

# B5 SONDERBAUTEN

## Vorwort

Auch wenn die HBO 2010 weitere Verfahrenserleichterungen vorgenommen hat, ist für Sonderbauten weiterhin ausschließlich das Vollverfahren vorgesehen.

Darüber hinaus wird die bei allen anderen Bauvorhaben den Sachverständigen und Nachweisberechtigten vorbehaltene Prüfung von Brandschutz und Statik für Sonderbauten von der Bauaufsicht oder von ihr beauftragten Sachverständigen (z.B. Prüfsachverständigen) durchgeführt.

An Sonderbauten können erhöhte Anforderungen gestellt, aber auch Erleichterungen zugelassen werden. Dies hängt von den Besonderheiten eines Sonderbaus ab. Für spezielle Sonderbauten wie z.B. Hochhäuser, Schulen oder Krankenhäuser bestehen besondere Verordnungen oder Richtlinien, denen die Anforderungen für diese Sonderbautypen entnommen werden können („geregelt Sonderbauten“).

Wie kaum eine andere Baugehmigungsbehörde in Deutschland hat die Bauaufsicht Frankfurt besondere Erfahrung und Routine mit Sonderbauten. Wir legen Wert darauf, dass geregelte Sonderbauten auch den Regeln entsprechend geplant werden.

## 1. WELCHE BAUVORHABEN GELTEN ALS SONDERBAUTEN?

Als Sonderbauten gelten u. a.

- Hochhäuser ab 22 m Höhe,
- Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung (außer Wohngebäude),
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit über 3000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
- Versammlungsstätten, die mehr als 200 Besucher fassen,
- Krankenhäuser und sonstige Anlagen zur Unterbringung oder Pflege von Kindern, alten, kranken, behinderten oder aus anderen Gründen hilfsbedürftigen Personen,
- Tageseinrichtungen für Kinder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
- Schank- und Speisegaststätten mit insgesamt mehr als 120 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der Gasträume oder mit nicht im Erdgeschoss liegenden Gasträumen von insgesamt mehr als 70 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,
- Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Gastbetten,
- Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,
- Schulen,
- Flughafen,
- Verkaufsstätten mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche,
- Nebenanlagen und Nebengebäude für Sonderbauten,
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

§ RECHTSGRUNDLAGE: § 2 Abs. 8 HBO

## 2. GENEHMIGUNGSDAUER

Für Sonderbauten ist keine maximale Genehmigungsdauer vorgeschrieben. In der Frankfurter Praxis werden in den meisten Fällen mit guter Vorbereitung durch die Antragsteller 3 Monate nicht überschritten.

## 3. WAS WIRD BEI SONDERBAUTEN GEPRÜFT?

Sonderbauten werden im Vollverfahren geprüft, in dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Vorschriften des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts beurteilt wird.

Neben den Vorschriften des **Bauordnungsrechts**, des **Bauplanungsrechts** und dem **sonstigen**



© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

**öffentlichen Recht** (siehe Kapitel B4 Vollverfahren) sind die speziellen **Sonderbau Richtlinien** und **-verordnungen** zu beachten. Diese sind zwar lediglich Verwaltungsvorschriften, stellen aber eine Zusammenfassung der zu Sonderbauten gewonnenen Erfahrungen dar. Sie binden daher die Ermessensausübung der Bauaufsicht.

Folgende Sonderbau Richtlinien und -verordnungen sind zurzeit in Kraft:

- Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Muster-Hochhaus-Richtlinie - MHHR) ,
- Muster-Beherbergungsstättenverordnung
- Muster-Industriebau Richtlinie
- Muster-Schulbau-Richtlinie
- Muster-Verkaufsstättenverordnung
- Muster-Versammlungsstättenverordnung

Darüber hinaus ist für Großgaragen über 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche die Garagenverordnung zu beachten, für Feuerungsanlagen über 350 kW Nennwärmeleistung gelten die Vorschriften der Feuerungsverordnung.

