung muss hervorgehen, dass das Schutzziel der jeweiligen gesetzlichen Vorschrift, von der abgewichen werden soll, wie z. B. die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange, durch die beantragte Abweichung nicht verletzt wird, und dass die Maßnahme grundsätzlich mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Darüber hinaus soll sich die Begründung immer am jeweiligen tatsächlichen Sachverhalt orientieren.

Beispiel für einen Antrag auf eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen:

Beantragt wird:

Abweichung von den Vorschriften des § 6 Abs. 5 HBO, wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen durch den Anbau nordöstlich.

Umfang der beantragten Abweichung:

Abstandsfläche erforderlich = 3,0 m,

geplant (= auf dem eigenen Baugrundstück liegende Abstandsfläche) = 2,5 m,

Unterschreitung (= auf dem Nachbargrundstück liegende Abstandsfläche) = 0,5 m, auf einer Länge von 6,0 m,

Fläche der Unterschreitung = 3,0 m²

Beispielhafte Begründung:

Das geplante Vorhaben entspricht den planungsrechtlichen Vorschriften. Die vorgeschriebenen Brandschutzanforderungen werden eingehalten. Die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange werden gewürdigt, da die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume des Nachbargebäudes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Somit ist die beantragte Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar und verletzt das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme nicht.

8	Nachbarschaft	Nach § 71 HBO soll die Nachbarschaft benachrichtigt werden, bevor von Vorschriften, die ihrem Schutz dienen, Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden. Betroffen sind die eigentumsberechtigten Personen folgender Nachbargrundstücke: (Bei mehr als zwei Nachbarn bitte separates Blatt verwenden)	
	8.1	Name, Vorname	Telefon
		Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail
		Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden)	<input type="checkbox"/> Benachrichtigung durch Bauaufsicht <input type="checkbox"/> Bauvorlagen sind unterschrieben <input type="checkbox"/> Schriftliche Zustimmung ist beigelegt
8.2		Name, Vorname	Telefon
		Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail
		Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden)	<input type="checkbox"/> Benachrichtigung durch Bauaufsicht <input type="checkbox"/> Bauvorlagen sind unterschrieben <input type="checkbox"/> Schriftliche Zustimmung ist beigelegt

Zu Feld 8 NACHBARSCHAFT

Bei Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften, wie z. B. Abstandsflächen, Brandwände oder Befreiungen z. B. von der Art der Nutzung, geben Sie bitte **alle** betroffenen Nachbarn namentlich und mit Anschrift an. Bei juristischen Personen benennen Sie bitte auch den gesetzlich Vertretungsberechtigten (Geschäftsführer, Prokurist, Vorstand).

Zudem kreuzen Sie bitte an, ob die Benachrichtigung der Nachbarn gemäß § 71 HBO durch die Bauaufsicht erfolgen soll, oder ob und in welcher Form Sie eine Zustimmung der Nachbarschaft dem Antrag bereits beigelegt haben.

Soweit Sie Ihrem Antrag bereits eine Nachbarzustimmung beifügen wollen, so kann diese formlos erfolgen, z. B. durch eine schriftliche Erklärung des Nachbarn, dass er über die Maßnahme informiert ist und dieser in der vorliegenden Form zustimmt. Alternativ können gesonderte Planvorlagen mit nachbarlicher Zustimmung vorgelegt werden.

9	Unterschrift Bauherrschaft	Unter Beifügung der unterschriebenen Bauvorlagen werden die Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen beantragt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist dieser Antrag Bestandteil des Bauantrages oder der Bauvoranfrage. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus diesem Antrag und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsicht gespeichert werden.	Bauherrschaft  Datum / Unterschrift
----------	-----------------------------------	--	--

Zu Feld 9 UNTERSCHRIFT BAUHERRSCHAFT

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular ist sowohl von der Bauherrschaft als auch von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben.

→ Weitere Informationen zu Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträgen erhalten Sie in dieser Broschüre, [Kapitel B11](#).

VIII. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen:

Gemäß Tabelle im Abschnitt VI dieses Kapitels

Zu Nr. 1. ANTRAGSFORMULAR

Siehe Abschnitt VII – A dieses Kapitels

Zu Nr. 2. DETAILLIERTER FRAGENKATALOG

Wie sich bereits aus der Bezeichnung „Bauvoranfrage“ erkennen lässt, ist der Fragenkatalog die wichtigste Bauvorlage bei Bauvoranfragen. Bitte formulieren Sie die einzelnen Fragen entsprechend unseren Empfehlungen unter Abschnitt V.

Zu Nr. 3. NACHWEIS DER BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

Die Anforderungen an die erforderliche Bauvorlageberechtigung richten sich nach dem Vorhaben und der jeweiligen Verfahrensart.

