

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

### Vorwort

Die Hessischen Bauordnung (HBO) 2010 hat den Anwendungsbereich des Vereinfachten Verfahrens noch einmal deutlich erweitert. Jetzt werden auch alle Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4 und 5 in dieser Verfahrensart geprüft, soweit sie nicht genehmigungsfrei gemäß § 56 HBO (siehe Kapitel B2) gestellt sind.

Das Vereinfachte Verfahren erleichtert den Weg zur Baugenehmigung. Durch eine eingeschränkte Prüfung des Bauvorhabens, die sich im Wesentlichen auf das Planungsrecht konzentriert, kann die Entscheidung über die Baugenehmigung innerhalb kurzer Zeit getroffen werden. Die in der Hessischen Bauordnung vorgeschriebene Entscheidungsfrist von drei Monaten wird bei der Bauaufsicht Frankfurt regelmäßig deutlich unterschritten.

Diese Verfahrenserleichterungen erhöhen jedoch die Anforderungen an die Bauherrschaft. Diese ist zwar verpflichtet, wichtige Bereiche ihres Bauvorhabens wie Statik und Brandschutz durch qualifizierte Private (z. B. Sachverständige) prüfen zu lassen. Für die Einhaltung anderer Vorschriften, insbesondere des Nachbarrechts, ist sie aber selbst verantwortlich. Verstöße gegen solche Vorschriften können Verfügungen der Bauaufsicht (z.B. Baustopp, Beseitigungsanordnungen) zur Folge haben.

### 1. WELCHE VORHABEN WERDEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEPRÜFT?

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind (siehe § 2 Absatz 8 HBO), sind dann im Vereinfachten Verfahren zu prüfen, wenn der Bau außerhalb des Bereichs eines qualifizierten oder vorhabensbezogenen Bebauungsplans liegt, oder die Festlegungen eines qualifizierten Bebauungsplans **nicht** einhält, die Erschließung **nicht** gesichert ist oder bauordnungsrechtliche Abweichungen bzw. planungsrechtliche Befreiungen oder Ausnahmen erforderlich sind.

Hält das Bauvorhaben den qualifizierten Bebauungsplan ein, ist die Erschließung gesichert und sind bauordnungsrechtliche Abweichungen nicht erforderlich, gehört es zum Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung (siehe Kapitel B2).

§ RECHTSGRUNDLAGE für das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren: § 57 HBO

DEFINITION: Sonderbauten sind gemäß § 45 HBO bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, sie sind aufgelistet unter § 2 Absatz 8 HBO.

### 2. GENEHMIGUNGSDAUER

Die Genehmigungsdauer beträgt unter der Voraussetzung des Eingangs vollständiger Antragsunterlagen maximal drei Monate. Die Einreichung vollständiger Bauvorlagen wird von der Bauaufsicht schriftlich bestätigt. Die Prüfungsfrist kann von der Bauaufsicht aus wichtigem Grund bis zu zwei Monaten verlängert werden. Hat die Bauaufsicht in dieser Zeit keine Entscheidung über den Bauantrag getroffen, gilt die Baugenehmigung fiktiv als erteilt. Die HBO 2010 verzichtet auch auf die bisherige Einschränkung für Bauvorhaben im Außenbereich, so dass auch für diese eine maximale Genehmigungsdauer, wie vorstehend ausgeführt, vorgeschrieben ist.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 57 Abs. 2 HBO

### 3. WAS WIRD IM VEREINFACHTEN BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN GEPRÜFT?

Im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden nur die Vorschriften des Baugesetzbuches und Vorschriften, die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen wurden (planungsrechtliche Vorschriften wie beispielsweise die Baunutzungsverordnung, Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen)



© Papayannis & Partner

sowie von der Bauherrschaft beantragte bauordnungsrechtliche Abweichungen geprüft. Das sonstige öffentliche Recht ist nur dann Gegenstand des Vereinfachten Verfahrens, wenn das jeweilige Rechtsgebiet dies ausdrücklich bestimmt. Dies gilt zum Beispiel für das Denkmalschutzgesetz, das festgelegt hat, dass eine Baugenehmigung die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit einschließt. Ähnliche Regelungen finden sich auch im Naturschutz- oder Wasserrecht.

§ RECHTSGRUNDLAGE für das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren: § 57 HBO

① Eine vollständige Auflistung dieser Rechtsgebiete finden Sie in den Handlungsempfehlungen zur HBO, Anlage 1, abzurufen über [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de).

