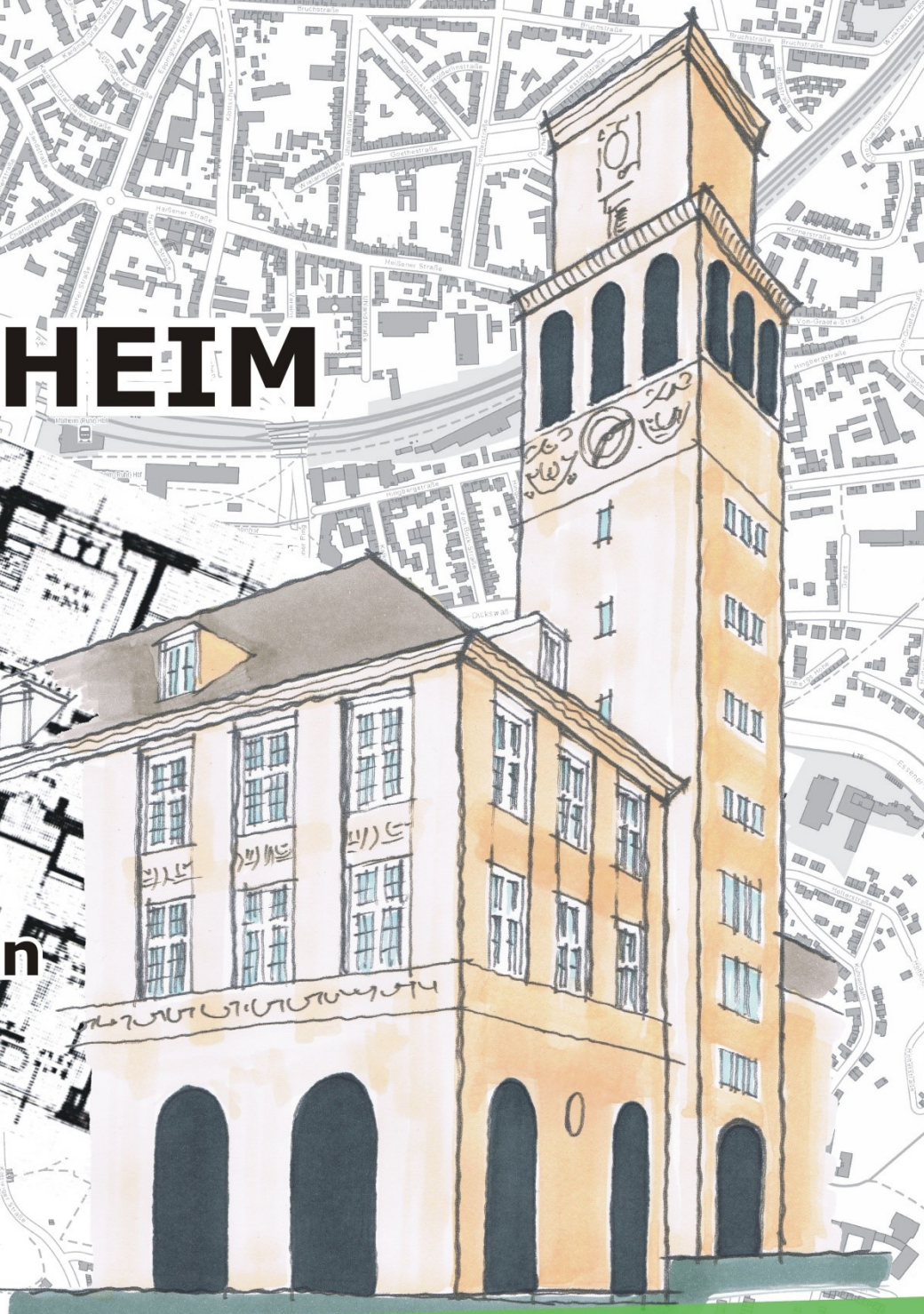
Mülheim an der Ruhr
Stadt am Fluss

BAUEN IN MÜLHEIM



Leitfaden für das Baugenehmigungsverfahren

Ein Bauvorhaben – Wie gehen Sie vor?

Sehr geehrte Damen und Herren,

ob nun private, gewerbliche oder öffentliche Vorhaben geplant sind - wenn es um das Bauen oder Nutzungs-änderungen geht, gibt es eine Reihe von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

In diesem Leitfaden sind alle wesentlichen Informationen zu den üblichen Genehmigungsverfahren zusammengestellt, wodurch wir Bauwillige in der Stadt Mülheim an der Ruhr unterstützen und Ihnen den Weg zur Baugenehmigung erleichtern wollen.

