

B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

Vorwort

Für kleinere, bauaufsichtlich unbedenkliche Bauvorhaben benötigen Sie häufig keine Baugenehmigung.

Bitte lassen Sie sich von dem Begriff „baugenehmigungsfrei“ nicht irre leiten. Es bedeutet nicht, dass Sie diese Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausführen dürfen. Die meisten dieser baugenehmigungsfreien Bauvorhaben können nur unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden. Wann was zu beachten ist, erläutern wir Ihnen in diesem Kapitel.

Worauf Sie unbedingt achten sollten!

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich. Denken Sie also daran, dass Sie in eigener Verantwortung alle für Ihr Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen, wie z.B. Denkmal- und Naturschutzrecht, selbst einholen müssen. Dies gilt auch, wenn für Ihr Bauvorhaben eventuell isolierte Abweichungs-, Ausnahme bzw. Befreiungsentscheidungen (siehe Kapitel B11) und/oder satzungsrechtliche Genehmigungen (siehe Kapitel B12) erforderlich werden. Eine Auflistung der bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben zu prüfenden Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur Hessischen Bauordnung (HBO), Anlage 1.

☞ Fundstelle des Handlungsempfehlungen im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

1. WAS SIND BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis 30 m³, Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche, Änderungen an Bauteilen im Inneren von bestehenden Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, und Abbrüche bis 300 m³ Bruttorauminhalt (BRI). In der Anlage 2 der HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

§ RECHTSGRUNDLAGE § 55 HBO i.V.m der Anlage 2

2. WELCHE VORBEHALTE 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 2 zur HBO an dem Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (oder/und 2,3,4,5)“.

Vorbehalt Nr. 1: Mitteilung an die Gemeinde

Die Aufgaben der Stadtgemeinde Frankfurt im Baufreistellungsverfahren werden von der Bauaufsicht wahrgenommen. So ist die Bauaufsicht Frankfurt immer zu beteiligen, wenn ein baugenehmigungsfreies Bauvorhaben, das in der Anlage 2 HBO unter dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ steht, der Gemeinde mitzuteilen.

Der Mitteilung sind die erforderlichen und vollständigen Bauvorlagen beizufügen (siehe Punkt 3).

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

- Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche
- Erker und Balkone bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1-3 sowie Windfänge von mehr als 40 m³ BRI



© Braak + Goedel

- Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze einhalten
- Dachaufbauten einschließlich Dachgauben auf bestehenden Gebäuden

Die Bauaufsicht prüft bei den mitgeteilten Bauvorhaben nicht die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern lediglich, ob für die Stadt die Notwendigkeit städtebaulich motivierter Eingriffe besteht. Abhängig vom Ergebnis dieser Prüfung kann die Bauaufsicht innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Bauvorlagen erklären, dass für ein an und für sich baugenehmigungsfreies 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.

Wenn Sie gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen und die Erleichterungen zum Bauen missbrauchen, riskieren Sie viel. Sie müssen damit rechnen, dass die Bauaufsicht einen Baustopp oder andere Verfügungen (z.B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnungen oder Nutzungsuntersagungen) verhängt. Darüber hinaus ist die Verhängung von Bußgeldern vorgesehen, die bis zu 500.000 € betragen können. Eine Ordnungswidrigkeit begeht aber auch, wer ein genehmigungsfreies Bauvorhaben mitgeteilt, die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit aber nicht einhält oder abweichend von den eingereichten Bauvorlagen ausführt.

Die Vorbehalte Nr. 2 bis Nr. 5 betreffen nicht die Gemeinde bzw. die Bauaufsicht, sondern regeln die Zuständigkeiten und die Mitwirkungspflichten

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 1-3, mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze
- Balkonüberdachungen bis 30 m² sowie Balkonverglasungen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3
- Tragende oder aussteifende Teile im Innern von bestehenden Gebäuden (außer bei Sonderbauten)

Vorbehalt Nr. 4: Beteiligung von Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen

Baugenehmigungsfreie Feuerungsanlagen dürfen erst dann dauerhaft in Betrieb genommen werden, wenn ein Sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) dem Bauherrn die sichere Benutzbarkeit sowie die ordnungsgemäße Abführung der Abgase bescheinigt hat.

