

## **B3 VEREINFACHTE BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN**

### **Vorwort**

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 3 Monaten, wird bei der Bauaufsicht Frankfurt meistens 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. Nachweisberechtigte, 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?**

- Wohngebäude bis 22 m Höhe
- Sonstige Gebäude bis zu 7 m Höhe
- Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind.
- Nebenanlagen und Nebengebäude zu den oben aufgeführten Bauvorhaben sind dann im Vereinfachten Verfahren zu prüfen, wenn der Bau nicht die Festlegungen eines qualifizierten Bebauungsplans einhält oder die Erschließung, bauordnungsrechtliche Abweichungen bzw. planungsrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen 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).

Das Vereinfachte Verfahren findet bei der Errichtung von Sonderbauten und dem Abbruch von baulichen Anlagen keine Anwendung.

### **2. Entscheidungsfrist**

Die Entscheidungsfrist beträgt maximal 3 Monate, wenn sie nicht durch Erklärung der Bauaufsicht verlängert wird. Hat die Bauaufsicht in dieser Zeit keine Entscheidung über den Bauantrag getroffen, gilt die Baugenehmigung als erteilt (mit Ausnahme von Vorhaben im Außenbereich).

*§ 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) sowie 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 Naturschutzrecht 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 <http://www.wirtschaft.hessen.de>.

#### 4. Wahlmöglichkeit

Sie können erklären, dass Ihr Bauvorhaben, das eigentlich dem Vereinfachten Verfahren zuzuordnen wäre, im Vollverfahren (Kapitel B4) geprüft werden soll. Verwenden Sie für diese Erklärung bitte das hierfür vorgesehene Formular aus dem Bauvorlagen-erlass (Anlage 1, Nr. 15).

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

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

#### 5. Bauvorlageberechtigung

*Kleine Bauvorlageberechtigung*

Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes sind berechtigt, Bauanträge einzureichen für

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und insgesamt max. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche
- eingeschossige gewerbliche Gebäude bis max. 200m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 3 m Wandhöhe
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Garagen bis 200m<sup>2</sup> Nutzfläche

*Große Bauvorlageberechtigung*

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 Baugenehmigungsverfahren, falls nachfolgend nicht anders festgelegt, in **vierfacher Ausfertigung** beizufügen.

Die Bauzeichnungen erstellen Sie bitte im Maßstab 1:100, in begründeten Einzelfällen auch in den Maßstäben 1:50 oder 1:200, als Ausnahme kann ein anderer Maßstab zugelassen werden. Geben Sie den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sind die gültigen Normen zu beachten.

Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen dauerhaft sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können wir nicht akzeptieren. Falten Sie die Pläne bitte auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten Hefrand. Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefränder. Wählen Sie Ihren Schriftkopf so, dass mindestens eine halbe DIN A 4 Seite frei für Stempel mit Genehmigungsvermerken bleibt. Bitte nummerieren Sie die eingereichten Ausfertigungen durchgehend. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche darzustellen, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind.

# VEREINFACHTE BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

## Antragsformular

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

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

✉ *Bestelladresse für die Formulare: Kohlhammer/Deutsche Gemeindeverlag GmbH, Hessbrühlstraße 69 in 70565 Stuttgart*

📖 *Eine Hilfe für das Ausfüllen des Antragsformulars finden Sie im Kapitel C1 dieser Broschüre.*

## Statistischer Erhebungsbogen:

Fügen Sie Ihrem Antrag den Formularsatz zur Baustatistik (Erhebungsbogen) in **1-facher Ausfertigung** bei. Bei Abbrüchen oder Nutzungsänderungen von Wohnen in Büro bzw. von Büro in Wohnen legen Sie bitte auch einen **Abgangserhebungsbogen** vor.