Im Gegensatz zu allen sonstigen Bauvorhaben wird bei Sonderbauten der Brandschutz und die Standsicherheit von der Bauaufsicht oder von ihr beauftragten Sachverständigen geprüft (Vier-Augen-Prinzip). Dies gilt auch dann, wenn die Bauherrschaft Fachingenieure eingeschaltet hat, die ihrerseits Sachverständigenqualifikationen besitzen.

Dagegen bleibt die Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes sowie der sicheren Benutzbarkeit von Energieerzeugungsanlagen auch bei Sonderbauten den Nachweisberechtigten für Wärme- und Schallschutz bzw. den Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen vorbehalten.

§ RECHTSGRUNDLAGE: §§ 58, 59 HBO

☞ Fundstelle der Sonderbau Richtlinien und -verordnungen im Internet:  
[www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

#### 4. BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

Für Sonderbauten 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

#### 5. WELCHE BAUVORLAGEN BENÖTIGEN SIE FÜR IHREN BAUANTRAG ZUR GENEHMIGUNG EINES SONDERBAUS?

Die unten aufgeführten Unterlagen sind Ihrem Bauantrag für einen Sonderbau, falls nachfolgend oder im Rahmen eines Beratungsgespräches bei der Bauaufsicht nicht anders festgelegt, in **vier-facher 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.

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

## B5 SONDERBAUTEN

✉ *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.*

### ① **Zusatzklärung zur statischen Berechnung:**

*Falls Sie den Standsicherheitsnachweis vorab prüfen lassen möchten, können Sie dies auf der 2. Seite (Rückseite) des Antragsformulars erklären.*

### **Statistischer Erhebungsbogen**

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

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

① *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.

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

① *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**

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.

① *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 Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung beifügen.

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 Objekte werden entsprechend gekennzeichnet (dies gilt insbesondere für Gebäude, die baugenehmigungsfrei errichtet oder beseitigt werden oder wurden)
- d) Angaben zur Höhenlage des Baugrundstücks im Verhältnis zu Normalnull (NN),
- e) Übertragung der planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, wenn diese beurteilungsrelevant sind.

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

### **Auszug aus dem 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.

📖 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.

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

## B5 SONDERBAUTEN

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
- 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

Mit Ausnahme von Abbrüchen und baulichen Maßnahmen im Innern eines bestehenden Gebäudes 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** 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. (Siehe auch Kapitel B8)

### **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,
- Feuerstätten 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,
- 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 Gebäudeklassifizierung\*\* und zu den baulichen Besonderheiten.

## B5 SONDERBAUTEN

§ 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 Nachweise über die Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung beizufügen. Die Nachweise sollen hierbei auf folgende Aspekte eingehen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung von Baugrundstück und umgebender 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 Bauvorhaben 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 Antrags-

annahme“ 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.*

### **Brandschutzkonzept**

Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes und besteht in der Regel aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil. Es ist bei Sonderbauten dem Bauantrag beizufügen. Das Brandschutzkonzept kann sowohl von Sachverständigen bzw. Nachweisberechtigten für Brandschutz als auch von Bauvorlageberechtigten oder von Fachplanern im Sinne des § 49 Abs.2 HBO verfasst werden.

Wenn das Konzept nicht vom/von der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in erstellt worden ist, hat er/sie der Bauaufsicht schriftlich zu bestätigen, dass er/sie das Brandschutzkonzept inhaltlich bei seiner/ihrer Planung in vollem Umfang berücksichtigt hat (die sogenannte Übereinstimmungserklärung).

Der Inhalt eines Brandschutzkonzeptes ist im Bauvorlagenerlass Anlage 2, Punkt 7, genau beschrieben. Es kann aber auch gemäß der Vfdb-Richtlinie 01/01 „Brandschutzkonzept“ erstellt werden.

Bei der Erstellung des Konzeptes sind die für das geplante Vorhaben geltenden Sonderbauvorschriften zu berücksichtigen.

