

Erläuterungen zu einzureichenden Bauantragsunterlagen

Stand 09.12.2011

Der Bauvorlagenerlass zur Hessischen Bauordnung enthält unter anderem Hinweise und Erläuterungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für bauaufsichtliche Verfahren und für die Genehmigungsfreistellung, die bei der Bearbeitung der einzelnen Bauunterlagen zu beachten sind.

Die nachfolgenden zusätzlichen Erläuterungen resultieren aus immer wiederkehrenden Nachforderungen bei der Bearbeitung von Bauanträgen.

Grundsätzliches

Heftung der Bauvorlagen

Bauvorlagen in Papierform müssen, einschließlich eines 2,5 cm breiten Hefrandes, 210 mm x 297 mm (DIN A 4) groß oder entsprechend gefaltet sein.

Unterlagen mit überstehenden Hefrändern oder ein an den gefalteten Plan geklebter Lochstreifen (Heftstreifen) können nicht akzeptiert werden.

Bauvorlagen in digitaler Form

Bauvorlagen in digitaler Form, die Bestandteil des Bauscheines werden, können nicht in digitaler Form eingereicht werden.

Nachreichen von ergänzenden bzw. überarbeiteten Bauvorlagen

Bei der Nachreichung von Unterlagen, die Bestandteil der zu genehmigenden Bauvorlagen werden müssen, ist immer wieder festzustellen, dass hierbei eine „Briefform“ gewählt wird, worin z. B. unter Erwähnung des zuständigen Sachbearbeiters Bezug genommen wird auf das vorangegangene Mängelschreiben der Bauaufsicht.

In Bauvorlagen, die Bestandteil des Bauscheines werden, sind diese Angaben zu vermeiden und sollten einem diesbezüglichen Begleitschreiben vorbehalten bleiben.

Unterschriften auf Bauvorlagen

Sämtliche Bauvorlagen und Bauzeichnungen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person zu unterschreiben. Die Fachplanungen von den jeweiligen Fachplanern (§ 49 Abs. 2 HBO i. V. mit § 60 Abs. 5 HBO).

Bauantragsformular

Vordruck BAB 01 – Bauantrag / Bauvoranfrage

Handlungsvollmachten mit Originalunterschriften

bei mehreren Antragstellern oder Bevollmächtigten von juristischen Personen

Kopie des Handels- oder Vereinsregisters

bei Bevollmächtigten von juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften

Antragsformular

Als Antragsformular ist grundsätzlich der Vordruck BAB 01 zu verwenden.

Vertretungsberechtigte Person

Sollte die Bauherrschaft aus mehreren Personen (Eheleute, Bauherrngemeinschaft) bestehen, ist gemäß § 48 (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. 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 eine Kopie aus dem Handels- oder Vereinsregister mit vorzulegen.



Angabe der Herstellungskosten inkl. UmSt.

Bei rohbaurelevanten Vorhaben ist bei der Angabe der Summe der Herstellungskosten die DIN 276, Ausgabe Dezember 2008, Abschnitt 4, Kostengruppe 300 „Bauwerk-Baukonstruktion“ zu Grunde zu legen (Kostenberechnung im Sinne von Abschnitt 3.4.3). Eine ausführungsorientierte Gliederung der Kosten nach Abschnitt 4.2 der DIN 279 ist nicht erforderlich. **Dabei sind nur die rohbaurelevanten Kosten maßgebend.**

Anmerkung zur Kostengruppe 300:

Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die Technischen Anlagen (Kostengruppe 400). 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 Demontagearbeiten.

Bei Angabe der Herstellungskosten zu Änderungen innerhalb eines Gebäudes sind die Herstellungskosten ausführungsorientiert gegliedert anzugeben. Siehe dazu Abschnitt 4.2 der DIN 276.

Die Herstellungskosten bei baulichen Anlagen, wie z. B. Einfriedigungen, Lagerbehälter für Heizöl oder Flüssiggas, Energieerzeugungsanlagen, Lüftungsanlagen, Werbeanlagen u.ä. sind in der Regel ohne zusätzliche Kostennachweise anzugeben.

Zusatzklärung zur statischen Berechnung bei Sonderbauten

Falls der Standsicherheitsnachweis vor Abschluss der allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfung geprüft werden soll, ist die Zusatzklärung auf Blatt 2 des Bauantragsformulars durch die Bauherrschaft zu unterschreiben.