Ansprechende Bauwerke und somit eine wünschenswerte Entwicklung unserer Stadt erfordern eine gute Zusammenarbeit aller Beteiligten und der Bauaufsicht.

Der Allgemeine Teil dieses Leitfadens gibt Ihnen zunächst einen groben Überblick über die rechtlichen Grundlagen, die Vorbereitung der Antragstellung, die einzureichenden Unterlagen und die beteiligten Akteure.

In den Abschnitten zu den Baugenehmigungsverfahren sind alle relevanten Informationen rund um das jeweilige Verfahren zusammengetragen. Sie erhalten beispielsweise zur Zulässigkeit gängiger Vorhaben, zu dem Verfahrensablauf und zu den einzureichenden Bauvorlagen umfassende Hilfestellungen. Darüber hinaus finden Sie Hinweise, die/den entsprechenden Ansprechpartner/in sowie Beispiele und Darstellungen aufzeigen.

Des Weiteren sind solche Themen aufgegriffen, die uns im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren besonders relevant erscheinen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Leitfaden eine nützliche Hilfestellung an die Hand zu geben und wünschen Ihnen viel Erfolg für Ihr Vorhaben.

Felix Blasch

Beigeordneter für Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung und Wirtschafts-förderung

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Überblick

Rechtliche Grundlagen 1
Die ersten Schritte zur Baugenehmigung 2
Übersicht der einzureichenden Formulare 4
Die beteiligten Akteure 5

Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsverfahren allgemein 10
Verfahrensfreie Bauvorhaben 12
Verfahrensfreie Nutzungsänderungen, Abbrüche, Instandhaltung 18
- Beispiele Terrassenüberdachung und Gartenhäuser 19
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 21
- Musterformulare 34
Das Vollverfahren 38
- Musterformulare 52
Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen 56
- Musterformulare 61

Sonstige Verfahren

Abbruchvorhaben 63
- Musterformulare 66
Die Bauvoranfrage 68
- Musterformulare 70
Baulasten 71
Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen 74
Abgeschlossenheitsbescheinigung 78

Impressum 82

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt. Sollte aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure" gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen.

Bei der Genehmigung eines Bauvorhabens müssen verschiedene Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Vorschriften beachtet werden. Die wichtigsten dieser Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes, d. h. für die Stadt Mülheim an der Ruhr im Land NRW die Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Das **Baugesetzbuch** enthält die Grundlagen des Planungsrechts, welches regelt, ob ein Bauvorhaben an einem bestimmten Ort zulässig ist. Die Zulässigkeit richtet sich danach, ob das Vorhaben die Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) einhält. Liegt das geplante Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob sich das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist der § 35 BauGB als Rechtsgrundlage heranzuziehen. Die Erschließung muss gesichert sein (Bauplanungsrechtliche Anforderungen sowie § 4 BauO NRW).

Das Baugesetzbuch wird durch die **Baunutzungsverordnung** konkretisiert, die die Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Baugebietstypen regelt. Hinzu kommen die Vorgaben aus anderen Satzungen der Gemeinde sowie Vorgaben anderer Fachbereiche und -gesetze.

In der **Landesbauordnung** des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist beispielsweise festgelegt,

- ob eine Baugenehmigung erforderlich ist,
- wie das Genehmigungsverfahren abläuft,
- wie ein Bauvorhaben ausgeführt werden muss und
- welche bautechnischen Anforderungen (z. B. an den Brandschutz oder die Standsicherheit) zu stellen sind.

Neben der Baugenehmigung können für ein Bauvorhaben weitere (selbständige) Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, beispielsweise nach dem Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmal- oder Naturschutzrecht. Diese Genehmigungen bzw. Erlaubnisse muss sich die Bauherrin bzw. der Bauherr u. U. selbstverantwortlich bei den jeweils zuständigen Dienststellen beschaffen.

Über die Internetseite der Bauaufsicht Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) haben Sie unter dem Stichpunkt „Rathaus & Bürgerservice“ / „Bauen“ die Möglichkeit, grundlegende Informationen zum Thema Bauen sowie die Leistungen der städtischen Bauaufsicht einzusehen

Antragsformulare können Sie unter dem Stichpunkt „Rathaus & Bürgerservice“ → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare (Download) herunterladen.

Auskünfte über Bebauungspläne, Baulücken sowie andere Informationen finden Sie im Online-Auskunftssystem unter geodaten.muelheim-ruhr.de.

Um eine möglichst reibungslose Bearbeitung Ihrer Anträge und Mitteilungen bei der Bauaufsicht Mülheim an der Ruhr zu ermöglichen, empfehlen wir Ihnen folgende Vorgehensweise:

1. Informationen zum Grundstück einholen

Erste Anlaufstelle für Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Bauwillige sowie alle Bürgerinnen und Bürger, die an Katasterdaten, am Planungsgeschehen in Mülheim an der Ruhr interessiert sind, sollten zunächst mit dem **Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung** aufnehmen.

