



### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

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.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren<sup>25</sup> wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen durchgeführt, soweit sie nicht nach § 62 BauO NRW verfahrensfrei oder nach § 63 BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind und soweit sie nicht als „Großer Sonderbau“ gelten (vgl. Kapitel 2.3). Bei Vorhaben nach § 63 BauO NRW handelt es sich um Bauvorhaben der Gebäudeklassen 1 bis 3 im Bereich von Bebauungsplänen, die keiner Ausnahmen oder Befreiungen nach BauGB und keine Abweichungen nach BauO NRW bedürfen und für die die Erschließung gesichert ist. Da unabhängig von der Baugenehmigung eine Reihe anderer Genehmigungen notwendig sein kann, empfehlen wir, die Genehmigungsfreistellung nur in enger Abstimmung mit einem sachkundigen Entwurfsverfassenden durchzuführen.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird 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.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin bzw. der Bauherr dies als

Weiterbehandlung für ein genehmigungsfreigestelltes Wohngebäude gemäß § 63 BauO NRW (Genehmigungsfreistellung) beantragt.

### Beispiele für Vorhaben im vereinfachten Verfahren

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 5.

Sonstige bauliche Anlagen unter 30,00 m Höhe.

Garagen, Carports. (soweit genehmigungspflichtig)

Anbauten wie Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone u. ä. (soweit genehmigungspflichtig)

Büro- und Verwaltungsgebäuden mit weniger als 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Baulichen Anlagen und Räumen mit weniger als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Verkaufsstätten mit weniger als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für weniger als 200 Personen.

Sportstätten mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche und weniger als 200 Zuschauerplätzen.

Nutzungsänderungen.

<sup>25</sup> Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: § 64 BauO NRW



### Vorbauten

Vorbauten sind beispielsweise Erker, Balkone oder Altane (aufgeständerte Balkone). Diese sind, auch wenn keine Abstandsflächen ausgelöst werden, **im Regelfall genehmigungspflichtig**. Lediglich der Ersatz eines Balkons stellt eine Ausnahme dar (siehe Kapitel Verfahrensfeie Bauvorhaben).

#### Abstandsflächen:

Ein Vorbau löst keine Abstandsflächen aus, wenn er

1. höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand einnimmt,
2. einen Abstand von mind. 2,00 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze einhält und
3. höchstens 1,60 m vor die Außenwand tritt.

Bei Vorbauten, die diese Voraussetzungen nicht einhalten und somit abstandsflächenrechtlich nicht begünstigt sind, berechnen sich die Abstandsflächen bspw. bei Balkonen mit der Oberkante der Umwehrung 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 einfassen, nicht die die Gebäudeflucht bestimmenden Wandabschnitte sind.

**Dachterrassen** können entweder Bestandteil des Daches oder ein vom Dach losgelöstes, selbstständiges Bauteil sein.

### Dauer und Ablauf

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit:

- den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
- der Erschließung nach § 4 BauO NRW
- den Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW
- den erforderlichen Stellplätzen nach § 48 BauO NRW
- der Barrierefreiheit nach § 49 BauO NRW
- den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW
- bei Sonderbauten mit den Brandschutzvorschriften (außer bei Mittelgaragen) und
- beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 BauO NRW
- anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Nach Eingang des Antrags<sup>26</sup> bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung oder ggf. einen Aufforderungsbescheid, welcher zur Behebung von Antragsmängeln auffordert. Dabei kann es sich um nachzureichende Unterlagen, Überarbeitungserfordernisse oder auch erforderliche Berechnungen handeln.

Dafür führt die Bauaufsicht eine sog. Vorprüfung des Vorhabens durch, bei der die grundlegende Zulässigkeit des Vorhabens, die notwendige Beteiligung anderer Behörden und

---

<sup>26</sup> Behandlung des Bauantrages: § 71 BauO NRW



Sachverständiger sowie die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft werden.

**Wenn die nachgeforderten Unterlagen nicht innerhalb der genannten angemessenen Frist nachgereicht werden (oder eine Fristverlängerung beantragt und bestätigt wurde), gilt der Bauantrag als zurückgenommen und ist erneut einzureichen. Klarstellend kann die Bauaufsicht den Antrag nicht freiwillig weiterbearbeiten.**

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. Alleine das Fehlen einer notwendigen Unterlage kann ausreichen, dass ihr Bauantrag als zurückgenommen gilt.

