

A1 BAUBERATUNG UND ANTRAGSANNAHME

Vorwort

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

In der HBO ist festgelegt,

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

Das Baugesetzbuch enthält die Grundlagen des Planungsrechts, welches regelt, ob ein Bauvorhaben an einem bestimmten Ort zulässig ist. Das Baugesetzbuch wird durch die Baunutzungsverordnung und die in Frankfurt geltenden Bebauungspläne und planungsrechtlichen Satzungen (siehe auch Kapitel B12) konkretisiert.

Neben der Baugenehmigung können für ein Bauvorhaben weitere selbständige Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, wie z.B. nach dem Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmal- oder Naturschutzrecht. Diese Genehmigungen/Erlaubnisse muss sich der Bauherr gegebenenfalls selbstverantwortlich bei den jeweils zuständigen Dienststellen beschaffen.

① Über die Internetseite der Bauaufsicht Frankfurt (www.bauaufsicht-frankfurt.de) haben Sie die Möglichkeit, diese Rechtsgrundlagen einzusehen; Auskünfte über Bebauungspläne und andere planungsrechtliche Satzungen finden Sie im Auskunftssystem planAS unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de.

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

1. VOR DER ANTRAGSTELLUNG BZW. BAUBERATUNG

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

① Akteneinsicht in seit 1946 abgeschlossene frühere Baugenehmigungsvorgänge können Sie im „Archiv“ der Bauaufsicht Frankfurt, Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt am Main, Zimmer AK 230, Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr, nehmen.

Beachten Sie bitte, dass Sie aus Gründen des Datenschutzes Bauakten nur einsehen dürfen, wenn Sie Eigentümer des Grundstücks sind. Ansonsten benötigen Sie eine Einverständniserklärung oder Vollmacht des Eigentümers. Um das Grundstückseigentum nachzuweisen, legen Sie uns bitte einen (unbeglaubigten) Grundbuchauszug vor, der nicht älter als 1 Monat ist.

Statische Unterlagen für abgeschlossene Bauvorhaben sind ebenfalls im Archiv der Bauaufsicht erhältlich. Diese Unterlagen liegen in digitaler Form vor und können gegen eine Gebühr auf einem USB-Stick – in der Regel – kurzfristig mitgenommen werden.

2. VORBERATUNG BEI DER „BERATUNG UND ANTRAGSANNAHME“ DER BAUAUFSICHT

Wir empfehlen Ihnen, vor Antragstellung eine Vorberatung bei der Bauaufsicht in der „Beratung und Antragsannahme“ (Kurt-Schumacher-Straße 10, große Kundenhalle, Empore, Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr,) in Anspruch zu nehmen. Dort erhalten Sie allgemeine planungsrechtliche Auskünfte und umfassende Angaben unter anderem darüber,

- ob und welche Genehmigungsverfahren bzw. Mitteilungen zur Realisierung eines Vorhabens erforderlich sind,
- welche formellen Bedingungen bei der Antragstellung einzuhalten sind,
- welche Bauvorlagen einem Bauantrag beizulegen sind,
- welche Fachstellen im Genehmigungsverfahren beteiligt werden,
- welche baunebenrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen die Bauherrschaft außerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens in eigener Verantwortlichkeit einholen muss.

Eine Terminvereinbarung ist in der Regel nicht erforderlich. Für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben können Sie jedoch unter der Telefonnummer 069/ 212 33567 auch einen gesonderten Beratungstermin vereinbaren.

Damit wir Sie zügig und effektiv beraten können, bringen Sie bitte die unten aufgelisteten Unterlagen mit. Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn über allgemeine Fragen hinaus besondere Fragestellungen beantwortet werden sollen.

Welche Unterlagen benötigen Sie für die Vorberatung?

Frühere Baugenehmigungen

der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft.

