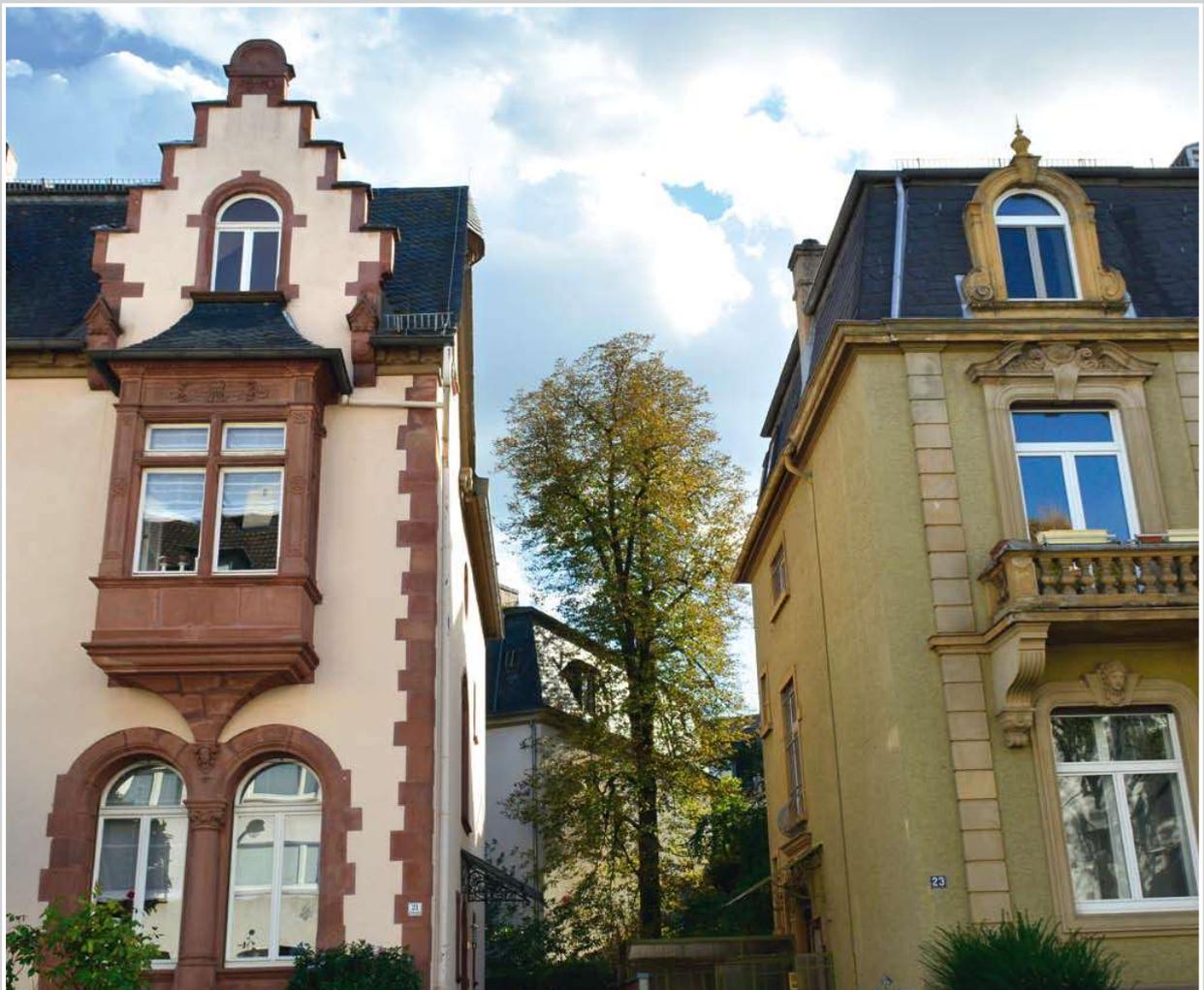


B12

ERHALTUNGSSATZUNGEN UND SATZUNGSRECHTLICHE ANTRÄGE NACH § 172 BAUGB



Inhalt

	Vorwort	294
I.	Welche Maßnahmen sind von der Erhaltungssatzung betroffen?	294
II.	Wann ist eine isolierte Antragsstellung erforderlich?	295
III.	Was wird bei den satzungsrechtlichen Anträgen geprüft?	295
IV.	Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihren Antrag auf eine isolierte Satzungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 BauGB?	296
V.	Erläuterungen zum Antragsformular	297
VI.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	300
VII.	Genehmigungsdauer	304
VIII.	Wie lange gilt eine Genehmigung nach § 172 BauGB?	304
IX.	Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?	304
X.	Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?	304
XI.	Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden gem. § 1 WEG in Milieuschutzgebieten	305