B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

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

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

Vorbehalt Nr. 5: Beauftragung von Fachfirmen

Mit der Ausführung von Bauvorhaben nach dem „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 5“ hat der Bauherr eine branchenspezifische Fachfirma zu beauftragen.

Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 4 und 5“ 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

3. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHRE MITTEILUNG VON BAUGENEHMIGUNGSFREIEN VORHABEN AN DIE BAUAUFSICHT FRANKFURT?

Die unten aufgeführten Unterlagen sind Ihrer Mitteilung von baugenehmigungsfreien Vorhaben, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, in zweifacher Ausfertigung beizufügen.

Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.

Vordruck „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“

Für die Mitteilung baugenehmigungsfreier Bauvorhaben, die unter den „Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1“ gestellt sind, ist der Vordruck „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“ BAB 33 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1 Nr. 10) zu verwenden.

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

 Bestelladresse für die Formulare: Kohlhammer/Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart (www.kohlhammer.de)

 Eine Hilfe für das Ausfüllen des Mitteilungsformulars finden Sie im Anhang dieser Broschüre.

Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag in 1-facher Ausfertigung vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.

 Weitere Informationen zu gesetzlichen Vertretungen finden Sie in Kapitel A2, Punkt 1.

Handlungsvollmacht

Die Bauherrschaft kann eine andere Person bevollmächtigen, die Mitteilung betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in **1-facher** Ausfertigung 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

① Weitere Informationen zu Bevollmächtigungen finden Sie in Kapitel A2, Punkt 2.

Baulasten in Kopie

Bitte informieren Sie sich bei der „Beratung und Antragsannahme“ im Vorfeld zur Einreichung der Mitteilung darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt. Ist dies der Fall, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

① Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in Kapitel B9.

Liegenschaftsplan

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

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

Auszug aus dem Grundstücksnachweis¹

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

① 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 (Mo, Di, Do und Fr von 8.30- 12.30 Uhr), 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/ Vermessungsingenieur bzw. beim Amt für Bodenmanagement, Anlaufstelle Frankfurt am Main, Walter-Möller-Platz 1 (Nordwestzentrum, 1.OG), 60349 Frankfurt am Main, möglich.

¹ „Auszug aus dem Flurstücks-/Eigentümergegenstandsverzeichnis“ gemäß Bauvorlagenerlass 2007

B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

Freiflächenplan

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

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

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

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

Bauzeichnungen

Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sind die gültigen Normen zu beachten.

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. Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen **dokumentenecht** dauerhaft sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können wir nicht akzeptieren. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten, gelochten Hefrand. Wählen Sie Ihren Plankopf so, dass mindestens eine halbe DIN A 4 Seite für Stempel mit Genehmigungsvermerken frei bleibt. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen.

HINWEIS:

Bei Teilabbrüchen, die mit einem Neu- bzw. Umbau einhergehen, sind die abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig zu kennzeichnen. Dies können Sie entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot), oder mit einer Schraffur vornehmen.

Die Bauzeichnungen bestehen in der Regel aus:

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

Grundrisse

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen und alle weiteren für die Beurteilung des Gesamtvorhabens relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung eindeutig anzugeben (zum Beispiel durch eine gelbe Kennzeichnung!).

Alle Grundrisse sind zu vermaßen, mit einem Nordpfeil und den Schnittlinien entsprechend den Schnitten zu versehen. Darüber hinaus müssen Grundrisse mindestens folgende Darstellungen beinhalten:

- Treppen,
- Raumgrößen (Nutzflächen),
- Abmessung und Kennzeichnung der Einstellplätze und Fahrgassen.

Schnitte

Stellen Sie bitte alle Schnitte dar, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Dazu gehören auch Längsschnitte und Schnitte, aus denen der Anschluss, die Gründung und ggf. der Grenzverlauf von angrenzenden Gebäuden ersichtlich ist.