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

📖 *Den Formularsatz erhalten Sie auch im Service-Center der Bauaufsicht.*

## Erklärungsblatt der Bauherrschaft

Falls Sie erklären möchten, dass Ihr eigentlich der Genehmigungsfreistellung zuzuordnendes Bauvorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden soll, verwenden Sie bitte das hierfür vorgesehene Formular aus dem Bauvorlagenerlass (Anlage 1, Nr. 15) in **1-facher Ausfertigung**.

🌐 *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 Erklärungsblatts finden Sie im Kapitel C3 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.

## Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs

Legen Sie bitte eine Kopie aus dem Handels-/Vereinsregister 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

Bitte legen Sie eine Handlungsvollmacht in **1-facher Ausfertigung** vor, wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden. Sollte die Bauherrschaft aus mehreren Personen oder juristischen Personen bestehen, ist 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 Bauvorlageberechtigung**

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

### **Baulasten in Kopie**

Liegt auf Ihrem Grundstück eine Baulast, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis in **1-facher Ausfertigung** bei.

① *Weitere Informationen zu Baulasten erhalten Sie in Kapitel B9.*

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

Hält Ihr Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z.B. die erforderlichen Abstandsflächen oder die planungsrechtlichen Festsetzungen, nicht ein, müssen Sie Ihrem Bauantrag einen Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung beifügen.

Das Antragsformular finden Sie im Bauvorlagenerlass, Anlage 1, Nr. 2.

Abweichungen und Befreiungen können grundsätzlich nur in (schriftlich) begründeten Einzelfällen erteilt werden. Die von Ihnen eingereichte Begründung muss alle entscheidungserheblichen Umstände enthalten.

Ausführliche Informationen zu diesem Antragsverfahren können Sie dem Kapitel B11 entnehmen.

🌐 *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*

① *Eine Hilfe für das Ausfüllen dieses Antragsformulars finden Sie im Kapitel C4 dieser Broschüre.*

### **Auszug aus der digitalen Stadtkarte (für Nutzungsänderungen, kleinere Anbauten)**

Für kleinere Bauvorhaben ist die Vorlage eines Auszugs aus der digitalen Stadtkarte ausreichend. Ein Amtlicher Lageplan ist dann nicht mehr erforderlich.

① *Den Auszug, ggfs. mit Angabe der örtlichen Höhenkoten, erhalten Sie im Service-Center des Stadtvermessungsamtes (Mo, Di, Do und Fr von 8.00-12.00 Uhr), das sich wie das Service-Center/Antragsannahme der Bauaufsicht in der Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main, befindet. Bestellungen sind auch postalisch oder telefonisch unter der Nummer 069/212-33326 bzw. per E-Mail unter [vermessungsamt@stadtfrankfurt.de](mailto:vermessungsamt@stadtfrankfurt.de) möglich.*

### **Amtlicher Lageplan (für Neubauten sowie größere Anbauten)**

Für alle Neubauten sowie für größere Anbauten ist ein Amtlicher Lageplan in **5-facher Ausfertigung** erforderlich. Er darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als 6 Monate sein.

Der Amtliche Lageplan ist in Frankfurt ein auf der Grundlage der digitalen Stadtkarte aufgestellter, beglaubigter Plan mit Informationen über Grundstücksgröße, Nachbarn, Erschließung, Straßenhöhenkoten, Denkmalschutz und mit Eintragung des Planungsstands, der sich aus Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen ergibt.

Er ist mit der Darstellung des geplanten oder betroffenen Gebäudes als Bauzeichnung im Maßstab 1:500 einzureichen. Ein kleinerer Maßstab ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Lageplan soll folgende Angaben erhalten:

- den Maßstab und die Nordrichtung,
- die Bezeichnung des Baugrundstücks und der umliegenden Grundstücke nach Straße und Hausnummer sowie nach Grundbuch und Liegenschaftskataster unter

## VEREINFACHTE BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

- Angabe der Eigentumsverhältnisse,
- die Grenzen des Baugrundstücks, seinen Flächeninhalt nach dem Liegenschaftskataster und, soweit erforderlich, auch die Höhenlage über einem angegebenen Bezugspunkt über Normalnull,
- das Baugrundstück ist mit gelbem Farbstift zu umranden,
- die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Grün- und Wasserflächen, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Breite, die Abstände der geplanten baulichen Anlagen zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und, soweit erforderlich, die Höhenlagen,
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den umliegenden Grundstücken,
- das maßstabsgerecht eingetragene Bauvorhaben mit Angabe der Außenmaße und Vermaßung auf dem Baugrundstück.

