



2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das Vereinfachte Verfahren erleichtert den Weg zur Baugenehmigung. Durch eine eingeschränkte Prüfung des Bauvorhabens kann die Entscheidung über die Baugenehmigung im Vergleich zum Vollverfahren in kürzerer Zeit getroffen werden.

§ 68 (1) BauO NRW

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen durchgeführt, soweit sie nicht nach den §§ 65 bis 67 BauO NRW genehmigungsfrei sind und soweit sie nicht als „Großer Sonderbau“ gelten (vgl. Kapitel 2.3). Das Vereinfachte Genehmigungsverfahren wird daher vor allem für Wohngebäude und kleine Sonderbauten angewandt. Es ist auch für Nutzungsänderungen durchzuführen, sofern dadurch keine bauliche Anlage entsteht, die als „Großer Sonderbau“ zu beurteilen ist.

VORHABEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN (BEISPIELE):

- Wohngebäude geringer Höhe (unter 7 Meter)
- Wohngebäude mittlerer Höhe (unter 22 Meter)
- sonstige bauliche Anlagen unter 30 Meter Höhe
- Garagen, Carports
- Anbauten wie Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone u.ä.
- Büro- und Verwaltungsgebäuden mit weniger als 3.000 m² Geschossfläche
- baulichen Anlagen und Räumen mit weniger als 1.600 m² Grundfläche
- Verkaufsstätten mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche
- Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für weniger als 200 Personen
- Sportstätten mit mehr als 1.600 m² Grundfläche und weniger als 200 Zuschauerplätzen
- Kindergärten und -horte mit nur einer Gruppe ohne dem Aufenthalt für Kinder dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses
- Nutzungsänderungen

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin / der Bauherr dies für ein genehmigungsfreies Wohngebäude gemäß § 67 BauO NRW (Genehmigungsfreistellung) beantragt.



VORBAUTEN

Vorbauten sind beispielsweise Erker, **Balkone** oder Altane (aufgeständerte Balkone). Diese sind ausnahmslos **genehmigungspflichtig**. Hinweis: Nur weil u. U. keine Abstandflächen ausgelöst werden, sind diese Vorhaben trotzdem genehmigungspflichtig.

Abstandflächen:

Ein Vorbau löst keine Abstandflächen aus, wenn er

- höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand einnimmt,
- einen Abstand von mind. 3 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze einhält und
- höchstens 1,50 m vor die Außenwand tritt.

Bei Vorbauten, die diese Voraussetzungen nicht einhalten und somit nicht begünstigt sind, berechnen sich die Abstandflächen bspw. bei Balkonen mit der Oberkante der Umweh- rung des Balkons als oberer Bezugspunkt der zu bestimmenden Wandhöhe.

Sonderfälle:

- Die Tiefe einer **Loggia** ist nicht auf das Maß von 1,50 m anzurechnen, da die Wandabschnitte, die eine solche Loggia zum Gebäudeinneren hin erfassen, nicht die die Gebäudeflucht bestimmenden Wandabschnitte sind.
- **Dachterrassen** können entweder Bestandteil des Daches im Sinne Abs. 4 Satz 6 Nr. 2 BauO NRW oder ein vom Dach losgelöstes, selbstständiges Bauteil sein.

DAUER UND ABLAUF DES VEREINFACHTEN GENEHMIGUNGS- VERFAHRENS

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit

- den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
- der § 4 (Erschließung), § 6 (Abstandflächen), § 9 Abs. 2 (Erforderliche Spielfläche), § 12 (Gestaltung), § 13 (Außenwerbung), § 51 (Erforderliche Stellplätze) und § 55 BauO NRW (Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude) (bei Sonderbauten auch mit § 17 BauO NRW (Brandschutz)),
- den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW und
- anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Nach Eingang des Antrags bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung. Zunächst wird die sog. Vorprüfung des Vorhabens durchgeführt, bei der die grundlegende Zulässigkeit des Vorhabens sowie die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft werden. **Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblich Mängel aufweisen. Daher wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen gemäß der BauPrüfVO zu erstellen sind und der Bauantrag vollständig und in ausreichender Anzahl eingereicht werden muss.**

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bemüht, Ihren Antrag innerhalb weniger Wochen zu bearbeiten. Gelegentlich kann es aus verschiedenen Gründen aber auch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.



Gründe dafür sind z.B. notwendige Befreiungen nach § 31 (2) BauGB, Abweichungen nach § 73 BauO NRW, Beteiligungen anderer Behörden oder einer Häufung von Antragstellungen. Wir bitten Sie in diesem Fall um Ihr Verständnis! Die Gebühren für das Genehmigungsverfahren berechnen sich nach dem Bauwert und dem Umfang des umbauten Raums.

GÜLTIGKEIT DER BAUGENEHMIGUNG

§ 77 BauO NRW

Die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird. Diese Frist kann auf Antrag um bis zu einem Jahr verlängert werden.

§ 75 BauO NRW

Der Baubeginn muss mindestens 1 Woche vorher schriftlich angezeigt werden. Während der Ausführung überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im Vereinfachten Verfahren *kann* die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten. Dies gilt auch für die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus, der ebenfalls eine Woche vorher angezeigt werden muss.

UNTERLAGEN

Antragsformulare

§ 75 BauO NRW

Folgende Unterlagen sind für den Antrag einer Baugenehmigung im Vereinfachten Verfahren immer erforderlich:

- Bauantrag Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (oder Antrag auf eine Teilbaugenehmigung) in 3-facher Ausführung
- Baubeschreibung: Bauantragsformular in 3-facher Ausführung
- Bei gewerblichen sowie forst- und landwirtschaftlicher Nutzung: Betriebsbeschreibung in 3-facher Ausführung
- Statistikbogen Baugenehmigung (wenn Wohnraum entfällt zusätzlich Erhebungsbogen zum Bauabgang) in 2-facher Ausführung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan – nicht älter als 6 Monate) oder Amtlicher Lageplan in 3-facher Ausführung

Alle aufgeführten Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.