Vorwort

Die Erhaltungssatzungen sind ein planungsrechtliches Instrument zur Wahrung städtebaulich relevanter Aspekte, wie z. B. der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („Milieuschutz“). Die Stadt Frankfurt hat für das gesamte Stadtgebiet, insbesondere in den Stadtteilen des gründerzeitlichen Gürtels sowie in den fränkischen Siedlungskernen der ehemals selbständigen Gemeinden im Stadtgebiet Frankfurt, bisher insgesamt 46 Erhaltungssatzungen beschlossen.

Der überwiegende Teil dieser Erhaltungssatzungen in Frankfurt befasst sich mit der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt. In den letzten Jahren wurden allerdings auch viele neue „Milieuschutzsatzungen“ beschlossen, die dem Schutz der Wohnbevölkerung dienen (z. B. Bockenheim I, Nordend-Mitte, Sachsenhausen-Nord).

Die Erhaltungssatzungen haben eine unmittelbare Auswirkung auf das Baugeschehen im Stadtgebiet Frankfurt, da alle Änderungen und Nutzungsänderungen sowie Rückbaumaßnahmen in ihren Geltungsbereichen einer satzungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie und genehmigungsfreigestellte Maßnahmen, wie Sanierungsmaßnahmen in einem Wohngebäude, das Decken eines Daches oder die Anbringung einer Wärmedämmung.

In Frankfurt ist die Bauaufsicht für das isolierte satzungsrechtliche Genehmigungsverfahren im Sinne des § 172 BauGB zuständig.

Ob Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, können Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de in unserer Rubrik „Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“ abfragen.



Fundstelle der einzelnen rechtsverbindlichen Erhaltungssatzungen im Internet:
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de (Rubrik planAS)

I. Welche Maßnahmen sind von der Erhaltungssatzung betroffen?

Die Erhaltungssatzungen regeln, dass folgende Maßnahmen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung genehmigungsbedürftig sind:

- Abbruch bzw. Rückbau, auch Teilabbruch,
- Änderung der äußeren Gestalt (durch bauliche Maßnahmen, z. B. Wärmedämmung),
- Erweiterung, Anbau und Aufstockung,
- innere bauliche Änderung, auch Instandhaltungsarbeiten,
- Nutzungsänderung,
- Neuerrichtung

- Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder in gewerbliche Nutzungen.
Genauere Informationen hierzu finden Sie unter Abschnitt XI und auf www.bauaufsicht-frankfurt.de.

II. Wann ist eine isolierte Antragsstellung erforderlich?

Bei Vorhaben, die gemäß § 63 HBO in Verbindung mit der Anlage zu § 63, baugenehmigungsfrei (siehe [Kapitel B1](#)) oder gemäß § 64 HBO genehmigungsfreigestellt sind (siehe [Kapitel B2](#)), ist die satzungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 BauGB in einem isolierten, gebührenpflichtigen Verfahren zu beantragen.

Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die Einhaltung der Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine gesonderte Antragstellung ist in diesem Falle nicht erforderlich.

III. Was wird bei den satzungsrechtlichen Anträgen geprüft?

Im Rahmen der satzungsrechtlichen Anträge prüft die Bauaufsicht die Einhaltung der Schutzziele der jeweiligen Erhaltungssatzung. Diese sind in den einzelnen Satzungen eindeutig formuliert:

Bei **städtebaulichen Erhaltungssatzungen** ist das Schutzziel die Erhaltung der jeweiligen städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt.

Dies kann sich sowohl auf die Gestalt der einzelnen Gebäude als auch auf die städtebauliche Ordnung eines Stadtteils beziehen.

In den Geltungsbereichen von **Milieuschutzsatzungen** dürfen Baumaßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Baumaßnahmen in Milieuschutzgebieten, die den beabsichtigten Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden können, können zu einer Versagung des Antrags führen. Geprüft wird das im jeweiligen Einzelfall. Eine Gefährdung kann insbesondere angenommen werden bei dem Abbruch oder dem Rückbau von Wohnungen bzw. Wohngebäuden, der Nutzungsänderung von Wohnraum in andere Nutzungen oder bei Änderungen bestehender Wohnungen, wenn der allgemein übliche Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird.