Dort sind Auskünfte aus dem Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS sowie Geobasisdaten erhältlich. Zudem werden Hilfestellungen zu boden- und planungsrechtlichen Fragestellungen gegeben. Im Bereich der **Akteneinsicht** können Sie nach vorheriger telefonischer Anmeldung Einsicht in die vorhandenen Bauakten Ihres Hauses nehmen. Zudem wird die Akteneinsicht gemäß Informationsfreiheitsgesetz (IFG) hier ermöglicht.

Termine für eine Akteneinsicht sind online unter https://terminvergabe.muelheim-ruhr.de/ zu buchen. Es empfiehlt sich stets einen vollständigen Aktenscan der vorhandenen Dokumente vollziehen zu lassen. Sowohl die Akteneinsicht selbst, als auch die Bereitstellung der Dokumente ist gebührenpflichtig.

Beachten Sie bitte, dass Sie aus Gründen des Datenschutzes Bauakten nur einsehen dürfen, wenn Sie Eigentümer oder Eigentümerin des Grundstücks sind. Ansonsten benötigen Sie

eine Einverständniserklärung oder Vollmacht des Eigentümers oder der Eigentümerin.

2. Bauberatung

Wir empfehlen Ihnen, vor Antragstellung eine Vorberatung bei der Bauaufsicht in Anspruch zu nehmen (Hinweis: Eine derartige Beratung ist nicht rechtsverbindlich). Dort erhalten Sie allgemeine planungsrechtliche Auskünfte und Angaben über

- die Zulässigkeit des Vorhabens,
- das Genehmigungsverfahren,
- die einzureichenden Unterlagen,
- die zu beteiligenden Fachstellen sowie
- sonstige ggf. erforderlichen Erlaubnisse.

Die Beratung erfolgt derzeit ausschließlich telefonisch. Sie können einen Termin unter dem Link https://terminvergabe.muelheim-ruhr.de/ buchen. Sie werden dann zum vereinbarten Zeitpunkt angerufen.

In der Antragsmaske der Terminvereinbarung füllen Sie bitte unbedingt die Angaben zum Bauvorhaben und des Bau-/Grundstücks aus.

3. Antragsstellung

Ein Bauantrag[1] kann nur bearbeitet werden, wenn er in bestimmter Form und vollständig bei der zuständigen Dienststelle eingeht. Welche Unterlagen beigefügt sein müssen, wird in den jeweiligen Kapiteln erläutert. Es ist allerdings nicht immer ausreichend, nur die Bauvorlagen vorzulegen, die den vorgeschriebenen Prüfumfang abdecken. Häufig sind weitergehende Aussagen und Darstellungen für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit erforderlich. Daher ist es, insbesondere bei komplizierteren Vorhaben, empfehlenswert, im Vorfeld bei der Bauaufsicht den Umfang der erforderlichen Bauvorlagen abzuklären. Insgesamt müssen die Bauvorlagen umfangreich, aussagekräftig, schlüssig und selbsterklärend sein. Die Qualität der Bauvorlagen hat unmittelbare Wirkung auf die Prüffähigkeit und die Bearbeitungs- bzw. Genehmigungsdauer.

Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass die Anträge unterschrieben und die weiteren Bauvorlagen richtig und vollständig sind.

Der Bauantrag kann entweder persönlich im Technischen Rathaus, Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr abgegeben werden, oder postalisch an ebd. Adresse gesendet werden. Der Eingang des Bauantrages wird Ihnen schriftlich bestätigt oder durch einen evtl. Aufforderungsbescheid (Nachforderung von Unterlagen) belegt.

Über die bei der Bauantragsstellung einzureichenden Unterlagen hinaus müssen für ein Bauvorhaben auch Unterlagen erstellt werden, die nicht von der Bauaufsicht geprüft werden, der Bauaufsicht aber vor Baubeginn vorgelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich beispielsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Entwässerungsunterlagen, Bescheinigungen über den vorbeugenden Brandschutz, Nachweise über Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheitsnachweise.

[1] Bauantrag: § 70 BauO NRW 2018. Wenn im Folgenden auf die BauO NRW verwiesen wird, ist immer die diesem Text zugrundeliegende BauO NRW 2018 (Fassung 2024) gemeint.

Im Folgenden wird eine allgemeine Übersicht der mit einem Bauantrag einzureichenden Formulare gegeben. Bitte beachten Sie, dass die einzureichenden Formulare abhängig von Art und Inhalt des Bauantrages sind. Informationen über die einzureichenden Formulare und Unterlagen können im Rahmen der Bauberatung eingeholt werden.