#### 4. WAHLMÖGLICHKEIT

Sie können erklären, dass Ihr Bauvorhaben, das eigentlich dem Vereinfachten Verfahren gemäß § 57 HBO zuzuordnen wäre, im Vollverfahren nach § 58 HBO (Kapitel B4) geprüft werden soll. Diese Erklärung erfolgt durch eine entsprechende Angabe auf der Rückseite des Bauantragsformulars BAB 01 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1, Nr. 1).

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

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

#### 5. BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

##### Kleine Bauvorlageberechtigung

Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes sind berechtigt, Bauanträge einzureichen für

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- eingeschossige gewerbliche Gebäuden bis max. 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 3 m Wandhöhe
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Gebäudeklassen 1-3 bis 200 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses
- Garagen bis 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche

##### Große Bauvorlagenberechtigung

Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 49 HBO, Hessisches Architekten- und Stadtplanergesetz, Hessisches Ingenieurkammergesetz

#### 6. WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHREN BAUANTRAG IM VEREINFACHTEN BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN?

Die unten aufgeführten Unterlagen sind Ihrem Bauantrag im Vereinfachten Verfahren, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgesprächs bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, **in vierfacher Ausfertigung** beizufügen.

Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend.

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

### 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](http://www.wirtschaft.hessen.de)

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

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

### Erklärung der Bauaufsicht Frankfurt

Hat die Bauaufsicht Frankfurt bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (siehe Kapitel B1) oder bei Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung (siehe Kapitel B2) erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, legen Sie eine Kopie dieser Erklärung bitte in **1-facher Ausfertigung** bei.

### Erklärung der Bauherrschaft

Wenn Sie für Ihr Bauvorhaben, das eigentlich der Genehmigungsfreistellung gemäß § 56 HBO zuzuordnen wäre, eine bauaufsichtliche Prüfung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 57 HBO wünschen, können Sie dies durch eine entsprechende Angabe auf der 2. Seite (Rückseite) des Bauantragsformulars BAB 01 aus dem Bauvorlagenerlass 2007 (Anlage 1, Nr. 1) erklären.

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


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

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

### Statistischer Erhebungsbogen

Fügen Sie Ihrem Antrag den vollständigen Formularsatz zur Baustatistik (Erhebungsbogen) in **1-facher Ausfertigung** bei. Bei Maßnahmen, durch die Wohnraum entfällt, legen Sie bitte auch einen **Abgangserhebungsbogen** vor.

 Fundstelle im Internet: [www.statistik-hessen.de](http://www.statistik-hessen.de)

 Den Formularsatz erhalten Sie auch in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

### 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 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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

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

### **Nachweis der Bauvorlagenberechtigung**

Bitte legen Sie uns einen Nachweis für die Bauvorlageberechtigung des/r Entwurfsverfassers/in in **1-facher Ausfertigung vor** (siehe auch Bauantragsformular, Ziffer 6).

### **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.

Sollte für die Realisierung Ihres Vorhabens die Eintragung einer Baulast zwingend erforderlich sein, können Sie das bauaufsichtliche Verfahren beschleunigen, indem Sie dem Bauantrag eine entsprechende Absichtserklärung des/der Grundstückseigentümer/s beifügen.

 Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in Kapitel B9.

### **Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge**

Hält Ihr Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z.B. die erforderlichen Abstandsflächen oder planungsrechtliche Festsetzungen, nicht ein, ist dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung beizufügen.

Bitte verwenden Sie hierfür das Antragsformular BAB 10 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. Das Antragsformular wird in **3-facher Ausfertigung** benötigt.

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

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Objekte werden entsprechend gekennzeichnet (dies gilt insbesondere für Gebäude, die baugenehmigungsfrei errichtet oder beseitigt werden oder wurden)

- d) Angaben zur Höhenlage des Baugrundstückes 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 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.

<sup>1</sup> 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@stadtfrankfurt.de](mailto: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.

### 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.stadtfrankfurt.de](http://www.umweltamt.stadtfrankfurt.de)

### Abstandsflächennachweis

Wenn Ihr Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhält, und Sie aus diesem Grunde einen Abweichungsantrag im Rahmen des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens stellen, ist dem Bauantrag 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** Heftrand. 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

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

### **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 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.

### **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 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.

① *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](http://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.