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 § 69 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 und fußen auf den Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung.

### Gültigkeit der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung<sup>27</sup> 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.

Der Baubeginn<sup>28</sup> muss mindestens eine 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

Alle aufgeführten Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr ([www.muelheim-ruhr.de](http://www.muelheim-ruhr.de)) unter Rathaus & Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare (Download) 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!

<sup>27</sup> Geltungsdauer der Baugenehmigung: § 75 BauO NRW

<sup>28</sup> Baubeginn: § 74 BauO NRW



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

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

### Baubeschreibung

Die Baubeschreibung 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 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. 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 Abstandsflächen 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 bzw. eine öffentlich-bestellte Vermessungsingenieurin zu erstellen, wenn es sich bei dem Baugrundstück um eines mit nicht festgestellten 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 oder -ingenieurin bzw. öffentlich-bestelltem Vermessungsingenieur oder -ingenieurin auf.

### Bautechnische Nachweise<sup>29</sup>

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 7,00 m Höhe und Sonderbauten (Ausnahme Mittelgaragen))
- Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde schriftliche Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 68 (1) Satz 2 BauO NRW vorzulegen, wonach sie mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist den Bauvorlagen eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Im Antragformular auf der zweiten Seite ist hierzu ein entsprechendes Ankreuzfeld aufgenommen worden.

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

- Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen
- freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist
- eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup>

<sup>29</sup> Bautechnische Nachweise: § 68 BauO NRW



**In diesen Fällen hat ein(e) qualifizierter Tragwerksplaner(in) die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle zu bescheinigen.**

Für **verfahrensfreie Vorhaben** müssen keine bautechnischen Nachweise eingereicht werden. Für die Beseitigung von Anlagen müssen nur dann bautechnischen Nachweise eingereicht werden, wenn das beseitigende Gebäude nicht freistehend ist.

### Kopie aus dem Handels- /Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

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

### Handlungsvollmacht

Die Bauherrin bzw. der Bauherr kann eine andere Person bevollmächtigen, den Bauantrag betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte oder Bevollmächtigter ernannt wurden, legen Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in einfacher 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 Bauvorlageberechtigung

Bitte legen Sie uns einen Nachweis für die Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers in einfacher Ausfertigung vor.

### Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Liegt auf dem Vorhabengrundstück 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 Eigentümers oder der Eigentümerin des belasteten Grundstücks sowie die drei erforderlichen Baulast-Lagepläne beifügen.

Bitte informieren Sie sich unter der Durchwahl 0208 455 6331 im Vorfeld zur Einreichung des Bauantrages darüber, ob auf Ihrem Grundstück eine Baulast liegt.

### Abweichungs<sup>30</sup>-, Ausnahme und Befreiungsanträge

Hält Ihr Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z. B. die erforderlichen Abstandsflächen 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 und Ausnahmen sind von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu beantragen, Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung.

---

<sup>30</sup> Abweichungen: § 69 BauO NRW



Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine Entscheidung über Abweichungen oder Befreiungen immer Einzelfallbezogen ist. Die Erteilung derartiger Ausnahmetatbestände stellt nicht den Regelfall dar.

### Abstandsflächennachweis

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

### Bauzeichnungen

Bei der Erstellung der Bauzeichnungen 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