Die Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr heruntergeladen werden. Überwiegend sind die Formulare in dreifacher Ausführung einzureichen, da sie von unterschiedlichen Fachabteilungen geprüft werden.

Zu den einzureichenden Formularen zählen insbesondere:
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
- Betriebsbeschreibung auf amtlichem Vordruck (für gewerbliche oder für land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Statistikbogen

Zudem können weitere Formulare erforderlich sein, z. B.:
- Entwässerungsantrag für ein Grundstück
- Antrag auf Grundstückteilung
- Antrag auf Eintragung einer Baulast
- Erklärung zum Baumschutz (zu beachten ist auch die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr)
- Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
- Erhebungsbogen zum Bauabgang
- Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes
- Antrag auf Abweichung von Vorschriften der BauO NRW
- Antrag einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Neben den ausgefüllten Formularen sind – abhängig von dem jeweiligen Vorhaben – weitere Unterlagen vorzulegen, z. B.:
- Auszug aus der Liegenschaftskarte oder Amtlicher Lageplan
- Bauzeichnungen gem. § 4 BauPrüfVO im Maßstab 1:100 (bei Werbeanlagen: Antragsunterlagen gem. § 14 BauPrüfVO)
- Berechnung des umbauten Raumes
- Statik-Berechnungen
- Brandschutzkonzept

Alle Antragsformulare müssen mit Originalunterschriften versehen sein. Alle sonstigen Bauvorlagen müssen mindestens in zweifacher Ausfertigung original unterschrieben der Bauaufsicht vorgelegt werden, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigefügt werden.

Die Antragstellerin bzw. der **Antragsteller** (s. Kapitel 1. 4) unterschreibt grundsätzlich alle Antragsformulare, wie z. B. den Bauantrag sowie den Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsantrag.

Der bauvorlageberechtigte **Entwurfsverfasser** bzw. die bauvorlageberechtigte Entwursfverfasserin unterschreibt den Bauantrag sowie alle Bauvorlagen, auch Fachplanungen, es sei denn, dass er die sachliche Übereinstimmung seiner Entwurfsplanung mit den Fachplanungen mit einer gesonderten Übereinstimmungserklärung bestätigt.

Fachentwürfe müssen von den hierfür verantwortlichen **Fachplanern** und Fachplanerinnen unterschrieben sein. **Sachverständige** unterschreiben die von ihnen gefertigten oder geprüften Unterlagen.

Der Antragsteller bzw. die Antragstellerin sowie die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Diese Verantwortung gilt unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder verfahrensfrei ist.

Bauherrschaft[2]

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens einen Entwurfsverfasser bzw. Entwurfsverfasserin, Unternehmer oder Unternehmerin und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen, soweit hierzu nicht der Bauleiter oder die Bauleiterin verpflichtet ist.

Sind die von der Bauherrin oder vom Bauherrn beauftragten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder Sachverständige beauftragt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige beauftragt sind.

Gesetzliche Vertretung:
Im Fall einer gesetzlichen Vertretung kann die Befugnis zum Handeln für Dritte verliehen werden. In diesem Fall muss gegenüber der Bauaufsicht dieser Vertreter bzw. die Vertreterin zwingend benannt werden. Häufig handelt es sich dabei um eine juristische Person als Bauherr. Wer die gesetzliche Vertretung übernehmen darf, ergibt sich aus dem Handels- oder Vereinsregister bzw. dem Gesellschaftervertrag. Dies kann dazu führen, dass mehrere Personen nur gemeinschaftlich handeln dürfen.
Für die folgenden juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften sind die nachstehenden Vertretungsmöglichkeiten gesetzlich festgelegt:

- Aktiengesellschaft: Vorstandsmitglieder
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH): Geschäftsführung
- Genossenschaft: Vorstandsmitglieder
- eingetragener Verein: Vorstandsmitglieder
- Rechtsfähige Stiftung: Vorstandsmitglieder
- offene Handelsgesellschaft: Geschäftsführende Gesellschafter bzw. Gesellschafterinnen
- Kommanditgesellschaft: Komplementär bzw. Komplementärin
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Gesellschafter bzw. Gesellschafterin

Bevollmächtigung:
Die Bauherrschaft kann auch einen Bevollmächtigten oder eine Bevollmächtigte ernennen, der bzw. die in Vertretung des Bauherrn oder der Bauherrin dessen Rechte gegenüber der Bauaufsicht wahrnimmt. Zur wirksamen Vertretung ist erforderlich, dass die Vollmacht eindeutig formuliert ist und die Tätigkeiten explizit bezeichnet werden. Je nach Umfang der Bevollmächtigung wird der oder die Bevollmächtigte erste Ansprechperson der Bauaufsicht, Adressat für Bescheide und ist unterschriftsberechtigt. Zu dieser Fallgruppe gehört auch

[2] Bauherrschaft: § 53 BauO NRW

der Prokurist bzw. die Prokuristin. Treten mehrere natürliche Personen als Bauherrschaft auf, so ist auch hier der Bauaufsicht ein verantwortlicher Vertreter oder eine verantwortliche Vertreterin zu benennen und dem Antrag ist eine entsprechende Vollmacht beizufügen.

