

Erläuterungen zu den Bauantragsunterlagen Zurückweisungskriterien

Der Bauvorlagenerlass zur Hessischen Bauordnung beschreibt eindeutig die grundsätzlich erforderlichen und speziell erforderlichen Bauvorlagen für die Prüfung von Anträgen. Weiterhin finden sich hier Hinweise und Erläuterungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für die bauaufsichtlichen Verfahren nach HBO und für die Genehmigungsfreistellung sowie für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen.

Link zum Bauvorlagenerlass und den Vordrucken:

<https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/baurecht/bauordnungsshyrecht/neuer-bauvorlagenerlass-und-vordrucke>

Mangelhafte und unvollständige Bauvorlagen

Die AntragstellerInnen und die Bauaufsichtsbehörden erwarten von allen Bauvorlageberechtigten, dass ordnungsgemäße und inhaltlich qualifizierte - und damit prüfbare - Bauvorlagen vorgelegt werden, damit sich Genehmigungszeiten nicht unnötig verlängern.

Nachforderungen führen zu unnötigen Verzögerungen im Genehmigungsprozess.

Mangelhafte Bauvorlagen geben oft Anlass zur Zurückweisung von Bauanträgen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann Anträge und Bauvorlagen nach § 70 Abs. 2 HBO zurückweisen, wenn sie so unvollständig sind, dass sie nicht bearbeitet werden können. Zur Beseitigung **geringfügiger** Mängel soll die Bauaufsichtsbehörde zunächst eine Frist setzen. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Zurückweisung eines eingereichten Bauantrages

Die unbedingt vorzulegenden Formulare und Unterlagen sind in den Checklisten grau hinterlegt.

In der nachfolgenden Beschreibung werden die Zurückweisungskriterien benannt.

Fehlen die aufgeführten Unterlagen und/oder Angaben, kann der Antrag grundsätzlich nicht bearbeitet werden und wird **gebührenpflichtig** zurückgewiesen.

Erläuterungen und Hinweise

Bauantragsformular Vordruck BAB 01

- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Felder ausgefüllt werden und alle jeweils erforderlichen Unterschriften getätigt werden.
- Die Benennung der Gebäudeklasse und ggf. die Angabe „Sonderbau“ sind maßgebend für die brandschutztechnischen Anforderungen.
- Angaben zu Baulasten und älteren Vorgängen liefern Hinweise zu bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Einstufung.
- Der Brutto-Rauminhalt und die Herstellungskosten sind Grundlage für die Gebührenberechnung.
- Die erforderlichen Angaben auf Seite 2 werden sehr oft übersehen, sind aber sinnvoll auszufüllen.
- Besondere Sorgfalt ist hier auf die Wahl des Verfahrens zu legen.
- Punkt 7 kann als Orientierungshilfe bei der Zusammenstellung des Antrages verstanden werden.

- **Vertretungsberechtigte Person**
Sollte die Bauherrschaft aus mehreren Personen (Eheleute, Bauherrngemeinschaft) bestehen, ist gemäß § 56 (2) Satz 1 HBO in Verbindung mit § 18 (1) Satz 2 HVwVfG der Bauaufsicht schriftlich eine gemeinsam vertretungsberechtigte Person zu benennen. Die Bestellung ist von allen Antragstellern zu unterzeichnen. Die Originalunterschriften sind vorzulegen. Sämtliche in dem o. g. Baugenehmigungsverfahren anfallenden Kostenfestsetzungen werden dieser benannten Person zugestellt.
- **Juristische Person**
Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein, ist zusätzlich ein Auszug aus dem Handels- oder Vereinsregister mit vorzulegen.
- **EntwurfsverfasserInnen**
Ein aktueller, gültiger Nachweis der Bauvorlageberechtigung ist vorzulegen. Hinsichtlich der Bauvorlageberechtigungen wird auf den § 57 HBO verwiesen.
- **Angabe der Herstellungskosten inkl. Umsatzsteuer**
Bei rohbaurelevanten Vorhaben ist bei der Angabe der Summe der Herstellungskosten die DIN 276, Kostengruppe 300 „Bauwerk/Baukonstruktion“ zu Grunde zu legen (Kostenberechnung im Sinne von Abschnitt 3.4.3). Dabei sind nur die rohbaurelevanten Kosten maßgebend. Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk fest verbundenen Einbauten, die der besonderen Zweckbestimmung dienen, sowie übergreifende Maßnahmen in Zusammenhang mit der Baukonstruktion. Bei Umbauten und Modernisierung zählen hierzu auch die Kosten von Teilabbruch-, Sicherungs- und Demontearbeiten.
- **Erklärung der Bauherrschaft auf Seite 2**
Die einzelnen Felder sind dem Vorhaben entsprechend anzukreuzen und die Unterschrift der Bauherrschaft ist erforderlich.
- **Zusatzklärung zur statischen Berechnung bei Sonderbauten**
Für den Fall, dass bei Sonderbauten der Standsicherheitsnachweis vor Abschluss der allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfung geprüft werden soll, ist die Zusatzklärung auf Blatt 2 des Bauantragsformulars durch die Bauherrschaft zu unterschreiben.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlende Angaben zu AntragstellerIn und ArchitektIn
- Fehlende Unterschriften

Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Vermasste Darstellung der geplanten baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garagen, Grenzabstände), die sich konsequenterweise in dem Freiflächenplan wiederfinden
- Vermasste Darstellung von Baugrenzen, Baulinien und Baufenstern, die sich konsequenterweise in dem Freiflächenplan wiederfinden
- Neubau = rot, Abriss = gelb
- Markierung der Flurstücksgrenzen in Gelb
- Darstellung des Höhenbezugspunktes / Angabe der EG-Höhe, die sich konsequenterweise in dem Freiflächenplan wiederfinden
- Angabe der Höhenlage der Grundstücksecken, die sich konsequenterweise in dem Freiflächenplan wiederfinden
- Unterschrift des Erstellers des Auszuges aus der Liegenschaftskarte

Zurückweisungskriterien:

- Fehlender Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Fehlende Eintragungen

Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Erforderlich bei:

- Neu-, Um- und Anbauten nach § 31 BauGB
- Neu-, Um- und Anbauten nach §§ 30 - 34 BauGB mit Abweichung nach § 73 HBO, die dem Nachbarschutz dient
- Vorhaben nach § 35 BauGB
-

Zurückweiskriterien:

- Fehlender Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Antrag für Teilungsgenehmigung - Vordruck BAB 02

- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Felder ausgefüllt werden und alle jeweils erforderlichen Unterschriften getätigt werden.
- Angaben zu Baulasten und älteren Vorgängen liefern Hinweise zu bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Einstufung.
- Der Antrag auf Teilungsgenehmigung ist ein eigenständiger Antrag, der gesondert von Bauanträgen gestellt werden muß. Beide Anträge können / müssen jedoch gleichzeitig gestellt werden.
- Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der HBO oder den aufgrund der HBO erlassenen Vorschriften widersprechen. § 73 Abs. 3 HBO ist entsprechend anzuwenden.
Unter Punkt 5 muß der ggf. vorhandene Bebauungsplan eingetragen werden.
Der Antragsteller ist dafür verantwortlich, dass das Bauplanungsrecht eingehalten ist, z. B. Mindestgrundstücksgrößen.
- Für den Fall, dass Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen vorliegen sollten, sind diese mit zu beantragen (siehe unten).
- Die unter Punkt 7 aufgelisteten Bauvorlagen sind 3 fach einzureichen.
Grundsätzlich sind die geplanten Grenzen, bestehende Gebäude, Zufahrten etc. nicht nur in dem Auszug aus der Liegenschaftskarte sondern in einem Freiflächenplan im Maßstab 1:200 darzustellen.

Zurückweiskriterien:

- Fehlende Angaben zu AntragstellerInnen und ArchitektIn
- Fehlende Unterschriften

Ausnahmen, Befreiungen Abweichungen

Die Städte und Gemeinden entscheiden bei Vorhaben nach 63 HBO über:

- Ausnahmen und Befreiungen vom Bauplanungsrecht (B-Plan gem. § 30 BauGB).
- Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eines B-Planes gem. § 30 BauGB.
- Abweichungen von Ortssatzungen (z. B. Stellplatz-, Gestaltungssatzung).

Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet bei Vorhaben nach 63 HBO über:

- Ausnahmen und Befreiungen vom Bauplanungsrecht bei Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB.
- Abweichungen von der HBO.