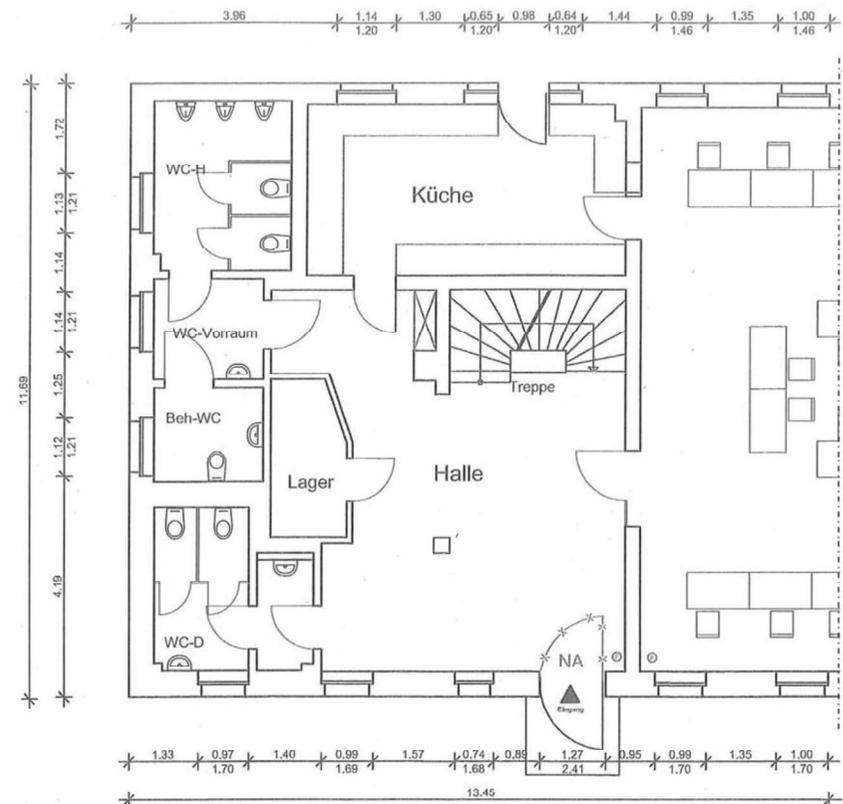
entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot), oder mit einer Schraffur vornehmen.

Die Bauzeichnungen bestehen aus:

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

### Bauzeichnung: Grundriss

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen und

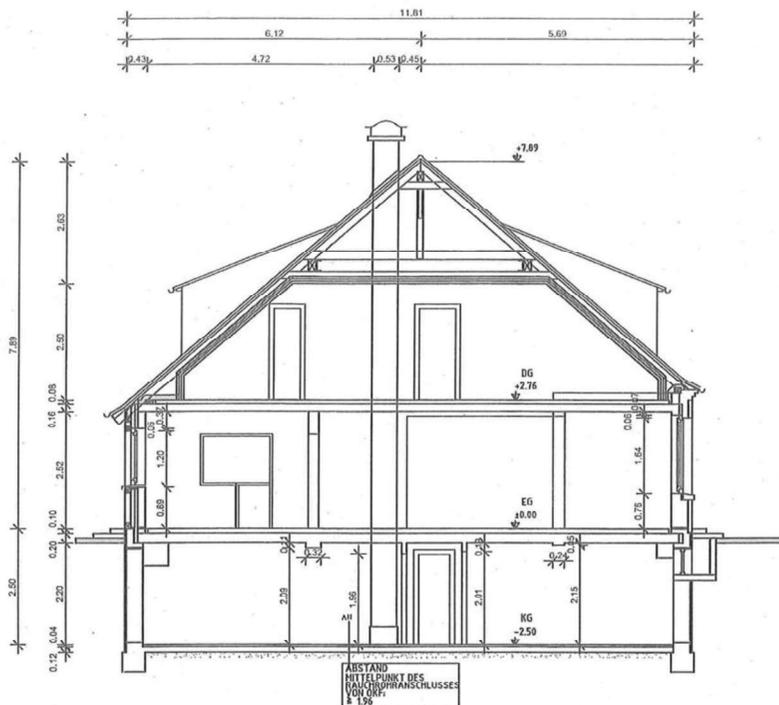




alle weiteren für die Beurteilung des Gesamtvorhabens relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung eindeutig anzugeben (zum Beispiel durch eine gelbe Kennzeichnung). Alle Grundrisse sind zu vermaßen und den Schnittlinien entsprechend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

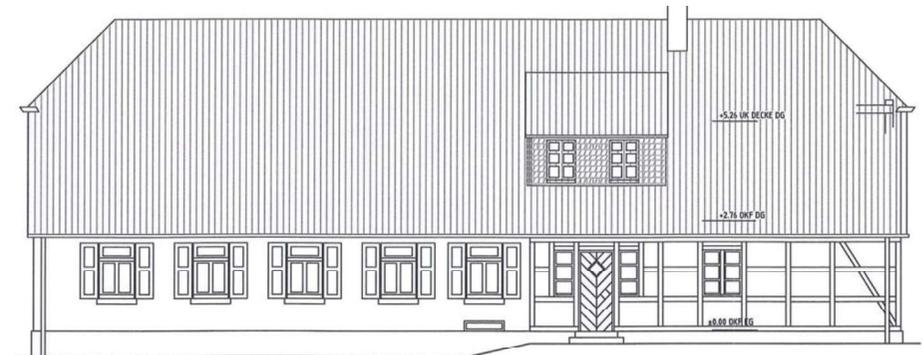
Grundrisse mindestens folgende Darstellungen beinhalten:

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



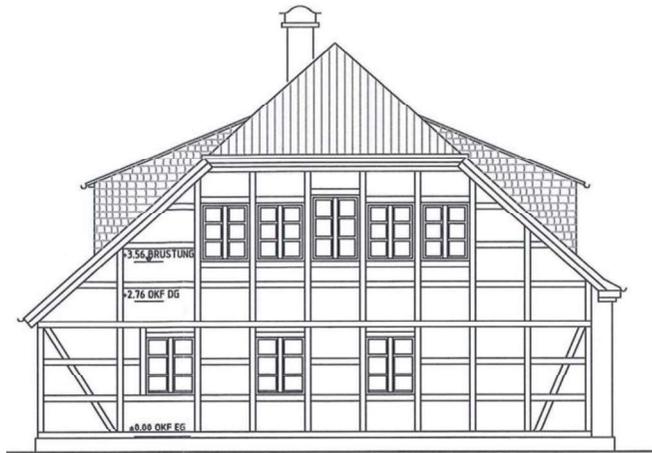
## Bauzeichnung: Gebäudeschnitt

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 Normalhöhennull (NHN) 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.



## Bauzeichnung: Ansicht

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.



### 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

Wenn Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderen Satzung nach BauGB liegt, ermitteln Sie bitte die Grundflächenzahl<sup>31</sup>, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses).

### 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 (6) BauO NRW handelt.

### Stellplatznachweis

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

<sup>31</sup> Grundflächenzahl...: § 16 ff. BauNVO



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<sup>32</sup>

In allen neu errichteten oder geänderten Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten müssen Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. In Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen zudem Aufzüge in geeigneter Anzahl vorgesehen werden. Einer dieser Aufzüge muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Bei Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen muss dieser Aufzug zudem für Krankentragen geeignet sein. Die konkreten Bestimmungen, wann eine

Wohnung barrierefrei im Sinne der BauO NRW ist, ergibt sich aus den Vorgaben der DIN 18040-2.

Öffentliche Gebäude müssen im erforderlichen Umfang, das heißt in allen Bereichen, die durch einen vorher nicht bestimmten Personenkreis betreten werden können, barrierefrei sein. Diesbezüglich wird auf die DIN 18040-1 verwiesen.

### Sonstige Unterlagen

Sollte die Teilung<sup>33</sup> eines Grundstücks genehmigungspflichtig sein (bei bebauten Grundstücken), wird ein Antrag auf Grundstücksteilung (sofern die Teilung genehmigungspflichtig ist) oder auf ein Negativzeugnis (sofern die Teilung nicht genehmigungspflichtig ist) gestellt.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in der unmittelbaren Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Der Zugang zu diesem Spielplatz soll barrierefrei ausgeführt werden. Wenn der Spielplatz nicht auf dem eigenen Baugrundstück angelegt wird, ist dieser über eine Baulast zu sichern. Unter einer zu begründenden Annahme kann in Ausnahmefällen von dieser Anforderung in Absprache mit der Bauaufsicht abgewichen werden, wenn sich bspw. aus dem Nutzungszweck der Wohnungen ergibt, dass ein Spielplatz nicht zweckmäßig ist.

### **Unterzeichnung der Bauvorlagen (Empfehlung)**

Das Bauantragsformular sollte sowohl vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin als auch von der für den Entwurf

<sup>32</sup> Barrierefreies Bauen: § 49 BauO NRW

<sup>33</sup> Teilung von Grundstücken: § 7 BauO NRW



verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/-in) unterschrieben werden.

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular sollte vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin unterschrieben werden.

Alle erforderlichen Bauvorlagen sollten von der für den Entwurf verantwortlichen Person (Entwurfsverfasser/-in) unterschrieben werden.

Alle Bauvorlagen zu den Fachentwürfen sollten von der hierfür verantwortlichen Person (Fachplaner/-in) unterschrieben werden.

Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe ist die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser verantwortlich. Er bzw. 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.

#### Denkmalrechtliche Erlaubnis<sup>34</sup>

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird auch die Einhaltung der Anforderungen des Denkmalschutzes überprüft, wenn Maßnahmen an einem Denkmal oder in der Umgebung eines Denkmals geplant sind. Eine Baugenehmigung schließt dementsprechend auch eine eventuell erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis mit ein.

