

# B11 ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

## Vorwort

Ein Bauvorhaben soll den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Vorschriften wie Bebauungspläne, die geltenden Satzungen und die Hessische Bauordnung sollten eingehalten werden. Allerdings weichen die Planungen des Bauherrn und seiner Architekten häufig von diesen Vorgaben ab. Solche Abweichungen von den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) oder Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierzu muss ein schriftlicher Antrag mit geeigneter öffentlich-rechtlicher Begründung bei der Bauaufsicht gestellt werden. Bei Vorhaben, die gemäß § 55 in Verbindung mit der Anlage 2 HBO genehmigungsfrei sind, werden Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in einem „isolierten Verfahren“ beantragt.

Bei Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 56 (Kapitel B2) führt das Erfordernis einer Befreiung, Ausnahme bzw. Abweichung automatisch dazu, dass eine Genehmigungsfreistellung nicht mehr möglich ist, und dass das Vorhaben im Vereinfachten Verfahren nach § 57 HBO zu prüfen ist.

Für einen Antrag auf Abweichungen oder Befreiungen bzw. Ausnahmen in Verbindung mit einem Bauantrag reicht es aus, zusätzlich zu den im Baugenehmigungsverfahren benötigten Bauvorlagen das Antragsformular auf Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in 3-facher Ausfertigung original unterzeichnet beizufügen. Für den Antrag ist der Vordruck „Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen (§ 31 BauGB)/Abweichungen (§ 63 HBO)“ BAB 10 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1 Nr. 2) zu verwenden.

In Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO (Kapitel B3) ist es in Ihrem Interesse, dass Sie alle für die Realisierung Ihres Vorhabens erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften der HBO beantragen, selbst wenn diese außerhalb des bauaufsichtlichen Prüfumfanges liegen. Die Bauaufsicht kann grundsätzlich nur die von Ihnen beantragten Abweichungen prüfen. Sie ist nicht verpflichtet, fehlende Anträge nachzufordern.

Wenn Ihr Bauvorhaben von öffentlich-rechtlich nachbarschützenden Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) abweicht, soll die Bauaufsicht die hiervon betroffenen Nachbarn informieren. Es ist Ihre Aufgabe als Antragsteller, der Bauaufsicht die aktuellen Eigentümerangaben der benachbarten Liegenschaften zusammen mit dem Antrag vorzulegen. Ohne diese Angaben gilt der Antrag als unvollständig.

Die Entscheidung der Bauaufsicht über die Gewährung von Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen ist gebührenpflichtig nach der Bauaufsichtsgebührensatzung. Je nach Umfang der gewährten Befreiungen, Ausnahmen und/oder Abweichungen kann maximal, für alle Tatbestände zusammengenommen, noch einmal eine Gebühr in Höhe der Baugenehmigungsgebühr anfallen.

Die Gebührensatzung finden Sie unter [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de).

## 1. IN WELCHEN FÄLLEN KÖNNEN IM PLANUNGSRECHT BEFREIUNGEN UND AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN?

### a) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan oder in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen sind.

### b) Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung von den Festsetzungen städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Einhaltung der Festsetzungen zu einer Belastung führen würden, die so nicht Ziel des Bebauungsplanes war (unbeabsichtigte Härte).

Die Anforderung nach der Einhaltung der Grundzüge der Planung und die Berücksichtigung der Nachbarinteressen müssen zwingend mit einer der drei anderen Voraussetzungen erfüllt sein.

Bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch handelt es sich um Ermessensentscheidungen. Eine positive Ermessensentscheidung setzt in Frankfurt am Main regelmäßig voraus, dass das Bauvorhaben insgesamt und in seinen wesentlichen Teilen qualitativ den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

§ RECHTSGRUNDLAGE zu Ausnahmen und Befreiungen: § 31 BauGB.