Nachbarliche Belange

- Wenn bei Abweichungen nachbarliche Belange berührt sind, so sind die betroffenen Nachbarn durch die Städte und Gemeinden bzw. durch die Bauaufsicht schriftlich zu benachrichtigen (§ 71 HBO).
Einwendungen können innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei den Städten und Gemeinden bzw. bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.
- Der Antragsteller kann auch im Vorfeld die Nachbarzustimmung einholen und mit einreichen. Die entsprechenden Felder des Formulars und die Bauvorlagen sind zu unterzeichnen.

Ausnahmeantrag - Vordruck BAB 10

- Gemäß § 31 (1) BauGB mit Benennung des jeweiligen Bebauungsplanes und Benennung der Ausnahme mit Beschreibung des Umfangs und Begründung.
- Der Antrag ist von der Bauherrschaft und dem Entwurfsverfasser zu unterzeichnen.

Befreiungsantrag - Vordruck BAB 10

- Gemäß § 31 (2) BauGB mit Benennung des jeweiligen Bebauungsplanes und Benennung der Festsetzung mit Beschreibung des Umfangs und Begründung.
- Wir weisen darauf hin, dass wirtschaftliche Gründe keine Begründung darstellen.
- Der Antrag ist von der Bauherrschaft und dem Entwurfsverfasser zu unterzeichnen.

Abweichungsantrag - Vordruck BAB 10

- Gemäß § 73 HBO mit Beschreibung des Umfangs der Abweichung und Begründung.
Der Antrag ist von der Bauherrschaft und dem Entwurfsverfasser zu unterzeichnen.

Ausnutzungsnachweis

Es ist zu klären, welche Baunutzungsverordnung gilt. Abhängig davon ist darzustellen, welche Flächen in die GRZ und GFZ einfließen (Berechnung „GRZ 1“ u. „GRZ 2“) und ob es spezielle Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplänen zu diesen Flächen gibt.

Zur Nachvollziehbarkeit des Nachweises sind die jeweiligen Flächen im Freiflächenplan nachvollziehbar vermaßt darzustellen.

Die Flächen sind mit der Flächengröße und Oberflächenbeschaffenheit zu beschriften.

Wir empfehlen zu diesem Thema das Merkblatt der Bauaufsicht Frankfurt.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlender Nachweis

Nachweis der Geschossigkeit

Die Definitionen von Voll-, Dach- und Kellergeschoss sind in § 2 HBO dargelegt. Weitere Erläuterungen finden sich in der Handlungsempfehlung und in der Kommentierung zur HBO.

Für den Nachweis der Geschossigkeit des Dachgeschosses ist ein gesonderter Plan mit DG-Schnitt und DG-Grundrisses mit den entsprechenden Darstellungen der höhenabhängigen Flächen mittels eindeutiger Beschriftung und Bemaßung Grundlage für eine Prüfung.

Für den Nachweis der Geschossigkeit des Kellergeschosses sind die Ansichten mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes am Haus mit Angabe der Geländehöhen an den relevanten Gebäudeecken, der Angabe der Höhe des EG-Rohfußbodens Grundlage für eine Prüfung. Die Geländehöhen finden sich idealerweise im Freiflächenplan wieder.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlender Nachweis

Einfügnungsnachweis

Bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist ein Einfügnungsnachweis zwingend erforderlich. In einem angemessenen Umkreis sind die in § 34 BauGB benannten Parameter prüffähig darzustellen. Hierzu gehören Ansichtszeichnungen, Straßenabwicklungen, Fotos und ggf. Berechnungen der GRZ und GFZ vorzulegen.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlender Nachweis

Stellplatznachweise

Bei der Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder sind die Stellplatzsatzungen der jeweiligen Gemeinden maßgebend.

Der Nachweis ist rechnerisch und zeichnerisch (Darstellung im Freiflächenplan) vorzulegen.

Für den Fall, dass Stellplätze auf anderen Grundstücken vorgesehen sind, ist hierfür eine Anbindung per Baulast erforderlich, die in dem Antragsverfahren vorzulegen ist.

Für den Fall, dass Stellplätze abgelöst werden sollen, ist hierfür eine Bestätigung der Gemeinde / der Stadt vorzulegen.

