Erläuterungen zu einzureichenden Bauantragsunterlagen

Stand 08.02.2021

Der Bauvorlagenerlass (BVErl) zur Hessischen Bauordnung (HBO) 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 25 mm breiten Heftrandes 210 mm x 297 mm (DIN A 4) groß oder entsprechend gefaltet sein. **Unterlagen mit überstehenden Hefträndern oder ein an den gefalteten Plan geklebter Heftstreifen können nicht akzeptiert werden.**
	Nachreichen von ergänzenden bzw. überarbeiteten Bauvorlagen Bei der Nachreichung von Unterlagen, die Bestandteil der zu genehmigenden Bauvorlagen werden müssen, wird häufig eine „Briefform“ gewählt wird, worin z. B. unter Erwähnung des zuständigen Sachbearbeiters auf das vorangegangene Mängelschreiben der Bauaufsicht Bezug genommen wird. In Bauvorlagen, die Bestandteil des Bauscheines werden, sind diese Angaben zu vermeiden und sollten einem diesbezüglichen Begleitschreiben vorbehalten bleiben.
	Unterschriften auf Bauvorlagen Die Unterlagen (auch Mehrausfertigungen) sind grundsätzlich im Original zu unterschreiben (Scans und Kopien von Unterschriften sind unzulässig!):

Unterschrift von	zu leisten auf
Bauherrschaft	alle Anträge
entwurfsverfassende Person	alle Bauvorlagen (Anträge, Beschreibungen, Pläne und Berechnungen außer Fachplanungen
jeweils fachplanende Person	Fachplanungen im gleichen Umfang

◆	**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, Bauherrengemeinschaft) bestehen, ist gemäß § 56 (2) Satz 1 HBO i.V.m. § 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 2018, Abschnitt 5, Tabelle 1-300 Kostengruppen „Bauwerk - Baukonstruktionen“ zu Grunde zu legen (Kostenberechnung im Sinne von Abschnitt 4.3.4).
Eine ausführungsorientierte Gliederung der Kosten nach Abschnitt 5.3 der DIN 276 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 5.3 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.

Zusatzerklärung zur statischen Berechnung bei Sonderbauten

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

◆ **Abweichungsanträge**

gemäß § 73 HBO mit Begründung.
Zur Beschleunigung des Verfahrens kann die nachbarliche Beteiligung (§ 72 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 HBO 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.
Flurstücksnummer:
Name:
Datum/Unterschrift:

◆ Berechnung des **Brutto-Rauminhaltes** (BRI) nach DIN 277,
Ausgabe Januar 2016, getrennt nach Zu- und Abgang

Der Brutto-Rauminhalt ist gemäß DIN 277 Teil 1, Ausgabe Januar 2016 nach ihrer Zugehörigkeit getrennt zu ermitteln:

➔ Regelfall (R) - vollständig umschlossen
➔ Sonderfall (S) - mit dem Bauwerk konstruktiv verbunden, jedoch nicht vollständig umschlossen (z.B. Loggien, Terrassen auf Flachdächern, Balkone)

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

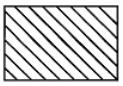
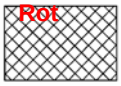
Diese getrennte Berechnung ist erforderlich, damit die vorgelegten Berechnungen und die darin angegebenen Maße nachvollziehbar überprüfbar sind.

◆	**Bau- und Nutzungsbeschreibung** Mit Angabe der Gebäudeklasse nach § 2 (4) HBO und ggf. Aussagen zur Anforderungen aus Sonderbaurichtlinien
	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 https://www.ladadi.de >Bauen/Umwelt >Bauaufsicht >Formulare kann ein von der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg empfohlener Vordruck heruntergeladen werden.
	Gegebenenfalls weitere erforderliche Bauvorlagen sind der Checkliste zu Abbruchanträgen zu entnehmen.

◆	**Baubeschreibung Werbeanlagen und Warenautomaten**. Unter https://www.ladadi.de >Bauen/Umwelt >Bauaufsicht >Formulare kann ein von der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg empfohlener Vordruck heruntergeladen werden
	Gegebenenfalls 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.

Muss für das Baugrundstück ein Grundstück geteilt werden, ist eine Teilungsgenehmigung oder eine Unbedenklichkeitsbescheinigung notwendig. Besteht das Grundstück aus mehreren Flurstücken, ist durch Vorlage eines Grundbuchauszuges nachzuweisen, dass die zu überbauenden Flurstücke bauordnungsrechtlich als ein Buchgrundstück gelten. Über die Eintragung einer Vereinigungsbaulast eröffnet § 4 (2) HBO auch die Möglichkeit, die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken zuzulassen.

◆	**Abstandsflächennachweis** Berechnung, zeichnerische Darstellung und ggf. Erläuterungsskizzen
	Abweichungen von den Abstandsvorschriften Sind Abweichungen von § 6 HBO erforderlich, ist rechnerisch die Größe der Abstandsflächen 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. Gegebenenfalls weitere erforderliche Bauvorlagen sind der Checkliste zu Werbeanlagen zu entnehmen.
	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 GaV) Bei den Darstellungen von Einstellplätzen und Fahrgassen ist darauf zu achten, dass die Flächen unter Beachtung der Vorgaben des § 4 GaV 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 Vermassung der Einstellplätze und Fahrgassen ist § 4 GaV 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“ oder in „roter Schrift“ anzugeben.

◆	**Übereinstimmungserklärung** der entwurfsverfassenden Person
	Koordinierungsverantwortung Durch diese Übereinstimmungserklärung wird die im § 57 (2) HBO festgelegte Koordinierungsverantwortung des Entwurfsverfassers festgestellt, indem bestätigt wird, dass die eingereichten Bauvorlagen mit eingereichten digitalen Unterlagen und/oder 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.