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

☒ *Vfdb-Richtlinien können bezogen werden von: VdS Schadenverhütung Verlag, Amsterdamer Str. 174, 50735 Köln*

### **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 und vorzuhaltenden Stellplätzen gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten 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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de) zur Verfügung steht.*





## B5 SONDERBAUTEN

### **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.

### **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**

Im 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

### **Haustechnische Nachweise (jeweils in 3-facher Ausfertigung vorzulegen)**

Wenn die Bauvorlagen zu den haustechnischen Anlagen nicht von dem/der bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in erstellt worden sind, hat er/sie der Bauaufsicht schriftlich zu bestätigen, dass er/sie die Fachentwürfe inhaltlich bei seiner/ihrer Planung in vollem Umfang berücksichtigt hat (s.g. Übereinstimmungserklärung).

### **Entwässerungsanlagen**

Unterlagen zur Entwässerung sind immer dann einzureichen, wenn Entwässerungsanlagen außerhalb von Gebäuden und/oder in Gebäuden neu hergestellt oder geändert werden. Erforderliche Bauvorlagen bei Neuerrichtung und Änderung der Grundleitungen und des Anschlusses in das öffentliche System sind insbesondere:

- Liegenschaftsplan mit Darstellung der Grundstücksentwässerung, den Anschlußleitungen und den Übergabeschächten,
- Alle Grundrisse mit Eintragung der Entwässerungsanlagen,
- Alle Schnitte mit Eintragung der Entwässerungsanlagen und Darstellung der Leitungsabwicklung vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal mit Höhenangaben (Strangschema),
- Berechnungen nach DIN 1986,
- Angabe der Förderleistung der Hebeanlagen,
- formlose Baubeschreibung inklusive Angaben zu den geplanten Regenwasserrückhaltevorrichtungen und Abscheideranlagen,
- Anschlussgenehmigung der Stadtentwässerung Frankfurt am Main ist immer mit einzureichen, wenn die Grundstücksentwässerung neu hergestellt wird.

## B5 SONDERBAUTEN

Bei Änderung der Entwässerungsanlagen nur im Inneren eines Gebäudes sind in der Regel erforderlich:

- Alle Grundrisse mit Eintragung der Entwässerungsanlagen,
- Schnitte mit Eintragung der Entwässerungsanlagen (Strangschema),
- Berechnungen nach DIN 1986,
- formlose Baubeschreibung inklusive Angaben zu den geplanten Abscheideranlagen.

### Lüftungsanlagen

Unterlagen zu den Lüftungsanlagen sind sowohl bei der Neuherstellung als auch bei Erweiterung oder Änderung der Anlagen vorzulegen. Auch Anlagen zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen müssen in den Bauantragsunterlagen dargestellt werden. Erforderliche

Bauvorlagen sind insbesondere:

- Grundrisse mit Darstellung der Lüftungsanlagen und -leitungen
- Dachaufsicht mit Abluftöffnungen und Technikaufbauten auf den Dächern
- Schnitte und Ansichten mit eindeutiger Darstellung der geplanten Lüftungsanlage (insbesondere bei Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen, bei denen mit Emissionen zu rechnen ist z.B. gewerbliche Küchen, Bäckereien, Gaststätten, Pizzerien, Druckereien, Reinigungen)
- Berechnungen zur Dimensionierung der Anlage
- formlose Baubeschreibung.

### Feuerungsanlagen

Alle Feuerungsanlagen müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden. Erforderliche Bauvorlagen sind insbesondere:

- Grundrisse mit Darstellung des Heizraumes, der Abgasanlagen/des Schornsteins, des Gasanschlusses, des Raumes zur Heizöllagerung usw,
- Schnitt mit eindeutiger Darstellung der geplanten Feuerungsanlage, der Abgasanlagen/des Schornsteins und der Energieversorgungsleitungen,
- formlose Baubeschreibung.

Wir empfehlen Ihnen, sich rechtzeitig mit dem für Ihr Vorhaben zuständigen Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister) in Verbindung zusetzen.