Die Bevollmächtigung hat keinen Einfluss auf die Stellung des Bauherren bzw. der Bauherrin bezüglich der Verfügungen, Kosten- oder Ordnungswidrigkeitsbescheiden. Alle Bescheide richten sich an die eigentliche Bauherrschaft, lediglich die Versandadresse ändert sich.

Bestellung eines bzw. einer Empfangsbevollmächtigten:
Verfügt die Bauherrschaft über keinen Wohnsitz, gewöhnlichen Sitz oder Geschäftsleitung im Inland, so ist gegenüber der Bauaufsicht ein Empfangsbevollmächtigter oder eine Empfangsbevollmächtigte in Deutschland zu benennen (§ 15 Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW).

Entwurfsverfassende[3]

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Besitzt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat sie oder er dafür zu sorgen, dass geeignete Fachplanerinnen oder Fachplaner herangezogen werden. Diese sind für die von ihnen gelieferten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Unternehmen[4]

Jedes Unternehmen ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Arbeiten dürfen das Unternehmen nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen vorliegen.

Bauleitende[5]

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er

[3] Entwurfsverfassende: § 54 BauO NRW

[4] Unternehmen: § 55 BauO NRW
[5] Bauleitende: § 56 BauO NRW

hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der verschiedenen Unternehmen und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmen bleibt unberührt.

Bauvorlageberechtigte

Die Bauvorlageberechtigten sind verantwortlich für die Entwürfe und die entsprechenden Bauvorlagen[6], Nachweise und Berechnungen, die Ausführung und die richtige Wahl der Materialien.

Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin" oder „Architekt" führen dürfen oder in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieurinnen bzw. Ingenieure eingetragen sind.

Die in Nordrhein-Westfalen eingetragenen Architektinnen und Architekten finden Sie über die Internetseite der Architektenkammer NRW:
www.aknw.de/menu-oben-jobboerse-architektenliste/architektenliste/.

Eine Gesamtliste der bauvorlageberechtigten (Bau-) Ingenieurinnen und -Ingenieure finden Sie unter:
www.ikbaunrw.de/service -> ingenieursuche

Bauvorlageberechtigt sind:[7]

- Architekten bzw. Architektinnen, die Mitglied in der Architektenkammer sind,
- Mitglieder einer Ingenieurkammer, die in eine Liste der Bauvorlageberechtigten der Ingenieurkammern eingetragen sind,
- Innenarchitekten und Innenarchitektinnen (unter bestimmten Voraussetzungen),
- Personen, die in einem anderen EU-Mitgliedsstaat oder einem nach EU-Recht gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind (unter bestimmten Voraussetzungen)

Bauherren sollten sich einen Versicherungsnachweis vorlegen lassen, wenn sie eine bauvorlageberechtigte Person beauftragen. Der Nachweis darf maximal ein Jahr alt sein. Es gelten gesetzlich geregelte Mindestdeckungssummen von 1,5 Millionen € für Personenschäden und 250.000 € für Sach- und Vermögensschäden.

Die Vorgaben für die Bauvorlageberechtigung gelten nicht für:

- Garagen[8] und Carports bis 100 m² Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze,
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
- eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m²,
- eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² (ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten),
- Dachgauben
- Terrassenüberdachungen,
- Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten,

[6] Bauvorlagen: § 67 (1) BauO NRW
[7] Bauvorlageberechtigung: § 67 (3) und § 67 (6) BauO NRW
[8] Garagen usw.: § 67 (2) BauO NRW

- Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden,
- bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
- Nutzungsänderungen von (kleinen) Gebäuden oder Räumen ohne genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen,
- Abbruch von Gebäuden,
- Anträge auf Vorbescheide[9] (Bauvoranfragen), die sich nur auf planungsrechtliche Fragen beziehen
- "technisch einfache" bauliche Anlagen/ Veränderungen[10], wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf die Beauftragung eines/r Entwurfsverfassers/in verzichtet

Die Nachweisberechtigten sind verantwortlich für die von ihnen gefertigten Unterlagen (z. B. Statik, Brandschutz, Schallschutz).