Abweichungsanträge gemäß § 63 HBO mit Begründung

Zur Beschleunigung des Verfahrens kann die nachbarliche Beteiligung (§ 62 HBO) auch auf den Plänen dokumentiert werden.

Vordruck BAB 10 - Antrag auf Abweichungen und Ausnahmen/Befreiungen

Beteiligung der Nachbarschaft gemäß § 62 HBO

Bei beantragten Abweichungen von den Abstandsvorschriften der Hessischen Bauordnung sind in der Regel die betroffenen Nachbarn durch die Bauaufsicht schriftlich zu benachrichtigen. Einwendungen können innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Dieser mögliche Zeitverlust während des Genehmigungsverfahrens kann vermieden werden, wenn die Nachbarzustimmung auf den Bauvorlagen von dem Antragsteller selbst durch Unterschrift eingeholt wird.

Es wird vorgeschlagen, den folgenden Text auf dem Liegenschaftsplan und den Bauzeichnungen von allen Eigentümern der betroffenen Nachbargrundstücke unterschreiben zu lassen:

Gesehen und mit der Planung und der Abweichung von den Abstandsvorschriften nach § 6 Abs. ___ Hessische Bauordnung (HBO) einverstanden.

Flurstücknummer:

Name:

Datum/Unterschrift:

Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) nach DIN 277,
Ausgabe Februar 2005, getrennt nach Zu- und Abgang

Der Brutto-Rauminhalt ist gemäß DIN 277 Teil 1, Ausgabe Februar 2005 nach ihrer Zugehörigkeit getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Er ist ferner getrennt nach Grundrissebenen, z.B. Geschossen, und getrennt nach unterschiedlichen Höhen zu ermitteln.

Diese getrennte Berechnung ist erforderlich, damit die vorgelegten Berechnungen und die darin angegebenen Maße auch nachvollziehbar zu überprüfen sind.

Bau- und Nutzungsbeschreibung

mit Angabe der Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 3 HBO und ggf. Aussagen zu Anforderungen aus Sonderbau Richtlinien

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Die Bau- und Nutzungsbeschreibung sollte insbesondere Aussagen zur Gebäudeklasse und den baulichen Besonderheiten enthalten. Sind bei der beabsichtigten Baumaßnahme auch Sonderbauvorschriften zu beachten, ist zu beschreiben, ob und wie die anzuwendende Sonderbauvorschrift berücksichtigt und eingehalten werden soll.

Neben den Bauzeichnungen ist eine detaillierte Bau- und Nutzungsbeschreibung die Grundlage zur Erstellung des Brandschutzkonzeptes.

Baubeschreibung für den Abbruch baulicher Anlagen.

Unter www.ladadi.de >Bauen/Umwelt >Bauaufsicht >Formulare kann ein von der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg angebotener Vordruck heruntergeladen werden.

Gegebenfalls weitere erforderliche Bauvorlagen sind der Checkliste zu Abbrucharträgen zu entnehmen.

Baubeschreibung Werbeanlagen und Warenautomaten.

Unter www.ladadi.de >Bauen/Umwelt >Bauaufsicht >Formulare kann ein von der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg angebotener Vordruck heruntergeladen werden.

Gegebenfalls weitere erforderliche Bauvorlagen sind der Checkliste zu Werbeanlagen zu entnehmen.

Liegenschaftsplan

nach Anlage 2 Nr. 2 zum Bauvorlagenerlass

Farbliche Darstellungen

Im Liegenschaftsplan sind zur Darstellung der Grenzen des Baugrundstückes und der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen die folgenden Zeichen und Farben zu verwenden.

Darstellung	Zeichen	Farbe
Grenzen des Grundstückes		Violett
vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile		Grau
geplante bauliche Anlagen oder Bauteile		Rot
zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile		Gelb

Im Übrigen ist die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) entsprechend anzuwenden. Sonstige Darstellungen sind zu erläutern

Abstandsflächennachweis

Berechnung, zeichnerische Darstellung und ggf. Erläuterungsskizzen

Abweichungen von den Abstandsvorschriften

Sind Abweichungen von § 6 HBO erforderlich, ist rechnerisch die Größe der Abstandsfläche zu ermitteln, zu der eine Abweichung zugelassen werden soll.

