

B12 ISOLIERTE SATZUNGSRECHTLICHE ANTRÄGEN GEMÄSS § 172 BAUGB

Vorwort

Die Erhaltungssatzungen schreiben in formell festgesetzten Gebieten einen besonders sorgfältigen Umgang mit den einzelnen Bauten vor. Hier benötigen Sie selbst für ansonsten baugenehmigungsfreie Maßnahmen wie das Decken eines Daches oder die Anbringung einer Wärmedämmung eine satzungsrechtliche Genehmigung.

Die Stadt Frankfurt hat für das gesamte Stadtgebiet bisher insgesamt 37 Erhaltungssatzungen beschlossen. Dies gilt insbesondere in den Stadtteilen des gründerzeitlichen Gürtels wie in den fränkischen Siedlungskernen der ehemals selbständigen Gemeinden im Stadtgebiet Frankfurt. Überwiegend wurden in Frankfurt Erhaltungssatzungen aufgestellt, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern. Einige wenige Erhaltungssatzungen (z.B. Westend I, Östliches Gallusviertel) haben aber auch zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten („Milieuschutz“).

Ob Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt, können Sie entweder bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht erfahren oder auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes abrufen.

*📄 Fundstelle der einzelnen rechtsverbindlichen Erhaltungssatzungen im Internet:
www.stadtplanungsamt-frankfurt.de (Rubrik planAS)*

1. WELCHE MASSNAHMEN SIND VON DER ERHALTUNGSSATZUNG BETROFFEN?

In den Erhaltungssatzungen ist geregelt, dass im Geltungsbereich der Satzungen folgende Maßnahmen an einem Gebäude genehmigungsbedürftig sind:

- Abbruch bzw. Rückbau, auch Teilabbruch,
- Änderung der äußeren Gestalt (durch bauliche Maßnahmen z. B. Wärmedämmung),
- Erweiterung, Anbau und Aufstockung,
- innere bauliche Änderung, auch Instandhaltungsarbeiten,
- baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung,
- Neuerrichtung.

Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die Einhaltung der Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine gesonderte Antragstellung ist in diesem Falle nicht erforderlich.

2. WANN IST EINE ISOLIERTE ANTRAGSSTELLUNG ERFORDERLICH?

Bei Vorhaben, die gemäß § 55, Anlage 2 HBO, baugenehmigungsfrei (siehe Kapitel B1) oder gemäß § 56 HBO genehmigungsfrei gestellt sind (siehe Kapitel B2), ist die satzungsrechtliche Genehmigung gemäß § 172 BauGB in einem isolierten gebührenpflichtigen Verfahren zu beantragen.

3. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHREN ISOLIERTEN SATZUNGSRECHTLICHEN ANTRAG GEMÄSS § 172 BAUGB?

Benötigt werden die Bauvorlagen, die zur Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Erhaltungssatzung notwendig sind.

Unter anderem könnten nachfolgende Unterlagen zur Beurteilung eines solchen Antrags erforderlich sein:

📄 Vertiefte Informationen hierzu erhalten Sie bei einer verbindlichen Bauberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

B12 ISOLIERTE SATZUNGSRECHTLICHE ANTRÄGEN GEMÄSS § 172 BAUGB

Die unten aufgeführten Unterlagen sind Ihrem Antrag auf satzungsrechtliche Genehmigung falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, in **zweifacher Ausfertigung** beizufügen.

Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.

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. Unter Punkt 1 des Formulars finden Sie eine Leerzeile, geben Sie hier bitte als Verfahren § 172 BauGB an.

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

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

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister/Gesellschaftervertrag vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandels-gesellschaft vertreten.

 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.

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. Das geplante Bauvorhaben muss maßstabsgerecht mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück in dem Liegenschaftsplan rot dargestellt sein. Das Baugrundstück muss mit einer gelben Markierung gekennzeichnet werden.

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes durch die farbliche Kennzeichnung des Baugrundstückes, die farbliche Eintragung und Vermaßung des antragsgegenständlichen Vorhabens sowie Übertragung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem PlanAS-Ausdruck ist grundsätzlich der/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.



© Stadtplanungsamt Frankfurt
am Main

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.

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:

- Grundrissen,
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche,
- 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.



© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

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

B12 ISOLIERTE SATZUNGSRECHTLICHE ANTRÄGEN GEMÄSS § 172 BAUGB

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.

Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung

Bitte fügen Sie Ihrem Antrag 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.

① *Ob Sie für Ihr Bauvorhaben eine Erhaltungssatzung beachten müssen, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt.*

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, Kindertagesstätten, 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.

Unterzeichnung der Bauvorlagen

Das **Antragsformular** 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.

Die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser muss keine Bauvorlageberechtigung nachweisen.

4. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem isolierten satzungsrechtlichen Antrag 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

Art der Bauvorlage	Anzahl
1. Antragsformular BAB 01	1
2. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
3. Handlungsvollmachten im Original	1
4. Liegenschaftsplan	2
5. Auszug aus dem Grundstücksnachweis	2
6. Grundrisse	2
7. Schnitte	2
8. Ansichten	2
9. Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung	2
10. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung mit Gebäudeklasse	2