Der Seite 2 des Formulars Bauantrag ist zu entnehmen, welche zusätzlichen Unterlagen gem. BauPrüfVO eingereicht werden müssen. Bitte kreuzen Sie an, welche Bauvorlagen bereits beigefügt sind, und welche Unterlagen spätestens bis zum Baubeginn nachgereicht werden. Vergessen Sie nicht, dass diese der Unteren Bauaufsichtsbehörde bis zur Anzeige des Baubeginns vorliegen müssen!



Abb.: Bauantragsformular Vereinfachtes Verfahren, Seite 1:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid (Kreuzen Sie hier Bauantrag an (auch bei Nutzungsänderung), sofern Sie keine Voranfrage stellen möchten.)		Der Antragsteller ist i.d.R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung benannt werden.	
PLZ, Ort		Aktenzeichen	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid Vereinfachtes Genehmigungsverfahren Vorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt wird (§ 68 Abs. 1 Satz 1 und 2 und § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)		Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung	
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser Name, Vorname, Büro Müller, Lieschen, Entwurfsgesellschaft	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße 10	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW) Mustermann, Max		bauvorlageberechtigt: Name Müller, Lieschen Mitgliedsnummer der Architekten A 12345	
Telefon mit Vorwahl 0123/123456	Telefax	Telefon mit Vorwahl 0123/123456	Die Angaben müssen den Angaben im Lageplan und in den Liegenschaftsbüchern entsprechen. Es sollen alle Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.
E-Mail Mail@maxmustermann.de		E-Mail mail@lieschenmuller.de	
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100			
Gemarkung(en) Mülheim	Flur(e) 10	Flurstück 100	Geben Sie hier eine kurze Bezeichnung Ihres Vorhabens an.
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung) <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt) Bau eines freistehenden Einfamilienhauses geringer Höhe			
Bei Nutzungsänderung Beabsichtigte Nutzung Wohnen			
Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit) Nur für einen Vorbescheid auszufüllen			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens <input type="checkbox"/> Vorbescheid <input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung <input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid <input type="checkbox"/> Baulast Nr. <input type="checkbox"/>		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
			Aktenzeichen
			Kreuzen Sie betreffende Felder an und geben Sie die gefragten Informationen an.
Fortsetzung Blatt 2			



Abb.: Bauantragsformular Vereinfachtes Verfahren, Seite 2:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:
(Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderung nach § 3 Abs. 1 BauPrüfVO)
2.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung)
3.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches) (Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)
7.1	<input checked="" type="checkbox"/>	2-fach	Bei Gebäuden, die nach § 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
7.2	<input type="checkbox"/>	2-fach	bei Gebäuden, deren Inhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der
7.3	<input type="checkbox"/>		bei der Änderung von Herstellungskosten €

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt sind

8.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
9.	<input type="checkbox"/>	3-fach	zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

10.1 Spätestens bei Baubeginn werden gemäß § 68 Abs. 2 und 3 BauO NRW eingereicht:

- der Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- der Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- der Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)

Bei Vorhaben nach § 68 Abs. 4 BauO NRW sind die vorgenannten Nachweise nicht vorzulegen.

10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:

- 2-fach den Nachweis der Standsicherheit
- 2-fach den Nachweis des Schallschutzes
- 2-fach den Nachweis des Wärmeschutzes
- den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)

11. Erhebungsbogen für die Baustatistik

12. **Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW**
(nur bei Wohngebäuden geringer Höhe)

Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
U	Unterschrift

(*) In besonderen Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigefügt sind. Entweder ist ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich.

Dies ist nur anzugeben bei Änderungen und kleineren Anlagen, i.d.R. ist 7.1 anzugeben

falls gewünscht (gebührenpflichtig)

Gilt nur für Wohngebäude mittlerer Höhe (> 7m bis 22m Höhe)

Bitte immer beifügen

Der/die Entwurfsverfasser/in hat den Antrag mit aktuellem Datum zu unterschreiben.



Baubeschreibung

Die Baubeschreibung (► Abb. Seite 35) ist eine Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung und der baulichen Eigenschaften Ihres Bauvorhabens, die in den Bauzeichnungen nicht darstellbar sind. Die Baubeschreibung nimmt unmittelbar Bezug auf die Gebäudeklasse und zu den baulichen Besonderheiten.

Auch die voraussichtlichen Herstellungskosten sind transparent darzulegen.

Betriebsbeschreibung

Für Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Kindertagesstätten, Industrie- und Handwerksbetriebe sowie sonstige gewerbliche Anlagen ist eine Nutzungsbeschreibung (hier ohne beispielhafte Abbildung) erforderlich.

Sie muss Folgendes enthalten:

- maximale Anzahl der Nutzer
- Öffnungs-/Betriebszeiten
- genaue Beschreibung der gewerblichen Tätigkeit, ggf. der Abläufe
- Art der zu lagernden Materialien

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte (► Abb. Seite 33). Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten. In der Regel wird ein Liegenschaftsplan verwendet, wenn es sich lediglich um eine Erweiterung oder eine Nebenanlage (Garage, Carport, etc.) handelt.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- **Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung**
- **Maßstabsgerechte (!) Eintragung des antragsgegenständlichen Vorhabens in Rot mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück**
- Angaben zur Höhenlage des Baugrundstücks im Verhältnis zu Normalnull (NN)

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

Für einen Katasterplan nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Durchwahlen lauten: 0208 455 6023 oder 6062.

Lageplan / Amtlicher Lageplan

Ein **Lageplan** ist bei Neubauvorhaben erforderlich, die Abstandflächen sind sauber nachzuweisen und separat zu berechnen. Der Maßstab ist nicht kleiner als 1:500 zu wählen.