Für kleinere Bauvorhaben, wie

- Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen bis insgesamt max. 200 m² Wohnfläche,
- eingeschossige gewerbliche Gebäude bis max. 200 m² Grundfläche und 3 m Wandhöhe,
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Gebäudeklasse 1-3) bis max. 200 m² Grundfläche im Erdgeschoss und
- Garagen bis 200 m² Nutzfläche

reicht in der Regel die s. g. „kleine Bauvorlageberechtigung“ aus.

Das bedeutet, dass die Entwurfsarbeiten unter anderem auch von Meister/innen eines Bauhandwerks, Techniker/innen der Fachrichtung Bautechnik oder Ingenieur/innen ohne Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten die Entwurfsaufgabe übernommen werden können.

Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in der Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind.

**Nachweis der Bauvorlageberechtigung**

Bitte legen Sie uns den aktuellen Nachweis für die Bauvorlageberechtigung des/r Entwurfsverfassers/in vor.



Rechtsgrundlage: §§ 67 und 57 HBO, Hessisches Architekten- und Stadtplanergesetz, Hessisches Ingenieurkammergesetz

Zu Nr. 4. ABWEICHUNGS-, AUSNAHME UND BEFREIUNGSANTRÄGE

Siehe Abschnitt VII – B dieses Kapitels

Zu Nr. 5 LIEGENSCHAFTSPLAN MIT 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.

Bei Bedarf ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- a) Kennzeichnung des **Baugrundstückes** durch eine violette Umrandung,
- b) Maßstabsgerechte Eintragung des **antragsgegenständlichen Vorhabens** in Rot mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück,
- c) **Ortsvergleich** für das Baugrundstück und die Nachbargrundstücke:
Gegenstand des Ortsvergleichs ist eine Überprüfung, ob im Auszug aus der Liegenschaftskarte alle relevanten baulichen Anlagen dargestellt sind. Fehlende Objekte werden vor Ort erfasst und in den Auszug aus der Liegenschaftskarte übernommen, nicht mehr vorhandene Objekte werden entsprechend gekennzeichnet (dies gilt insbesondere für Gebäude, die baugenehmigungsfrei errichtet oder beseitigt werden oder wurden)
- d) Angaben zur **Höhenlage des Baugrundstücks** im Verhältnis zu Normalnull (NN),
- e) Übertragung der **planungsrechtlichen Festsetzungen** aus dem Bebauungsplan, wenn diese beurteilungsrelevant sind, zum Beispiel bei Überschreitung der Baugrenze.

Bitte beachten Sie, dass für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes grundsätzlich die Bauherrschaft oder der/die von ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich ist.

Auszug aus dem Grundstücksnachweis

Der Auszug aus dem Grundstücksnachweis enthält die Bezeichnung des Baugrundstückes und der benachbarten Grundstücke im Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie Angaben zu weiteren Grundstückseigenschaften und Eigentumsverhältnissen.



Den Auszug aus dem Grundstücksnachweis und den Liegenschaftsplan bis zu einer maximalen Größe von DIN A3 erhalten Sie, wenn Sie ein konkretes Vorhaben planen, **kostenlos** in Verbindung mit der „Beratungsmappe“ (siehe [Kapitel A1](#)) bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht (Di, Do und Fr von 8.30- 12.30 Uhr und montags nach Terminvereinbarung), in der Kurt-Schumacher-Straße 10, Frankfurt am Main, große Kundenhalle, Empore.

Gebührenpflichtige Bestellungen sind postalisch oder telefonisch beim Stadtvermessungsamt (nur Liegenschaftspläne!) unter der Nummer (069) 212-33326 bzw. per E-Mail unter vermessungsamt@stadt-frankfurt.de, bei einem Sachverständigen für Vermessungswesen/oder beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn, E-Mail: kundenservice.afb-limburg@hvbh.hessen.de, möglich.

Zu Nr. 6. FREIFLÄCHENPLAN

Bei allen Vorhaben (auch Nutzungsänderungen), durch die die Freifläche (z. B. bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen) verändert wird, ist zur Beurteilung der Außenanlagengestaltung, der Feuerwehrzu- und -umfahrten, der Verkehrserschließung usw. ein Freiflächenplan mit einzureichen, soweit dies zu Beantwortung der gestellten Fragen erforderlich ist.

Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Spielplätze nach § 8 HBO,
- b) Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sowie Betriebshofflächen, z. B. für das Be- und Entladen von LKW's, und hauswirtschaftliche Flächen,
- c) Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- d) Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter,
- e) Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück,
- f) Versiegelte, befestigte und begrünte Flächen mit Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend den Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes,
- g) naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichspläne bei Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB,
- h) Barrierefreiheit auf dem Grundstück,
- i) Schützenswerter Baumbestand auf dem Baugrundstück gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt am Main, im Zusammenhang mit den geplanten und bestehenden baulichen Anlagen.