<sup>34</sup> Denkmalschutzgesetz NRW

Wenn das Bauvorhaben die Anforderungen des Denkmalschutzes nicht einhält, wird der Bauantrag versagt.

Bei denkmalschutzrelevanten Maßnahmen werden oftmals zusätzlich zu den erforderlichen Bauvorlagen besondere Unterlagen benötigt, anhand derer 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 6149.

#### Sanierungsrechtliche Genehmigung

Falls sich das Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet<sup>35</sup> oder einem Entwicklungsgebiet<sup>36</sup> befindet, wird eine sanierungsrechtliche Genehmigung benötigt. Diese ist in das Baugenehmigungsverfahren mit eingeschlossen.

#### Entwässerungsgenehmigung

Bei Neubauvorhaben oder wenn Entwässerungsanlagen neu hergestellt oder geändert werden, ist grundsätzlich ein Entwässerungsantrag einzureichen. Mit diesem wird sowohl die Entwässerung des Schmutzwassers, als auch des Regenwassers geprüft.

<sup>35</sup> Sanierungsgebiete: § 136 ff. BauGB

<sup>36</sup> Entwicklungsgebiet: § 165 ff. BauGB



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.

### Wasserrechtliche Genehmigung<sup>37</sup>

Werden Eingriffe ins Erdreich vorgenommen (Keller, Tiefgaragen, etc.), die den Grundwasserkörper tangieren, bedarf es stets einer wasserrechtlichen Genehmigung.

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.

Auch für einen Neubau bzw. eine Erweiterung in einem Trinkwasserschutzgebiet kann eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich sein.

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.

---

<sup>37</sup> Hochwasserschutzgesetz und Landeswassergesetz NRW



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 abzustimmen.

Die Durchwahl lautet 0208 455 7039.

### Bodengutachten zu Altlasten und Bergbau

Für Vorhaben, die auf Flächen errichtet werden sollen, die als Altlastenflächen<sup>38</sup> oder Flächen des umgehenden Bergbaus bekannt oder als Verdachtsflächen registriert sind, ist u. U. ein Bodengutachten erforderlich.

Für diesbezügliche Fragen ist die Untere Bodenschutzbehörde zuständig.

Die Durchwahl lautet 0208 455 7081.

### Artenschutzprüfung<sup>39</sup>

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.

Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde.

Die Durchwahl lautet 0208 455 7035.

### Arbeitsschutzanforderungen an Arbeitsstätten

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.

<sup>38</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>39</sup> Artenschutz: § 44 BNatSchG / FFH-RL / Artenschutz-RL / Artenschutz-VO



Anlage I/2 zur VV BauPrüfVO  
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr Untere Bauaufsicht Hans-Böckler-Platz 5		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort 45468 Mülheim an der Ruhr		Aktenzeichen	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <input type="checkbox"/> Referenzgebäude		<b>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018</b>	
<b>Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)</b> Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		<b>Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)</b> Name, Vorname, Büro Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH	
Straße, Hausnummer Hauptstr. 100 PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		Straße, Hausnummer Nebenstr. 10 PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
Vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Mustermann, Max		bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname Müller, Lieschen Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes A 12345	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
0123 / 123456		0123 / 654321	
E-Mail		E-Mail	
max.mustermann@muster.de		mail@lieschenmueller.de	
<b>Baugrundstück</b> Ort, Straßenzahl, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100			
Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.			
Mülheim	10	1	
<b>Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018):</b> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> Sonstige bauliche Anlage <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)			
<b>Bezeichnung des Vorhabens</b> (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 80 BauO NRW 2018) Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.			
Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses			
Das Bauvorhaben bedarf einer <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen. <input type="checkbox"/> Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes).			
Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018) planungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/> bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>			
<b>Fragestellung:</b> Nur bei einer Bauvoranfrage auszufüllen			
<b>Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens</b>			
<input type="checkbox"/> Vorbescheid	Bescheid vom		erteilt von (Behörde)
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung	Kreuzen Sie die betreffenden Felder an und tragen Sie die gefragten Informationen ein.		
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			

Fortsetzung Blatt 2

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigefügt sind.

Entweder ist ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich.

Ein Brandschutzkonzept ist für große Sonderbauten verpflichtend.