① *Die Schornsteinfegerinnung finden Sie in der Intzestraße 12, 60314 Frankfurt am Main, Telefonnummer 069-9431850, E-mail: [info@schornsteinfegerinnung-rhein-main.de](mailto:info@schornsteinfegerinnung-rhein-main.de)*

🌐 *Fundstelle im Internet: [www.myschornsteinfeger.de](http://www.myschornsteinfeger.de)*

### 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)*

### Standsicherheitsnachweis

Der Standsicherheitsnachweis ist dem Bauantrag für einen Sonderbau in **2-facher Ausfertigung** beizufügen.

## **Baugrunduntersuchung**

Die Baugrunduntersuchung ist dem Bauantrag für einen Sonderbau in **2-facher Ausfertigung** beizufügen.

## **Zusätzliche Bauvorlagen für die verschiedenen Sonderbautypen**

### **Hochhäuser**

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung für Hochhäuser:**

In der Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Belange des Umweltschutzes bezogen auf das Bauvorhaben dargestellt.

In der Regel erfolgt eine solche Prüfung bereits während der Bauleit- und Landschaftsplanung. In diesem Fall müssen bei der Bauantragstellung keine weiteren Unterlagen vorgelegt werden.

Nur wenn zuvor keine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde (in der Regel bei sehr alten Bebauungsplänen oder in Fällen nach § 31 oder § 34 BauGB), wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Hierfür ist von der Bauherrschaft zusammen mit den Bauantragsunterlagen die Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle und eine sich hierzu äussernde Stellungnahme des Umweltamtes zu diesem Gutachten in **3-facher Ausfertigung** vorzulegen. Weitere Informationen zur Umweltverträglichkeitsprüfung entnehmen Sie bitte den Hochhausrichtlinien.

☞ Fundstelle der Muster-Hochhaus-Richtlinie im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

### **Versammlungsstätten**

#### **Nutzungsbeschreibung**

Legen Sie Ihrem Bauantrag eine ausführliche Nutzungsbeschreibung mit Angaben über Art des Betriebes, Nutzung der Räume und Anzahl der Nutzer bei.

#### **Sonderbauanleitung**

Für Versammlungsstätten, die mehr als 200 Plätze fassen, Sportstadien mit mehr als 5000 Besuchern und Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen, deren Besucherbereich mehr als 1000 Besucher erfasst und die ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen bestehen, ist die Muster-Versammlungsstättenverordnung zu beachten.

☞ Fundstelle der Muster-Versammlungsstättenverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

Nach der Muster-Versammlungsstättenverordnung sind folgende zusätzliche Angaben/ Bauvorlagen erforderlich:

#### **Brandschutzkonzept**

Stellen Sie im Brandschutzkonzept insbesondere die maximal zulässige Zahl der Besucher, die Anordnung und Bemessung der Rettungswege und die zur Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen erforderlichen baulichen, technischen und betrieblichen Maßnahmen dar.

#### **Technische Einrichtungen**

Legen Sie für die nach der Muster-Versammlungsstättenverordnung erforderlichen technischen Einrichtungen insbesondere Pläne, Beschreibungen und Nachweise vor.



© Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

## B5 SONDERBAUTEN

### **Retlungswege**

Stellen Sie den Verlauf der Rettungswege im Freien, die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatz- und Rettungswegfahrzeuge in einem besonderen Außenanlagenplan dar.

### **Bestuhlungspläne**

Bitte legen Sie uns einen Bestuhlungs- und Rettungswegeplan im Maßstab 1:200 vor, der die Anordnung der Sitz- und Stehplätze, einschließlich der Plätze für Rollstuhlbenutzer, der Bühnen-, Szenen- und Spielflächen sowie den Verlauf der Rettungswege enthält. Sind verschiedene Anordnungen vorgesehen, so ist für jede ein besonderer Plan vorzulegen.

### **Beherbergungsstätten**

#### **Sonderbauichtlinie**

Für Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten ist die Muster-Beherbergungsstättenverordnung zu beachten.

 Fundstelle der Muster-Beherbergungsstättenverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

#### **Nutzungsbeschreibung**

Legen Sie eine ausführliche Nutzungsbeschreibung mit Angaben über Art des Betriebes, Nutzung der Räume, Zahl der Gastbetten und Art der Gastronomie, soweit vorhanden, bei.

