2.5 Abbruchverfahren

§ LImschG NRW

§ 32. BImSchVO

Abbrüche führen in einer dicht besiedelten Gebieten häufig zu Problemen, z.B. weil Nachbarn durch die entstehenden Staub- und Geräuschimmissionen belastet werden. Aus diesem Grund wird bei einem Abbruch nicht nur geprüft, ob ein Gebäude aufgrund des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht abgerissen werden darf. Auch die Durchführung des Abbruchs wird sorgfältig geprüft und überwacht. Die am Bau Beteiligten dürfen nur die schonendsten Abbruchmethoden anwenden, geräuscharme Baumaschinen nach dem neuesten Stand der Technik einsetzen und die vorgeschriebenen Höchstgrenzen für Baulärm nicht überschreiten. Zudem muss – bis auf wenige Ausnahmen - die Nachtruhe von 22 bis 6 Uhr eingehalten werden.

Ein sehr wichtiger Punkt zur Baulärmbekämpfung liegt bereits in der Bauvorbereitung. Lärmschutzauflagen sollten von Anfang an mit bedacht werden (Stichwort "Standardleistungsbuch für Baumaßnahmen"). Hilfreich ist es auch, die Nachbarschaft vor Baubeginn über unvermeidbaren Lärm zu informieren, damit sie sich auf die Belastung einstellen kann.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die umweltgerechte Entsorgung der Abbruchmaterialien. Dabei ist eine Vielzahl von Rechtsvorschriften zu beachten, die den Umgang mit den zu entsorgenden Materialien regeln.

§ 63 (1) BauO NRW

Grundsätzlich ist ein Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Zur Vereinfachung hat der Gesetzgeber allerdings im § 65 BauO NRW der Landesbauordnung festgelegt, dass für einige dieser Abbruchmaßnahmen eine Genehmigung nicht erforderlich sei.
Genehmigungsfrei sind nach Landesbauordnung der Abbruch oder die Beseitigung von:

GENEHMIGUNGSFREIE ABBRÜCHE (ABSCHLIEßENDE AUFZÄHLUNG):

§ 65 (3) BauO NRW

§ 66 BauO NRW

- genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 (1) BauO NRW (s. Kapitel 2.1)
- genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW (s. Kapitel 2.1)
- **Gebäuden bis zu 300 m³ umbauten Raum**
- ortsfesten Behältern
- luftgetragenen Überdachungen
- Mauern und Einfriedungen
- Schwimmbecken
- Regalen
- Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Lager- und Abstellplätzen
- Fahrradabstellplätzen
- Camping- und Wochenendplätzen
- Werbeanlagen

Beachten Sie bitte, dass auch der baugenehmigungsfreie Gebäudeabbruch von einer Fachfirma durchgeführt werden muss.
Darüber sind auch bei einem baugenehmigungsfreien Abbruch die naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sowie die geltenden Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) und die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Falls Ihr Abbruch im Geltungsbereich des Denkmalschutzes oder im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden soll, empfehlen wir Ihnen dringend eine vorherige Abklärung mit der Unteren Denkmalbehörde (Frau van Straalen: 455 6107) bzw. mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Umweltamt (Frau Döhring: 455 7022).

Teilabbrüche

Unter Abbruch ist eine vollständige oder eine selbständige teilweise Vernichtung der Bausubstanz einer Anlage gemeint. Bei der Beseitigung von Gebäudeteilen, wie z.B. von Geschossen oder Anbauten, handelt es sich also nicht um eine eigenständige Abbruchmaßnahme, sondern um eine erhebliche konstruktive „Änderung“ und/oder Umgestaltung der baulichen Anlage, bei der das Bauwerk im Grundsatz erhalten bleibt.

Auch für den „Teilabbruch“ eines Gebäudes, bzw. die teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage muss ein Bauantrag gestellt werden.

In der Regel ist es sinnvoll, diesen Teilabbruch mit dem Genehmigungsverfahren für einen Neubau zu koppeln (sofern geplant).