Fundstelle der Baumschutzsatzung im Internet: www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Zu Nr. 7. ABSTANDSFLÄCHENNACHWEIS



HINWEIS:

Fragen zu den Abstandsflächen sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Ein Abstandsflächenplan ist der Bauvoranfrage immer dann beizufügen, wenn Sie Fragen zu den Abstandsflächen stellen und mit der Bauvoranfrage einen Antrag auf eine Abweichung von den Vorschriften des § 6 HBO beantragen.

Führen Sie den Abstandsflächennachweis gemäß § 6 HBO.

Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0 m, soweit keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Festsetzungen vorliegen.

Der Abstandsflächenplan ist auf Grundlage der Berechnung zu erstellen, die der Bauvoranfrage beigelegt wird.

§ Erläuterungen zu den Abstandsflächen finden Sie in § 6 HBO

Zu Nr. 8. BAUZEICHNUNGEN

Die Darstellungstiefe der Bauzeichnungen richtet sich nach den Fragestellungen.

- Bitte beachten Sie bei der Erstellung der Bauzeichnungen die gültigen Normen.
- 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.
- Achten Sie bitte darauf, dass die Darstellung des antragsgegenständlichen Vorhabens eindeutig und nachvollziehbar ist.
- In den Bauzeichnungen sind **alle** Teile der baulichen Anlage, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens und für die Beantwortung der gestellten Fragen von Bedeutung sind, darzustellen, wie z. B. vollständige Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben.
- Bei Änderungen von Bestandsgebäuden kennzeichnen Sie die neu zu errichtenden und abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig. Dies können Sie entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot, Bestand=schwarz), oder mit einer Schraffur vornehmen. Bitte erstellen Sie auf den Bauzeichnungen eine entsprechende Legende über die von Ihnen ausgewählten Darstellungen.
- **Sonstige farbliche Darstellungen auf den Bauvorlagen sind nicht erforderlich.** Wenn Sie dennoch farbige Bauvorlagen einreichen möchten, versehen Sie diese immer mit einer vollständigen Farblegende, damit wir bei der Durchsicht eindeutig den gewollten Inhalt der jeweiligen Darstellung erkennen können.



HINWEIS:

Bei Voranfragen, die sich auf denkmalschutzrechtliche Regelungen beziehen, müssen die Bauzeichnungen auch Darstellungen und Informationen beinhalten, die eine denkmalschutzrechtliche Prüfung ermöglichen.

→ Weitere Informationen erhalten Sie unter Bauvorlage Nr. 12. „Bauvorlagen für die denkmalschutzrechtliche Beurteilung“ dieses Kapitels.

Die Bauzeichnungen bestehen in der Regel aus:

- a) Grundrissen,
- b) Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche,
- c) sämtlichen Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude.

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 oder einen Eintrag: „alte Nutzung: xxx“!).

Alle Grundrisse sind zu vermaßen, mit einem Nordpfeil **und den Schnittlinien** entsprechend den Schnitten zu versehen.

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.

Bitte achten Sie darauf, dass die Schnittzeichnungen den Schnittlinien in den Grundrissen entsprechen.

Alle Schnitte sind horizontal und vertikal zu vermaßen. In den Schnitten sind darüber hinaus auch **alle** relevanten Höhen in Bezug auf Normalnull (NN) anzugeben.

Zudem sind **in Schnitten und Ansichten** die vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen zwischen baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen vermaßt darzustellen.

Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch Balkone und Dachgauben.

c) Ansichten

Reichen Sie bitte **alle** von der Maßnahme betroffenen Ansichten ein.

Bei geschlossener und halboffener Bauweise sind mindestens zwei Fensterachsen der Nachbarfassaden mit darzustellen.

Die Darstellung der näheren Umgebung (mindestens zwei Gebäude jeweils rechts und links des antragsgegenständlichen Gebäudes) ist immer erforderlich, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich einer Baugestaltungssatzung, Erhaltungssatzung oder des § 34 BauGB liegt und/oder denkmalgeschützt ist.

Die Darstellung der Nachbargebäude ist auch dann erforderlich, wenn das geplante Vorhaben direkt angebaut wird oder gestalterisch wesentlich von der näheren Umgebung abweicht.

Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z. B. Ansicht Süd) an.

Zu Nr. 9. BAU- UND NUTZUNGSBESCHREIBUNG (FORMLOS)

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 Gebäudeklasse und zu den baulichen Besonderheiten.



Erläuterungen zur Gebäudeklasse finden Sie in § 2 Abs. 4 i.V. mit Abs. 9 HBO

Nutzungsbeschreibung

Für Nutzungseinheiten, wie Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Kindertagesstätten, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen oder freiberufliche Nutzungseinheiten (§ 13 BauNVO) ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich.

