

Genehmigung erhalten – wie geht es weiter?

Wann sind welche Unterlagen bei der Unteren Bauaufsicht vorzulegen?



A. Allgemeines

- Bitte bei Schriftverkehr oder telefonischen Anfragen **immer Aktenzeichen** (BA-.../.. oder GF-.../..) sowie Ort und Straße des Bauvorhabens angeben.
- Ab Baubeginn können alle Unterlagen per Post **oder** digital eingereicht werden.
Für die digitale Übermittlung senden Sie die Unterlagen bitte an folgende Email-Adresse:
bauueberwachung@rheingau-taunus.de
- Bitte ausschließlich als **gut lesbare PDF** (kein JPG, keine abfotografierten Dokumente, kein Download-Link).
- Für die Übersendung von größeren Datenmengen (mehr als 20 MB) nehmen Sie bitte vorher Kontakt mit uns auf (telefonisch oder per Email).
- Bauschild gut sichtbar, lesbar und vor Wetter geschützt an der Baustelle aushängen!
- Bitte Genehmigung einmal komplett durchlesen; Bedingungen (falls vorhanden), Auflagen und Hinweise beachten.
- Bitte aktuelle Vordrucke verwenden; veraltete Vordrucke (Stand 2012 oder älter) werden nicht akzeptiert
- **TIPP:** machen Sie sich Kopien/Scans von Dokumenten, die Sie uns per Post zusenden!

B. 1 Woche vor Baubeginn (vor Erdarbeiten / vor Abbrucharbeiten / Nutzungsänderungen)

1. Anzeige Baubeginn (Vordruck BAB 17) mit Benennung des Bauleiters
→ Formular ist von der Bauherrschaft + vom Bauleiter zu unterschreiben
2. Qualifikationsnachweis des Bauleiters
→ Urkunde oder Zeugnis als Eignungsnachweis (Architekt, Bau-Ingenieur, Staatlich geprüfter Techniker (Fachrichtung Hochbau), Maurermeister, Zimmermannsmeister)
→ Ein Wechsel des Bauleiters ist umgehend schriftlich mitzuteilen (mit Unterschrift des neuen Bauleiters). Ein Formular finden Sie auf unserer Homepage.
3. Bei Abbruchmaßnahmen mit Asbest: Sachkundenachweis (TRGS 519) des Abbruchunternehmens
4. Bautechnische Nachweise / Nachweisberechtigungen (Zulassung in Hessen; nähere Infos und Listen bei der Ingenieurkammer Hessen)
 - 4.1. **Statik** inkl. Nachweis Feuerwiderstand tragender Bauteile mit Unterschrift und Nachweisberechtigung für Hessen oder Nachweis (z. B. Prüfberichte) über Beteiligung eines Prüfingenieurs (wenn Statiker nicht nachweisberechtigt).
Achtung: Ab Gebäudeklasse 4 ist Prüfingenieur zwingend erforderlich.
(bitte beachten: Aktenausfertigung ist für die Bauaufsicht; Nebenausfertigung ist für die Bauherrschaft).
 - 4.2. **Wärmeschutznachweis** mit Unterschrift und Nachweisberechtigung für Hessen (auch bei Nutzungsänderungen von Nicht-Wohnraum in Wohnraum/Aufenthaltsräume)
 - 4.3. **Schallschutznachweis** mit Unterschrift und Nachweisberechtigung für Hessen (nur bei 2 oder mehr Nutzungseinheiten; auch bei Einliegerwohnungen, Doppelhäusern und hinzukommenden Nutzungseinheiten)
 - 4.4. **Brandschutznachweis** mit Unterschrift und Nachweisberechtigung für Hessen
Achtung: Ab Gebäudeklasse 4 ist Brandschutznachweis zwingend erforderlich.
5. Bescheinigung über die Absteckung der Grundfläche mit Festlegung der Höhenlage durch einen Vermessungsingenieur
→ Skizze Grob-Absteckung und Bescheinigung (Vordruck BAB 11) mit Skizze Fein-Absteckung
→ Vermesser braucht hierzu die Baugenehmigung mit den genehmigten/gestempelten Plänen (bei Bauanträgen) bzw. die bei Antragstellung eingereichten Unterlagen (bei Genehmigungsfreistellungen).