Insbesondere im Außenbereich kann es für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sein, dass der Lageplan die Angaben über die Versorgungsleitungen enthält.

① *Sie können den Amtlichen Lageplan beim Amt für Bodenmanagement, Hamburger Allee 22 – 24, 60486 Frankfurt am Main, Tel. 069/79586-0, oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestellen.*

### **Auszug aus dem Liegenschaftsbuch**

Der Auszug enthält Angaben über die Flurstücke und Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

① *Den Auszug können Sie beim Amt für Bodenmanagement, Hamburger Allee 22 – 24, 60486 Frankfurt am Main, bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, oder im Servicecenter des Stadtvermessungsamtes bestellen.*

### **Qualifizierter 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 Feuerwehzufahrten, der Verkehrserschließung etc. ein qualifizierter Freiflächenplan mit einzureichen.

Der qualifizierte Freiflächenplan soll folgende Angaben enthalten:

- Versiegelte, befestigte und begrünte Flächen mit Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend den Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplanes,
- Schützenswerten Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt am Main
- Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder,
- Lager-, Arbeits- und Verkehrsflächen sowie Betriebshofflächen, z.B. für das Be- und Entladen von LKWs, und hauswirtschaftliche Flächen
- Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr
- Spielplätze
- Bei Bauvorhaben im Außenbereich: Die naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichspläne und im Bereich der Überschwemmungsgebiete Angaben zu den Retentionsflächen

Der vorhandene schützenswerte Baumbestand auf dem Baugrundstück bzw. im Straßenbereich ist zusammen mit den geplanten und bestehenden baulichen Anlagen darzustellen.

Welche Bäume geschützt sind, entnehmen Sie bitte der Baumschutzsatzung.

☞ *Fundstelle der Baumschutzsatzung im Internet: [www.umweltamt.stadtfrankfurt.de](http://www.umweltamt.stadtfrankfurt.de)*



### **Abstandsflächennachweis (bei Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen)**

Der Abstandsflächennachweis ist in der Regel rechnerisch und in Form eines Abstandsflächenplans zeichnerisch zu führen.

### **Grundrisse**

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen Grundrisse dar. Bei einem Dachgeschossausbau ist auch der Kellergrundriss zum Nachweis von Abstell- und Gemeinschaftsräumen beizufügen.

Die Grundrisse sind zu vermaßen und mit einem Nordpfeil zu versehen. In den Grundrissen sind die geplanten Nutzungen, Raumgrößen und Schnittlinien entsprechend der Schnitte darzustellen und zu kennzeichnen. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung anzugeben und entsprechend zu kennzeichnen.

### **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 sind.

In den Schnitten sind alle relevanten Höhen 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 etc., mit darzustellen. Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch die Dachgauben.

### **Ansichten**

Zeichnen Sie alle betroffenen Ansichten. Bei geschlossener und halboffener Bauweise sind mindestens zwei Fensterachsen der Nachbarfassaden mit darzustellen.

Im Bereich Denkmalschutz und im Geltungsbereich des § 34 des Baugesetzbuches (Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile, für die kein qualifizierter Bebauungsplan gilt) sind für die Beurteilung des Bauvorhabens auch die Nachbarfassaden relevant und daher mit darzustellen oder durch Fotos zu dokumentieren.

### **Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung**

#### *Baubeschreibung:*

Die Baubeschreibung ist eine formlose Beschreibung der baulichen Maßnahmen des Bauvorhabens. Diese soll insbesondere Aussagen zur Gebäudeklasse und zu den baulichen Besonderheiten enthalten. Außerdem sollten Sie hier angeben, ob die Anforderungen der Hessischen Bauordnung eingehalten sind.