Nach der Muster-Beherbergungsstättenverordnung sind die folgenden zusätzlichen Angaben/ Bauvorlagen zu den technische Einrichtungen und Rettungswegen erforderlich:

- Angaben über die Sicherheitsbeleuchtung,
- Angaben über die Sicherheitsstromversorgung,
- Angaben über die Alarmierungseinrichtungen,
- Angaben über die Brandmeldeanlagen,
- Angaben über die Rettungswege auf dem Grundstück und die Flächen für die Feuerwehr.

### **Verkaufsstätten**

#### **Sonderbauichtlinie**

Für Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2.000 m<sup>2</sup> haben, ist die Muster-Verkaufsstättenverordnung zu beachten.

 Fundstelle der Muster-Verkaufsstättenverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

#### **Nutzungsbeschreibung**

Legen Sie eine ausführliche Nutzungsbeschreibung mit Angaben über Art des Betriebes, Nutzung der Räume, Öffnungszeiten und Anzahl der Beschäftigten bei.

Nach der Muster-Verkaufsstättenverordnung sind die folgenden zusätzlichen Angaben/ Bauvorlagen zum Brandschutz erforderlich:

- Berechnung der Flächen der Verkaufsräume und der Brandabschnitte,
- Berechnung der erforderlichen Breiten der Ausgänge aus den Geschossen ins Freie oder in Treppenträume notwendiger Treppen,
- Angaben über die Sprinkleranlagen, die sonstigen Feuerlöscheinrichtungen und die Feuerlöschgeräte,
- Angaben über die Brandmeldeanlagen,
- Angaben über die Alarmierungseinrichtungen,

- Angaben über die Sicherheitsbeleuchtung und die Sicherheitsstromversorgung,
- Angaben über die Rauchabzugsvorrichtungen und Rauchabzugsanlagen,
- Angaben über die Rettungswege auf dem Grundstück und die Aufstellungsflächen für die Feuerwehr.

## **Schulen**

### **Sonderbaurichtlinie**

Für Schulen ist die Muster-Schulbaurichtlinie zu beachten.

*☞ Fundstelle der Muster-Schulbaurichtlinie im Internet: [www.bauaufsichtfrankfurt.de](http://www.bauaufsichtfrankfurt.de)*

### **Nutzungsbeschreibung**

Legen Sie eine ausführliche Nutzungsbeschreibung mit Angaben über die Nutzung der Räume, Anzahl der Schüler und Lehrer und sonstigen Beschäftigten bei.

## **Industriebauten**

### **Sonderbaurichtlinie**

Für Industriebauten ist die die Muster-Industriebaurichtlinie zu beachten.

*☞ Fundstelle der Muster-Industriebaurichtlinie im Internet: [www.bauaufsichtfrankfurt.de](http://www.bauaufsichtfrankfurt.de)*

### **Nutzungsbeschreibung**

Legen Sie eine ausführliche Nutzungsbeschreibung mit Angaben über die Nutzung der Räume und die Anzahl der Beschäftigten bei.

Nach der Muster-Industriebaurichtlinie sind folgende im Brandschutzkonzept zusätzliche Angaben/Bauvorlagen erforderlich:

- Angaben zur Zuordnung des Industriebaus zu den Sicherheitskategorien
- über das gewählte Verfahren nach Abschnitt 6 oder 7
- Angaben zum Löschwasserbedarf und der Art der Bereitstellung
- Angaben zur Zugänglichkeit vom öffentlichen Straßenraum aus und zu den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück
- Angaben zum ersten und zweiten Rettungsweg mit Darstellung der Rettungsweglängen
- Angaben zum Rauchabzug mit Darstellung der Anlage bzw. der Öffnungen einschließlich der Zulufröhrleitungen und der zu entrauchenden Bereiche
- Angaben zu brandschutztechnischen Einrichtungen (wie Steigleitungen, Wandhydranten)
- Angaben zu selbsttätigen Löschanlagen mit Darstellung der Art der Anlage und der geschützten Bereiche
- Angaben zu Alarmierungseinrichtungen mit Beschreibung der Auslösung
- Angaben zur Gebädefunkanlage