## **2. IN WELCHEN FÄLLEN KÖNNEN IM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHUNGEN ZUGELASSEN WERDEN?**

Die Möglichkeiten, von den Vorschriften des Bauordnungsrechts abzuweichen, gehen weiter als beim Bauplanungsrecht. Eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn sie

1. den Zweck der jeweiligen Anforderung erfüllt und
2. mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
3. die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigt.

§ RECHTSGRUNDLAGE zu Abweichungen: § 63 HBO.

## **3. IN WELCHEN FÄLLEN IST EIN ISOLIERTER ANTRAG AUF ABWEICHUNGEN, BEFREIUNGEN ODER AUSNAHMEN EINZUREICHEN?**

Gemäß § 55 HBO, Anlage 2, sind viele Vorhaben baugenehmigungsfrei. Auch diese Anlagen müssen jedoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, so können Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Abweichungen von den Vorschriften der HBO oder von auf ihrer Grundlage erlassenen Satzungen in einem **isolierten, d.h. von einer Baugenehmigung unabhängigen gebührenpflichtigen Verfahren** beantragt werden. Dies muss öffentlich-rechtlich begründbar sein und durch die geplanten Abweichungen darf keine Baugenehmigungspflicht ausgelöst werden. Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben werden die beantragten Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen immer im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft, eine „isolierte“ Antragstellung ist in diesem Falle nicht möglich. Dem isolierten Ausnahme-, Befreiungs- bzw. Abweichungsantrag sind Bauvorlagen beizufügen, die wir Ihnen am Ende dieses Kapitels erläutern.

## **4. ZU WELCHEM ZEITPUNKT STELLT MAN EINEN ISOLIERTEN ANTRAG?**

Bei Bauvorhaben, die gemäß § 55, Anlage 2 HBO unter Vorbehalt V Nr. 1 baugenehmigungsfrei, aber mitteilungs-pflichtig sind, ist es am sinnvollsten, den isolierten Antrag parallel mit der Mitteilung nach § 55 HBO zu stellen. In jedem Fall ist der Antrag jedoch frühzeitig vor dem geplanten Baubeginn einzureichen, da das Vorhaben nicht ausgeführt werden darf, bevor ein positiver Bescheid erteilt wurde.

## **5. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHREN ISOLIERTEN ANTRAG AUF ABWEICHUNGEN, BEFREIUNGEN ODER AUSNAHMEN?**

Benötigt werden nur die Bauvorlagen, die zur Beurteilung der Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen notwendig sind.

Unter anderem könnten nachfolgende Unterlagen zur Beurteilung Ihres Antrags erforderlich sein. Die notwendigen Unterlagen sind, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, in **zweifacher Ausfertigung** beizufügen.

## B11 ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.

### Folgende Unterlagen sind regelmäßig erforderlich:

#### Antrag auf Ausnahmen/Befreiungen (§ 31 BauGB) und/oder Abweichungen (§ 63 HBO)

Ausnahmen/Befreiungen und/oder Abweichungen können grundsätzlich nur auf Antrag und in (schriftlich) begründeten Einzelfällen erteilt werden. Bitte verwenden Sie hierfür das Antragsformular BAB 10 aus dem Bauvorlagenenerlass 2007 (Anlage 1 Nr. 2). Unter Punkt 1 des Formulars kreuzen Sie bitte an, ob Sie eine Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 31 BauGB oder eine Abweichung gemäß § 63 HBO beantragen. Die von Ihnen eingereichte Begründung unter Punkt 5.2 bzw. 6.2 des Formulars muss alle entscheidungserheblichen, insbesondere öffentlich-rechtlich relevanten Umstände enthalten. Bei Befreiungen und Abweichungen, die nachbarschützende Belange betreffen, wie z.B. Befreiung von der festgesetzten Nutzungsart und Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen müssen die betroffenen Nachbarn unter Punkt 7 des Antragsformulars vollständig angegeben werden.