Bau- und Nutzungsbeschreibung

- Gerade bei Um- und Anbauten sowie bei Nutzungsänderungen sind genaue Beschreibungen der Baumaßnahme, der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation zur Beurteilung des Antrages erforderlich.
- Insbesondere die Angabe der Gebäudeklasse, die Festlegung der Nutzungseinheiten, Aussagen zu Anforderungen aus Sonderbauordnungen sind darzustellen.
- Antragsabhängig sind Angaben zu anderen Rechtsbereichen wie z. B. Denkmalschutz, Wasser- und Naturschutz, Gestaltungssatzungen etc. für eine Prüfung notwendig.
- Neben den Bauzeichnungen ist eine detaillierte Bau- und Nutzungsbeschreibung die Grundlage zur Erstellung des Brandschutzkonzeptes.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlende Beschreibung

Baubeschreibung Werbeanlagen und Warenautomaten

- Die v. g. Anlagen sind hinsichtlich ihrer Materialbeschaffenheit, Oberflächenbeschaffenheit, Beleuchtung zu beschreiben.
- Gerade bei denkmalschutzrechtlichen Belangen ist dies zwingend erforderlich.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlende Beschreibung

Baubeschreibung Abbruch baulicher Anlagen

- Die Abbrucharbeiten sind hinsichtlich der Baustoffe, der Entsorgung, der Beeinträchtigung angrenzender Gebäude und deren Bewohner sowie immissionsrechtlich zu beschreiben.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlende Beschreibung

Abstandsflächennachweis

- Die Abstandflächen sind rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen.
- Maßgeblich für die Wandhöhen sind die (interpolierten) natürlichen Geländehöhen aus dem Freiflächenplan und geplanten Abgrabungen i. V. m. den dargestellten Wandhöhen in den Ansichten.

Freiflächenplan

Neben den Gebäuden stellt der Freiflächenplan die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören z. B.: Spielplätze, Lager- und Verkehrsflächen, Stellplätze, Plätze für Abfallbehälter, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie deren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

Die im Freiflächenplan dargestellten Flächen (Gebäude, Freiflächen, Wege, Stellplätze...), mit Angabe der Größe und Oberflächenbeschaffenheit, finden sich im Ausnutzungsnachweis wieder. Bei Sonderbauten sind im Freiflächenplan die Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr darzustellen.

Im Freiflächenplan finden sich Höhenbezugspunkte und Geländehöhen als Grundlage für den Geschossigkeitsnachweis und für die Abstandflächen.

- Vermasste Darstellung der Gebäude und Freiflächen
- Vermasste Darstellung von Grenzabständen, Baulinien, Baufenstern und Baugrenzen.
- Angabe der Geländehöhen an allen wichtigen Punkten des Grundstücks bzw. des Gebäudes.
- Angabe des Höhenbezugspunktes im Verhältnis auf OK Rohdecke EG.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlender Freiflächenplan

Bauzeichnungen

- Grundsätzlich sind die Bauzeichnungen in Maßstab 1:100 einzureichen.
- Bei Um- und Anbauten sind zur Unterscheidung zum Bestand, der Neubau rot und der Abriss gelb zu kennzeichnen.
- Bei Anträgen zur Legalisierung einer gegenüber einer erteilten Baugenehmigung abweichenden Bauausführung sind zur Unterscheidung zum Bestand, die zu legalisierenden Bauteile rot zu kennzeichnen.
- In den Ansichten finden sich Höhenbezugspunkte und Geländehöhen (natürliches und geplantes Gelände) aus dem Freiflächenplan als Grundlage für den Geschossigkeitsnachweis und für die Abstandsflächen wieder. Wandhöhen sind nachvollziehbar vermaßt.

Zurückweisungskriterien:

- Fehlende Pläne

Baubeschreibung Entwässerungsanlage

- Bei Neu- und Umbauten Beschreibung der Situation wie z. B. Hebeanlage, Trenn- / Mischsystem, Rückstauenebene, Dimensionierung etc.

Auszug aus der Liegenschaftskarte Entwässerung

- Darstellung der Grundleitung, des Hausanschlusses und des öffentlichen Abwasserkanals.

Freiflächenplan zur Entwässerung

- Darstellung der Grundleitung, des Hausanschlusses und des öffentlichen Abwasserkanals mit Kanalanschlusses mit Höhenangaben der Kanalsohlen, Schachtdeckel und der Rückstauenebene.
- Darstellung von Revisionsschächten, Zisternen, Rigolen etc.