① *Frühere Baugenehmigungen können Sie im „Archiv“ der Bauaufsicht, Zimmer AK 230, Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr, einsehen.*

Schnitt zur Bestimmung der Gebäudeklasse

§ RECHTSGRUNDLAGE zu den Gebäudeklassen: § 2 Abs. 3 und 8 HBO

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

① *Diese Angaben finden Sie zum Beispiel in Grundbuchauszügen und Liegenschaftsplänen.*

Angaben zu Baulasten

① *Auskünfte über eventuelle Baulasten für Ihr Baugrundstück können Sie im Rahmen der Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“, montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr, oder im Vorfeld beim Sachgebiet „Archiv und Baulasten“, Zimmer B 102, Öffnungszeiten: dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.30 Uhr, erfragen.*

Liegenschaftsplan

Wenn Sie aus einem früheren Baugenehmigungsverfahren noch einen Lageplan besitzen, der inhaltlich aktuell ist, bringen Sie diesen bitte mit.

Während der Beratung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht erhalten Sie einen aktuellen Liegenschaftsplan mit der kostenlosen „Beratungsmappe“.

A1 BAUBERATUNG UND ANTRAGSANNAHME

Weitere Bauvorlagen

Bitte bringen Sie, soweit möglich, für die Vorberatung alle Unterlagen (gegebenenfalls im Entwurf) zum geplanten Vorhaben mit, die der Bauaufsicht eine Beantwortung der von Ihnen gestellten Fragen erleichtern.

Hierzu zählen beispielsweise

- Grundrisse, Ansichten,
- Stellplatznachweis,
- Abstandsflächennachweis,
- Freiflächenplan,
- Berechnungen zu Brutto-Rauminhalt- und Brutto-Grundflächen.

Beratungsmappe

Im Rahmen einer Vorberatung erhalten Sie wichtige Informationen über Verfahrensabläufe, die Ihnen die Bauantragstellung wesentlich erleichtern, sowie eine kostenlose „Beratungsmappe“, die in der Regel aus folgenden Unterlagen besteht:

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

① Informationen über die Anforderungen zu den Bauvorlagen finden Sie auch auf der Internetseite www.wirtschaft-hessen.de unter „Bauvorlagenerlass“.

① Alle Informationen zum geltenden Planungsrecht der Stadt Frankfurt am Main können Sie im Auskunftssystem *planAS* unter www.stadtplanungsamt-frankfurt.de online einsehen.

Bitte beachten Sie:

Bebauungspläne, andere Satzungen und die umliegende Bebauung sind ausschlaggebend, ob Ihr Bauvorhaben auf dem vorgesehenen Grundstück im gewünschten Umfang und in der beabsichtigten Nutzungsart realisiert werden kann.

Die Hessische Bauordnung schreibt für die Entwurfsplanung die Einschaltung von Bauvorlage- und Nachweisberechtigten vor (siehe hierzu: Kapitel a2, Ziffer 3: Bauvorlageberechtigte). Die „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht kann die Aufgaben eines fachkundigen Entwurfsverfassers nicht für Sie übernehmen. Für eine zügige Abwicklung Ihres Verfahrens empfehlen wir Ihnen, bereits für die vorbereitenden Gespräche bei der Bauaufsicht sowie für die Planung und Antragstellung Ihres Bauvorhabens eine entsprechende Fachfrau oder einen Fachmann zu beauftragen.

3. BAUBERATUNG IN DEN GENEHMIGUNGSTEAMS

Neben der allgemein gehaltenen Vorberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt zum Genehmigungsverfahren bieten Ihnen die zuständigen Baugenehmigungsteams eine Bauberatung zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer konkreten Bauabsicht dienstags und donnerstags von 8.30 bis 12.30 Uhr an. Terminvereinbarungen sind während



dieser Sprechzeiten in der Regel nicht erforderlich. Für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben können Sie jedoch auch einen gesonderten Beratungstermin mit dem zuständigen Team vereinbaren.