 Fundstelle des Antragsformulars im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

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

 Eine Hilfe für das Ausfüllen des Antragsformulars 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, den (Bau-)Antrag 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](http://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, die relevant für die Entscheidungsfindung ist**. Ist dies der Fall, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

 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) 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 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 Grundstücksnachweis<sup>1</sup>

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](mailto: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.*

### 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

<sup>1</sup> „Auszug aus dem Flurstücks-/Eigentümergezeichnet“ gemäß Bauvorlagenerlass 2007

## B11 ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

- 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](http://www.umweltamt.stadt-frankfurt.de)

### Abstandsflächennachweis

Bei Abweichungen von den geltenden Abstandsflächenvorschriften ist dem Antrag immer ein nachvollziehbarer rechnerischer und zeichnerischer Abstandsflächennachweis beizufügen.

### 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 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.

**Folgende Unterlagen sind immer dann erforderlich, wenn diese einen Bezug auf die beantragte Ausnahme/Befreiung oder Abweichung haben:**

#### **Darstellung der Nachbargebäude**

Die Darstellung der näheren Umgebung (mindestens 2 Gebäude jeweils rechts und links des antragsgegenständlichen Gebäudes) ist immer erforderlich, wenn das Vorhaben sich **außerhalb** des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, im Geltungsbereich einer Baugestaltungssatzung und/oder einer Erhaltungssatzung liegt und/oder von denkmalschutzrechtlichen Belangen betroffen ist. Die Darstellung der Nachbargebäude ist auch dann erforderlich, wenn das geplante Vorhaben gestalterisch wesentlich von der näheren Umgebung abweicht.

#### **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-

## B11 ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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 eine „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](http://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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)*

① *Akteneinsicht in abgeschlossene Baugenehmigungsvorgänge können Sie im **Archiv** der Bauaufsicht, Zimmer AK 230, 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 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](http://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](http://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 2. Rettungswege darzustellen.

§ RECHTSGRUNDLAGE zur Qualität von Aufenthaltsräumen: § 42 HBO

### **Nachweis der Barrierefreiheit**

In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten müssen mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Höhere Anforderungen gelten für öffentlich zugängliche Gebäude, die in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei erreichbar sein müssen.

Legen Sie uns bitte bei Neubaumaßnahmen und bei wesentlichen Änderungen im Bestand ein Planungskonzept „Barrierefreies Bauen“ (Bauvorlagenerlass 2007, Anlage 2, Punkt 10) vor.

☞ Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

§ RECHTSGRUNDLAGE für barrierefreie Wohnungen: § 43 Abs. 2 HBO, DIN 18025

§ RECHTSGRUNDLAGE für barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden: § 46 HBO; DIN 18024

### **Unterzeichnung der Bauvorlagen**

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular von der Bauherrschaft zu unterschreiben.

Alle erforderlichen Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsvorfasser/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.

## **6. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN**

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem **isolierten** Antrag auf Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen im Regelfall beizufügen sind. Darüber hinaus werden die Bauvorlagen benötigt, die zur Beurteilung des Antrages notwendig sind. Eine weitergehende Auskunft hierüber erhalten Sie bei der Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.



## **B11 ABWEICHUNGEN, AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

---

<b>Art der Bauvorlage</b>	<b>Anzahl</b>
1. Antragsformular (BAB 10)	2
2. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
3. Handlungsvollmachten im Original	1
4. Liegenschaftsplan (bei Bedarf mit Planungsstandeintragung)	2
5. Auszug aus dem Grundstücksnachweis	2
6. Grundrisse	2
7. Schnitte	2
8. Ansichten	2
9. Darstellung der Nachbargebäude/Fotos	2
10. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung mit Gebäudeklasse	2
11. Bauvorlagen, die den Befreiungs- bzw. Abweichungstatbestand darstellen	2
12. - Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung	2
13. - Abstandsflächennachweis	2
14. - Stellplatznachweis usw.	2