Oberirdische Außenwände sind Wände, die bauliche Anlagen gegen die Außenluft abschließen, was bedeutet, dass Wärmedämmung und Außenputz Bestandteil der Außenwand sind. Der Fußpunkt der Abstandsfläche liegt deshalb vor der Wärmedämmung bzw. vor dem Außenputz.

Beteiligung der Nachbarschaft

Siehe dazu die Erläuterungen unter Abweichungsanträge.

Freiflächenplan

bei Verfahren nach §§ 30, 33 und 34 BauGB; Bestands- und Ausgleichsplan, mit Ausgleichsberechnung bei Verfahren nach § 35 BauGB

Einstellplätze und Fahrgassen (§ 5 GaVO)

Bei den Darstellungen von Einstellplätzen und Fahrgassen ist darauf zu achten, dass die Flächen unter Beachtung der Vorgaben des § 5 GaVO vermaßt und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden, die ausschließlich Personen vorbehalten sind, die einen Rollstuhl benutzen,

Bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Bei Vorhaben im Außenbereich sind erforderlich Bestandsplan, Ausgleichsplan mit Ausgleichsberechnung im Maßstab 1:200 bzw. 1:100 gemäß Kompensationsverordnung (KV) und den hierzu ergangenen Erläuterungen und Hinweisen zur Handhabung der Ausgleichsabgabenverordnung.

Grundsätzlich sind Bestandsplan, Ausgleichsplan und Ausgleichsberechnung vorzulegen (§ 7 KV). Auf einen gesonderten Freiflächenplan kann verzichtet werden, wenn der Ausgleichsplan die Darstellungen beinhaltet, die Bestandteil des Freiflächenplanes sind.

Je nach Art und Nutzung des Bauvorhabens sind insbesondere aus baurechtlicher Sicht darzustellen:

Spielplätze, Verkehrsflächen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder. Bei der Vermessung der Einstellplätze und Fahrgassen ist § 5 GaVO zu beachten.

Die Ausgleichsberechnung ist nach den von der obersten Naturschutzbehörde vorgeschriebenen Vordrucken vorzunehmen.

Hinweis:

Um den Verfahrensablauf nicht unnötig zu verzögern, wird empfohlen, vor Einreichung der erforderlichen Unterlagen, diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bauzeichnungen im Maßstab 1:100

Grundrisse der Reihe nach vom tiefsten zum höchsten Geschoss, Schnitte und Ansichten (Anlage 2 Nr. 4 des Bauvorlagenerlasses)

Farbliche Darstellungen bei Baumaßnahmen (z.B. Umbau, Anbau) an bestehenden Gebäuden

Farbige Kennzeichnung der vorhandenen (grau) und der neuen Bauteile (rot bzw. im Schnitt je nach Bauteil blaugrün für Stahlbeton, ocker für Holz) sowie der abzubrechenden Bauteile (gelb).

Farbliche Darstellung bei Nutzungsänderungen

Angabe der alten und neuen Nutzung in den Grundrissen. Die neue Nutzung ist in Rot zu unterstreichen bzw. neuen Nutzung in roter Schrift angeben.

**Übereinstimmungserklärung** der entwurfsverfassenden Person**Koordinierungsverantwortung**

Durch diese Übereinstimmungserklärung wird die im § 49 Abs. 2 HBO festgelegte Koordinierungsverantwortung des Entwurfsverfassers festgestellt, indem bestätigt wird, dass die eingereichten Bauvorlagen mit den einzelnen Fachplanungen, wie z.B. in den Bereichen Brandschutz, Lüftungsplanung und anderer haustechnischer Gewerke hinsichtlich der Gebäudeabmessungen (Geometrie, Anordnung der Räume, Wände, Türen und Öffnungen) übereinstimmen und die jeweiligen Anforderungen an beschriebene Bauteile abgestimmt sind (z.B. Leitungsführung, Wanddurchdringungen).

Diese Erklärung sollte erst dann vorgelegt werden, wenn davon auszugehen ist, dass aufgrund von vorliegenden Stellungnahmen keine Änderungen an den Bauvorlagen und den Fachplanungen mehr zu erwarten sind.