Gemäß § 3 (3) BauPrüfVO ist immer ein **Amtlicher Lageplan** durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur zu erstellen, wenn es sich bei dem Baugrundstück um nicht festgestellte Grenzen handelt, die Grenzpunkte nicht sauber ermittelt werden können, Grenzüberbauungen vorliegen oder Baulasten auf dem Baugrundstück oder den angrenzenden Grundstücken ruhen.

Für einen Lageplan/Amtlichen Lageplan nehmen Sie daher Kontakt mit einem Vermessungsingenieur / öffentlich-bestelltem Vermessungsingenieur auf.

Abb.: Ausschnitt aus einem Amtlichen Lageplan

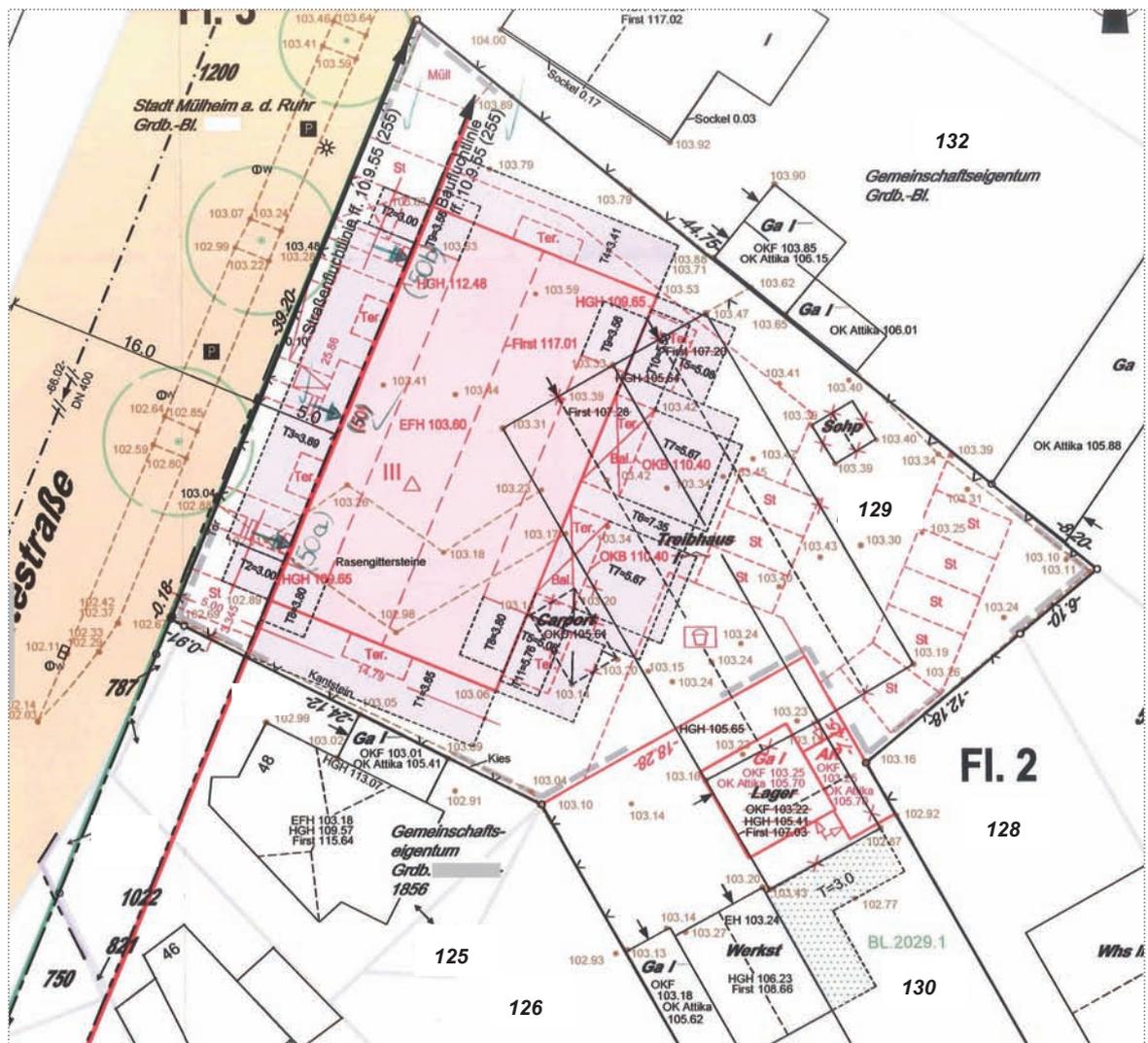




Abb.: Formular Baubeschreibung, Seite 1:

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom		Baubeschreibung	
Im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.			
Bauherrin / Bauherr: Mustermann, Erika			
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100			
1	Bezeichnung des Vorhabens	Bau eines freistehenden Einfamilienhauses	
2	Art der Nutzung <input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen	
3	Angaben zum Grundstück -		
	geschützter Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> ja	
	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung <input type="checkbox"/> durch Brunnen	
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)	Hydrant im Straßenbereich, 10 m entfernt	
	Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation <input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum <input type="text"/> <input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art: <input type="text"/>	
	Sonstiges		
4	Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen	sichergestellt durch:	
5	Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung ggf. als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 1 in Garagen + 0 im Freien = 1 fremden Grundstück mit Baulast: = durch Ablösung = Summe:	
6	Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	Summe:	
7	Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge	nach DIN	

Ggf. ist eine Baumfällgenehmigung erforderlich – Infos unter 0208 455 7039

siehe § 55 BauO NRW

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen

Fortsetzung Blatt 2



Abb.: Formular Baubeschreibung, Seite 2:

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2		Bauherrin / Bauherr: Mustermann, Erika	Bauantrag vom: 01.10.2010	
8	Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamt-Nennwärmeleistung: _____ kW		
		<input type="checkbox"/> Heizraum <input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsraum		
	Angaben zur Brennstofflagerung	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff	<input type="checkbox"/> Heizöl	_____ m ³
		<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	_____ m ³
	<input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter	<input type="checkbox"/> Lagerraum	<input type="checkbox"/> sonstiger Raum: _____	
9	Lüftung			
	Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage: _____	
	sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage: _____	
		Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: <input type="checkbox"/> ja		
		Bauvorlagen gemäß Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen sind beigelegt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> werden nachgereicht bis zum _____		
10	weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich			
	äußere Gestaltung	Wände weiß verputzt		
		Dachflächen und Dachaufbauten rote Dachziegel		
		Türen und Fenster Kunststoff weiß		
	Spielfläche für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	im Garten		
	Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Verbundstein eng verlegt, Eingrünung der Zufahrt durch eine Hecke < 1,50 m Höhe		
	Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	Vorgarten gärtnerisch angelegt		
11	Sonstiges			
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010		Genehmigungsvermerk		
Der / die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in:				
Unterschrift				



§ 68 BauO NRW

Bautechnische Nachweise

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft sein müssen,
- ein Nachweis über die Standsicherheit, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein muss, und
- die Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (dies gilt nicht für Wohngebäude unter 7 Meter Höhe und Sonderbauten)

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind.

Bei Wohngebäuden geringer Höhe ist den Bauvorlagen eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Die o.g. Nachweise müssen für folgende Vorhaben nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft werden:

- Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen
- freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche
- eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m²

Für die folgenden Vorhaben müssen keine bautechnischen Nachweise vorgelegt werden:

- Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5,0 m und nicht mehr als 1.600 m² Grundfläche
- Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Nutzfläche bis 100 m²,
- untergeordnete Gebäude (§ 53 BauO NRW)
- Wasserbecken bis zu 100 m³, einschließlich ihrer Überdachungen,
- Verkaufs- und Ausstellungsstände
- Einfriedungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Werbeanlagen

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag in 1-facher Ausfertigung vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.



Handlungsvollmacht

Die Bauherrin/der Bauherr kann eine andere Person bevollmächtigen, den Bauantrag betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte/r ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in 1-facher Ausfertigung im Original vor. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

Nachweis der Bauvorlagenberechtigung

Bitte legen Sie uns einen Nachweis für die Bauvorlageberechtigung des/r Entwurfsverfassers/in in 1-facher Ausfertigung vor.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Liegt auf dem Vorhaben-Grundstück eine Baulast, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei. Sollte für die Realisierung Ihres Vorhabens die Eintragung einer Baulast zwingend erforderlich sein, können Sie das bauaufsichtliche Verfahren beschleunigen, indem Sie dem Bauantrag eine entsprechende Absichtserklärung des/der Grundstückseigentümer/s des belasteten Grundstücks beifügen.

Bitte informieren Sie sich unter der Durchwahl 0280 455 6331 im Vorfeld zur Einreichung des Bauantrages darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt.

Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge

§ 74 a BauO NRW

Hält Ihr Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z. B. die erforderlichen Abstandflächen oder planungsrechtliche Festsetzungen, nicht ein, ist dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung beizufügen (s. Kapitel 3.3). Abweichungen und Befreiungen können grundsätzlich nur in schriftlich begründeten Einzelfällen erteilt werden. Die von Ihnen eingereichte Begründung muss alle entscheidungserheblichen, insbesondere öffentlich-rechtlich relevanten Umstände enthalten.

Befreiungen sind von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu beantragen, Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung.

Abstandflächennachweis

Wenn Ihr Vorhaben die erforderlichen Abstandflächen nicht einhält, und Sie aus diesem Grunde einen Abweichungsantrag im Rahmen des Vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens stellen, ist dem Bauantrag **immer ein nachvollziehbarer rechnerischer und zeichnerischer Abstandflächennachweis** beizufügen.

Bauzeichnungen

Bei der Erstellung der Bauzeichnungen (s. Abb. Seite 38ff.) sind die gültigen Normen zu beachten.

Erstellen Sie die Bauzeichnungen grundsätzlich im Maßstab 1:100. Geben Sie immer den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen dokumentenecht dauerhaft



sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können akzeptiert werden. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten, gelochten Heftrand. Wählen Sie Ihren Plankopf so, dass mindestens eine halbe DIN A 4 Seite für Stempel mit Genehmigungsvermerken frei bleibt. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen. Bei Teilabbrüchen, die mit einem Neu- bzw. Umbau einhergehen, sind die abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig zu kennzeichnen. Dies können Sie entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot), oder mit einer Schraffur vornehmen.

Die Bauzeichnungen bestehen aus:

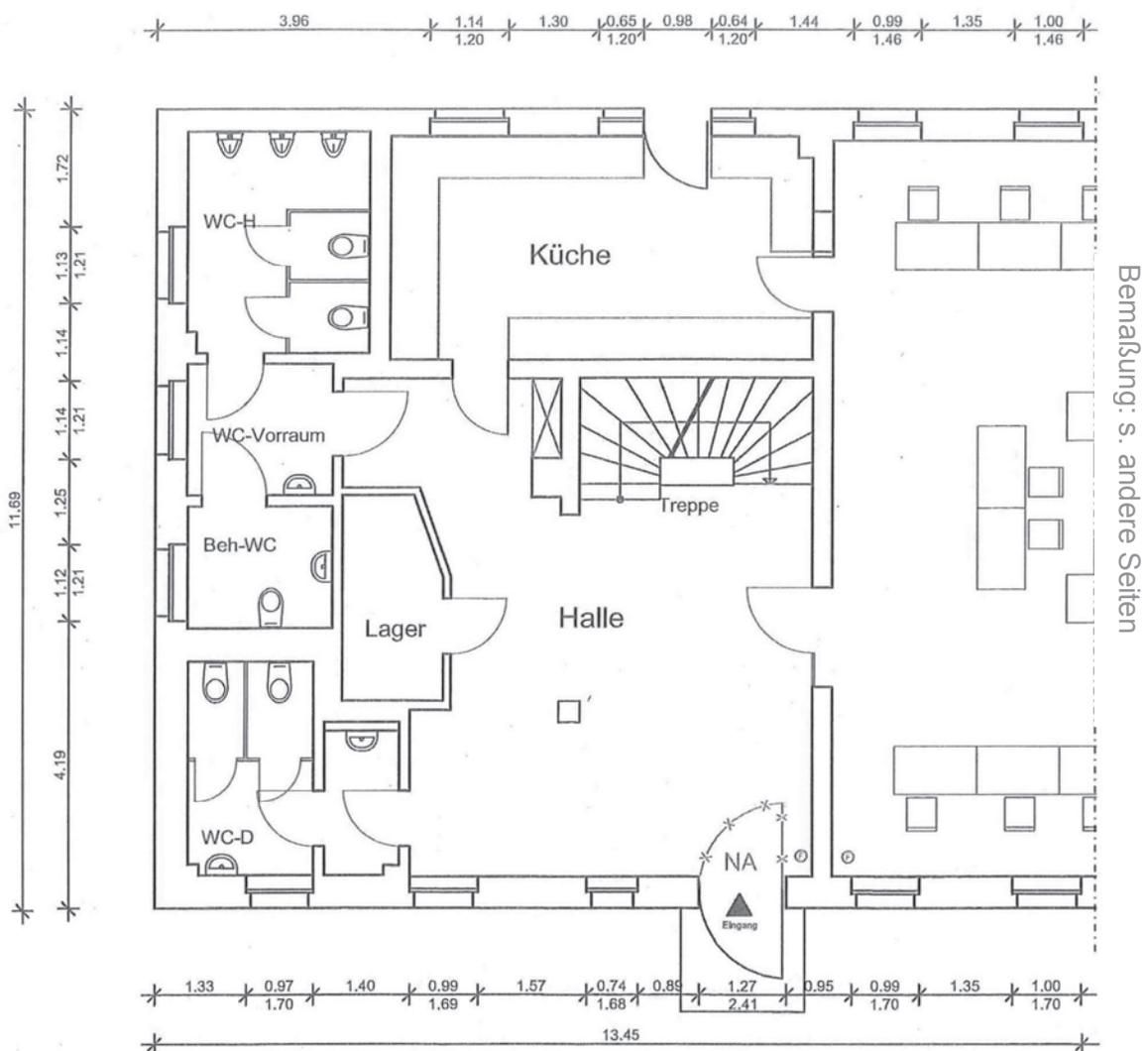
- Grundrissen
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche
- Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude

Grundrisse:

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen und alle weiteren für die Beurteilung des Gesamtvorhabens relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung eindeutig anzugeben (zum Beispiel durch eine gelbe Kennzeichnung). Alle Grundrisse sind zu vermaßen und den Schnittlinien entsprechend den Schnitten zu versehen. Darüber hinaus müssen Grundrisse mindestens folgende Darstellungen beinhalten:

- Treppen,
- Raumgrößen (Nutzflächen),
- Abmessung und Kennzeichnung der Einstellplätze und Fahrgassen.

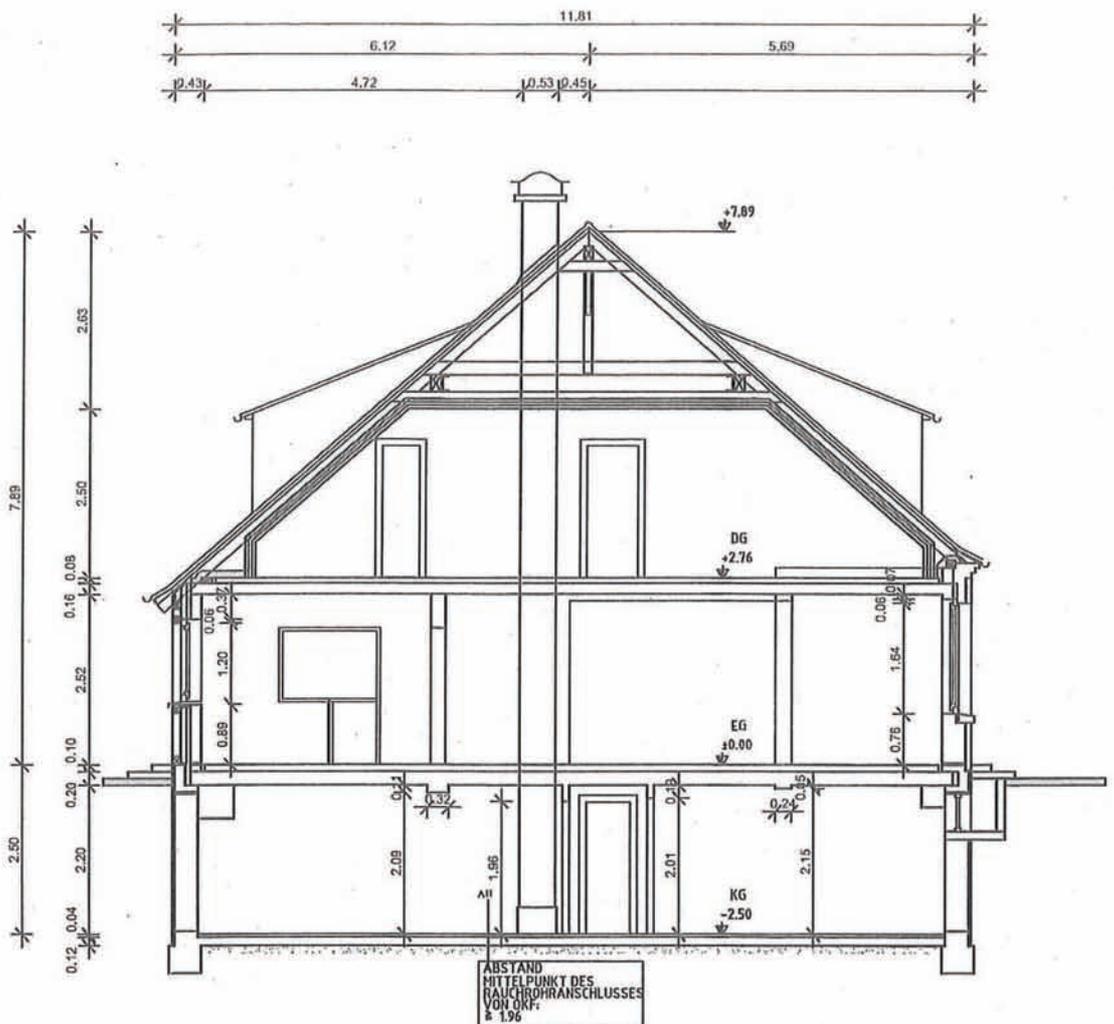
Abb. Beispiel Grundriss (Ausschnitt):



