

B11

ISOLIERTE ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN



Inhalt

	Vorwort	276
I.	In welchen Fällen können im Planungsrecht Befreiungen und Ausnahmen zugelassen werden?	276
II.	In welchen Fällen können bauordnungsrechtliche Abweichungen zugelassen werden?	277
III.	In welchen Fällen ist ein isolierter Antrag für Abweichungen, Ausnahmen/Befreiungen einzureichen?	277
IV.	Zu welchem Zeitpunkt stellt man einen isolierten Antrag für Abweichungen, Ausnahmen/Befreiungen?	278
V.	Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihren isolierten Antrag für Abweichungen und Ausnahmen/Befreiungen?	278
VI.	Erläuterungen zum Antragsformular	279
VII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	285
VIII.	Genehmigungsdauer	290
IX.	Wie lange gilt der Bescheid	290
X.	Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?	291
XI.	Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?	291

Vorwort

Grundsätzlich soll ein Bauvorhaben den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen.

Das bedeutet, dass baurechtliche Vorschriften wie Bebauungspläne, die geltenden Satzungen und die Hessische Bauordnung einzuhalten sind.

Allerdings weichen die Planungen des Bauherrn und seiner Architekten häufig von diesen Vorschriften ab. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Bauaufsicht Abweichungen von den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) oder Ausnahmen/Befreiungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) auf Antrag zulassen.

Ein solcher Antrag muss schriftlich und mit geeigneter öffentlich-rechtlicher Begründung in Frankfurt bei der Bauaufsicht gestellt werden.

Bei Vorhaben, die gemäß § 63 HBO ([Kapitel B1](#)) in Verbindung mit der Anlage zu § 63 baugenehmigungsfrei sind, werden Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen in einem „isolierten Verfahren“ beantragt. Bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ([Kapitel B2](#)) führt das Erfordernis einer Abweichung, Ausnahme bzw. Befreiung automatisch dazu, dass eine Genehmigungsfreistellung nicht mehr möglich ist, und dass das Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 65 HBO ([Kapitel B3](#)) zu prüfen ist. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind die Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.

Hier ist es ausreichend, wenn Sie zusätzlich zu den im Baugenehmigungsverfahren benötigten Bauvorlagen das Antragsformular „Antrag an die Bauaufsichtsbehörde für Abweichungen (§ 73 HBO) und Ausnahmen/Befreiungen (§ 31 BauGB)“ BAB 10 aus dem Bauvorlagenerlass 2018 (Anlage 1 Nr. 3) in zweifacher Ausfertigung original unterzeichnet beifügen.

Für den Antrag ist der vorgenannte Vordruck verbindlich zu verwenden.

Die Entscheidung der Bauaufsicht über die Gewährung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ist gebührenpflichtig nach der Bauaufsichtsgebührensatzung. Die Gebührensatzung finden Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de.

I. In welchen Fällen können im Planungsrecht Befreiungen und Ausnahmen zugelassen werden?

a) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan oder in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen sind.

b) Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung von den Festsetzungen städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Einhaltung der Festsetzungen zu einer Belastung führen würden, die so nicht Ziel des Bebauungsplanes war (unbeabsichtigte Härte).

Die Anforderung nach der Einhaltung der Grundzüge der Planung und die Berücksichtigung der Nachbarinteressen müssen zwingend mit einer der drei anderen Voraussetzungen erfüllt sein.

§ Rechtsgrundlage zu Ausnahmen und Befreiungen: § 31 BauGB.

II. In welchen Fällen können bauordnungsrechtliche Abweichungen zugelassen werden?

Eine Abweichung **kann** zugelassen werden, wenn sie

1. den Zweck der jeweiligen Anforderung erfüllt und
2. mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
3. die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigt.

§ Rechtsgrundlage zu Abweichungen: § 73 HBO.

III. In welchen Fällen ist ein isolierter Antrag für Abweichungen, Ausnahmen/Befreiungen einzureichen?

Gemäß § 63 HBO in Verbindung mit der Anlage zu § 63 sind viele Vorhaben baugenehmigungsfrei. Bitte bedenken Sie aber, dass auch diese Anlagen alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten müssen. Hält Ihr baugenehmigungsfreies Bauvorhaben den Bebauungsplan nicht ein oder weicht es von baurechtlichen Vorschriften ab, so können Sie für Ihr Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Abweichungen von den Vorschriften der HBO oder von auf ihrer Grundlage erlassenen Satzungen beantragen. In diesen Fällen ist das **isolierte, d.h. von einer Baugenehmigung unabhängige, gebührenpflichtige Verfahren** anzuwenden.