Bauzeichnungen Entwässerungsanlage, nur § 66 HBO

- Darstellung der Abwasserleitungen in allen Geschossen
- Systemschnitt
- Höhenangabe Rückstauenebene
- Hausanschlusses und des öffentlichen Abwasserkanals mit Kanalanschlusses mit Höhenangaben der Kanalsohlen, Schachtdeckel und der Rückstauenebene.
- Darstellung von Revisionsschächten, Zisternen, Rigolen etc.
-

Den Städten und Gemeinden sind, als zuständige Stellen, in allen Fällen die Entwässerungsunterlagen vorzulegen.

Antrag Lüftungsanlage

- Beschreibung der Lüftungsanlage, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes
- Darstellung der Lüftungsleitungen in allen Geschossen
- Systemschnitt

Brandschutzkonzept

Erforderlich bei Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklasse 4 u. 5.

- Beschreibung mit Problemstellung, Schutzzieldefinition, Objektbeschreibung, Art des Sonderbaus, Nutzung der Flächen, Brandlasten, Zugänglichkeit, Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Rettungswege, Bauteilanforderungen, Leitungsanlagen, Lüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Betrieblicher Brandschutz, Blitzschutz, Erleichterungen / Abweichungen.
- Pläne zum Brandschutzkonzept mit Darstellung von Tür und Wandqualitäten, Rettungswegen, Brandschutzeinrichtungen
- Freiflächenplan mit Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr.

Bestuhlungspläne / Flucht- und Rettungswegpläne

Wir verweisen auf das Merkblatt auf der Homepage des RTK.

- Die Pläne sind inhaltlich nach den Vorgaben der Hessischen Versammlungsstättenrichtlinie zu erstellen
(https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/hessische_versammlungsstaettenrichtlinie_h-vstaetr.pdf).
- Für jede Bestuhlungsvariante ist ein gesonderter Plan vorzulegen.
- Es sind die Sicherheitskennzeichen in der Ausführung nach DIN EN ISO 7010 2012, ASR A1.3 2013 zu verwenden.
- Darstellung der Bestuhlung (Tische und Stühle/Bänke), Rettungswege, Notausgänge, Breite der Notausgänge
- Angabe der maximalen Personenanzahl

Hygienegutachten

- Bei Vorhaben gem. Punkt 2 des Bauvorlagenerlasses.
- Bei Vorhaben nach § 66 HBO: Vorlage mit Antragstellung.
- Bei Vorhaben nach § 65 HBO: Vorlage vor Baubeginn.

Stand sicherheitsnachweis

- Bei Vorhaben nach §§ 64 u. 65 HBO: Vorlage vor Baubeginn.
- Bei Vorhaben nach § 66 HBO: Vorlage mit Antragstellung.
- Wenn gem. § 68 (3) HBO keine Prüfung vorgesehen ist und ein(e) Nachweisberechtigter(r) den Standsicherheitsnachweis erstellt hat, genügt die Vorlage in digitaler Form.
- Wenn gem. § 68 (3) HBO eine Prüfung vorgesehen ist kann der Standsicherheitsnachweis nur dann in digitaler Form vorgelegt werden, wenn die Prüfvermerke der/des Prüfsachverständigen enthalten sind. Ansonsten ist die Papierform vorzulegen.
- Die Erklärung eines Nachweisberechtigten gemäß Anlage 2 der Nachweisberechtigtenverordnung (NBVO) oder die Bescheinigung eine(r)s Prüfsachverständigen für Standsicherheit gem. § 68 (3) HBO sind beizufügen.

Wärmeschutznachweis

Kann in digitaler Form vorgelegt werden.

Schallschutznachweis

Kann in digitaler Form vorgelegt werden.

Datenblatt EEWärmeG

Kann in digitaler Form vorgelegt werden.

Statistischer Erhebungsbogen

Der Erhebungsbogen kann online auf der Seite des Statistischen Landesamtes heruntergeladen werden: <https://statistik.hessen.de/idev>

Hinweis

Es ist vorgesehen in absehbarer Zeit die Anträge nach § 64 HBO (Genehmigungsfreistellung) nur noch in digitaler Form anzunehmen.