Schnitte:

Stellen Sie bitte alle Schnitte dar, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Dazu gehören auch Längsschnitte und Schnitte, aus denen der Anschluss, die Gründung und ggf. der Grenzverlauf von angrenzenden Gebäuden ersichtlich ist. In den Schnitten sind alle relevanten Höhen in Bezug auf Normalnull (NN) anzugeben. Zudem sind in Schnitten und Ansichten die vorhandenen und geplanten Geländeoberflächen zwischen baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen vermaßt darzustellen. Vergessen Sie bitte nicht die Details wie abgehängte Decken, Kamine, Abluftschächte, Dachflächenfenster usw. mit darzustellen. Führen Sie mindestens einen Schnitt durch die Treppe und ggf. durch Balkone und Dachgauben.

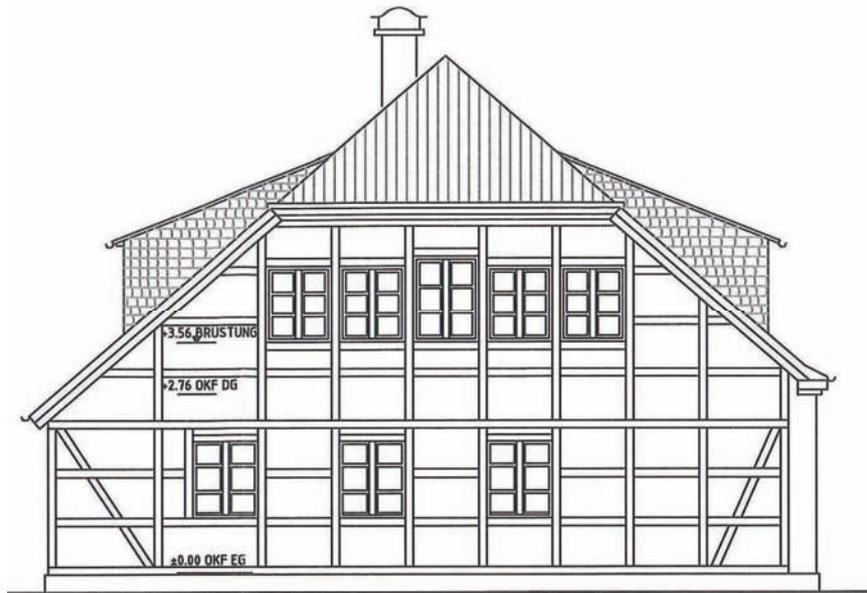
Abb. Beispiel Gebäudeschnitt:



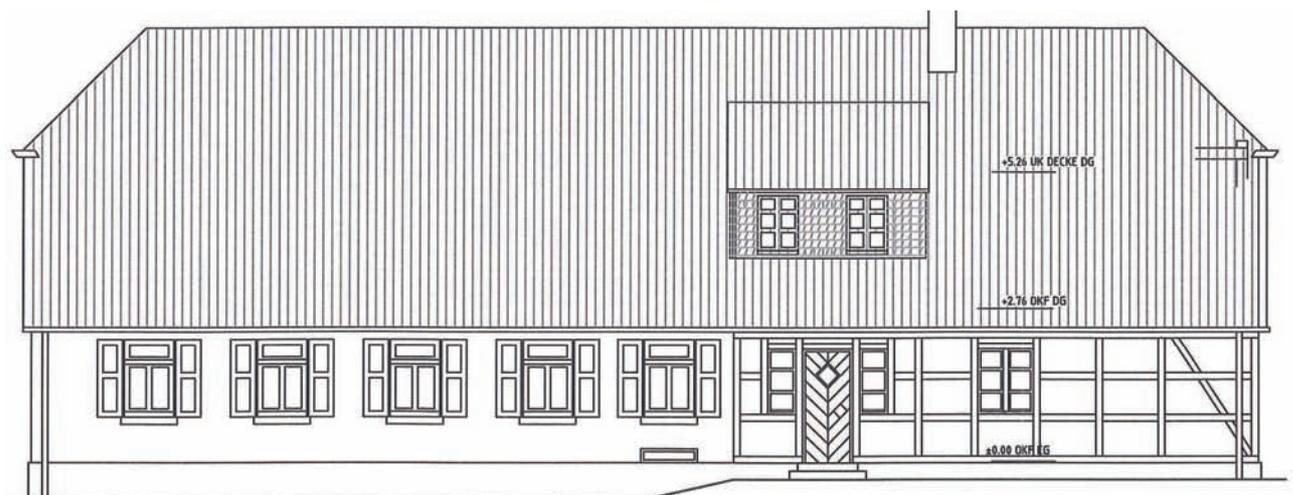
Schnitt A-A

Ansichten:

Zeichnen Sie alle betroffenen Ansichten. Bei geschlossener und halboffener Bauweise sind mindestens zwei Fensterachsen der Nachbarfassaden mit darzustellen. Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z.B. Ansicht Süd) an.

