

B1

BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN



Inhalt

	Vorwort	42
I.	Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben?	42
II.	Welche Freistellungsvorbehalte gibt es?	42
III.	Was wird bei der Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens nach Vorbehalt Nr.1 geprüft?	44
IV.	Worauf Sie achten sollten	45
V.	Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihre Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens?	46
VI.	Erläuterungen zum Mitteilungsformular	47
VII.	Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen	50
VIII.	Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?	54
IX.	Wie lange gilt eine Bauanzeige für ein baugenehmigungsfreies Vorhaben?	54
X.	Welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen benötigen Sie für Ihr Bauvorhaben?	55

Vorwort

Für kleinere, städtebaulich und bauaufsichtlich unbedenkliche Bauvorhaben benötigen Sie häufig keine Baugenehmigung. Dies bedeutet allerdings nicht, dass Sie diese Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausführen dürfen. Viele dieser baugenehmigungsfreien Bauvorhaben können nur unter bestimmten Voraussetzungen und „Vorbehalten“ realisiert werden. Diese erläutern wir Ihnen in diesem Kapitel.

I. Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis 30 m³, Garagen und Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Hilfsfahrzeugen bis 50 m² Grundfläche, Änderungen an Bauteilen im Inneren von bestehenden Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, und Abbrüche bis 300 m³ Bruttorauminhalt (BRI). In der Anlage zu § 63 HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

 Rechtsgrundlage für die Genehmigungsfreistellung: § 63 HBO i.V.m der Anlage zu § 63

II. Welche Freistellungsvorbehalte gibt es?

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Vorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Diese sind unter einen sogenannten Freistellungsvorbehalt gestellt. Sie erkennen den Freistellungsvorbehalt in der Anlage zu § 63 HBO an dem Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (oder/und 2,3,4,5 und 6)“.

VORBEHALT NR. 1: BETEILIGUNG DER GEMEINDE

Wenn Sie ein Vorhaben planen, das unter dem **Vorbehalt Nr. 1** steht, müssen Sie es der Gemeinde schriftlich zur Kenntnis geben. In Frankfurt reichen Sie hierzu bei der **Bauaufsicht eine Mitteilung nach § 63 HBO** samt erforderlichen Bauvorlagen ein. Eine Übersicht, welche Bauvorlagen Sie einer solchen Mitteilung beifügen müssen, finden Sie in diesem Kapitel unter den Abschnitten V und VI.



WICHTIGER HINWEIS:

Eine Mitteilung im Sinne des Vorbehaltes Nr.1 erfolgt nicht, wenn für das baugenehmigungsfreie Bauvorhaben

- a) eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigungsverfahren beim Umweltamt durchgeführt werden muss (dies ist z. B. bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB der Fall),
- b) eine Ausnahmegenehmigung von einer Veränderungssperre (nach § 14 Abs. 2 BauGB) erteilt werden muss.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 sind beispielsweise:

- Garagen und Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Hilfsfahrzeugen bis 50 m² Grundfläche
- Erker und Balkone bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1-3 bis 30 m² Grundfläche je Geschoss und mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt
- Windfänge von mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt
- Wintergärten bis 30 m² Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
- Dachaufbauten einschließlich Dachgauben, Loggien und Dachterrassen auf bestehenden Gebäuden

Die Vorbehalte Nr. 2 bis Nr. 6 betreffen nicht die Gemeinde bzw. die Bauaufsicht, sondern regeln die Zuständigkeiten und die Mitwirkungspflichten von Fachleuten.