Beim Nachweis nach Abschnitt 6

- Angaben zur Größe der Brandabschnitte, Lage der Brandwände und zu den Freiflächen bei Lagergebäuden

## B5 SONDERBAUTEN

Beim Nachweis nach Abschnitt 7

- Angaben zur Berechnung nach DIN 18 230 mit den Unterlagen zur Dokumentation
- insbesondere der rechnerischen Brandbelastung nach DIN 18 230
- Angaben zur Festlegung der Brandschutzklassen

### Großgaragen

#### Rechtsgrundlage

Als Grundlage für die bauaufsichtliche Beurteilung von Garagen gilt die Garagenverordnung.

📄 Fundstelle der Garagenverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)

Großgaragen (Garagen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sind Sonderbauten. Bei der Erstellung eines entsprechenden Bauantrages müssen Sie der Bauaufsicht Bauvorlagen vorlegen, aus denen die Einhaltung der Anforderung der Garagenverordnung eindeutig hervorgeht. Im Grundriss und im Schnitt müssen die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen angegeben und dargestellt sein. Darüber hinaus sind eine entsprechende Baubeschreibung und das Brandschutzkonzept dem Bauantrag beizufügen.

#### 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“).

### 6. WEITERE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN, DIE BEI SONDERBAUTEN GEPRÜFT WERDEN

Unter anderem werden im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten folgende Rechtsgebiete im Vollverfahren geprüft:

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

#### 6.1 DENKMALSCHUTZ

Im Baugenehmigungsverfahren wird auch die Einhaltung des Denkmalschutzes überprüft. Eine Baugenehmigung schließt dementsprechend auch eine eventuell erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung mit ein. Wenn das Bauvorhaben den Denkmalschutz nicht einhält, ist der Bauantrag zu versagen.

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.*

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

## 6.2 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.

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

## 6.3 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.

📍 *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@stadt-frankfurt.de](mailto:umweltamt.info@stadt-frankfurt.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.



## B5 SONDERBAUTEN

### 7. WELCHE WEITEREN GENEHMIGUNGEN BENÖTIGEN SIE ÜBER DIE BAUGENEHMIGUNG HINAUS 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 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.

Eine 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)

### 8. BEISPIEL FÜR VORZULEGENDE BAUVORLAGEN

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

Art der Bauvorlage	Anzahl
1. Antragsformular	1
2. ggf. Zusatzklärung zur statischen Berechnung im Bauantragsformular	
3. Statistischer Erhebungsbogen	1
4. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
5. Handlungsvollmachten im Original	1
6. Nachweis der Bauvorlageberechtigung	1
7. Absichtserklärung zu Baulasten/Baulasten in Kopie	1
8. Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung	3
9. Liegenschaftsplan (Bei Neubauten ist eine zusätzliche Kopie erforderlich)	4 (+1)

Art der Bauvorlage	Anzahl
10. Auszug aus dem Grundstücksnachweis	4
11. Freiflächenplan (Bei Neubauten ist eine zusätzliche Kopie erforderlich)	4 (+1)
12. Abstandsflächennachweis	4
13. Grundrisse	4
14. Schnitte	4
15. Ansichten	4
16. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
17. Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung	4
18. Einfügnachweis (gemäß § 34 BauGB)	4
19. Brandschutzkonzept	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
27. Nachweis der Qualität von Aufenthaltsräumen	4
28. Nachweis der Barrierefreiheit	4
29. Entwässerungsanlagen innerhalb und außerhalb der Gebäude	3
30. Lüftungsanlagen	3
31. Feuerungsanlagen	3
32. Bodengutachten bei festgesetzten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen	3
33. Standsicherheitsnachweis	2
34. Baugrunduntersuchung	2
35. Zusätzliche Bauvorlagen nach den Sonderbauvorschriften	4

## 9. 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)*

*📌 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 geprüft vorliegen.

§ RECHTSGRUNDLAGE: §§ 59, 65 HBO

*📌 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

### **10. 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