HINWEIS:

Von den Voraussetzungen für die Baugenehmigungsfreiheit, die in der Anlage zu § 63 festgelegt sind, können Sie keine Abweichungen beantragen. Wenn Ihr Vorhaben diese Voraussetzung nicht erfüllt, unterliegt es entweder der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO (Kapitel 2) oder der Baugenehmigungspflicht gemäß §§ 65 oder 66 HBO (Kapitel 3 – 5).

IV. Zu welchem Zeitpunkt stellt man einen isolierten Antrag für Abweichungen, Ausnahmen/Befreiungen?

Bitte reichen Sie den erforderlichen Antrag frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn ein, da das Vorhaben nicht ausgeführt werden darf, bevor ein positiver Bescheid erteilt wurde.

Ist Ihr Vorhaben zwar baugenehmigungsfrei gemäß § 63 HBO, Anlage zu § 63, aber auf Grund des Vorbehaltes V1 mitteilungspflichtig, ist es am sinnvollsten, den isolierten Antrag parallel mit der Mitteilung nach § 63 HBO (Kapitel B1) zu stellen.

V. Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihren isolierten Antrag für Abweichungen und Ausnahmen/Befreiungen?

Benötigt werden nur die Bauvorlagen, die zur Beurteilung der Abweichungen, Ausnahmen bzw. Befreiungen notwendig sind.

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem isolierten Antrag für Abweichungen und Ausnahmen/Befreiungen im Regelfall beizufügen sind.

Darüber hinaus können weitere Bauvorlagen benötigt werden, die zur Beurteilung des Antrages notwendig sind. Eine weitergehende Auskunft hierüber erhalten Sie in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Antragsformular (BAB 10)
2.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Abstandsflächennachweis
5.	Bauzeichnungen
6.	Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)
7.	Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes
8.	Berechnung Bruttorauminhalt, -grundfläche und Maß der baulichen Nutzung
9.	Nachweis der Barrierefreiheit
10.	Sonstiges



Immer vorzulegen



Je nach Vorhaben vorzulegen

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

VI. Erläuterungen zum Antragsformular

ANTRAG FÜR ABWEICHUNGEN (§ 73 HBO) UND AUSNAHMEN/BEFREIUNGEN (§ 31 BAUGB)

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.

Da alle Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen im Einzelnen zu begründen sind, empfehlen wir Ihnen, möglichst ein Formular je beantragter Abweichung, Ausnahme oder Befreiung einzureichen.

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 10** aus dem Bauvorlagenerlass 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 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 4)		

Zu Feld 1 ANTRAG

Kreuzen Sie an, ob Sie eine planungsrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 31 BauGB oder bauordnungsrechtliche Abweichung gemäß § 73 HBO beantragen.

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 Datum / Unterschrift
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.		

Zu Feld 3 BAUVORHABEN

Das Bauvorhaben muss eindeutig definiert sein und 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.



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. (sollten wir das nicht als eigene Bauvorlage einfügen?)

➡ 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 Antragstellung 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.

Zu Feld 5 ENTWURFSVERFASSER/IN

Als Entwurfsverfasser/in ist die gesamtverantwortliche Person zu benennen. Ein Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist in Verbindung mit einem baugenehmigungsfreien Vorhaben im Sinne des § 63 HBO, Anlage zu § 63 nicht erforderlich.

Der/die 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.

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

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 Geländeverhältnisse, 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:

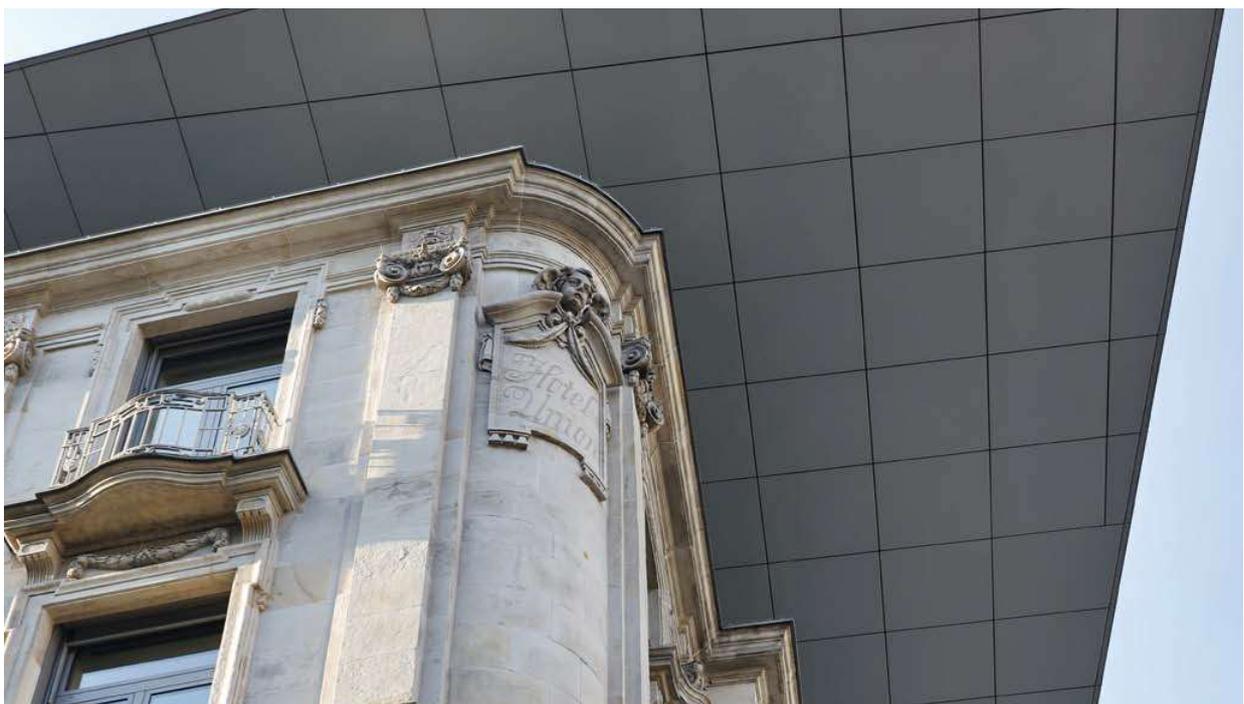
GFZ zulässig = 0,8, GFZ geplant = 1,0,

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 <input type="text"/>	Telefon <input type="text"/>
		Straße, Hausnummer <input type="text"/>	Fax <input type="text"/>
		Postleitzahl, Ort <input type="text"/>	E-Mail <input type="text"/>
		Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Benachrichtigung durch Bauaufsicht <input type="checkbox"/> Bauvorlagen sind unterschrieben <input type="checkbox"/> Schriftliche Zustimmung ist beigefügt
8.2		Name, Vorname <input type="text"/>	Telefon <input type="text"/>
		Straße, Hausnummer <input type="text"/>	Fax <input type="text"/>
		Postleitzahl, Ort <input type="text"/>	E-Mail <input type="text"/>
		Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Benachrichtigung durch Bauaufsicht <input type="checkbox"/> Bauvorlagen sind unterschrieben <input type="checkbox"/> Schriftliche Zustimmung ist beigefügt

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.

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

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.

VII. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen

Gemäß Tabelle im Abschnitt V dieses Kapitels

Zu Nr. 1. ANTRAGSFOMULAR

Siehe Abschnitt VI dieses Kapitels

Zu Nr. 2. 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.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan 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 Baugrundstückes** 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 der/die Antragsteller/in oder der/die von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich ist.

Der Auszug aus dem Grundstücksnachweis enthält Informationen zu den im Liegenschaftskataster ge-

speicherten Bestandsdaten für jeweils ein unter einer laufenden Nummer im Grundbuchblatt geführtes Grundstück, wie z. B. die Bezeichnung des Baugrundstückes und der benachbarten Grundstücke (Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer/n) sowie Angaben zu Grundstückseigentümern mit den Eigentumsverhältnissen und Inhabern sonstiger grundstücksgleicher Rechte, wie z. B. Erbbaurecht.



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@hvbg.hessen.de, möglich.

Zu Nr. 3. FREIFLÄCHENPLAN

Bei Anträgen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, die sich auf die Freifläche (z. B. bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen oder Errichtung von Balkonanlagen) beziehen, ist zur Beurteilung ein Freiflächenplan mit einzureichen.

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. 4. ABSTANDSFLÄCHENNACHWEIS

Ein Abstandsflächenplan ist dem Antrag immer dann beizufügen, wenn die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können und eine Abweichung von den Vorschriften des § 6 HBO beantragt wird.

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 dem Antrag beigelegt wird.

§ Erläuterungen zu den Abstandsflächen finden Sie in § 6 HBO

Zu Nr. 5. BAUZEICHNUNGEN

- 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 der beantragten Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von Bedeutung sind, darzustellen, wie z. B. vollständige Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben.
- Bei Anträgen auf 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.