Sachverständige[11]

Die Sachverständigen bescheinigen u. a. die Richtigkeit und Vollständigkeit der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit, die Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, sowie die Einmessung von Gebäuden.

Für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bescheinigen die verantwortlichen Sachverständigen die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

[9] Anträge auf Vorbescheide: § 77 (2) BauO NRW
[10] technisch einfache bauliche Anlagen: § 54 (2) BauO NRW
[11] Sachverständige: SV-VO NRW

Angrenzer[12]

Im Baugenehmigungsverfahren werden Zustimmungen der Angrenzer von der Bauaufsicht angefordert, wenn zu erwarten ist, dass nachbarrechtliche Belange berührt werden. Zu den nachbarschützenden Vorschriften gehören zum Beispiel die Abstandsregeln von baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken oder auch bestimmte planungsrechtliche Regelungen. Zweck der Benachrichtigung ist nicht das Erreichen einer Zustimmung oder Ablehnung des Angrenzer, sondern die Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen. Einwendungen der Angrenzer sind im Regelfall innerhalb eines Monats vorzubringen.

Wenn ein Bauvorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt, hat der Angrenzer die Möglichkeit, Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung einzulegen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, Ihr Bauvorhaben bereits während der Planungen Ihren Angrenzer vorzustellen und, wenn deren Rechte durch den Bau beeinträchtigt werden, im Vorfeld eine Einigung mit ihnen zu erzielen.

Nachbarzustimmung[13]

Die Bauaufsicht fordert keine Nachbarzustimmungen an, wenn ein Angrenzer bereits dem Bauantrag zugestimmt hat, d. h. die Lagepläne unterschrieben oder der Zulassung einer Abweichung zugestimmt hat. Bei mehreren Eigentümern bzw. Eigentümerinnen, Erbbauberechtigten oder Nießbrauchenden müssen **alle (!)** berechtigten Personen zustimmen.

[12] Angrenzer: § 72 (1) BauO NRW
[13] Nachbarzustimmung: § 72 (2) BauO NRW

Unter „Nachbarn" im Baugenehmigungsverfahren versteht das Gesetz die Eigentümer bzw. Eigentümerinnen (auch Erbbauberechtigte oder Nießbrauchende) eines benachbarten Grundstücks,

- das unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (hierzu zählen auch Grundstücke, die nur zu einem kleinen Teil am Baugrundstück liegen) oder
- das durch das Bauvorhaben in seinen schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden kann. Dies kann z. B. auch ein gegenüberliegendes Nachbargrundstück sein, sofern die Abstandsfläche die Straßenmitte überschreitet.

Mieter oder Pächter bzw. Mieterinnen oder Pächterinnen eines Grundstücks sind nicht Nachbarn im Sinne des öffentlichen Nachbarrechts.

Auch wenn alle Nachbarn und Nachbarinnen dem Bauvorhaben zugestimmt haben, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass die Bauaufsicht das Vorhaben genehmigen muss. Bestimmte nachbarschützende Vorschriften (z. B. Schutz vor Lärmimmissionen) müssen selbst dann eingehalten werden, wenn der Nachbar oder die Nachbarin ausdrücklich auf die Einhaltung verzichtet hat.

Umgekehrt bedeutet die fehlende Zustimmung eines Nachbarn oder einer Nachbarin nicht ohne weiteres eine Versagung des Bauantrages. In diesem Fall kann der Nachbar bzw. die Nachbarin jedoch eine Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angreifen.

Bitte beachten Sie, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde nur für öffentlich-rechtliche Angelegenheiten zuständig ist. Für privatrechtliche Streitigkeiten wenden Sie sich bitte an einen Anwalt.

Auf die Einhaltung der formalen Anforderungen an eine Nachbarzustimmung wird hiermit ausdrücklich hingewiesen, diese können dem Abschnitt „**Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**" dieses Leitfadens entnommen werden.

Das Genehmigungsverfahren im Allgemeinen

Genehmigungsverfahren dienen der Zulassung von Vorhaben[14]. Aus planungsrechtlicher Sicht sind „Vorhaben" die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Bevor ein Genehmigungsverfahren begonnen wird, ist zunächst zu prüfen, ob für das jeweilige Vorhaben eine Genehmigung erforderlich ist. Die Pflicht zur Genehmigung von Vorhaben bestimmt sich dabei zum einen über die Zuordnung der Gebäude zu den Gebäudeklassen, zum anderen nach der Nutzung der Gebäude.