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

3.1 WAS VERSTEHT MAN UNTER EINER BAUBERATUNG IM GENEHMIGUNGSTEAM?

Die Bauberatung im Genehmigungsteam bietet Ihnen

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

Hinweis: In Vorbehaltsgebieten erfolgt die Bauberatung durch das Stadtplanungsamt.

ⓘ Bei den „Vorbehaltsgebieten“ handelt es sich um Stadtgebiete, in denen kommunalpolitisch definierte Umstrukturierungen anstehen. Hier führt das Stadtplanungsamt die Bauberatung durch.

☞ Eine Karte der „Vorbehaltsgebiete“ finden Sie im Internet unter www.bauaufsicht-frankfurt.de.

3.2 WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR EINE BAUBERATUNG IM GENEHMIGUNGSTEAM?

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

Liegenschaftsplan

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

Frühere Baugenehmigungen

der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft.

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

PlanAs-Ausdruck

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

A1 BAUBERATUNG UND ANTRAGSANNAHME

① Sie erhalten die jeweils erforderlichen „planAS-Ausdrucke“ mit der kostenlosen „Beratungsmappe“ bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt oder unter www.stadtplanungsamtfrankfurt.de (Rubrik planAS).

Weitere Bauvorlagen

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

Hierbei sind insbesondere zu nennen:

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

① Sie erleichtern uns die Arbeit, wenn Sie uns die wichtigsten Bauvorlagen in elektronischer Form oder in einscannbaren Formaten vorlegen.

4. ANTRAGSTELLUNG

Sie können Ihren Antrag oder Ihre Mitteilung im baurechtlichen Verfahren nur in bestimmter Form bei den zuständigen Dienststellen einreichen. Alle erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) zur Beurteilung des Antrages müssen dem Antrag beigelegt sein.

Bitte beachten Sie bei der Aufstellung der Bauvorlagen die Hinweise und Empfehlungen aus dem Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 20.09.2007.

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

Sie geben Ihren Antrag oder Ihre Mitteilung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt persönlich ab.

① Die „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt befindet sich in der Kurt-Schumacher-Straße 10, Frankfurt am Main, große Kundenhalle, Empore. Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr. Besondere Terminvereinbarungen sind nicht erforderlich, für komplizierte oder besonders umfangreiche Vorhaben können Sie jedoch auch unter der Telefonnummer 069/ 212 33567 einen gesonderten Abgabetermin vereinbaren.

oder Sie schicken Ihren Antrag oder Ihre Mitteilung mit der Post.

✉ Postadresse der Bauaufsicht: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht, „Beratung und Antragsannahme“, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main.

① Anträge auf Genehmigung einer Werbeanlage können Sie entweder postalisch unter der Adresse Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Bauaufsicht, Sachgebiet Werbeanlagen (siehe auch Kapitel B6), Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main einreichen, oder persönlich dienstags und donnerstags von 08.30 bis 12.30 Uhr im Sachgebiet Werbeanlagen, in den Zimmern B 211 - B 214 abgeben).



Beratung und Antragsannahme der Bauaufsicht Frankfurt in der Empore der Kundenhalle Kurt-Schumacher-Straße 10

Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass die Anträge unterschrieben und die weiteren Bauvorlagen richtig und vollständig sind. Sie müssen damit rechnen, dass ein unvollständiger Antrag einschließlich der Unterlagen kostenpflichtig zurückgeschickt bzw. zurückgegeben wird. Dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Es ist allerdings nicht immer ausreichend, nur die Bauvorlagen vorzulegen, die den in der HBO vorgeschriebenen Prüfumfang abdecken. Häufig sind weitergehende Aussagen und Darstellungen für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit von besonderer Bedeutung. Daher ist es, insbesondere bei komplizierteren Vorhaben, empfehlenswert, im Vorfeld bei der Bauaufsicht, „Beratung und Antragsannahme“, den Umfang der erforderlichen Bauvorlagen abzuklären.