In den Schnitten sind alle relevanten Höhen im Bezug auf Normalnull (NN) anzugeben. Zudem sind in Schnitten und Ansichten die vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen zwischen baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen vermaßt darzustellen.

Vergessen Sie bitte nicht die Details wie abgehängte Decken, Kamine, Abluftschächte, Dachflächenfenster usw. mit darzustellen. Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch Balkone und Dachgauben.

Ansichten

Zeichnen Sie alle betroffenen Ansichten. 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.

Bau- und Nutzungsbeschreibung

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 Gebäudeklassen und zu den baulichen Besonderheiten.

§ RECHTSGRUNDLAGE zu den Gebäudeklassen: § 2 Abs. 3 i.V. mit Abs. 8 HBO

Nutzungsbeschreibung

Für Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Kindertagsstätten, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich. Sie muss Folgendes enthalten:

- Maximale Anzahl der Nutzer
- Öffnungs-/Betriebszeiten
- Genaue Beschreibung der gewerblichen Tätigkeit, ggf. der Abläufe
- Art der zu lagernden Materialien.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis besteht in der Regel aus einer Stellplatzberechnung und einem zeichnerischen Nachweis der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung und der Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Frankfurt am Main.

Aus einer nachvollziehbaren Stellplatzberechnung müssen sowohl die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze als auch die nach der Stellplatzeinschränkungssatzung einzuschränken den Stellplätze hervorgehen. Vergessen Sie bitte nicht die zusätzlich erforderlichen Kfz-Stellplätze für Behinderte nachzuweisen.

B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

Bei der Nutzflächenermittlung für die nutzflächenbezogenen Stellplatzberechnungen ist die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Im Falle von Nutzungsänderungen, An- und Umbauten oder Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken, stellen Sie bitte die neu oder zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze den bereits vorhandenen, genehmigten Stellplätzen gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten und vorzuhaltenden Stellplätze anhand der maßgeblichen Baugenehmigungen.

Mit der Novellierung der HBO 2010 ist die Zahlung der rechtlich erzwungenen Ablöse für Stellplätze, die nach der Stellplatzeinschränkungssatzung nicht hergestellt werden dürfen, entfallen.

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

Nachweis der Fahrradabstellplätze

Bitte weisen Sie die für Ihr Gebäude/Ihre Nutzung erforderlichen Fahrradabstellplätze für Besucher und Beschäftigte nach. Die Zahl der Abstellplätze wird im Einzelfall nach dem tatsächlichen Bedarf ermittelt. Dabei sind die Richtzahlen der Obersten Bauaufsichtsbehörde zugrunde zu legen. Näheres hierzu finden Sie auch in dem zuvor genannten Leitfaden.

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

ⓘ Akteneinsicht in abgeschlossene Baugenehmigungsvorgänge können Sie im Archiv der Bauaufsicht, Zimmer K230, 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.

Berechnung des Bruttorauminhaltes

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

Bei der Berechnung sind die Brutto-Rauminhalte für die unterschiedlichen Nutzungen getrennt aufzuführen (zum Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage: BRI1= Wohnungen, BRI2=gewerblich genutzte Einheiten, BRI3= Tiefgarage). Der Bruttorauminhalt und die Baukosten sind immer getrennt aufzuführen. Kellerräume in Tiefgaragengeschossen können der jeweils zugehörigen Nutzung zugeschlagen werden.

Fundstelle im Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de

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

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung.

§ RECHTSGRUNDLAGE: §§ 16ff. BauNVO.

☞ Fundstelle im Internet: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

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

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, ob Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschosse gelten. Gerade bei einer Aufstockung, einer Dach-erhöhung oder einem hoch angesetzten Kellergeschoss mit Aufenthaltsräumen ist dies aus den Bauvorlagen nicht immer eindeutig erkennbar. In diesen Fällen ist ein Nachweis vorzulegen, dass es sich bei den Keller- bzw. Dachgeschossen um kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 der HBO handelt.

§ RECHTSGRUNDLAGE zur Definition des Begriffs "Vollgeschoss": § 2 Abs. 4 HBO

Unterzeichnung der Bauvorlagen

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

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.