Ein wesentliches Merkmal bei der Einteilung der Gebäude in die Gebäudeklassen[15] ist die Höhe. Höhe wird in der Landesbauordnung definiert als das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Gebäude werden in 5 Klassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1
- Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- Maximal 2 Nutzungseinheiten, bspw. Wohnungen, mit insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche
- Freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude o. ä.

Gebäudeklasse 2
- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- Maximal 2 Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche

Gebäudeklasse 3
- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4
- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m
- Keine Nutzungseinheit mit jeweils mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche in einem Geschoss

Gebäudeklasse 5
- Alle sonstigen Gebäude und
- Unterirdische Gebäude

Über die Nutzung der Gebäude wird die Zuordnung zu den Genehmigungsverfahren vorgenommen. Zu unterscheiden sind Wohngebäude, sogenannte kleine Sonderbauten und große Sonderbauten. Große Sonderbauten sind abschließend im § 50 der BauO NRW aufgeführt. Die sogenannten kleinen Sonderbauten sind alle Gebäude, die nicht großer Sonderbau sind, in denen aber eine andere als eine Wohnnutzung überwiegt.

Ein Zweifamilienhaus ist beispielsweise ein Wohngebäude, ein kleines Bürogebäude mit weniger als 3.000 m² Geschossfläche ein kleiner Sonderbau, ein Krankenhaus ein großer Sonderbau.

[14] Vorhaben: § 29 BauGB
[15] Gebäudeklassen: § 2 (3) BauO NRW

Für Wohngebäude und kleine Sonderbauten wird das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren[16] durchgeführt. Für große Sonderbauten ist das vollständige Genehmigungsverfahren[17] vorgesehen, hier werden zusätzliche Unterlagen und Nachweise notwendig. Da in der Regel große Sonderbauten nicht von einzelnen Privatpersonen erstellt werden, wird im Folgenden nur noch auf die Regelungen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens eingegangen.

Die Anforderungen an bauliche Anlagen und Bauprodukte wird in der BauO NRW konkretisiert. Hierin ist festgelegt, dass die Errichtung[18], die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen i. d. R. einer Baugenehmigung bedürfen. Bauliche Anlagen[19] sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Als bauliche Anlagen gelten – neben Gebäuden – auch:
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze
- Sport- und Spielflächen
- Camping- und Wochenendplätze und Zeltplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze
- Gerüste
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

Als **Teilbaugenehmigung** bezeichnet man eine vorgezogene verbindliche Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über einzelne Teile eines Bauvorhabens, etwa einzelne Bauabschnitte eines größeren Vorhabens.

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist die Antragstellerin bzw. der Antragsteller[20] selbst verantwortlich. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt im Bauantragsverfahren je nach Vorhaben zwar verschiedene Fachstellen, gleichwohl kann keine Garantie für eine vollumfängliche Beteiligung aller Fachstellen gegeben werden. Denken Sie also daran, dass Sie in eigener Verantwortung alle für Ihr Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen, wie z. B. Wasser- und Naturschutzrecht, ggf. selbst einholen müssen. Dies gilt auch, wenn für Ihr Bauvorhaben eventuell isolierte Abweichungs-, Ausnahme bzw. Befreiungsentscheidungen und/oder satzungsrechtliche Genehmigungen erforderlich werden.

[16] Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: § 64 BauO NRW
[17] Genehmigungsverfahren: § 65 BauO NRW
[18] Errichtung, Änderung usw.: § 60 BauO NRW
[19] Bauliche Anlagen: § 2 BauO NRW

[20] Grundpflichten Antragssteller: § 52 BauO NRW

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Für kleinere, unbedenkliche Vorhaben ist keine Genehmigung erforderlich. Eine abschließende Auflistung genehmigungsfreier Vorhaben findet sich in der BauO NRW[21] (s. Aufzählung). Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich verfahrensfrei, d. h. sie müssen weder angezeigt noch genehmigt werden.

BITTE BEACHTEN SIE:

Wie bei allen Vorhaben ist auch bei verfahrensfreien Vorhaben zu beachten, dass in einer Satzung (z. B. in einem Bebauungsplan oder einer Gestaltungssatzung) abweichende Festsetzungen getroffen sein könnten! Die bauplanungsrechtliche Situation sollte daher **immer** im Vorfeld vom Antragsteller abgeklärt werden.

Bei Beschwerden durch Nachbarn, bspw. Rauchbelästigungen durch Kamine, wird durch die Bauaufsicht immer erst die oben genannte Unternehmerbescheinigung angefordert[22].