*§ Erläuterungen zur Einteilung der Gebäudeklassen finden Sie in § 2 Abs. 3 HBO*

#### *Nutzungsbeschreibung:*

Für Büros, Läden, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen ist eine formlose Nutzungsbeschreibung erforderlich. Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- Zahl der Beschäftigten
- Öffnungs-/Betriebszeiten
- Genaue Beschreibung der gewerblichen Tätigkeit, ggf. der Abläufe
- Art der zu lagernden Materialien.

# VEREINFACHTE BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

## **Darstellung der Nachbargebäude:**

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

## **Stellplatznachweis:**

Die Anzahl der notwendigen und der abzulösenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung und der Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Frankfurt am Main. Im Falle von Nutzungsänderungen, An- und Umbauten oder Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken stellen Sie bitte den bereits vorhandenen, genehmigten Stellplätze die neu oder zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten Stellplätze anhand der letzten Baugenehmigungen. Bestandsplätze können nur berücksichtigt werden, wenn es sich nicht um eine wesentliche Änderung im Sinne der Stellplatzsatzung handelt.

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

Ⓜ *Alte Baugenehmigungen können Sie in der Dokumentationszentrale der Bauaufsicht, Zimmer 212, montags und donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr, einsehen.*

## **Berechnung des Bruttorauminhaltes**

Bei der Berechnung sind unterschiedliche Nutzungen separat aufzuführen. Für selbständige bauliche Anlagen (z.B. Haus 1, Haus 2, Tiefgarage) sind Wohneinheiten, Bruttorauminhalt und die Baukosten getrennt aufzuführen. Tiefgaragen sind bei der Berechnung des umbauten Raumes zu berücksichtigen.

## **Berechnung der Nutzfläche**

Als Grundlage für die Berechnungen gelten die DIN 277 bzw. die 2. Berechnungsverordnung.

☞ *Fundstelle der 2. Berechnungsverordnung im Internet: [www.bauaufsicht-frankfurt.de](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de)*

## **Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung**

Bitte geben Sie hier die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, und ggf. die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung an (1962, 1969, 1977, 1990).

§ *Rechtsgrundlage: §§ 16ff. BauNVO.*

## **Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit**

Im größten Teil des Frankfurter Stadtgebietes dürfen Gebäude nur mit einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen errichtet werden.

Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist für die Beurteilung des Bauantrags entscheidend, ob Dach- oder Kellergeschoss den Vollgeschossen hinzugerechnet werden müssen. Gerade bei einer Aufstockung, einer Dacherrhöhung, dem Einbau von Dachgauben 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 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 Staatliches Umweltamt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, Tel. 069/2714 – 5729*

## 7. Welche anderen öffentlichen-rechtlichen Vorschriften werden im Vereinfachten Verfahren mitgeprüft?

### 7.1 Erhaltungssatzungen

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 Gestaltung 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 zahlreiche Bereiche in Frankfurt Erhaltungssatzungen beschlossen, so zum Beispiel für Alt-Sachsenhausen, Teile des West- und 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 neuer Fassadenanstrich benötigen Sie unter Umständen eine Genehmigung. Bei Neubauten ist eine besonders sorgfältige Prüfung erforderlich, inwieweit diese sich in die Umgebung einfügen.

Das Verfahren ist in das Baugenehmigungsverfahren integriert. Eine separate Antragstellung für eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung ist nicht erforderlich.

① *Ob Sie für Ihr Bauvorhaben eine Erhaltungssatzung beachten müssen, erfahren Sie beim Service-Center der Bauaufsicht Frankfurt.*

### 7.2 Denkmalschutz

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

Bei Bauvorhaben auf einem denkmalgeschützten Grundstück empfehlen wir deshalb dringend, vor Bauantragstellung beim Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main abzuklären, ob und in welchem Umfang für Ihr Bauvorhaben der Denkmalschutz zu berücksichtigen ist.