Dauer und Ablauf des Abbruchverfahrens

Neben den im Abbruchverfahren üblicherweise zu prüfenden Inhalten liegt der Schwerpunkt auf der Prüfung der Abbruch- und Entsorgungskonzepte.
Nach Eingang des Antrags bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung. Zunächst wird dann 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.**

§ 72 BauO NRW

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. die Beteiligungen anderer Behörden oder einer Häufung von Antragstellungen. Wir bitten Sie in diesem Fall um Ihr Verständnis!

Gültigkeit der Abbruchgenehmigung

§ 77 BauO NRW

Die Abbruchgenehmigung wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit dem Abbruch begonnen wird oder wenn der Abbruch für ein Jahr unterbrochen wurde.
Die Abbruchgenehmigung kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag kann formlos unter Angabe des Aktenzeichens bei der Bauaufsicht gestellt werden.
Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeht.

Unterlagen

Antragsformulare

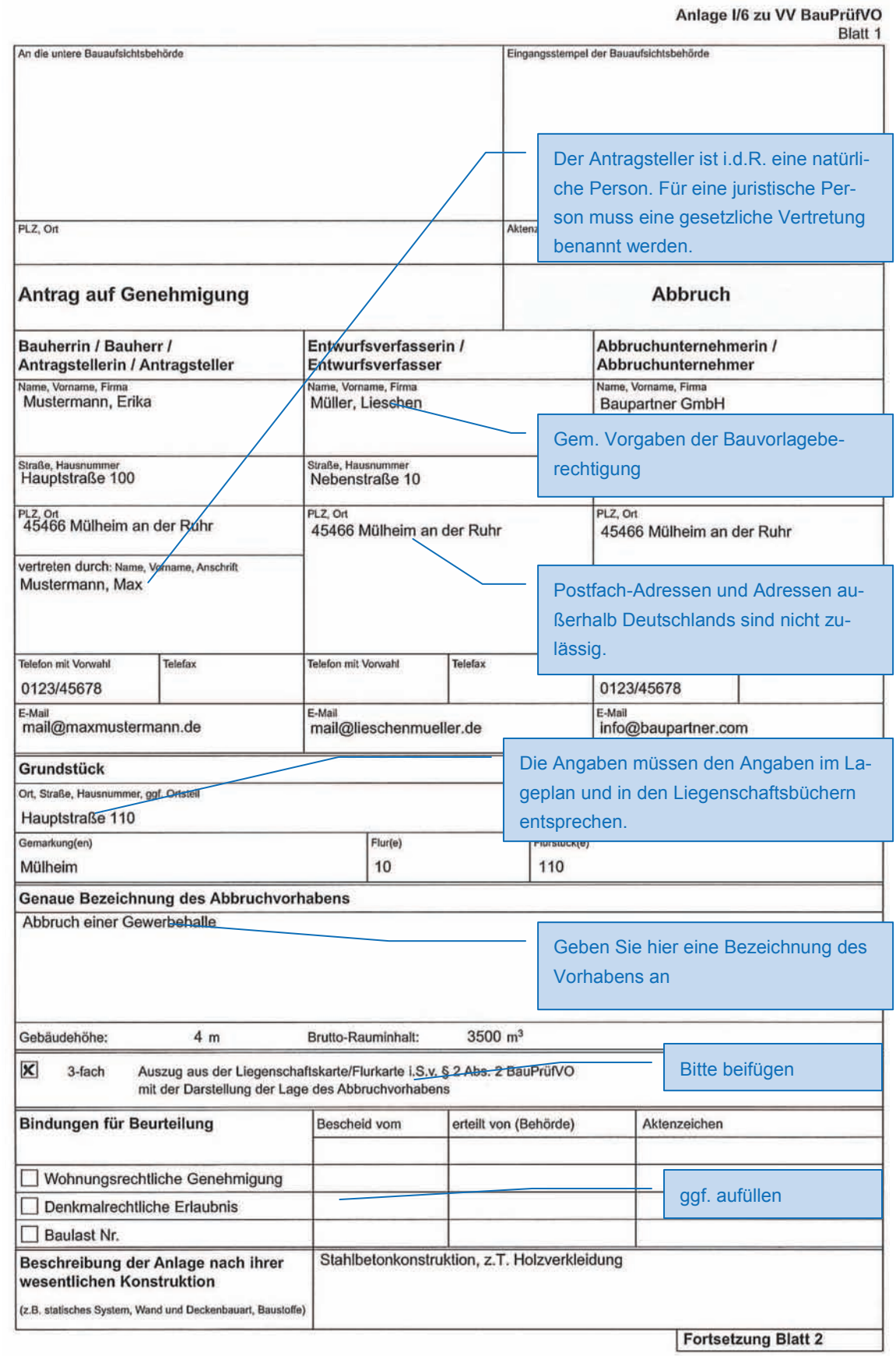
§ 15 BauPrüfVO NRW

Dem Antrag auf Erteilung der Genehmigung zum Abbruch baulicher Anlagen sind beizufügen:

- **Antrag auf Genehmigung eines Abbruchvorhabens** mit Bezeichnung des Abbruchvorhabens, einer Beschreibung der abzubrechenden baulichen Anlagen nach ihrer wesentlichen Konstruktion und des vorgesehenen Abbruchvorganges (mit Angabe der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen), Angaben über den Verbleib des Abbruchmaterials und Benennung der Abbruchunternehmerin oder des Abbruchunternehmers (s. folgende Abbildung)
  (Wichtig: Ohne Benennung des Abbruchunternehmers kann keine Abbruchgenehmigung erteilt werden!)
- Statistischer Abgangserhebungsbogen
- ein Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (§ 2 Abs. 2 BauPrüfVO) mit der Darstellung der Lage des Abbruchvorhabens (gekreuzt)

Das Formular Antrag auf Genehmigung eines Abbruchvorhabens kann auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.

