

B10 BAUVORANFRAGE

Vorwort

Die Bauvoranfrage ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe Sie im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen Ihres Bauvorhabens rechtsverbindlich klären können.

Die Fragen, auf die Sie eine rechtsverbindliche Antwort haben möchten, sind in einem detaillierten Fragenkatalog der Bauvoranfrage beizufügen. Sie können in der Bauvoranfrage grundsätzlich nur solche Fragen stellen, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang des nachfolgenden Bauantrages zu prüfen sind. Für die Bauvoranfrage erhalten Sie dann einen Bauvorbescheid, dessen Festlegung in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich gilt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich erteilt und dem Baugenehmigungsverfahren vorweggenommen. Die Gebühr für einen Bauvorbescheid beträgt maximal 40 v.H. der Baugenehmigungsgebühr. Davon wird bei Übernahme des Vorhabens in einen Bauantrag die Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Die Gebühren für zugelassene Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen sind in der vollen Höhe zu leisten.

Bitte beachten Sie, dass der Bauvorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nur Verbindlichkeit entfaltet, wenn das Vorhaben unverändert bleibt.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 66 HBO

① Für die Bauvoranfrage verwenden Sie bitte das hierfür vorgesehene Formular BAB 01 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1, Nr. 1), abzurufen über www.bauaufsicht-frankfurt.de.

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

✉ Bestelladresse für das Formular: Kohlhammer/Deutsche Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart (www.kohlhammer.de)

1. FÜR WELCHE BAUVORHABEN IST EINE BAUVORANFRAGE MÖGLICH?

Eine Bauvoranfrage kann nur für Bauvorhaben gestellt werden, die im Vereinfachten Verfahren gemäß § 57 HBO (Kapitel B3) oder im Vollverfahren gemäß § 58 HBO (Kapitel B4 bzw. B5) zu prüfen sind. Für baugenehmigungsfreie Bauvorhaben gemäß § 55 HBO (Kapitel B1) und Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung gemäß § 56 HBO (Kapitel B2) ist keine Bauvoranfrage möglich, weil es in diesen Verfahren keine baurechtliche Bescheidung (z.B. Baugenehmigung) gibt. Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei genehmigungsfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Falls Sie für Ihr Bauvorhaben, das in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung fällt, einen Bauvorbescheid wünschen, müssen Sie von Ihrem Verfahrenswahlrecht gemäß § 78 Abs. 10 HBO Gebrauch machen und erklären, dass für Ihr Bauvorhaben das Vereinfachte Verfahren oder das Vollverfahren durchgeführt werden soll (siehe Kapitel B2, Punkt 3). Dieses gewählte Verfahren gilt auch für das spätere Baugenehmigungsverfahren.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 66 HBO

2. WER KANN EINE BAUVORANFRAGE STELLEN?

Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden. Sollten Sie nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks sein, müssen Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu kaufen, und vorher abklären wollen, ob dort die gewünschte Bebauung möglich ist. In diesem Falle fügen Sie der

Bauvoranfrage bitte eine Vollmacht des Grundstückseigentümers bei.

3. BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich. Ansonsten ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart. Für kleinere Bauvorhaben reicht dementsprechend die kleine Bauvorlagenberechtigung aus. Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in der Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind.

① Ausführlichere Informationen zur Bauvorlageberechtigung finden Sie im Kapitel A2 unter Punkt 3.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 49 HBO

4. WIE LANGE GILT EIN BAUVORBESCHIED?

Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von **drei Jahren** seit seiner Erteilung ein entsprechender Bauantrag gestellt wird. Die Geltungsdauer kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 66 HBO

5. WERDEN IM RAHMEN EINER BAUVORANFRAGE AUCH DIE NACHBARN BETEILIGT?

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Befreiungen oder Abweichungen beantragt werden, die nachbarschützende Belange berühren (z.B. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart oder Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen), findet auch in diesem Verfahren eine Beteiligung der Nachbarn statt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, **im Vollverfahren** eine Bauvoranfrage zu stellen, die nur die Klärung des Nachbarschutzes zum Ziel hat.

Dabei wird eine bestandskräftige Regelung des Verhältnisses mit den Nachbarn erreicht. Im Genehmigungsverfahren können die Nachbarn dann keine Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung einlegen, wenn das zu genehmigende Vorhaben dem Vorbescheid entspricht.

Geben Sie in diesem Falle die vollständigen Adressen der Nachbarn in einem separaten Schreiben an.

① Weitere Informationen zur Beteiligung der Nachbarn in baurechtlichen Verfahren finden Sie in Kapitel A2, Punkt 6.

6. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHRE BAUVORANFRAGE?

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag. Legen Sie nur die Bauvorlagen vor, die zur Beurteilung der gestellten Fragen notwendig sind. Unter anderem könnten die unten aufgeführten Unterlagen zur Beurteilung einer Bauvoranfrage erforderlich sein. Soweit nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, sind die Bauvorlagen **in dreifacher Ausfertigung** beizufügen.

Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.

B10 BAUVORANFRAGE

① Vertiefte Informationen hierzu erhalten Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Folgende Unterlagen sind regelmäßig erforderlich:

Antragsformular

Bitte verwenden Sie das Antragsformular BAB 01 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1 Nr. 1). Das Antragsformular wird nur in **1-facher Ausfertigung** benötigt.

📄 Fundstelle im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

✉ Bestelladresse für das Formular: Kohlhammer/Deutsche Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart

① Eine Hilfe für das Ausfüllen des Antragsformulars finden Sie im Anhang dieser Broschüre.

Erklärung der Bauherrschaft

Sie können in der Bauvoranfrage nur solche Fragen stellen, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang **des nachfolgenden Bauantrages** zu prüfen sind.

So können Sie zum Beispiel für ein Bauvorhaben, das der Genehmigungsfreistellung gemäß § 56 HBO unterliegt, grundsätzlich keine Bauvoranfrage stellen. Es ist ebenfalls nicht möglich, im Rahmen einer Bauvoranfrage im Vereinfachten Verfahren gemäß § 57 HBO bauordnungsrechtliche Fragen, die nicht im Zusammenhang mit einer beantragten Abweichung gemäß § 63 HBO einhergehen, abzuklären.

Wenn Sie trotzdem für Ihr Bauvorhaben, das eigentlich der Genehmigungsfreistellung zuzuordnen wäre, einen Bauvorbescheid benötigen, oder Fragestellungen außerhalb des Prüfungsumfanges für Vereinfachte Verfahren im Rahmen einer Bauvoranfrage klären lassen möchten, müssen Sie durch eine entsprechende Angabe auf der 2. Seite (Rückseite) des Bauantragsformulars von Ihrem Verfahrenswahlrecht Gebrauch machen.

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

✉ Bestelladresse für das Formular: Kohlhammer/Deutsche Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart (www.kohlhammer.de)

Detaillierter Fragenkatalog

Fügen Sie einen detaillierten Katalog der Fragen bei, die im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden sollen. Nehmen Sie dabei Bezug auf die betreffenden Rechtsvorschriften und formulieren Sie bitte konkrete Fragen. Eine Fragestellung, wie z.B. „Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig?“, ist nicht zulässig.

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.

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

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 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

📄 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 des Bauantrages darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt. Ist dies der Fall, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

📄 Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in Kapitel B9.

Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge (in 3-facher Ausfertigung vorzulegen)

Wenn Ihr Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie z.B. die erforderlichen Abstandsflächen oder planungsrechtliche Festsetzungen, nicht einhält, und Sie im Rahmen der Bauvoranfrage Fragen zu diesen Themen stellen, sind der Bauvoranfrage die entsprechenden Anträge auf Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung beizufügen.

Bitte verwenden Sie hierfür das Antragsformular BAB10 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1 Nr. 2). Abweichungen und Befreiungen können grundsätzlich nur in schriftlich begründeten Einzelfällen erteilt werden. Die von Ihnen eingereichte Begründung muss alle entscheidungserheblichen, insbesondere öffentlich-rechtlich relevanten Umstände enthalten.

Ausführliche Informationen zu diesem Antragsverfahren können Sie dem Kapitel B11 entnehmen. In diesem Fall sind der Bauvoranfrage alle Bauvorlagen beizufügen, die für die Abweichungs-, Ausnahme- bzw. Befreiungsentscheidung erforderlich sind.

📄 Fundstelle des Antragsformulars im Internet: www.wirtschaft.hessen.de

✉ Bestelladresse für das Antragsformular: Kohlhammer/Deutsche Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart

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

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) 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)

B10 BAUVORANFRAGE

- d) Angaben zur Höhenlage des Baugrundstückes im Verhältnis zum 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, 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@stadtfrankfurt.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.

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 sichtbar 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.

Der Umfang und Inhalt der Bauzeichnungen ist immer anhängig von der Fragestellung!

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,
- lichte Öffnungsmaße der Türen sowie deren Art und Anordnung in Rettungswegen,
- Räume für die Aufstellung von Feuerstätten, Feuerstätte und Abgasanlagen unter Angabe der Nennleistung
- Räume für die Brennstofflagerung unter Angabe der vorgesehenen Art und Menge des Brennstoffes,
- Aufzugsschächte, Aufzüge und die nutzbaren Grundflächen der Fahrkörbe von Personenaufzügen,
- Installationsschächte, -kanäle und Lüftungsleitungen, soweit sie raumabschließende Bauteile durchdringen und
- Räume für die Aufstellung von Lüftungsgeräten, Luftbeheizungsanlagen und Ventilatoren.

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 Gebäudeklasse 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.