§ RECHTSGRUNDLAGEN: § 61 Abs. 2 HBO und § 60 Abs. 2 HBO

Als Faustregel gilt: Die Bauvorlagen müssen so umfangreich und aussagekräftig sein, dass keine mündlichen Erläuterungen seitens der Entwurfsverfasser oder der Bauherrschaft erforderlich sind, um das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren beurteilen und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nachvollziehen zu können.

Ein einwandfreier Antrag ist klar, deutlich und interpretationsfrei. Die Angaben in den Antragsformularen müssen mit den sonstigen Bauvorlagen, also mit den Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen, inhaltlich übereinstimmen.

Die Qualität der Bauvorlagen hat unmittelbare Wirkung auf die Prüffähigkeit und die Bearbeitungs- bzw. Genehmigungsdauer.

Über die bei der Bauantragsstellung einzureichenden Unterlagen hinaus müssen für ein Bauvorhaben auch Unterlagen erstellt werden, die nicht von der Bauaufsicht geprüft werden, der Bauaufsicht aber vor Baubeginn vorgelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich beispielsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Entwässerungsunterlagen, Bescheinigungen über den vorbeugenden Brandschutz, Nachweise über Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheitsnachweise.

5. FORMULARE

Für die Anträge im Baugenehmigungsverfahren und Mitteilungen sind folgende Formulare zu verwenden:

- Aus dem Bauvorlagenerlass das Antragsformular (BAB 01) für
 - Bauanträge (auch Abbruch, Änderungen zum Bauantrag u. Nutzungsänderung)
 - Bauvoranfragen (siehe auch Kapitel B10)
 - isolierte satzungsrechtliche Anträge gemäß § 172 BauGB (siehe auch Kapitel B12)
- Aus dem Bauvorlagenerlass das Mitteilungsformular (BAB 33) für
 - Mitteilungen von gemäß § 55, Anlage 2 HBO Abschnitt V Nr. 1 vorbehaltlich der gemeindlichen Beteiligung genehmigungsfreien Vorhaben (siehe auch Kapitel B1)
 - Mitteilungen von gemäß § 56 HBO genehmigungsfreigestellten Vorhaben (siehe auch Kapitel B2)
- Aus dem Bauvorlagenerlass das Formular für Abweichungen und/oder Ausnahmen/Befreiungen (BAB 10) für
 - Abweichungen gemäß § 63 HBO
 - Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
 - isolierte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei baugenehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 55 HBO


A1 BAUBERATUNG UND ANTRAGSANNAHME

- Erhebungsbögen (Angaben zur Bautätigkeitsstatistik), erhältlich bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht oder unter www.statistik-hessen.de.
- Erhebungsbögen zum Bauabgang (bei Abbruch und Nutzungsänderungen, durch die Wohnraum entfällt) erhältlich bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht oder unter www.statistik-hessen.de
- Antragsformulare auf Ausstellung einer Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) erhalten Sie bei dem „Sachgebiet Archiv und Baulasten“ der Bauaufsicht oder im Internet unter www.bauaufsicht-frankfurt.de .

 Fundstelle des Bauvorlagenerlasses und der Formulare im Internet:

www.wirtschaft.hessen.de. Unter der Internetadresse www.bauaufsicht-frankfurt.de können Sie darüber hinaus aktuelle Informationen im Zusammenhang mit der Bauantragstellung abrufen.

 Bestelladresse für die Formulare: W. Kohlhammer Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Service-Telefon 0711/7863 - 7355, Service-Fax 0711/7863 – 8400.

 Sollten Sie noch Fragen zum Bauantrag oder zu dieser Broschüre haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht montags, dienstags, donnerstags und freitags in der Zeit von 08.30 bis 12.30 Uhr gerne zur Verfügung. Allgemeine telefonische Auskünfte erhalten Sie unter der Nummer 212- 33567. Per E-mail erreichen Sie uns unter bauaufsicht@stadtfrankfurt.de .