Im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter im Rahmen des satzungsrechtlichen Antrages durch das Amt für Wohnungswesen angeschrieben. Die Mieterinnen und Mieter haben dann die Möglichkeit, sich zu den Baumaßnahmen zu äußern.

Von den Vorschriften der Erhaltungssatzungen können keine Ausnahmen oder Befreiungen beantragt und zugelassen werden. Vielmehr müssen die beantragten Maßnahmen den Anforderungen der Schutzziele der Erhaltungssatzungen ausnahmslos entsprechen.



WICHTIGER HINWEIS:

Für die Fragen der baulichen Gestaltung gibt es das bauordnungsrechtliche Instrument der „Gestaltungssatzungen“. Diese regeln, teilweise auch sehr detailliert, die zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten in ihren Geltungsbereichen.

Abweichungen von diesen Festlegungen bedürfen eines formellen Abweichungsantrages (siehe [Kapitel B11](#)).

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungssatzungen unterscheiden sich wesentlich von den Erhaltungssatzungen, die ein planungsrechtliches Instrument sind.

Ob Sie bei der Planung Ihres Vorhabens eine Gestaltungssatzung zu berücksichtigen haben, erfahren Sie ebenfalls in unserer Rubrik „Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“ unter www.bauaufsicht-frankfurt.de.

IV. Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihren Antrag auf eine isolierte Satzungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 BauGB?

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem isolierten satzungsrechtlichen Antrag im Regelfall beizufügen sind. Ob diese 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.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Bauzeichnungen
5.	Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)
6.	Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung
7.	Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche
8.	Stellplatznachweis mit Nachweis der Fahrradabstellplätze
9.	Sonstiges

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

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

V. Erläuterungen zu den Antragsformularen

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 01** aus dem Bauvorlagenrlass 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 Adressfeld	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
	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

Setzen Sie bitte ein Kreuz in das freie Feld und geben Sie im Leerfeld „§ 172 BauGB“ an.

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.

B12 SATZUNGSRECHTLICHER ANTRAG NACH § 172 BAUGB

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"/>
4	Angaben zur Gebührenermittlung	Brutto-Rauminhalt nach Nr. 7 DIN 277	m ³	Herstellungskosten ²⁾ inklusive Umsatzsteuer nur bei Maßnahmen ohne Rauminhalt	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.

Zu Feld 4 ANGABEN ZUR GEBÜHRENERMITTLUNG

Diese Felder müssen Sie nicht ausfüllen, da die Genehmigungsgebühren bei isolierten satzungsrechtlichen Anträgen nicht nach dem Bruttorauminhalt oder den Herstellungskosten ermittelt werden.

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. (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 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 Entwurfsverfasser/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 für die Erstellung der Bauvorlagen verantwortliche Person zu benennen. Bei Vorhaben nach § 172 BauGB werden an die Qualifikation der Entwurfsverfasser/innen keine besonderen Anforderungen gestellt.

Es ist nur wichtig, dass die Bauvorlagen verständlich und nachvollziehbar sind.

Der/die Entwurfsverfasser/in hat das Formular unter Angabe des aktuellen Datums zu unterschreiben (siehe [Kapitel A2](#)).

Als Postanschrift sind Postfach und eine Adresse außerhalb Deutschlands unzulässig.

Zu Feld ERKLÄRUNGEN DER BAUHERRSCHAFT auf der 2. Seite des Antragsformulars

Diese Felder müssen Sie nicht ausfüllen, sie gelten nur für die Baugenehmigungsverfahren.

VI. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen:

Gemäß Tabelle im Abschnitt IV dieses Kapitels

Zu Nr. 1. ANTRAGSFOMULAR

Siehe Abschnitt V 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 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)

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.

Der Auszug aus dem Grundstücksnachweis enthält Informationen zu den im Liegenschaftskataster gespeicherten 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@hvbh.hessen.de, möglich.

Zu Nr. 3. FREIFLÄCHENPLAN

Bei allen Vorhaben, die eine Wirkung auf die Freiflächen haben (z. B. bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen oder Errichtung einer Gartenhütte) ist ein Freiflächenplan mit einzureichen.

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

Zu Nr. 4. 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 des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen.
- 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 von der Baumaßnahme betroffenen und alle weiteren relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar.

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

b) Schnitte

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

Alle Schnitte sind zu vermaßen.