Einfügnungsnachweis (gemäß § 34 BauGB)

Wenn das Vorhaben sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist seine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu prüfen. Damit diese Prüfung erfolgen kann, ist dem Bauantrag ein Nachweis über die Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung beizufügen. Die Nachweise sollen hierbei auf folgende Aspekte eingehen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung des Baugrundstücks und der umgebenden Bebauung,
- Bauweise (offen/geschlossen),
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- Gesicherte Erschließung,
- Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Ortsbild.

Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung

Frankfurt ist eine Stadt voller Gegensätze. Sie vereint als moderne Metropole großstädtische Architektur mit dörflichen Strukturen. Diese Gegensätze spiegeln sich auch in der Vielfalt der städtebaulichen Gestalt wider. Deren Eigenarten, die Verschiedenartigkeit der Nutzungen und die typische Mischung der Wohnbevölkerung stellen für die Stadt einen unverzichtbaren Wert dar. Das Bauordnungsrecht kann diese städtebaulichen Eigenarten nicht immer in dem erforderlichen Maß schützen. Um unerwünschten städtebaulichen Veränderungen begegnen zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung inzwischen für 37 Bereiche in Frankfurt Erhaltungssatzungen beschlossen, so zum Beispiel für Teile des West- und des Nordends und für viele Ortskerne von ehemals selbständigen Stadtteilen.

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. Bei Neubauten ist eine besonders sorgfältige Prüfung erforderlich, inwieweit das Vorhaben den Zielen der jeweiligen Erhaltungssatzung entspricht.

Grundsätzlich ist das Verfahren in das Baugenehmigungsverfahren integriert. Eine separate Antragstellung für eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung ist im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nicht erforderlich.

Bitte fügen Sie Ihrem Antrag aber einen Nachweis über die Einhaltung der für Ihr Vorhaben geltenden Erhaltungssatzung bei. Aus diesem Nachweis muss eindeutig hervorgehen, dass durch Ihr Vorhaben die Ziele der Erhaltungssatzung (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und ggf. Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) nicht berührt werden. Vorhaben in diesem Sinne können sein: Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Der Nachweis kann, je nach Bedeutung und Umfang der geplanten Maßnahme, z.B. aus einer 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.

ⓘ *Ob Sie für Ihr Bauvorhaben eine Erhaltungssatzung beachten müssen, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt.*

🌐 *Die Erhaltungssatzungen finden Sie auf der Internetseite www.stadtplanungsamt-frankfurt.de im Auskunftssystem planAS..*

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.

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 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

B10 BAUVORANFRAGE

HINWEIS:

Handelt es sich bei Ihrem Vorhaben um eine Maßnahme ohne Brutto-Rauminhalt (z.B. Umbauten im Bestand), geben Sie bitte in Ihrem Antrag die Herstellungskosten mit einer nachvollziehbaren Berechnung gemäß DIN 276 an.

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

Nachweis der Qualität von Aufenthaltsräumen (in den Dach- und Kellergeschossen)

Die Qualität von Aufenthaltsräumen (zum Beispiel Raumhöhe, erforderliche Fenstergröße) ist immer dann nachzuweisen, wenn aus den Bauvorlagen die notwendige Qualität nicht eindeutig erkennbar ist. Im Rahmen dieses Nachweises sind auch die notwendigen zweiten Rettungswege darzustellen.

§ RECHTSGRUNDLAGE zur Qualität von Aufenthaltsräumen: § 42 HBO

Unterzeichnung der Bauvorlagen

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

Das **Befreiungs-/Abweichungsantragsformular** ist von der Bauherrschaft 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.

Alle Bauvorlagen zu den Fachentwürfen sind von der hierfür verantwortlichen Person (Fachplaner/in) zu unterschreiben. Mindestens 2 Aktenexemplare müssen mit **Originalunterschriften** versehen sein, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigelegt werden.

Besondere Hinweise:

Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe ist der/die Entwurfsverfasser/in verantwortlich. Er/Sie hat die Übereinstimmung der Fachentwürfe mit der Entwurfsplanung schriftlich zu bestätigen („Übereinstimmungserklärung“).

7. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

.Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einer Bauvoranfrage im Regelfall beizufügen sind.

Darüber hinaus werden die Bauvorlagen benötigt, die zur Beurteilung der gestellten Fragen notwendig sind. Eine verbindliche Auskunft hierüber erhalten Sie bei der Vorberatung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Art der Bauvorlage	Anzahl
1. Antragsformular BAB01	1
2. Detaillierter Fragenkatalog	3
3. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs	1
4. Handlungsvollmacht	1
5. Baulasten in Kopie	1
6. Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen (§ 31 BauGB) und/oder Abweichungen (§ 63 HBO) BAB10	3
7. Liegenschaftsplan	3
8. Auszug aus dem Grundstücksnachweis	1
9. Grundrisse	3
10. Schnitte	3
11. Ansichten	3
12. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung	3
13. Berechnung des Bruttorauminhalts	3