Anlage I/2 zur VV BauPrüfVO  
Blatt 2

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

- 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
- 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
- 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
- 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
- 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
- 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
- 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m<sup>2</sup> Bruttoflächeninhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
- 2-fach bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVenwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

**zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind**

- 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
- 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 2-fach die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>)

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

- den Nachweis des Schallschutzes
- den Nachweis des Wärmeschutzes
- den Nachweis der Standsicherheit
- den Nachweis des Brandschutzes

Eine hiesige Prüfung erfolgt aus Kapazitätsgründen durch die Bauaufsicht der Stadt Mülheim an der Ruhr im Regelfall nicht.

11.  Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz Bitte immer beifügen

12.  Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

13.  Erklärung der/des Entwurfsverfassenden (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018): Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	Ort, Datum 03.03.2022
Für die Bauherrschaft: Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Bauzeichnungen müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende: Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag und sämtliche Bauzeichnungen mit aktuellem Datum zu
Unterschrift	Unterschrift

(\*) Nur Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.





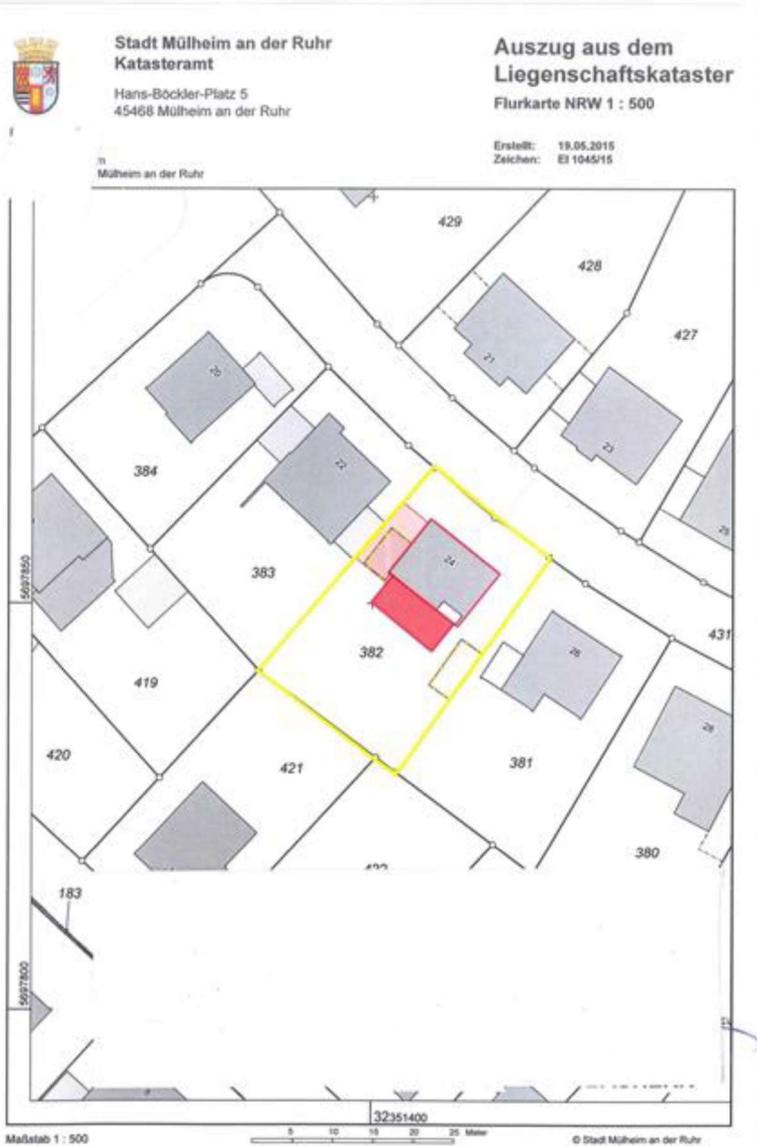
Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO  
Blatt 3

Baubeschreibung Blatt 3	Bauerschaft: Mustermann, Erika	Bauantrag vom: 03.03.2022
12 Sonstiges		
Die/Der Entwurfsverfassende:	Genehmigungsvermerk	
Name, Vorname, Büro		
Müller, Lieschen Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH		
Straße, Hausnummer		
Nebenstr. 10		
PLZ, Ort		
45466 Mülheim an der Ruhr		
Datum, Unterschrift * <i>Unterschrift hier nur durch die Entwurfsverfassenden</i>		

\* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen



Liegenschaftsplan / Katasterplan



Ausschnitt aus einem amtlichen Lageplan