In der Nutzungsbeschreibung beschreiben Sie die geplanten Nutzungen und Nutzungseinheiten, ggf. mit Angaben zur planungsrechtlichen Gebietsverträglichkeit und zu umweltschutzrechtlichen Belangen im Rahmen des BImSchG.

Zu Nr. 10. EINFÜGUNGSNACHWEIS GEMÄSS § 34 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Wenn Ihr Vorhaben sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, können Sie seine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB im Rahmen einer planungsrechtlichen Bauvoranfrage prüfen lassen.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die gesicherte Erschließung.

Darüber hinaus bezieht sich die Zulässigkeitsprüfung in einem unbeplanten Gebiet auf die Einfügung des Bauvorhabens in **die nähere Umgebung**. Dabei ist der Rahmen der näheren Umgebung entsprechend der konkreten Situation vor Ort einzelfallbezogen zu wählen.

Damit die Zulässigkeit Ihres Vorhabens nach § 34 BauGB geprüft werden kann, legen Sie deshalb bitte der Bauvoranfrage einen **Nachweis über die Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung** bei.

Dieser soll sich auf die folgenden Parameter beziehen:

- die Art der Nutzung (z. B. Wohnen, Büro, Anlagen auf soziale Nutzungen usw.),
- das Maß der Nutzung (Kubatur, Gebäudehöhen),
- die Bauweise (offen oder geschlossen),
- die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- ggf. auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
- das Ortsbild.

Zu Nr. 11. NACHWEIS ÜBER DIE EINHALTUNG DER SCHUTZZIELE DER ERHALTUNGSSATZUNG

Wenn Sie eine planungsrechtliche Bauvoranfrage stellen, und Ihr Bauvorhaben sich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung befindet, fügen Sie Ihrer Bauvoranfrage bitte einen Nachweis über die Einhaltung der Satzungsziele (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und ggf. Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) bei.

Vorhaben in diesem Sinne können sein: Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Der Nachweis kann, je nach Bedeutung und Umfang der geplanten Maßnahme, z. B. aus einer Beschreibung und fotografischen Darstellung der städtebaulich relevanten näheren Umgebung mit einer entsprechenden schriftlichen Begründung bestehen.

Genauere Informationen hierzu erhalten Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt oder im Rahmen einer Bauberatung bei den zuständigen Baugenehmigungsteams.

••→ Weitere Informationen zu Erhaltungssatzungen finden Sie im [Kapitel B12](#).



Ob Sie für Ihr Bauvorhaben eine Erhaltungssatzung beachten müssen, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt.



Die Erhaltungssatzungen finden Sie im Auskunftssystem planAS, Fundstelle im Internet:
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de



Ein Merkblatt für Bauvorhaben im Geltungsbereich von „Milieuschutzsatzungen“ finden Sie unter
www.bauaufsicht-frankfurt.de.

Zu Nr. 12. BAUVORLAGEN FÜR DIE DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Im Rahmen einer Bauvoranfrage können Sie auch Fragen stellen, die sich auf den Denkmalschutz beziehen.

In diesem Fall sollen Sie zusätzlich zu den erforderlichen Bauvorlagen noch besondere Unterlagen einreichen, anhand deren die relevanten denkmalschutzrechtlichen Belange geprüft werden können. Solche Unterlagen können unter anderem sein:

1. Baubeschreibung mit detaillierten Angaben zu Materialien, Farbtonangaben
2. Fotografische Dokumentation des Vorhabens
3. Bestandspläne mit Einzeichnung der verbleibenden und der neuen Teile
4. zeichnerisches Aufmaß
5. Detaildarstellungen z. B. bei Fenstererneuerung, Gauben o. ä. (Horizontal- und Vertikalschnitte, Ansichten)
6. denkmalpflegerische Zielsetzung

Bei bedeutenden Kulturdenkmälern können auch weitere Unterlagen erforderlich sein, wie z. B.:

7. restauratorische, baugeschichtliche und/oder archäologische Voruntersuchungen.



Das Denkmalamt finden Sie in der Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-36199.



Rechtsgrundlage: Hessisches Denkmalschutzgesetz



Fundstelle im Internet: www.hessenrecht.hessen.de

Zu Nr. 13. BRANDSCHUTZKONZEPT/BRANDSCHUTZNACHWEIS



HINWEIS:

Fragen zum Brandschutz sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Fragen zum Brandschutz erörtert werden sollen, ist der Bauvoranfrage ein **Brandschutzkonzept** (bei Sonderbauten nach § 66 HBO) bzw. ein **Brandschutznachweis** als Anlage zu einem Abweichungsantrag (bei Vollverfahren nach § 66 oder beim vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO) beizufügen, das die Beantwortung Ihrer Fragen ermöglicht.

Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes für einen Sonderbau und besteht in der Regel aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil.

Es kann sowohl von Sachverständigen bzw. Nachweisberechtigten für Brandschutz als auch von Bauvorlageberechtigten oder von Fachplanern im Sinne des § 57 Abs.2 HBO verfasst werden.

Wenn das Konzept nicht von dem/der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in erstellt worden ist, hat er/sie der Bauaufsicht schriftlich zu bestätigen, dass er/sie das Brandschutzkonzept inhaltlich bei seiner/ihrer Planung in vollem Umfang berücksichtigt hat (die sogenannte Fachplanerkoordinationserklärung).

Der Inhalt eines Brandschutzkonzeptes ist im Bauvorlagenerlass des Landes Hessen genau beschrieben. Es kann aber auch gemäß der Vfdb-Richtlinie 01/01 „Brandschutzkonzept“ erstellt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes sind die für das geplante Vorhaben geltenden Sonderbauvorschriften zu berücksichtigen.

 Fundstelle für das Formular „Fachplanerkoordinationserklärung“ im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

➡ Weitere Informationen zum Brandschutzkonzept erhalten Sie im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 7.

 Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

 Das Brandschutzkonzept kann auch gemäß der Vfdb-Richtlinie 01/01 „Brandschutzkonzept“ erstellt werden. Vfdb-Richtlinien können bezogen werden von: VdS Schadenverhütung Verlag, Amsterdamer Str. 174, 50735 Köln

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wird der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes in einem vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO nur als Anlage zu beantragten Abweichungen von den Brandschutzvorschriften durch die Bauaufsicht geprüft.

➡ Weitere Informationen zum Brandschutznachweis erhalten Sie im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 7.

 Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

Zu Nr. 14. BERECHNUNGEN BRUTTORAUMINHALT, BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND DER NUTZFLÄCHE

Die Bauaufsichtsgebühren werden in der Regel auf Grundlage des Bruttorauminhaltes des antragsgegenständlichen Vorhabens ermittelt. Daher müssen Sie Ihrer Bauvoranfrage entsprechende Berechnungen beifügen.

Berechnung des Bruttorauminhaltes

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 Tiefgaragegeschoss können der jeweils zugehörigen Nutzung zugeschlagen werden.

Kann für das antragsgegenständliche Vorhaben (z. B. bei Grundstückseinrichtungen oder Anlagen der Außenwerbung) kein umbauter Raum ermittelt werden, geben Sie bitte die Herstellungskosten (einschließlich Umsatzsteuer, ohne Grunderwerbsteuer) an.

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören unter anderem die Kosten für den Aushub der Baugrube, den Rohbau, die Installation der haustechnischen Anlagen, die Anschlusskosten an die Strom-, Gas-, Elektrizitäts-, Fernwärme-, Wasser- und Abwasserversorgung, Kosten von Fenster, Türen, Dach, Fliesen,

Verputzarbeiten, Tapeten, Böden, die Erstellung der Garage(n), das Architektenhonorar, die Aufwendungen für den Statiker, Baugenehmigungsgebühren usw.

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.

 Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

Zu Nr. 15. BERECHNUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei Fragen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, ermitteln Sie bitte die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. Es ist die Baunutzungsverordnung zugrundezulegen, die bei Inkrafttreten eines Bebauungsplanes anzuwenden war. Bei Baugrundstücken, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, gilt die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung.

 **HINWEIS:**
Auf jedem Bebauungsplan ist die jeweils zugrundeliegende Baunutzungsverordnung angegeben. Diese gilt für den Bebauungsplan weiter, auch wenn eine spätere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist.

 *Das Stadtplanungsamt und die Bauaufsicht haben eine „Arbeitshilfe GRZ/GFZ“ erarbeitet, die Ihnen als Hilfe bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung dient.*

 Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

 **Rechtsgrundlage:** §§ 16ff. BauNVO

 Fundstelle im Internet: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

Zu Nr. 16. NACHWEIS DER NICHTVOLLGESCHOSSIGKEIT

In weiten Teilen des Frankfurter Stadtgebietes dürfen Gebäude nur mit einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen gemäß den jeweils rechtsverbindlichen Bebauungsplänen errichtet werden.

Ein Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit im Sinne des § 2 Abs. 5 der HBO ist der Bauvoranfrage immer dann beizufügen, wenn die Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit im Rahmen der Bauvoranfrage zwar thematisiert wird, aber nicht eindeutig aus den Planvorlagen erkennbar ist.