① *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](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 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.*



## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

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

### 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](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

### **Bodengutachten zu Altlasten (in 3-facher Ausfertigung vorzulegen)**

Für Vorhaben, die auf Flächen errichtet werden sollen, die als Altlastenflächen bekannt oder als Verdachtsflächen registriert sind, ist ein Bodengutachten erforderlich. Sollten Sie bereits einen Sanierungsbescheid vom Regierungspräsidium Darmstadt erhalten haben, oder ist die Sanierungsmaßnahme bereits abgeschlossen, geben Sie uns bitte das Aktenzeichen des Bescheides an oder fügen Kopien dem Antrag bei.

① *Genauere Informationen über Altlasten erhalten Sie beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de).*

### Unterzeichnung der Bauvorlagen

Das **Bauantragsformular** 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. WEITERE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN, DIE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN MITGEPRÜFT WERDEN

**Unter anderem** werden folgende Rechtsgebiete im Vereinfachten Verfahren geprüft:

### 7.1 DENKMALSCHUTZ

Im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird auch die Einhaltung des Denkmalschutzes überprüft. Eine Baugenehmigung schließt dementsprechend auch eine eventuell erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit ein. Wenn das Bauvorhaben den Denkmalschutz nicht einhält, wird der Bauantrag versagt werden.

Bei denkmalschutzrelevanten Maßnahmen werden oftmals zusätzlich zu den erforderlichen Bauvorlagen besondere Unterlagen benötigt, anhand deren die Einhaltung der denkmalrechtlichen Belange geprüft werden kann. Solche Unterlagen können unter anderem sein:

1. Baubeschreibung
2. Zeichnerisches Aufmaß
3. Detaildarstellungen z. B. bei Fenstererneuerung, Gauben o. ä. (Horizontal- und Vertikalschnitte, Ansichten )
4. Vorbereitende Untersuchungen am Kulturdenkmal – restauratorische und baugeschichtliche Voruntersuchung
5. Vorbereitende Untersuchung am Kulturdenkmal – archäologische Voruntersuchung
6. Detaillierte Angaben zu Materialien, Farbtonangaben
7. Fotografische Dokumentation des Vorhabens
8. Abwicklung der Straßenfassade

Bei Bauvorhaben, die den Denkmalschutz tangieren, empfehlen wir Ihnen dringend, vor Bauantragstellung beim Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main abzuklären, ob und in welchem Umfang für Ihr Bauvorhaben der Denkmalschutz zu berücksichtigen ist.

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



© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

§ RECHTSGRUNDLAGE: Hessisches Denkmalschutzgesetz, abzurufen über [www.hessenrecht.hessen.de](http://www.hessenrecht.hessen.de)

### 7.2 SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNG

Falls sich Ihr Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet befindet, benötigen Sie eine sanierungsrechtliche Genehmigung. Diese ist in das Baugenehmigungsverfahren mit eingeschlossen.

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

### 7.3 WASSERRECHT

Wollen Sie in einem amtlich festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** einen Neubau errichten oder sonstige flächenbezogene Veränderungen vornehmen, benötigen Sie hierfür eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Auch für einen Neubau bzw. eine Erweiterung in einem **Trinkwasserschutzgebiet** kann eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich sein. Beide Verfahren sind in das Baugenehmigungsverfahren eingeschlossen.

Zur Beurteilung, ob die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, sollten Sie die Beratung bei der Unteren Wasserbehörde suchen.

① *Ob Ihr Bauvorhaben in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt, erfahren Sie bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht Frankfurt. Für vertiefte Fragen zum Wasserrecht steht Ihnen die Untere Wasserbehörde zur Verfügung. Sie finden diese beim Umweltamt, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main, Tel. (069) 212-39100, E-mail: [umweltamt.info@stadtfrankfurt.de](mailto:umweltamt.info@stadtfrankfurt.de)*

§ RECHTSGRUNDLAGE ZUM HOCHWASSERSCHUTZ: §§ 14,15 des Hessischen Wassergesetzes, abzurufen über [www.hessenrecht.hessen.de](http://www.hessenrecht.hessen.de) ; Rechtsgrundlage für die Trinkwasserschutzgebieten sind die jeweiligen Trinkwasserschutzverordnungen.

## 8. WELCHE WEITEREN GENEHMIGUNGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHR BAUVORHABEN?

Über die Baugenehmigung hinaus können auch weitere Genehmigungen für Ihr Bauvorhaben erforderlich werden. Dies könnten zum Beispiel sein:

### **Baumfällgenehmigung**

Für die Fällung von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt geschützten Bäumen, benötigen Sie eine Baumfällgenehmigung. Wir empfehlen Ihnen, erforderliche Baumfällungen frühzeitig mit dem Umweltamt und der Bauaufsicht abzustimmen.