VORBEHALT NR. 2: BETEILIGUNG VON BAUVORLAGEBERECHTIGTEN

Die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2“ gestellten Bauvorhaben dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Bauvorlageberechtigter die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt hat. Diese ist dem Bauherrn gegenüber zu bescheinigen.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 2 sind beispielsweise:

- Nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden

VORBEHALT NR. 3: BETEILIGUNG VON NACHWEISBERECHTIGTEN

Bauvorhaben unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3“ dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Nachweisberechtigter die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und dem Bauherrn bescheinigt hat.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3 sind beispielsweise:

- Überdachungen und Teilverglasungen von erdgeschossigen Terrassen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
- Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
- Tragende oder aussteifende Teile im Innern von bestehenden Gebäuden (außer bei Sonderbauten)

VORBEHALT NR. 4: BETEILIGUNG VON PRÜFSACHVERSTÄNDIGEN FÜR STANDSICHERHEIT

Bauvorhaben unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 4“ dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn ein Prüfsachverständiger für Standsicherheit die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherr bescheinigt hat.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 4 sind beispielsweise:

- Maximal 15 m hohe Mobilfunkmasten

VORBEHALT NR. 5: BETEILIGUNG VON PRÜFSACHVERSTÄNDIGEN FÜR ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

Baugenehmigungsfreie Feuerstätten (Definition § 2 Abs. 12 HBO) und Abgasanlagen dürfen erst dann dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Prüfsachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) dem Bauherrn die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase bescheinigt hat.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben mit dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5 sind beispielsweise:

- Feuerstätten bis insgesamt nicht mehr als 350 kW Nennwärmeleistung und zugehörige Verbindungsstücke einschließlich der Abgasanlagen und Schächte

VORBEHALT NR. 6: BEAUFTRAGUNG VON FACHFIRMEN

Mit der Ausführung von Bauvorhaben nach dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 6“ hat der Bauherr eine branchenspezifische Fachfirma zu beauftragen.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben mit den Vorbehalten der Abschnitte V Nr. 5 und 6 sind beispielsweise:

- Auswechslung von Feuerstätten einschließlich Verbindungsstücke
- Aufstellung von Feuerstätten bis max. 350 kW Nennwärmeleistung
- Querschnittsveränderungen von Schornsteinen für den Anschluss von Regelfeuerstätten bis 350 kW Gesamtnennwärmeleistung

III. Was wird bei der Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens nach Vorbehalt Nr.1 geprüft?

Nur für Bauvorhaben, die unter Vorbehalt Nr.1 baugenehmigungsfrei sind, sieht der Gesetzgeber die Einreichung einer **Mitteilung** mit den erforderlichen Bauvorlagen vor.

Zuständig hierfür ist die Bauaufsicht Frankfurt, „Beratung und Antragsannahme“.

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich.

Die Bauaufsicht ist nicht verpflichtet, die mitgeteilten Bauvorhaben zu prüfen. Stellt sie allerdings im Rahmen einer kursorischen Prüfung fest, dass ein mitgeteiltes Bauvorhaben baurechtlich relevant ist, kann sie innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Mitteilung erklären, dass für das beabsichtigte Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Erklärt sie dies nicht, können Sie nach Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen, sofern die geplante Maßnahme alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält.

IV. Worauf Sie achten sollten

- Dadurch, dass es sich bei der Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens **nicht** um ein **Genehmigungsverfahren** handelt, und die Bauaufsicht **keine Prüfpflicht** hat, müssen Sie in **eigener Verantwortung** alle für Ihr Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen, wie z. B. **Denkmal-, Natur- und Landschafts-, Gewässer- und Artenschutz** (siehe [Kapitel B15](#)) einholen.

Dies gilt auch für die für Ihr Bauvorhaben eventuell erforderlichen satzungsrechtlichen Genehmigungen (siehe [Kapitel B12](#)) und isolierte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (siehe [Kapitel B11](#)).