Abb.: Formular Bauantrag Abbruch, Seite 1:



Anlage I/6 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

PLZ, Ort

Aktenz

Antrag auf Genehmigung — **Abbruch**

Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller	Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser	Abbruchunternehmerin / Abbruchunternehmer
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika	Name, Vorname, Firma: Müller, Lieschen	Name, Vorname, Firma: Baupartner GmbH
Straße, Hausnummer: Hauptstraße 100	Straße, Hausnummer: Nebenstraße 10	
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr	PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr	PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max		
Telefon mit Vorwahl: 0123/45678 / Telefax	Telefon mit Vorwahl / Telefax	0123/45678
E-Mail: mail@maxmustermann.de	E-Mail: mail@lieschenmueller.de	E-Mail: info@baupartner.com

Grundstück

Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil: Hauptstraße 110

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	110

Genaue Bezeichnung des Abbruchvorhabens

Abbruch einer Gewerbehalle

Gebäudehöhe: 4 m Brutto-Rauminhalt: 3500 m³

☒ 3-fach Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte i.S.v. § 2 Abs. 2 BauPrüfVO mit der Darstellung der Lage des Abbruchvorhabens

Bindungen für Beurteilung	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Wohnungsrechtliche Genehmigung			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐ Baulast Nr.			

Beschreibung der Anlage nach ihrer wesentlichen Konstruktion (z.B. statisches System, Wand und Deckenbauart, Baustoffe): Stahlbetonkonstruktion, z.T. Holzverkleidung

Fortsetzung Blatt 2

Der Antragsteller ist i.d.R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung benannt werden.

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

Die Angaben müssen den Angaben im Lageplan und in den Liegenschaftsbüchern entsprechen.

Geben Sie hier eine Bezeichnung des Vorhabens an

Bitte beifügen

ggf. aufüllen

Abb.: Formular Bauantrag Abbruch, Seite 2:

Anlage I/6 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Darstellung des Abbruchvorganges (z.B. Abtragen, Abgreifen, Einschlagen, Eindrücken, Sprengen, Trennen)	Entkernen, Abbruch
Vorgesehene Geräte	Handwerkzeuge, Bagger
Abbruchtiefe	Abbruchtiefe z. B. Keller, Fundamenttiefe 0,3 m inkl. Bodenplatte
Art und Verbleib des Abbruchmaterials	Abfuhr zu einer Deponie bzw. Entsorgungsstelle
Art und Beseitigung gefährlicher Stoffe	nicht vorhanden
Herrichtung des Grundstücks	Einzäunung
Vorkehrungen gegen unkontrollierten Einsturz	Überwachung durch Aufsichtsperson, schrittweise Arbeit
Sicherung der Baustelle	Durch Absperrung und Beschilderung
Abgrenzung der Gefahrenzone	Absperrung
Maßnahmen gegen Belästigungen durch Staub und Lärm	Wasserbespritzung während des Abbruchs, Lärmschutz für die Arbeiter. Keine Anlieger in näherer Umgebung
Gewährleistung der Standsicherheit angrenzender bzw. benachbarter Anlagen	nicht erforderlich ☐ Nachweis ist beigefügt
Sicherung der Tragfähigkeit des benachbarten Baugrundes	☐ Nachweis ist beigefügt
Sonstige Angaben und Hinweise, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind	(z.B. Grunddienstbarkeiten, Versorgungsleitungen)
Ergänzungen vorstehender Angaben	(z.B. durch Lageplan, Fotos, Zeichnungen)

Erklärung des Bauherrn / der Bauherrin

Mir ist bekannt, dass ich vor oder während der Abbrucharbeiten der Bauaufsichtsbehörde den Wechsel der Unternehmer oder des Unternehmers unverzüglich mitzuteilen habe.

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010
Für den Bauherrn / die Bauherrin: Unterschrift	Der Entwurfsverfasser / die Entwurfsverfasserin: Unterschrift

Bitte machen Sie zu den folgenden Punkten einige kurze Angaben

Liegenschaftsplan / Katasterplan

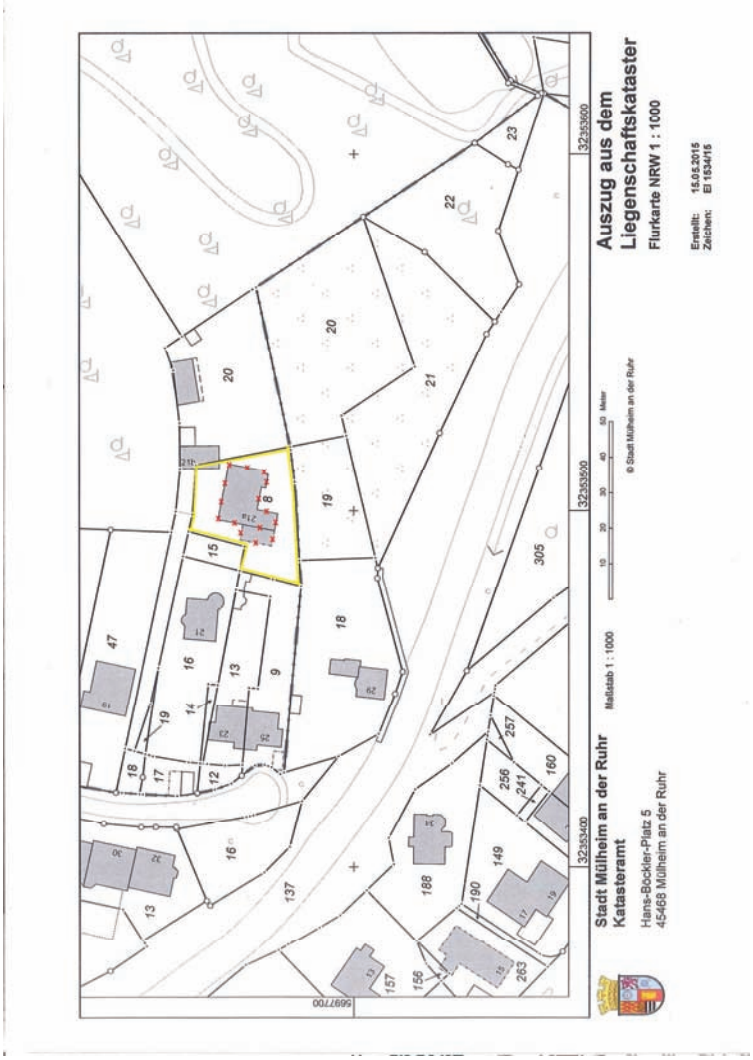
Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer 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.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- **Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung**
- **Darstellung des Abbruchvorhabens durch mehrere rote Kreuze („X“)**

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.

Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



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.

Formlose Beschreibung der Abbruchmaßnahme
Bei kleineren Abbruchmaßnahmen ist dem Abbruchantrag eine kurze Beschreibung über das abzubrechende Gebäude, die Durchführung des Abbruchs sowie über die anfallenden Abfälle beizufügen. Der Abbruchunternehmer der Abbruchmaßnahme ist mit Name und Adresse grundsätzlich anzugeben.

Abbruchkonzept
Bei größeren Abbruchmaßnahmen wird ein Abbruchkonzept mit folgenden Angaben benötigt:

- Beschreibung der abzubrechenden Gebäude(teile)
- Geplante Vorgehensweise beim Abbruch
- Beschreibung und Menge (m^3) der abzubrechenden Bauteile
- Angabe, ob und wann eine Schredderanlage zur Anwendung kommt
- Angabe der zu erwartenden Kontaminationen des Bodens

Bei einer zu erwartenden Kontamination ist eine entsprechende Untersuchung von einer Fachfirma durchzuführen und das Ergebnis dem Abbruchantrag beizufügen.

Entsorgungskonzept
Bei kontaminiertem Bodenaushub und Bauschutt sowie bei begründetem Zweifel an der Zusammensetzung und Herkunft der Abbruchmaterialien und des Bodenaushubs, z.B. wegen der bisherigen Nutzung des Gebäudes oder aufgrund einer augenscheinlichen und geruchlichen Feststellung, ist immer ein Entsorgungskonzept erforderlich, in dem folgende Angaben zu treffen sind:

- Abfallschlüssel / Abfallbezeichnung
- Beschreibung der Art und der Zusammensetzung der schadstoffhaltigen Abbruchmaterialien und des Bodenaushubs inkl. Analyseergebnisse
- Anfallstelle / Bauteil
- Geschätzte Menge des Abfalls in Tonnen
- Entsorgungswege

Das Entsorgungskonzept kann als Tabelle erstellt werden, die durch Skizzen, Erläuterungen und Analysen zu ergänzen ist, soweit dies für das Verständnis erforderlich ist.

Bodengutachten zu Altlasten
Für Abbrüche auf Grundstücken, die als Altlastenflächen bekannt oder als Verdachtsflächen registriert sind, ist immer dann ein Bodengutachten erforderlich, wenn die Oberflächenversiegelung zurückgebaut wird.

Darstellung der Nachbargebäude
Befindet sich Ihr Gebäude im Geltungsbereich einer Baugestaltungssatzung oder einer Erhaltungssatzung oder liegt es in der Nachbarschaft von denkmalgeschützten Gebäuden, sind für die Beurteilung des Abbruchantrags auch die Nachbarfassaden relevant und daher durch Fotos zu dokumentieren.

Berechnung des Bruttorauminhaltes
Die Berechnung des Brutto-Rauminhaltes ist für die Erteilung einer Genehmigung zwingende Voraussetzung. Als Grundlage für die Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche gilt die DIN 277 in der jeweils neuesten Fassung.

Aussage zur Stilllegung der Feuerungsanlagen
Werden im Zuge einer Abbruchmaßnahme Ölfeuerungsanlagen stillgelegt, sind die Tankanlagen ordnungsgemäß zu reinigen und zu entsorgen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Unterzeichnung der Bauvorlagen
Das Bauantragsformular ist sowohl vom Antragsteller als auch von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/in) 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 beigefügt 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 beigefügt werden.

SONSTIGE FACHRECHTLICHE UNTERLAGEN

Artenschutzprüfung

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

Auch vor einem Abbruchvorhaben kann eine Artenschutzprüfung erforderlich sein, beispielsweise aufgrund von Fledermäusen in Dachstühlen. Die Artenschutzprüfung 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 Abbruch	3
Statistikbogen Bauabgang	2
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Berechnung des umbauten Raums	3
Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche	3
Kostenermittlung	3
Bautechnische Nachweise / Erklärungen	3
Fachrechtliche Genehmigungen (Denkmalschutz, Baumfällung, Altlasten, Wasserrecht, u.a.)	3