4. WELCHE GENEHMIGUNGEN AUS ANDEREN RECHTSBEREICHEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHR BAUVORHABEN?

Da die Bauaufsicht das Bauvorhaben nicht in einem Genehmigungsverfahren prüft, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch die Bauherrschaft selbst zu beachten und einzuhalten. Folgende Genehmigungen können unter Umständen zusätzlich für Ihr Bauvorhaben erforderlich werden:

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Denkmalschutzes empfehlen wir dringend, vor Baubeginn beim Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main abzuklären, ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

☛ Das Denkmalamt finden Sie in der Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main, Tel. 069/21236199.

§ RECHTSGRUNDLAGE: Hessisches Denkmalschutzgesetz, abzurufen über www.hessenrecht.hessen.de

Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzungen schreiben einen besonders sorgfältigen Umgang mit den einzelnen Bauten vor. Selbst für ansonsten baugenehmigungsfreie Maßnahmen wie das Decken eines Daches oder einen neuen Fassadenanstrich benötigen Sie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine satzungsrechtliche Genehmigung.

Dieser Antrag ist gesondert von der Mitteilung für genehmigungsfreie Vorhaben bei der Bauaufsicht zu stellen.



B1 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

① Ob Sie für Ihr Bauvorhaben eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung benötigen, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt. Dort erhalten Sie auch das Antragsformular und ein Merkblatt zu den erforderlichen Bauvorlagen.

Ausführliche Informationen zu diesem Antragsverfahren können Sie dem Kapitel B 12 entnehmen.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Falls sich Ihr Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet befindet, benötigen Sie eine sanierungsrechtliche Genehmigung. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist das Stadtplanungsamt Frankfurt zuständig. Ob sich Ihr Grundstück in einem solchen Gebiet befindet erfahren Sie ebenfalls beim Stadtplanungsamt.

① Stadtplanungsamt, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 60311 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-34871, E-mail: planungsamt@stadtfrankfurt.de

Baumfällgenehmigung

Für die Fällung von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt geschützten Bäumen, benötigen Sie eine Baumfällgenehmigung. Wir empfehlen Ihnen, erforderliche Baumfällungen frühzeitig in Ihre Planungen einzubeziehen und sich mit dem Umweltamt und der Bauaufsicht abzustimmen. Eine umfassende Beratung zu diesem Thema erhalten Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht und beim Umweltamt.

① Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-39100, E-mail: umweltamt.info@stadtfrankfurt.de

Wasserrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder bei Grundwasserberührung

Wenden Sie sich hierfür an die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt der Stadt Frankfurt.

① Untere Wasserbehörde beim Umweltamt Frankfurt, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-39100, E-mail: umweltamt.info@stadtfrankfurt.de

Erlaubnis zum Betrieb eines Gaststättengewerbes

Für eine Gaststättenkonzession wenden Sie sich bitte an das Ordnungsamt der Stadt Frankfurt.

① Ordnungsamt Frankfurt, Service-Center Gaststätten, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212 442404, E-mail: gastg-gewo@stadtfrankfurt.de

5. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

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

| Art der Bauvorlage | Anzahl |
|--|--------|
| 1. Vordruck „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“ BAB 33 | 2 |
| 2. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs-/Gesellschaftervertrags | 2 |
| 3. Handlungsvollmachten im Original | 2 |
| 4. Baulasten in Kopie | 2 |
| 5. Liegenschaftsplan | 2 |
| 6. Auszug aus dem Grundstücksnachweis | 2 |
| 7. Grundrisse | 2 |
| 8. Schnitte | 2 |
| 9. Ansichten | 2 |
| 10. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung | 2 |
| 11. Berechnung des Bruttorauminhalts | 2 |
| 12. Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche | 2 |
| 13. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung | 2 |
| 14. Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit | 2 |

6. WANN KANN MIT DEM BAUVORHABEN BEGONNEN WERDEN?

Sie können mit dem Bau 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 2-Wochenfrist beginnt mit dem Eingang Ihrer Kenntnisgabe und aller erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsicht. Den Beginn der Frist können Sie der Eingangsbestätigung entnehmen.