- Sie verhalten sich ordnungswidrig, wenn Sie eine bauliche Anlage entgegen den Freistellungsvorbehalten errichten, aufstellen, anbringen, ändern, erneuern, in Betrieb nehmen oder die Nutzung ändern.
- Wenn Sie gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen und die Erleichterungen zum Bauen missbrauchen, müssen Sie damit rechnen, dass die Bauaufsicht einen Baustopp oder andere Verfügungen (z. B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnung oder Nutzungsuntersagungen) erlässt. Darüber hinaus können Bußgelder verhängt werden, die bis zu 500.000 EUR betragen können.
- Eine Ordnungswidrigkeit begeht auch, wer ein genehmigungsfreies Bauvorhaben mitgeteilt, die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit aber nicht einhält oder abweichend von den eingereichten Bauvorlagen ausführt.

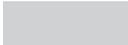


V. Welche Bauvorlagen benötigen Sie für Ihre Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens?

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einer Mitteilung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Bauvorlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Bauvorlage-Nr.	Erforderliche Bauvorlage/Unterlage
1.	Mitteilungsformular BAB 33
2.	Liegenschaftsplan mit Auszug aus dem Grundstücksnachweis
3.	Freiflächenplan
4.	Abstandsflächennachweis
5.	Bauzeichnungen
6.	Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)
7.	Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche
8.	Sonstige

 Immer vorzulegen

 Je nach Vorhaben vorzulegen

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

VI. Erläuterungen zum Mitteilungsformular:

Bitte verwenden Sie das **Antragsformular BAB 33** 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	<p>Mitteilung baugenehmigungsfreier und genehmigungsfreigestellter Vorhaben</p> <p><input type="checkbox"/> nach § 63 HBO i. V. m. der Anlage zu § 63 HBO Abschnitt V Nr. 1 (an den Magistrat / Gemeindevorstand)</p> <p><input type="checkbox"/> nach § 64 HBO (an die untere Bauaufsichtsbehörde)</p> <p><input type="checkbox"/> bei § 64-Vorhaben: die Gemeinde erhält zusätzlich eine schriftliche Fertigung dieser Mitteilung (freiwillig, siehe § 64 Abs. 3 Satz 1 HBO)</p>	<p>Aktenzeichen der Gemeinde / Bauaufsicht</p> <hr/> <p>Eingangsstempel der Gemeinde / Bauaufsicht</p>
	<p>Gemeinde / Bauaufsichtsbehörde:</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 80px; width: 100%;"></div>		
	2	<p>Bau- grundstück</p>	<p>Gemeinde, Ortsteil</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Straße, Hausnummer</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden)</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 40px; width: 100%;"></div> <p>Eigentümer/in: Name und Anschrift (sofern abweichend von Bauherrschaft in Punkt 6)</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Aktenzeichen früherer Vorgänge (z.B. Bauvoranfragen, Baugenehmigungen)</p> <div style="background-color: #e0e0e0; height: 20px; width: 100%;"></div>

Zu Feld 1 MITTEILUNG BAUGENEHMIGUNGSFREIER VORHABEN

Geben Sie bitte an, dass Sie eine Mitteilung nach § 63 HBO einreichen 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.



HINWEIS ZU BAULASTEN:

Bitte informieren Sie sich im Vorfeld zur Einreichung der Mitteilung darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt, die relevant für das beabsichtigte Vorhaben ist.

B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

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"/>
4	Baugenehmigungsfrei nach § 63 i. V. m. der Anlage zu § 63 HBO	<input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist aufgeführt in der Anlage zu § 63 HBO unter Abschnitt		und Nummer	<input type="checkbox"/> mit Freistellungsvorbehalt nach Abschnitt V Nr. 1.
		Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen <input type="checkbox"/> sind nicht vorgesehen.		<input type="checkbox"/> werden gesondert beantragt.	
5	Vorhaben nach § 64 HBO	<input type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Kraft getretenen Bebauungsplanes:			
		Nummer / Bezeichnung des Bebauungsplanes		rechtskräftig seit	
		<input type="checkbox"/> Die sonstigen Voraussetzungen aus § 64 Abs. 1 und 2 HBO sind erfüllt.			

