

Glossar



INHALTSVERZEICHNIS GLOSSAR

1. Baugrundstück.....	3
2. Vollgeschoss.....	3
3. Geschoss.....	3
4. Bauliche Anlagen.....	3
5. Nebenanlagen.....	4
6. Zulässige Grundfläche.....	4
7. Grundflächenzahl GRZ.....	4
8. Zulässige Geschossfläche.....	4
9. Geschossflächenzahl GFZ.....	5
10. Bruttogeschossfläche.....	5
11. Erbbaurecht.....	5
12. Erbbaurechtsvertrag.....	5
13. Stellplatzsatzung.....	5

Quelle: Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main
www.bauaufsicht-frankfurt.de/fileadmin/Downloads__alle/Publikationen/Arbeitshilfe_GRZ_GFZ/Arbeitshilfe_GRZ_GFZ.pdf Stand 01.2016

GLOSSAR

BAUGRUNDSTÜCK	Ein Baugrundstück besteht aus einem Buchgrundstück und ist zum Bauen geeignet. Ein Buchgrundstück kann auch aus mehreren katasterrechtlichen Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter der gleichen laufenden Nummer geführt werden.
VOLLGESCHOSSE	Bei einem Vollgeschoss handelt es sich um ein oberirdisches Geschoss, das eine Höhe von mindestens 2,30m aufweist.
GESCHOSSE	Gemäß der aktuellen HBO (Hessische Bauordnung) handelt es sich um oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten (Rohdecke) im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind es Kellergeschosse. Die Höhe der Geländeoberfläche kann im Bebauungsplan oder in der Baugenehmigung festgelegt werden bzw. es handelt sich dabei um die natürliche Geländeoberfläche. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, die den Geländeverlauf ändern, müssen baulich genehmigt werden.
BAULICHE ANLAGEN	<p>Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. Als bauliche Anlagen gelten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aufschüttungen und Abgrabungen2. Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze3. Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Wochenendplätze4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder5. Gerüste6. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen7. ortsfeste oder ortsfest genutzte Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (Werbeanlagen)

NEBENANLAGEN

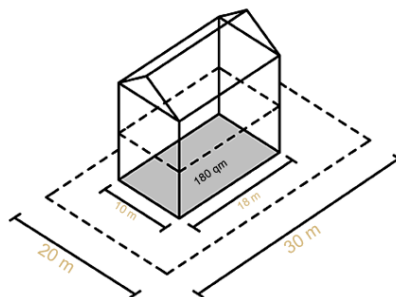
Der bauplanungsrechtliche Begriff umfasst in der Regel Nebenanlagen als bauliche Anlagen, allerdings sind auch nichtbauliche Anlagen unter diesem Begriff erfasst. Für beide wesentlich ist immer die städtebauliche Relevanz. Nebenanlagen ordnen sich sowohl funktional, als auch räumlich dem Hauptzweck des Baugebietes bzw. den Hauptanlagen auf den Baugrundstücken unter. Nebenanlagen dienen den Hauptanlagen bzw. dem Baugebiet und verfolgen keinen Selbstzweck. Gemäß § 14 (1) Nr. 1 BauNVO gehören Stellplätze und Garagen / überdachte Stellplätze nicht zu den Nebenanlagen. Nebenanlagen können unter den genannten Bedingungen beispielsweise sein: Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung, Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kompostanlagen, Standorte für Abfallbehälter, Saunen, Kinderspielplätze, Schwimmbekken, Blockheizkraftwerke, Mobilfunkstationen, Bushaltestellen u.a.

**ZULÄSSIGE
GRUNDFLÄCHE (GR)**

Die zulässige Grundfläche definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf und dient in erster Linie dem Bodenschutz. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten GRZ.

**GRUNDFLÄCHENZAHL
(GRZ)**

Die Grundflächenzahl beschreibt den Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei ist die vertikale Projektion der Außenmaße einer oberirdischen baulichen Anlage als überdeckende Fläche heran zu ziehen. Bei der GRZ handelt es sich um den absoluten Wert. Rundungen sind nicht zulässig.



Grundflächenzahl GRZ

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche (Fg)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

Grundstücksfläche x GRZ
= zulässige Grundfläche des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; GRZ = 0,3
zul. Fg = 600 x 0,3 = 180 qm

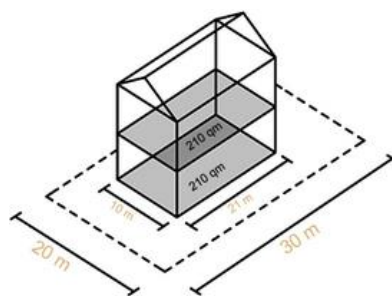
Bei Gebäuden mit schrägen Umfassungswänden ist die größte Grundrissausdehnung für die Überdeckung des Baugrundstückes maßgebend. Gleiches gilt für wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen wie z.B. Erker, Balkone, auskragende Geschosse oder ähnliches. Lediglich untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse, wenige Eingangsstufen, Wandpfeiler, Fensterbänke o.ä. können außer Betracht gelassen werden. Unterirdische Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zurechnen.

ZULÄSSIGE GESCHOSS- FLÄCHE (GF)

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Außenmaßen des Gebäudes. Die Geschossfläche ist nicht zwingend identisch mit der BGF (Brutto-Grundfläche).

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist.