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

### **Wasserrechtliche Erlaubnis bei Grundwasserberührung**

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

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

### Anforderungen an Arbeitsstätten nach der Arbeitsstättenverordnung

Der Arbeitsschutz wird im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Dennoch sind die Belange des baulichen Arbeitsschutzes bei der Planung von Vorhaben immer dann zu berücksichtigen, wenn für die spätere Nutzung die Beschäftigung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern vorgesehen bzw. nicht auszuschließen ist.

Weitere Informationen zu dieser Thematik finden Sie im Bauvorlagenerlass, Anlage 3, Nr. 1.

☞ Fundstelle des Bauvorlagenerlasses im Internet: [www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.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 42514, E-mail: [gastg-gewo@stadtfrankfurt.de](mailto:gastg-gewo@stadtfrankfurt.de)

## 9. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

Die nachfolgende Liste soll Ihnen als Orientierung dienen, welche Bauvorlagen einem Bauantrag des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Regelfall beizufügen sind. Ob diese Bauvorlagen auch in Ihrem konkreten Einzelfall vorzulegen sind, erfahren Sie bei der Vorbereitung in der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht.

Art der Bauvorlage	Anzahl
1. Antragsformular BAB01	1
2. ggf. Erklärung der Bauherrschaft im Bauantragsformular	
3. Erklärung der Bauaufsicht Frankfurt wegen Bauantragsverfahren	1
4. Statistischer Erhebungsbogen	1
5. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
6. Handlungsvollmachten im Original	1
7. Nachweis der Bauvorlageberechtigung	1
8. Absichtserklärung zu Baulasten/Baulasten in Kopie	1
9. Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung BAB 10	3
10. Liegenschaftsplan (Bei Neubauten ist eine zusätzliche Kopie erforderlich)	4 (+1)
11. Auszug aus dem Grundstücksnachweis	4
12. Freiflächenplan (Bei Neubauten ist eine zusätzliche Kopie erforderlich)	4 (+1)
13. Abstandsflächennachweis	4
14. Grundrisse	4
15. Schnitte	4
16. Ansichten	4
17. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
18. Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung	4
19. Einfügnachweis (gemäß § 34 BauGB)	4
20. Stellplatznachweis	4
21. Nachweis der Fahrradabstellplätze	4
22. Berechnung des Bruttorauminhalts	4
23. Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche	4
24. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung	4
25. Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit	4

## B3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

### 10. WAS SIE WÄHREND DER BAUMASSNAHME BEACHTEN MÜSSEN!

Anzeige des Baubeginns und der Fertigstellung

Der Baubeginn ist mindestens 1 Woche vorher der Bauaufsicht Frankfurt schriftlich mitzuteilen. Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes sind der Bauaufsicht mindestens 2 Wochen vorher unter Angabe des Zeitpunkts der Fertigstellung anzuzeigen. Bitte verwenden Sie hierfür die Formulare aus dem Bauvorlagenerlass.

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

① Ausführliche Informationen zum Baubeginn und zur Fertigstellung finden Sie im Kapitel B13 dieser Broschüre.

#### **Bautechnische Nachweise**

Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen der Bauaufsicht die erforderlichen bautechnischen Nachweise vorliegen.

§ RECHTSGRUNDLAGE: §§ 59, 65 HBO

① Ausführliche Informationen zu den bautechnischen Nachweisen finden Sie im Kapitel B13 dieser Broschüre.

#### **Benutzung vor Fertigstellung**

Möchten Sie Ihr Gebäude schon vor der Fertigstellung nutzen, müssen Sie dies spätestens eine Woche vorher der Bauaufsicht mitteilen. Die vorzeitige Benutzung ist zulässig, wenn die Bauaufsicht nicht innerhalb einer Woche die Nutzung wegen Bedenken gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung untersagt.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 74 Abs. 7 HBO

### 11. WIE LANGE GILT EINE BAUGENEHMIGUNG?

Die Baugenehmigung wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn die Bauausführung für ein Jahr unterbrochen wurde.

Die Baugenehmigung kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag kann formlos unter Angabe des Aktenzeichens bei der Bauaufsicht gestellt werden. Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeht.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 64 Abs. 7 HBO