Zu Feld 3 BAUVORHABEN

Bitte definieren Sie das Bauvorhaben eindeutig und vergewissern Sie sich, dass das 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 (§ 2 Abs. 4 HBO). Von der Gebäudeklasse hängt unter anderem ab, ob das Vorhaben baugenehmigungsfrei sein kann oder welche Brandschutzanforderungen an das Gebäude gestellt werden.

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.

Zu Feld 4 BAUGENEHMIGUNGSFREI

Geben Sie hier bitte an, unter welcher Ziffer Ihr Vorhaben in der Anlage zu § 63 HBO geführt wird. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Sie angeben, ob Sie für das Vorhaben Ausnahmen oder Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen und/oder Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragen. Dafür ist ein isoliertes Abweichungsverfahren erforderlich (siehe [Kapitel B 11](#)).

Zu Feld 5 VORHABEN NACH § 64 HBO

Füllen Sie dieses Feld bitte nicht aus, denn es ist ausschließlich für Mitteilungen genehmigungsfreigestellter Vorhaben vorgesehen.

6 Bauherrschaft	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen)	Telefon
	Straße, Hausnummer	Fax
	Postleitzahl, Ort	E-Mail
	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 Bauaufsicht gespeichert werden. <input type="checkbox"/> Mit erhöhtem Baulärm ist nicht zu rechnen, eine Konzeption zur Vermeidung von Baulärm entfällt.	Bauherrschaft
		Datum / Unterschrift

Zu Feld 6 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 der Mitteilung bei.

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



KOPIE AUS DEM HANDELS-/VEREINSREGISTERAUZUG/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 bauaufsichtliche Vorgänge 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 vollständigen Anschriften der Bevollmächtigten an und legen Sie eine ausreichende Vollmacht bei.

Auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben entsteht **Baulärm**. Wenn durch Ihr Vorhaben kein erhöhter Baulärm entstehen wird, können Sie dies an dieser Stelle erklären.

➡ Weitere Informationen zum Baulärm erhalten Sie in diesem Kapitel unter Abschnitt XII.

Blatt 2 von 2	7 Entwurfs- verfasser/in	Name, Vorname	Telefon
		Straße, Hausnummer	Fax
		Postleitzahl, Ort	E-Mail
		<input type="checkbox"/> Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung wurde der Bauherrschaft für Vorhaben nach § 64 HBO vorgelegt*.	
		Hiermit bestätige ich, dass ich die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen als Entwurfsverfasser/in aus § 57 HBO oder/und Bauvorlageberechtigte/r aus § 67 HBO, für das mitgeteilte Vorhaben übernehme und dass in den beigefügten Bauvorlagen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten wurden. Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Mitteilung und den vorgelegten Bauvorlagen in Dateien der Bauaufsicht gespeichert werden.	
		Datum / Unterschrift	

Zu Feld 7 ENTWURFSVERFASSER/IN

Als Entwurfsverfasser/in ist die für die Erstellung der Bauvorlagen verantwortliche Person zu benennen. Bei Vorhaben nach § 63 HBO 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.

Als Postanschrift sind Postfach und eine Adresse außerhalb Deutschlands unzulässig.

HINWEISE

3. Vorhaben können nur nach § 64 HBO durchgeführt werden, wenn keine Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen notwendig sind. Ansonsten ist ein Baugenehmigungsverfahren bei der **Bauaufsicht** durchzuführen.
4. Bei Vorhaben nach § 64 HBO leitet die Bauaufsicht der Gemeinde die Zweitschrift dieser Mitteilung und die Bauvorlagen zu.
5. Fordert die **Gemeinde** innerhalb der gesetzlichen Fristen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens, ist bei der Bauaufsicht ein Bauantrag vorzulegen. Diese Mitteilung gilt nicht als Bauantrag.
6. Bei Vorhaben nach § 64 HBO ist eine Woche vor Baubeginn der **Bauaufsicht** eine vollständig ausgefüllte Baubeginnsanzeige auf amtlichem Vordruck vorzulegen.