 **Rechtsgrundlage zur Definition des Begriffs "Vollgeschoss":** § 2 Abs. 5 HBO

Zu Nr. 17. NACHWEIS DER QUALITÄT VON AUFENTHALTSRÄUMEN (IN DEN DACH- UND KELLERGESCHOSSEN)

 **HINWEIS:**
Fragen zur Qualität der Aufenthaltsräume sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Wenn Sie Fragen in Bezug auf die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen in den Dach- und Kellergeschossen stellen, müssen Sie der Bauvoranfrage auch Bauvorlagen beifügen, anhand derer die Prüfung und Entscheidung über Ihren Antrag möglich ist.

§ Rechtsgrundlage zur Qualität von Aufenthaltsräumen: § 50 HBO

Zu Nr. 18. NACHWEIS DER BARRIEREFREIHEIT



HINWEIS:

Fragen zur Barrierefreiheit sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage, können sie auch Fragen zum Thema „Barrierefreiheit“ stellen. In diesem Fall legen Sie uns bitte ein Planungskonzept „Barrierefreies Bauen“ gemäß dem Bauvorlagenerlass 2018, Anlage 2, Punkt 10 vor. Die „Checklisten“ BAB 34 und BAB 35 aus dem Bauvorlagenerlass sind in das Planungskonzept zu integrieren.



Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

§ Rechtsgrundlage für barrierefreie Wohnungen: § 54 Abs. 1 HBO, DIN 18040

§ Rechtsgrundlage für barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Anlagen: § 54 Abs. 2 HBO; DIN 18040

Zu Nr. 19. STELLPLATZNACHWEIS



HINWEIS:

Fragen zum Stellplatznachweis sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Nachweis der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

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 Stadt Frankfurt am Main. Aus einer nachvollziehbaren Stellplatzberechnung müssen sowohl die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze als auch die nach der Satzung einzuschränkenen Stellplätze hervorgehen. Vergessen Sie bitte nicht, die erforderlichen Kfz-Stellplätze für Behinderte im Sinne der Garagenverordnung (GaV) nachzuweisen.

Für die flächenbezogenen Stellplatzberechnungen ist die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

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 und vorzuhaltenden Stellplätzen gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten Stellplätze anhand der maßgeblichen Baugenehmigungen.



Die Bauaufsicht hat einen „Leitfaden Stellplatzsatzung“ erarbeitet, die Ihnen als Hilfe im Umgang mit der Stellplatzsatzung im Internet unter www.bauaufsicht-frankfurt.de zur Verfügung steht.



Akteneinsicht in abgeschlossene Baugenehmigungsvorgänge können Sie im Archiv der Bauaufsicht, Zimmer K230, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr und montags nach vorheriger Terminvereinbarung, nehmen. Voraussetzung ist, dass sie selbst Eigentümer sind oder über eine Vollmacht des Eigentümers zur Einsicht verfügen

Nachweis der Fahrradabstellplätze

Bitte weisen Sie in Ihrem Stellplatznachweis auch die für Ihr Gebäude/Ihre Nutzung erforderlichen Fahrradabstellplätze nach. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich ebenfalls nach der Stellplatzsatzung. Näheres hierzu finden Sie auch in dem zuvor genannten Leitfaden.



Fundstelle der Satzungen im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

Zu Nr. 20. STANDSICHERHEITSNACHWEIS



HINWEIS:

Fragen zum Standsicherheitsnachweis sind ausschließlich im Verfahren nach § 66 HBO für Sonderbauten möglich.

Die Standsicherheit ist ein sehr wichtiges bauordnungsrechtliches Thema. Wenn die Standsicherheit eines Gebäudes nicht sichergestellt ist, kann das zu erheblichen Schäden führen. Daher regelt die Bauordnung, dass bauliche Anlagen weder unter ihrer Eigenlast noch unter äußeren Einflüssen einstürzen dürfen.

Die genauen Anforderungen zur Standsicherheit finden Sie allerdings nicht in der Bauordnung, sondern vielmehr in den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen, die jährlich aktualisiert werden.

In bestimmten Fällen ist es möglich, einzelne Fragen zur Standsicherheit eines Sonderbauvorhabens bereits im Vorfeld im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären. Wenn Sie dies möchten, müssen Sie der Bauvoranfrage für einen Sonderbau entsprechende Bauvorlagen beifügen.

➡ Weitere Informationen finden Sie in dieser Broschüre, [Kapitel B14](#).

Zu Nr. 21. DARSTELLUNG LÜFTUNG- UND FEUERUNGSANLAGEN



HINWEIS:

Fragen zu haustechnischen Anlagen sind ausschließlich in Verbindung mit einem Abweichungsantrag oder im Verfahren nach § 66 HBO möglich.

Wenn Sie im Rahmen einer Bauvoranfrage Fragen zu den haustechnischen Anlagen stellen wollen, müssen Sie der Bauvoranfrage alle Bauvorlagen beifügen, welche die Bauaufsicht für die Beantwortung der gestellten Fragen benötigt.