Geschossflächenzahl GFZ

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche (G) qm}}{\text{Grundstücksfläche (Fb) qm}}$$

Grundstücksfläche x GFZ
= zulässige Geschossfläche des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; GFZ = 0,7
zul. G = 600 x 0,7 = 420 qm

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen und Flächen von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Die Brutto-Grundflächen gliedert sich in Netto-Grundflächen und Konstruktions-Grundflächen und werden in Bereich a, b und c aufgeteilt

- Bereich a: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.
- Bereich b: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.
- Bereich c: Nicht überdeckte Bereiche.

BAUVORANFRAGE

Die Bauvoranfrage ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen eines Bauvorhabens rechtsverbindlich geklärt werden können. Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden.

Antragssteller, die nicht Eigentümer eines Grundstücks sind, müssen ein berechtigtes Interesse nachweisen. Der Bauvorbescheid behält drei Jahre seine Gültigkeit. Innerhalb der drei Jahre muss ein entsprechender Bauantrag gestellt werden. Die Geltungsdauer kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Die Fragen werden in einem detaillierten Fragenkatalog der Bauvoranfrage beigefügt. In der Bauvoranfrage können grundsätzlich nur Fragen gestellt werden, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang des nachfolgenden Bauantrags zu prüfen sind.

Für die Bauvoranfrage wird ein Bauvorbescheid ausgestellt, dessen Festlegung in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich gilt. Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich erteilt und dem Baugenehmigungsverfahren vorweggenommen. Die Gebühr für einen Bauvorbescheid beträgt maximal 40 v. H der Baugenehmigungsgebühr. Davon wird bei Übernahme des Vorhabens in einem Bauantrag die Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet.

Die Gebühren für zugelassene Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen sind in der vollen Höhe zu leisten. Der Bauvorbescheid ist nur dann verbindlich, wenn das Vorhaben im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren unverändert bleibt. Die Rechtsgrundlage für die Bauvoranfrage ist § 66 der HBO. Auf der Internetseite der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main finden sich weitere hilfreiche Formulare und Merkblätter zum Download: http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/formulare_downloads.html

BAUANTRAG

Der Bauantrag ist der Antrag auf eine Genehmigung für ein Bauvorhaben. Einzelheiten zum Bauantrag und zu dem Bauvorhaben werden durch die Bauordnung, in diesem Fall die Hessische Bauordnung (HBO) geregelt. Ein Bauantrag ist erforderlich bei Baumaßnahmen, die gem. §57 oder §58 HBO bau-

genehmigungspflichtig sind. Es gibt aber auch Bauvorhaben, die generell baugenehmigungsfrei, mitteilungspflichtig oder genehmigungsfreigestellt sind. Der Begriff „baugenehmigungsfrei“ impliziert nicht, dass ein Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausgeführt werden dürfen, Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen müssen selbst eingeholt werden.

Für das Erstellen eines Bauantrags ist ein bauvorlagenberechtigter Entwurfsverfasser erforderlich, in den meisten Fällen können dies Architekten sein. Unter der Verantwortung des Architekten werden die Bauvorlagepläne, Berechtigungen usw. erstellt. Der Architekt unterzeichnet die Unterlagen sowie die Bauantragsformulare, ebenso wieder Bauherr. Die Unterlagen werden in dreifacher Ausführung an die Bauaufsicht weiter gereicht.

In einem Bauantrag wird das Bauvorhaben durch Schnitte, Grundrisse und Ansichten sowie einem Lageplan und einem Liegenschaftsplan dargestellt.

Des Weiteren wird das Bauvorhaben schriftlich beschrieben, Abweichungen, Befreiungen sowie Genehmigungen werden mit abgegeben. Im Vorfeld der Erstellung eines Bauantrags wird ein Beratungstermin mit der Bauaufsicht vereinbart, bei dem der rechtlichen Rahmen für das Bauvorhaben abgesteckt wird.

Auf der Internetseite der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main finden sich weitere hilfreiche Formulare und Merkblätter: http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/formulare_downloads.html

ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht wird umgangssprachlich auch als Erbpacht bezeichnet. Das Erbbaurecht ist das Recht, in der Regel gegen eine Zahlung eines regelmäßigen Entgeltes auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Das Recht lastet auf dem Grundstück, wird im Grundbuch eingetragen und ist in der Regel auch vererbbar. Der Gesamtwert des Grundstücks - Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen - wird so ermittelt, als ob die Belastung durch ein Erbbaurecht nicht bestünde.¹

¹ Rechtsgrundlage: Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) vom 15.01.1919 in der im BGBl. Teil II Glied.Nr. 403-6 veröffentlichten bereinigten Fassung m. spät. Änd.

**ERBBAURECHTS-VER-
TRAG**

Der Erbbaurechtsvertrag regelt die vertraglichen Gegebenheiten bzgl. des Wertes, der Ermittlung des Wertes und des Grundstückes zwischen dem Eigentümer eines Grundstückes und Erbbauberechtigten. Ein Erbbaurecht kann bis zu 99 Jahre bestehen.

STELLPLATZSATZUNG

Die Stellplatzsatzung regelt, wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge und/ oder Fahrräder beim Neubau oder grundlegendem Umbau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden müssen. Die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze hängt von der Nutzung des Gebäudes, maßgeblich von der Zahl der Wohneinheiten ab. In Frankfurt können Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen abgelöst werden. Dies ist mit der Bauaufsicht und dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