① *Das Denkmalamt finden Sie in der Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main, Tel. 069/212-36199.*

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





# VEREINFACHTE BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

## 7.3 Wasserrecht

Wollen Sie in einem amtlich festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** einen Neubau errichten, eine Erweiterung oder sonstige flächenbezogene Veränderungen vornehmen, benötigen Sie hierfür eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung. Dieses Verfahren ist in das Vereinfachte Verfahren miteingeschlossen. Zur Beurteilung, ob die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, sollten Sie die Beratung der Unteren Wasserbehörde suchen.

① *Ob Ihr Bauvorhaben in einem Überschwemmungsgebiet liegt, erfahren Sie beim Service-Center/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).

## 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:

### - Sanierungsrechtliche Genehmigung

Falls sich Ihr Bauvorhaben in einem förmlichen Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet befindet, benötigen Sie eine sanierungsrechtliche Genehmigung. Für die Erteilung ist das Stadtplanungsamt Frankfurt zuständig. Ob dies für die Lage Ihres Grundstückes zutrifft, erhalten Sie im Service-Center/Antragsannahme der Bauaufsicht Frankfurt.

① *Stadtplanungsamt, Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main, Tel. 069/212-34871, E-mail: [planungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:planungsamt@stadt-frankfurt.de)*

### - Baumfällgenehmigung

Für Baumfällungen benötigen Sie eine Baumfällgenehmigung. Wir empfehlen Ihnen, erforderliche Baumfällungen frühzeitig mit dem Umweltamt und der Bauaufsicht abzustimmen. Eine umfassende Beratung zu diesem Thema erhalten Sie bei der Bauberatung der Bauaufsicht oder beim Umweltamt.

① *Untere Naturschutzbehörde 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)*

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

### - Anforderungen an Arbeitsstätten nach der Arbeitsstättenverordnung

Der Arbeitsschutz wird im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Vor diesem Hintergrund ist von der Bauherrschaft den Bauvorlagen eine Bestätigung über die Ein-

haltung der Bestimmungen zum baulichen Arbeitsschutz (z.B. Arbeitsstättenverordnung) beizulegen.

Eine Information zu dieser Thematik finden Sie im Bauvorlagenerlass, Anlage 2, Nr. 8.

☞ 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, Mainzer Landstraße 323, 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 Bauberatung im Servicecenter/Antragsannahme der Bauaufsicht.

Bauvorlagen	Anzahl
1. Antragsformular	1
2. Statistischer Erhebungsbogen	1
3. Erklärungsblatt der Bauherrschaft	1
4. Erklärung der Bauaufsicht Frankfurt	1
5. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs	1
6. Handlungsvollmachten	1
7. Nachweis der Bauvorlageberechtigung	1
8. Baulasten in Kopie	1
9. Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung	3
10. Amtlicher Lageplan oder Auszug aus der digitalen Stadtkarte. Bei Neubauten wird eine zusätzliche Kopie des Amtlichen Lageplans benötigt.	4 (+1)
11. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	4
12. Qualifizierter Freiflächenplan	4
13. Abstandsfächennachweis (bei Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfächen)	4
14. Grundrisse	4
15. Schnitte	4
16. Ansichten (ggf. Darstellung der Nachbargebäude/Fotos)	4
17. Bau- und Nutzungsbeschreibung	4
18. Darstellung der Nachbargebäude	4
19. Stellplatznachweis	4
20. Berechnung des Bruttorauminhalts	4
21. Berechnung der Nutzfläche	4
22. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung	4
23. Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit	4
24. Bodengutachten zu Altlasten	3

## 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, aber schriftlich, bei dem Teammitglied der Bauaufsicht gestellt werden, das die Baugenehmigung erteilt hat.

Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeht.

*§ Rechtsgrundlage: § 64 Abs. 7 HBO*