Vergessen Sie bitte nicht die Details, wie Kamine, Dachflächenfenster usw. mitdarzustellen.

Führen Sie 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.

B12 SATZUNGSRECHTLICHER ANTRAG NACH § 172 BAUGB

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

Zu Nr. 5. 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.

Nutzungsbeschreibung

Für Nutzungseinheiten, die keine Wohnungen sind, ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich.



HINWEIS ZUM DENKMALSCHUTZ:

Bei Vorhaben im Geltungsbereich von denkmalschutzrechtlichen Regelungen empfehlen wir Ihnen, sich rechtzeitig mit dem Denkmalsamt in Verbindung zu setzen, um die Erforderlichkeit eines isolierten denkmalschutzrechtlichen Antrages abzuklären.



Das Denkmalsamt 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. 6. BERECHNUNGEN BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND DER NUTZFLÄCHE

Insbesondere bei Anträgen, die auf Grund einer Milieuschutzsatzung erforderlich sind, soll die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche der betroffenen Wohneinheiten dem Antrag beigefügt werden. Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.



Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

Zu Nr. 7. NACHWEIS ÜBER DIE EINHALTUNG DER SCHUTZZIELE DER ERHALTUNGSSATZUNG

Fügen Sie Ihrem Antrag bitte einen Nachweis über die Einhaltung der Satzungsziele (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt oder Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) bei.

Bei städtebaulichen Erhaltungssatzungen kann der Nachweis, 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.

In den Geltungsbereichen von Milieuschutzsatzungen dürfen Baumaßnahmen nicht zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen. In dem Nachweis sollte dementsprechend begründet wer-

den, dass die bauliche Maßnahme der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient oder die bauliche Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes angepasst wird. Eine Baumaßnahme in Milieuschutzgebieten wäre ferner zulässig, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.

Bitte fügen Sie im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung eine Mieterliste mit namentlicher Angabe aller Mieter des antragsgegenständlichen Objektes bei.

Ohne Mieterliste gilt Ihr Antrag als unvollständig.



WICHTIGER HINWEIS:

Die detaillierten Begründungen zu den jeweiligen Satzungen stellen die Schutzziele sehr klar und nachvollziehbar dar. Diese finden Sie in dem Planungsrechtlichen Auskunftssystem planAS“.



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. 8. SONSTIGES, wie z. B.:

• **Farbgestaltungsplan**

Es kann sinnvoll sein, dem Antrag einen Farbgestaltungsplan beizufügen, wenn Ihr Vorhaben eine wesentliche Wirkung auf die Umgebung hat.

• **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, Prüfvermerke 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. Mindestens 2 Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigelegt werden.

VII. Genehmigungsdauer

Die Bauaufsicht muss über Ihren Satzungsantrag innerhalb eines Monats nach dessen Eingang entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, kann die Bauaufsicht diese Frist gegenüber dem Antragsteller verlängern, höchstens jedoch um drei Monate.

VIII. Wie lange gilt eine Genehmigung nach § 172 BauGB?

Die Geltungsdauer einer Satzungsgenehmigung ist solange gültig, wie die zugrundeliegende Erhaltungssatzung unverändert gilt. Beachten Sie also bei längeren Abständen zwischen der Genehmigung und Ausführung eines Vorhabens darauf, ob eventuell neue Satzungen oder Gesetzesänderungen in Kraft getreten sein können. In einem solchen Fall können Sie sich vor Ausführungsbeginn in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht über eventuelle Änderungen erkundigen.

§ Rechtsgrundlage: § 172 BauGB

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

Das isolierte satzungsrechtliche Genehmigungsverfahren befasst sich ausschließlich mit der Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Erhaltungssatzung.

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 Abweichungs-, Ausnahme bzw. Befreiungsentscheidungen (siehe [Kapitel B11](#)) und/oder Mitteilung baugenehmigungsfreier (siehe [Kapitel B1](#)) oder genehmigungsfreigestellter (siehe [Kapitel B2](#)) Vorhaben.

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

X. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Sie können mit der Baumaßnahme beginnen, wenn Sie von der Bauaufsicht einen positiven Bescheid erhalten haben. Darüber hinaus darf auch dann mit der Baumaßnahme begonnen werden, wenn Sie innerhalb der Einmonatsfrist bzw. bei Fristverlängerung nach Ablauf der drei Monate keinen Bescheid der Bauaufsicht erhalten haben.