Abb. Beispiel Ansichten:

Nordansicht



Ostansicht



Berechnung des Bruttorauminhaltes

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung. Bei der Berechnung sind die Brutto-Rauminhalte für die unterschiedlichen Nutzungen getrennt aufzuführen. Der Bruttorauminhalt und die Baukosten sind immer getrennt aufzuführen. Kellerräume in Tiefgaragengeschossen können der jeweils zugehörigen Nutzung zugeschlagen werden.

Handelt es sich bei Ihrem Vorhaben um eine Maßnahme ohne Brutto-Rauminhalt (z.B. Umbauten im Bestand), geben Sie bitte in Ihrem Antrag die *Herstellungskosten* mit einer nachvollziehbaren Berechnung gemäß DIN 276 an.

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Als Grundlage für die Berechnungen gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

§§ 16ff. BauNVO

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung. Dies gilt nur bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderen Satzung nach BauGB.

Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

In manchen Teilen des Mülheimer Stadtgebietes dürfen Gebäude nur mit einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, gemäß den jeweils rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder entsprechend der Umgebungsbebauung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, errichtet werden. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist zu berücksichtigen, ob Dach- oder Kellergeschoss als Vollgeschosse gelten. Gerade bei einer Aufstockung, einer Dacherrhöhung oder einem hoch angesetzten Kellergeschoss mit Aufenthaltsräumen ist dies aus den Bauvorlagen nicht immer eindeutig erkennbar. In diesen Fällen ist ein Nachweis vorzulegen, dass es sich bei den Keller- bzw. Dachgeschossen um kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauO NRW handelt.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis besteht in der Regel aus einer Stellplatzberechnung und einem zeichnerischen Nachweis der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Vergessen Sie bitte nicht, insofern erforderlich, die zusätzlich erforderlichen Kfz-Stellplätze für Behinderte nachzuweisen.

Bei der Nutzflächenermittlung für die nutzflächenbezogenen Stellplatzberechnungen ist die DIN 277 in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Im Falle von Nutzungsänderungen, An- und Umbauten oder Neubauten auf bereits bebauten Grundstücken, stellen Sie bitte die neu oder zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze den bereits vorhandenen, genehmigten Stellplätzen gegenüber. Bitte prüfen Sie im Vorfeld die Anzahl der bisher genehmigten und vorzuhaltenden Stellplätze anhand der maßgeblichen Baugenehmigungen.

Die Kosten für eine Stellplatzablösung sind in der Stellplatzablösesatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr geregelt.



Nachweis der Fahrradabstellplätze

Bitte weisen Sie die für Ihr Gebäude/Ihre Nutzung erforderlichen Fahrradabstellplätze für Besucher und Beschäftigte nach. Die Zahl der Abstellplätze wird im Einzelfall nach dem tatsächlichen Bedarf ermittelt.

Nachweis der Barrierefreiheit

§ 39 (6) BauO NRW

In Wohngebäuden mit mehr als fünf Geschossen muss ein barrierefrei zugänglicher Aufzug vorhanden sein. Höhere Anforderungen gelten für öffentlich zugängliche Gebäude, die in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei erreichbar sein müssen.

§ 55 BauO NRW

Sonstige Unterlagen

§ 8 BauO NRW

Sollte die Teilung eines Grundstücks genehmigungspflichtig sein (bei bebauten Grundstücken), wird eine **Antrag auf Grundstücksteilung** (sofern die Teilung genehmigungspflichtig ist) oder auf ein Negativzeugnis (sofern die Teilung nicht genehmigungspflichtig ist) gestellt.

In der Satzung über die Beschaffenheit und Größe von **Spielflächen** der Stadt Mülheim an der Ruhr ist geregelt, dass mit der Errichtung von mindestens drei Wohnungen auch Spielflächen errichtet werden müssen. Diese sind bereits bei der Antragsstellung zu ermitteln und darzustellen.

Unterzeichnung der Bauvorlagen

Das Bauantragsformular ist sowohl vom Antragsteller als auch von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben.

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular ist vom Antragsteller zu unterschreiben.

Alle erforderlichen Bauvorlagen sind von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) zu unterschreiben. Mindestens 2 Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigelegt werden.

Alle Bauvorlagen zu den Fachentwürfen sind von der hierfür verantwortlichen Person (Fachplaner/in) zu unterschreiben. Mindestens 2 Aktenexemplare müssen mit Originalunterschriften versehen sein, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigelegt werden.

Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe ist der/die Entwurfsverfasser/in verantwortlich. Er/Sie hat die Übereinstimmung der Fachentwürfe mit der Entwurfsplanung schriftlich zu bestätigen („Übereinstimmungserklärung“).

SONSTIGE FACHRECHTLICHE UNTERLAGEN

Die folgende Auflistung beinhaltet nur die häufig erforderlichen Genehmigungen und ist nicht vollständig.



Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Denkmalschutzgesetz
NRW

Im Vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird auch die Einhaltung des Denkmalschutzes überprüft, wenn Maßnahmen an einem Denkmal oder in der Umgebung eines Denkmals geplant sind. Eine Baugenehmigung schließt dementsprechend auch eine eventuell erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit ein. Wenn das Bauvorhaben den Denkmalschutz nicht einhält, wird der Bauantrag versagt werden.

Bei denkmalschutzrelevanten Maßnahmen werden oftmals zusätzlich zu den erforderlichen Bauvorlagen besondere Unterlagen benötigt, anhand deren die Einhaltung der denkmalrechtlichen Belange geprüft werden kann (z.B. Detaildarstellungen).

Bei Bauvorhaben, die den Denkmalschutz tangieren, empfehlen wir Ihnen dringend, Ihr Vorhaben vor Bauantragstellung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr abzustimmen. Die Durchwahl lautet 0208 455 6107.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

§§ 136ff. BauGB
§§ 165ff. BauGB

Falls sich das Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet befindet, wird eine sanierungsrechtliche Genehmigung benötigt. Diese ist in das Baugenehmigungsverfahren mit eingeschlossen.