Wenn die Bauvorlagen zu den haustechnischen Anlagen nicht von dem/der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in erstellt worden sind, hat er/sie der Bauaufsicht schriftlich zu bestätigen, dass er/sie die Fachentwürfe inhaltlich bei seiner/ihrer Planung in vollem Umfang berücksichtigt hat (s.g. Fachplanerkoordinationserklärung).



Fundstelle für das Formular „Fachplanerkoordinationserklärung“ im Internet:
www.bauaufsicht-frankfurt.de



Rechtsgrundlage: § 69 Abs. 2 HBO

➡ Weitere Informationen zu Lüftungs- und Feuerungsanlagen erhalten Sie im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 9.



Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de



Die Schornsteinfegerinnung finden Sie in der Intzestraße 12, 60314 Frankfurt am Main, Telefonnummer (069) 9431850, E-Mail: info@schornsteinfegerinnung-rhein-main.de



Fundstelle im Internet: www.myschornsteinfeger.de



HINWEIS:

Sie können im Rahmen einer Bauvoranfrage keine Fragen zur Abwasserbeseitigung stellen. Dafür setzen Sie sich bitte mit der SEF Stadtentwässerung direkt in Verbindung.

Sie können allerdings im Rahmen einer planungsrechtlichen Bauvoranfrage eine Frage zur Erschließung Ihres Vorhabens stellen.



SEF Stadtentwässerung Frankfurt am Main

Goldsteinstraße 160, 60528 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-34666,
E-Mail: poststelle.eb68@stadt-frankfurt.de, www.stadtentwaesserung-frankfurt.de



Untere Wasserbehörde beim Umweltamt

Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-39100,

E-Mail: umweltueberwachung.amt79@stadt-frankfurt.de, www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Zu Nr. 22 DARSTELLUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Sie können im Rahmen Ihrer Bauvoranfrage im Vollverfahren nach § 66 HBO auch Fragen stellen, die den Artenschutz betreffen.

Dies gilt auch für Maßnahmen, die im vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO geprüft werden, wenn das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

In den o. g. Fällen müssen Sie Ihrer Bauvoranfrage die für die Prüfung erforderlichen Bauvorlagen beifügen. Diese sind unter anderem:

- Bestandsplan des Baugrundstücks, mit Darstellung des Zustandes der von Ihrem Vorhaben betroffenen Natur, und der sich dort befindlichen besonders und streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten (s. § 44 Abs. 5 BNatSchG) einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner Auswirkung auf die Natur und die sich dort befindlichen besonders und streng geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.



Rechtsgrundlage: §§ 44 und 45 BNatSchG



Weitere Informationen zu artenschutzrechtlichen Vorschriften erhalten Sie im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 20.2.



Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de



Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt

Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-44344,

E-Mail: umweltamt.info@stadt-frankfurt.de, www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Zu Nr. 23 DARSTELLUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB können Sie auch Fragen zu der naturschutzrechtlichen **Eingriffsgenehmigung** stellen.

Damit das Umweltamt beurteilen kann, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG vorliegt bzw. genehmigt werden kann, müssen Sie Ihrer Bauvoranfrage folgende zusätzliche Bauvorlagen beifügen:

- Bestandsplan mit Darstellung des Zustandes der von Ihrem Vorhaben betroffenen Natur,
- Beschreibung des geplanten Eingriffs und seiner Auswirkung auf die Natur,
- Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit Darstellung der Unvermeidbarkeit Ihres Eingriffs und der geplanten Ersatzmaßnahmen,
- Ausgleichsberechnung (für Vorhaben im Außenbereich).

§ Rechtsgrundlage: §§ 14 bis 17 und § 18 BNatSchG

➔ Weitere Informationen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Unterlagenerstellung erhalten Sie im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 20.1 sowie in der Kompensationsverordnung des Landes Hessen vom 26.10.2018

🖱 Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: www.wirtschaft.hessen.de



Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt

Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-44344,

E-Mail: umweltamt.info@stadt-frankfurt.de, www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Zu Nr. 24 DARSTELLUNG WASSERRECHTLICHER BELANGE

Wenn Sie die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. in, an, über oder unter oberirdische Gewässern planen, können Sie im Rahmen einer Bauvoranfrage auch wasserrechtliche Fragen stellen.



Ob Ihr Bauvorhaben in einem Überschwemmungsgebiet liegt, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt.