**HINWEIS:**

Wenn Sie für Ihr Vorhaben zusätzlich zu dem isolierten satzungsrechtlichen Antrag eine Mitteilung nach § 63 HBO (siehe [Kapitel B1](#)) oder § 64 HBO (siehe [Kapitel B2](#)) bzw. einen isolierten Abweichungs-/Ausnahme- oder Befreiungsantrag (siehe [Kapitel B11](#)) benötigen, sind diese Verfahren bei Baubeginn ebenfalls zu berücksichtigen.

XI. Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden gem. § 1 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in Milieuschutzgebieten

Mit einer Rechtsverordnung gemäß § 172 Absatz 1, Satz 4 BauGB wurde seitens der Landesregierung bestimmt, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in Milieuschutzgebieten gem. § 1 WEG einer sogenannten „Umwandlungsgenehmigung“ unterliegt.



Rechtsgrundlage: § 172 des Baugesetzbuches, Umwandlungsgenehmigungsverordnung des Landes Hessen vom 16.05.2020.

a) Was regelt die Umwandlungsverordnung und seit wann gilt sie?

Nach der Umwandlungsverordnung benötigt der/die Eigentümer/in eines Gebäudes, das ganz oder teilweise den Wohnzwecken dient und im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung liegt, seit dem 01.06.2020 für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eine „**Umwandlungsgenehmigung**“.

b) Welchen Zweck soll die Umwandlungsverordnung erfüllen?

Der Verordnungsgeber geht davon aus, dass sowohl die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen als auch die Umwandlung von Mietwohnungen in gewerblich genutzte Räume zu Verdrängungsprozessen in Bezug auf die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung führen können. Mit Hilfe der Verordnung sollen negative Folgen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verhindert werden.

Bei der Rechtsverordnung handelt es sich um ein **Verbot** der Gemeinde **mit Genehmigungsvorbehalt**. Das bedeutet, dass ohne die „**Umwandlungsgenehmigung**“ der Bauaufsicht das Grundbuchamt keine entsprechende Eintragung im Grundbuch vornehmen darf.

Diese „Grundbuchsperr“ gilt ausschließlich für Grundstücke im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung.

Die Verordnung legt eine Genehmigungspflicht fest für die Begründung von

- Wohnungs- oder Teileigentum an einer Wohnung (in Verbindung mit dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, auch das Grundstück) (vgl. § 1 Abs. 2 WEG – Wohnungseigentum),
- Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (in Verbindung mit dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört) (vgl. § 1 Abs. 3 WEG – Teileigentum).

c) Wie und wo wird der Antrag auf eine „Umwandlungsgenehmigung“ gestellt?

Der Antrag auf eine **Genehmigung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, „Umwandlungsgenehmigung“**, ist bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main, im Sachgebiet Beratung, Antragsannahme, Baulasten, im Bereich „Baulasten“ zu stellen. Dort erfolgt auch die abschließende Prüfung und Bescheidung der eingegangenen Anträge.

Dem Antrag sind beizufügen:

- das Antragsformular. Sie finden ihn auf www.bauaufsicht-frankfurt.de,
- die Teilungserklärung,
- die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen (in Kopie),
- eine Vollmacht, falls der/die Antragsteller/-in nicht Eigentümer/-in ist,
- einen aktuellen Grundbuchauszug (die Bauaufsicht kann Ihnen diesen im Rahmen der Antragsbearbeitung kostenpflichtig vom Grundbuchamt einholen),
- die Mieterliste und
- die im Antragsformular genannten Nachweise zur Begründetheit Ihres Antrages.

Bearbeitungsgebühren:

Die Genehmigungs- bzw. die Ablehnungsgebühr beträgt jeweils 100 EUR.

d) Welche Genehmigungsvoraussetzungen gelten für die Umwandlungsgenehmigungen?

Eine Genehmigung kann nach Prüfung erteilt werden, wenn die Umwandlung durch einen der folgenden Sachverhalte gemäß § 172 Abs. 4 S. 2 oder S. 3 BauGB begründet ist:

1. Der Verzicht auf die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ist wirtschaftlich nicht mehr zumutbar.
2. Das Grundstück gehört zu einem Nachlass und das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden.
3. Das Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden.
4. Die Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, können ohne die Genehmigung nicht erfüllt werden.
5. Das Gebäude wird zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt.
6. Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern.

Weitere Informationen finden Sie auf www.bauaufsicht-frankfurt.de.