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 für die Beurteilung Ihres Antrages erforderlichen Grundrisse mit den relevanten Angaben dar.

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 Ihres Antrages erforderlich sind.

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, insbesondere wenn Sie eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragen.

Vergessen Sie bitte nicht die Details wie abgehängte Decken, Kamine, Abluftschächte, Dachflächenfenster

usw. mitdarzustellen, soweit diese beurteilungsrelevant sind, z. B. bei beantragten Abweichungen von eingeführten Brandschutzvorschriften.

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

c) Ansichten

Reichen Sie bitte alle betroffenen Ansichten ein.

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

Die Darstellung der Nachbargebäude ist besonders wichtig, wenn Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften beantragt werden.

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

Zu Nr. 6. BAU- UND NUTZUNGSBESCHREIBUNG (FORMLOS)

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen, 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

Die Nutzungsart eines Gebäudes kann relevant für die Zulassung einer Abweichung, Ausnahme bzw. Befreiung sein. Daher ist es in der Regel erforderlich, einem Antrag für Abweichungen, Ausnahmen bzw. Befreiungen bei Nutzungseinheiten wie Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Kindertagesstätten, Industrie- und Handwerksbetrieben sowie sonstigen gewerblichen Anlagen oder freiberuflichen Nutzungseinheiten (§ 13 BauNVO) eine formlose Nutzungsbeschreibung beizufügen.

Zu Nr. 7. NACHWEIS DES VORBEUGENDEN BRANDSCHUTZES

Ein Brandschutznachweis ist immer dann eine erforderliche Bauvorlage in einem isolierten Abweichungsverfahren, wenn Abweichungen von den Brandschutzvorschriften beantragt werden.

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

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

Zu Nr. 8. BERECHNUNG BRUTTORAUMINHALT, -GRUNDFLÄCHE UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Wenn Sie eine Befreiung von den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung beantragen, sind dem Antrag entsprechende Berechnungen beizufügen.

Berechnung Bruttorauminhalt und -grundfläche

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

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. Es ist die Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen, 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. 9. NACHWEIS DER BARRIEREFREIHEIT

Wenn Ihr Vorhaben die Anforderungen auf die Barrierefreiheit gemäß § 54 HBO nicht erfüllt, legen Sie uns bitte ein Planungskonzept „Barrierefreies Bauen“ gemäß dem Bauvorlagenerlass 2018, Anlage 2, Punkt 10 als Anlage zum Abweichungsantrag 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. 10 SONSTIGES, WIE Z. B.:

- **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 zweifach vorzulegen.
- Bauvorlagen in Papierform müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material hergestellt sein. Beschriftungen oder sonstige Eintragungen und Änderungen sind mit alterungsbeständigen 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 Heftrand 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. Beide 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. Beide 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

VIII. Genehmigungsdauer

Für das Verfahren ist keine maximale Genehmigungsdauer 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.

IX. Wie lange gilt der Bescheid?

Die Entscheidung der Bauaufsicht über die Gewährung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn die Bauausführung für ein Jahr unterbrochen wurde.

Der Bescheid kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Diesen Antrag können Sie formlos unter Angabe des Aktenzeichens bei der Bauaufsicht stellen.

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

§ Rechtsgrundlage: § 74 Abs. 7 HBO

X. Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?

Das isolierte Abweichungs-/Ausnahme- bzw. Befreiungsverfahren ist kein Baugenehmigungsverfahren.

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Bauherrschaft grundsätzlich selbst verantwortlich. Sie ist also auch verpflichtet, alle für das Vorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen selbst einzuholen.

Dies gilt auch für eventuell erforderliche isolierte satzungsrechtliche Anträge (siehe [Kapitel B12](#)) und/oder die Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben (siehe [Kapitel B1](#)).

Welche anderen Rechtsbereiche Sie ggf. für Ihr Vorhaben berücksichtigen müssen, entnehmen Sie bitte dem [Kapitel B15](#).

XI. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Sie können mit der Baumaßnahme beginnen, wenn Sie von der Bauaufsicht einen positiven Bescheid erhalten haben.



HINWEIS:

Wenn für Ihr Vorhaben zusätzlich ein isolierter satzungsrechtlicher Antrag (siehe [Kapitel B12](#)) oder eine Mitteilung nach § 63 HBO (siehe [Kapitel B1](#)) erforderlich sind, sind die dort bestehenden Anforderungen ebenfalls bei Baubeginn zu berücksichtigen