Zu Feld HINWEISE auf der 2. Seite

Bitte lesen Sie diese Hinweise im eigenen Interesse gut durch, eventuelle Zuwiderhandlungen können unmittelbare Auswirkungen mit sich bringen.

VII. Erläuterungen zu den erforderlichen Bauvorlagen:

Gemäß Tabelle im Abschnitt V dieses Kapitels

Zu Nr. 1. MITTEILUNGSFORMULAR

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 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).

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@hvbg.hessen.de, möglich.

Zu Nr. 3. FREIFLÄCHENPLAN

Auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben, durch die die Freifläche verändert wird (z. B. bei der Herstellung von Garagen oder Stellplätzen), ist zur Beurteilung der Außenanlagengestaltung, der Feuerwehrzu- und -umfahrten, der Verkehrserschließung usw. 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) 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 immer dann erforderlich, wenn anhand des Liegenschaftsplanes nicht eindeutig erkennbar ist, dass das geplante baugenehmigungsfreie Vorhaben die Abstandsflächen nicht einhält. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0 m, soweit keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Festsetzungen vorliegen.



HINWEIS:

Wenn Ihr Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten kann, können Sie parallel zur Mitteilung einen isolierten Antrag auf eine Abweichung von den Vorschriften des § 6 HBO stellen (siehe Kapitel B11). Führen Sie den Abstandsflächennachweis gemäß § 6 HBO. 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.
- 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.

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. mit darzustellen. 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. 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 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, die keine Wohnungen sind, ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich

Zu Nr. 7. BERECHNUNGEN BRUTTORAUMINHALT, BRUTTOGRUNDFLÄCHE UND DER NUTZFLÄCHE

Einige der Voraussetzungen und Vorbehalte für die Baugenehmigungsfreiheit von Vorhaben gemäß der Anlage zu § 63 beziehen sich auf das Volumen bzw. die Flächen einer Maßnahme.

Ist dies bei Ihrem Vorhaben der Fall, fügen Sie den Bauvorlagen bitte entsprechende Berechnungen bei.

Berechnung des Bruttorauminhaltes

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

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. 8. 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.
- Alle erforderlichen Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben. Beide Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein.
- 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.

VIII. Wann kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden?

Sie können mit dem Bau von baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, die nach dem Vorbehalt Nr. 1 der Bauaufsicht vorab mitzuteilen sind, beginnen, wenn Sie von der Bauaufsicht eine Bestätigung erhalten haben, dass **kein** Baugenehmigungsverfahren für Ihr Bauvorhaben durchgeführt werden muss.

Ein Baubeginn ist auch dann möglich, wenn Sie **innerhalb von zwei Wochen keine Erklärung** der Bauaufsicht über die Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens erhalten haben.



Die Zweiwochenfrist beginnt mit dem Eingang Ihrer Mitteilung und aller erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsicht. Den Beginn der Frist können Sie der Eingangsbestätigung entnehmen.

IX. Wie lange gilt eine Bauanzeige für ein baugenehmigungsfreies Vorhaben?

Die Hessische Bauordnung setzt für die Ausführung des Vorhabens keine Fristen. Bitte beachten Sie jedoch, dass bei längeren Abständen zwischen Mitteilung und Ausführung eines Vorhabens eventuell neue Satzungen oder Gesetzesänderungen in Kraft getreten sein können, die dazu führen, dass das Vorhaben nicht ohne Weiteres ausgeführt werden kann. In einem solchen Fall können Sie sich vor Ausführungsbeginn in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht über eventuelle Änderungen erkundigen.



Rechtsgrundlage: § 63 HBO

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

Da die Bauaufsicht das Bauvorhaben nicht in einem Genehmigungsverfahren prüft, müssen Sie selbst die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachten. Eine Übersicht, welche Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen für Ihr Vorhaben relevant sein könnten, finden Sie im [Kapitel B15](#).