C. 1 Woche vor Rohbaufertigstellung (wenn alle statisch konstruktiven Teile fertig)

1. Anzeige Rohbaufertigstellung (Vordruck BAB 18)
→ Formular ist von der Bauherrschaft + vom Bauleiter zu unterschreiben
2. Bescheinigung Bauüberwachung nach § 83 (2) HBO für Standsicherheit (Vordruck BAB 36)
→ wird entweder vom Nachweisberechtigten oder vom Prüfingenieur ausgestellt
3. Aktenausfertigung der vollständigen, geprüften Statik inkl. aller Pläne (nur, wenn Prüfingenieur beteiligt wurde)
4. Sämtliche Prüfberichte (nur, wenn Prüfingenieur beteiligt wurde)

D. 1 Woche vor Nutzungsbeginn (vor Einzug)

1. ggf. Mitteilung über die Benutzung vor Fertigstellung (Vordruck BAB 19)
→ nur falls das Bauvorhaben noch nicht vollständig fertig ist (z. B.: Stellplätze, Garagen od. Außenanlagen fehlen noch; Wohnhaus soll aber schon benutzt werden)
→ Formular ist von der Bauherrschaft + vom Bauleiter zu unterschreiben
2. Anzeige abschließende Fertigstellung (Vordruck BAB 20)
→ wenn das ganze Bauvorhaben komplett fertig ist
→ Formular ist von der Bauherrschaft + vom Bauleiter zu unterschreiben
3. Bescheinigung Bauüberwachung nach § 83 (2) HBO für Wärmeschutz (Vordruck BAB 36)
→ wird vom Aufsteller des Wärmeschutznachweises ausgestellt
4. bei 2 oder mehr Nutzungseinheiten: Bescheinigung Bauüberwachung nach § 83 (2) HBO für Schallschutz (Vordruck BAB 36)
→ wird vom Aufsteller des Schallschutznachweises ausgestellt
5. Konformitätserklärung des Sachverständigen für Brandschutz (ab Gebäudeklasse 4)
→ wird vom Aufsteller des Brandschutznachweises ausgestellt
6. Erfüllungserklärung GEG (für Neubauten oder für Bestandsgebäude)
→ wird vom Aufsteller des Wärmeschutznachweises ausgestellt
→ ist vom Aufsteller des Wärmeschutznachweises zu unterschreiben
→ Anlagen nicht vergessen: z. B.: Energieausweis, Berechnungsdokumentation, Luftdichtheitsprotokoll / Blower-Door-Test (falls durchgeführt) usw.
7. Bescheinigung Schornsteinfeger über sichere Benutzbarkeit der Energieerzeugungsanlagen
→ nur falls Gas-, Öl-, Pellet-Heizung oder Kaminofen eingebaut wurde
→ nicht bei Wärmepumpe

E. Fertigstellung von Abbruchmaßnahmen

1. Anzeige abschließende Fertigstellung (Vordruck BAB 20)
2. Entsorgungsnachweise

F. Bei Sonderbauten

1. 4 Wochen vor Rohbaufertigstellung mit dem Sachbearbeiter der Unteren Bauaufsicht Termin zur Abnahme vereinbaren
2. 4 Wochen vor Nutzungsbeginn mit dem Sachbearbeiter der Unteren Bauaufsicht Termin zur Schlussabnahme vereinbaren

Dieses Merkblatt stellt lediglich eine grobe Vorabinformation dar - je nach Baumaßnahme können weitere Unterlagen erforderlich werden.

Download unter:

https://www.rheingau-taunus.de/fileadmin/forms/bauen/Bauen_im_Landkreis/bauaufsicht_bauherren_wegweiser.pdf