Für vertiefte Fragen zum Wasserrecht steht Ihnen die Untere Wasserbehörde zur Verfügung. Sie finden diese beim Umweltamt, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-39100, E-Mail: umweltamt.info@stadt-frankfurt.de, www.umweltamt.stadt-frankfurt.de



Rechtsgrundlagen: Gewässerschutz (bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern nach § 22 Abs. 2 HWG zu § 36 WHG und in Überschwemmungsgebieten (§ 45 Abs. 3 HWG zu § 76 und § 78 WHG) abzurufen über www.hessenrecht.hessen.de

Damit das Umweltamt beurteilen kann, ob Ihr Vorhaben eine wasserrechtliche Genehmigung erhalten kann, sollen Sie Ihrem Bauantrag folgende zusätzliche Bauvorlagen beifügen:

- Bestandsplan mit Darstellung des Zustandes der von Ihrem Vorhaben betroffenen Gewässer bzw. des Überschwemmungsgebiets,
- Beschreibung des geplanten Eingriffs und seiner Auswirkung auf das Gewässer bzw. Überschwemmungsgebiet mit Vorlage von Nachweisen, dass das Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird und
 - die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst.

Sollten diese Nachweise nicht geführt werden können, so ist darzustellen, wie die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Zu Nr. 25 ABSICHTSERKLÄRUNG ZU BAULASTEN

Ist die Eintragung von Baulasten für die Durchführung Ihres Vorhabens erforderlich, können bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage bestimmte Baulasten begründet werden. Wenn Sie dies möchten, können Sie der Bauvoranfrage eine von den Grundstückseigentümern unterschriebene schriftliche Absichtserklärung zur Eintragung von Baulasten beifügen.

Zu Nr. 26 SONSTIGES, WIE Z. B.:

• **Farbgestaltungsplan**

Es kann sinnvoll sein, dem Antrag einen Farbgestaltungsplan beizufügen, wenn die Farbgestaltung Ihres Bauvorhabens eine wesentliche Wirkung auf die Umgebung hat.

Insbesondere gilt dies, wenn Ihr Vorhaben im Geltungsbereich einer Baugestaltungs- oder Erhaltungssatzung liegt bzw. denkmalgeschützt ist.

• **Fotos**

Bei Vorhaben, die keine Änderungen der äußeren Gestaltung zum Gegenstand haben, können unter bestimmten Voraussetzungen Fotos anstelle von Ansichten ausreichend sein.

WEITERE INFORMATIONEN:

- Unterlagen, die der Bauaufsicht in Papierform eingereicht werden, sind mindestens dreifach vorzulegen.
- Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.
- Um die Bearbeitungszeiten bei der Bauaufsicht weitestgehend zu reduzieren, ist es sinnvoll die erforderlichen Ämterbeteiligungen möglichst parallel vorzunehmen. Daher richtet sich die Anzahl der Ausfertigungen danach, wie viele Fachstellen die Bauaufsicht in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beteiligen hat.
- Bauvorlagen in Papierform müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material hergestellt sein. Beschriftungen oder sonstige Eintragungen und Änderungen sind mit alterungsbeständigem Druck- oder Schreibmaterialien unverwischbar und dauerhaft vorzunehmen.
- Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können wir nicht akzeptieren. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2 cm breiten, gelochten Hefrand und erstellen Sie einen Plankopf so, dass das Vorhaben, das Baugrundstück, die Bauherrschaft und der Entwurfsverfasser eindeutig angegeben sind.
- Alle erforderlichen Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben. Mindestens zwei Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigefügt werden.
- Alle Bauvorlagen zu den Fachentwürfen sind von der hierfür verantwortlichen Person (Fachplaner/in) zu unterschreiben. Mindestens zwei Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein; die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigefügt werden.
- Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe ist der/die Entwurfsverfasser/in verantwortlich.



Fundstelle für das Formular „Fachplanerkoordinationserklärung“ im Internet:
www.bauaufsicht-frankfurt.de

IX. Genehmigungsdauer

Die Genehmigungsdauer richtet sich nach der Verfahrensart, unter der das Vorhaben zu prüfen ist.

Für das **vereinfachte Verfahren** nach § 65 HBO ist eine maximale Bearbeitungsdauer von 3 Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvoranfrage vorgeschrieben.

Die Bauaufsicht kann die Bearbeitungsfrist aus wichtigem Grund bis zu zwei Monaten verlängern.

Bei **Vollverfahren** nach § 66 HBO ist keine maximale Bearbeitungsdauer vorgeschrieben.

Bei Anträgen, die durch die Bauherrschaft und den/die Entwurfsverfasser/in gut vorbereitet sind, werden in Frankfurt 3 Monate in den meisten Fällen unterschritten.

X. Wie lange gilt ein Bauvorbescheid?

Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von **drei Jahren** seit seiner Erteilung ein entsprechender Bauantrag gestellt wird. Die Geltungsdauer kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag auf Verlängerung rechtzeitig vor Ablauf des Bauvorbescheides bei der Bauaufsicht eingeht.

§ *Rechtsgrundlage: § 76 HBO*