Wasserrechtliche Genehmigung

Hochwasserschutzgesetz

Bei Neubauvorhaben ist grundsätzlich ein **Entwässerungsantrag** einzureichen. Wollen Sie in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet einen Neubau errichten oder sonstige flächenbezogene Veränderungen vornehmen, sind diese Vorhaben in einem Überschwemmungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht genehmigungsfähig. In seltenen Ausnahmefällen kann eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Landeswassergesetz

Auch für einen Neubau bzw. eine Erweiterung in einem Trinkwasserschutzgebiet kann eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich sein. Beide Verfahren sind in das Baugenehmigungsverfahren eingeschlossen.

Zur Beurteilung, ob die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, sollten Sie die Beratung bei der Unteren Wasserbehörde suchen. Die Durchwahl lautet 0208 455 7026.

Baumfällgenehmigung

Wenn geschützte Bäume im Zuge einer Baumaßnahme auf eigenem oder fremden Grundstück entfernt oder verändert werden, muss dies gemäß § 6 Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr begründet beantragt werden. Geschützt sind Bäume von einem Stammumfang ab 60 cm und mehr (Obstbäume und Nadelgehölze mind. 100 cm und mehr) gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Auch wenn keine geschützten Bäume betroffen sind, muss die Erklärung zum Baumschutz bei (größeren) Baumaßnahmen eingereicht werden.

Wir empfehlen Ihnen, erforderliche Baumfällungen frühzeitig mit dem Umweltamt und der Bauaufsicht abzustimmen. Die Durchwahl lautet 0208 455 7039.



Entwässerungsanlagen

Unterlagen zur Entwässerung sind immer dann einzureichen, wenn Entwässerungsanlagen außerhalb von Gebäuden und/oder in Gebäuden neu hergestellt oder geändert werden. Erforderliche Bauvorlagen bei Neuerrichtung und Änderung der Grundleitungen und des Anschlusses in das öffentliche System sind insbesondere:

- Liegenschaftsplan mit Darstellung der Grundstücksentwässerung, den Anschlussleitungen und den Übergabeschächten
- alle Grundrisse mit Eintragung der Entwässerungsanlagen
- alle Schnitte mit Eintragung der Entwässerungsanlagen und Darstellung der Leitungsabwicklung vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal mit Höhenangaben
- Berechnungen nach DIN 1986
- Angabe der Förderleistung der Hebeanlagen
- formlose Baubeschreibung inklusive Angaben zu den geplanten Regenwasserrückhaltevorrichtungen und Abscheideranlagen

Bei Änderung der Entwässerungsanlagen nur im Inneren eines Gebäudes sind in der Regel erforderlich:

- alle Grundrisse mit Eintragung der Entwässerungsanlagen
- Schnitte mit Eintragung der Entwässerungsanlagen
- Berechnungen nach DIN 1986
- formlose Baubeschreibung inklusive Angaben zu den geplanten Abscheideranlagen

Ansprechpartner ist vordringlich die MEDL (Mülheimer Energiedienstleister). Die Durchwahl lautet 0208 450 1214.

Bodengutachten zu Altlasten und Bergbau

Bundesbodenschutzgesetz Für Vorhaben, die auf Flächen errichtet werden sollen, die als Altlastenflächen oder Flächen des umgehenden Bergbaus bekannt oder als Verdachtsflächen registriert sind, ist u.U. ein Bodengutachten erforderlich.

Für diesbezügliche Fragen an ist die Untere Bodenschutzbehörde zuständig. Die Durchwahl lautet 0208 455 7081.

Anforderungen an Arbeitsstätten nach der Arbeitsstättenverordnung

Der Arbeitsschutz wird im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Dennoch sind die Belange des baulichen Arbeitsschutzes bei der Planung von Vorhaben immer dann zu berücksichtigen, wenn für die spätere Nutzung die Beschäftigung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern vorgesehen bzw. nicht auszuschließen ist.

Erlaubnis zum Betrieb eines Gaststättengewerbes

Für eine Gaststättenkonzession wenden Sie sich bitte an das Ordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr. Die Durchwahl lautet 0208 455 3200.



Artenschutzprüfung

§ 44 BNatSchG
FFH-Richtlinie
Artenschutz-Richtlinie
Artenschutz-VO

Auch wenn gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, muss seit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für alle mittleren und größeren Bauvorhaben eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Diese erfolgt in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird festgestellt, ob von dem Vorhaben streng geschützte Arten Tier- oder Pflanzenarten gestört oder gefährdet werden könnten. In diesem Fall ist die Stufe zwei mit weitergehenden Untersuchungen und Erhebungen vor Ort erforderlich.

Beachten sie, dass die Artenschutzprüfung zu bestimmten Jahreszeiten durchgeführt werden muss. Informieren Sie sich frühzeitig über die Notwendigkeit und den Verlauf der Prüfung. Die Durchwahl lautet 0208 455 7035.

ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)

Art der Bauvorlage	Anzahl
Bauantragsformular Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	3
Bau-/Betriebsbeschreibung	3
Statistikbogen	2
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Nachweis der Bauvorlageberechtigung	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Bauzeichnungen	3
Berechnung des umbauten Raums	3
Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche	3
Kostenermittlung	3
Bautechnische Nachweise / Erklärungen	3
Stellplatznachweis / Fahrradstellplatznachweis	3
Abstandflächennachweis	3
Auszug Baulastenverzeichnis	3
Nachweis Nichtvollgeschossigkeit	3
Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge	3
Entwässerungsantrag	2
Bei Versickerung auf dem eigenen Grundstück	4
Nachweis Barrierefreiheit	3
Baugrundgutachten	2
Bodengutachten	2
Fachrechtliche Genehmigungen (Denkmalschutz, Baumfällung, Altlasten, Bergbau, Wasserrecht, Arbeitsschutz u.a.)	3