Sofern die Bauherrschaft ihre Grundpflichten[23] bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von Anlagen nicht an dritte übertragen hat, ist sie dementsprechend auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Regeln und Vorschriften verantwortlich. Öffentlich-rechtliche Regeln und Vorschriften können z. B. Festsetzungen einer Satzung sein (Bebauungsplan, Erhaltungssatzung, Baumschutzsatzung etc.), Abstandsflächenregelungen, Brandschutzaspekte, Belange des Denkmalschutzes oder des Trinkwasserschutzes.

Gebäude

Gebäude außer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, z. B. Gartenhäuser im Außenbereich[24] nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen.

Garagen und überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m². Aufgrund dieser Vorgabe ist im Regelfall nur die erste Garage/ das erste Carport verfahrensfrei. Garagen und überdachte Stellplätze im Außenbereich sind nicht verfahrensfrei.

Gebäude bis zu 4,00 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 5,00 m Firsthöhe und nicht mehr als 1.600 m² Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem gartenbaulichen Betrieb im Sinne des BauGB dienen.

Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung.

[21] Verfahrensfreie Vorhaben: § 62 BauO NRW
[22] Bspw. Für Feuerungsanlagen die Bescheinigung nach § 66 BauO NRW
[23] Grundpflichten: § 52 BauO NRW
[24] Außenbereich: § 35 BauGB

Schutzhütten für Wanderer.

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m.

Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche.

Wintergärten bis 30 m² Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3. Der Mindestabstand zu den Nachbargrenzen muss 3,00 m betragen.

Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder eine Satzung nach § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschrift)

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind außer den folgenden Ausnahmen verfahrensfrei:

- Freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10,00 m
- Aufzüge in Sonderbauten nach § 50 der BauO NRW
- Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und –kanäle, die Gebäudetrennwände überbrücken.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,

gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m²,

Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,

Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Brunnen.

Bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie **Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen**, bis 20 m² Grundfläche und 5,00 m Höhe.

Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten unter den Voraussetzungen des Satzes 2,

Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und **Wärmepumpen**, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch der baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff einschließlich deren Umhausungen sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät mit einer Speichermenge von bis zu 20 kg pro Gerät, kombiniert sind,

Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als 3 t fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen,

Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger unter der Voraussetzung des Satzes 2, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen unter der Voraussetzung des Satzes 2, mit Ausnahme der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen,

Masten, Antennen und ähnliche Anlagen

Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe von 20 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung freistehend, wenn eine nach § 54 Absatz 4 berechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³ sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

ortsveränderliche Antennenträger, die bis zu 48 Monate, vorübergehend aufgestellt werden,

Masten und Unterstützungen für Telekommunikations-leitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen.

Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden.

Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10,00 m.

Blitzschutzanlagen.

Behälter

Ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m³.

Ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³.

Ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3,00 m, außer offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist.

Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6,00 m und Schnitzelgruben.

Kompost- und ähnliche Anlagen.

Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³.

Mauern, Stützmauern, Einfriedungen, Brücken

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe über der Geländeoberfläche.

Im Außenbereich sind Mauern, Stützmauern und Einfriedungen nicht verfahrensfrei. Bei der Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungen sind immer auch die örtlich gültigen Satzungen zu beachten.

offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m**,**

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 400 m²,

Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung

Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen, **(ACHTUNG: Erfragen Sie bei der Bauberatung bitte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit)**

Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10,00 m.

Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen.

Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen.

Bauliche Anlagen, die der **Gartengestaltung** oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen,

Tragende und nichttragende Bauteile

Nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden.

Die **Änderung tragender oder aussteifender Bauteile** in **Wohngebäuden** der **GK 1** und **2.**

Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen außer in Wänden und Decken, die mit Rettungswegen in Verbindung stehen.

Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten.

Hochhäuser sind nach § 51 der BauO NRW Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fußbodenoberkante mehr als 22,00 m über der Geländeoberfläche liegt. Örtliche Bauvorschriften sind hier im Wesentlichen die für einzelne Stadtbereiche geltenden Gestaltungssatzungen.

Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern.

Verkleidungen von Balkonbrüstungen.

Erneuerung von Balkonen oder der **Ersatz von Balkonen** durch Altane auf dem eigenen Grundstück. **Die Abmessungen müssen wie zuvor eingehalten werden.** Die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit ist zu bescheinigen.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis u einer Größe von 1 m².

Warenautomaten.

Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich. (Bsp.: Räumungsverkauft, Sommerschlussverkauf, Hinweise auf Neuvermietungen)

Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind.

Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10,00 m sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage.

Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen

Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte.

Gerüste.

Toilettenwagen.

Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe oder die der **Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse** zum Schutz der Bevölkerung dienen.

Bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten.

Bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind.

Ortsveränderliche nutzbare und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird.

Lager-, Stell- und Spielplätze

Unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich.

Nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m².

Kinderspielplätze, wenn diese im Rahmen einer Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses eingerichtet werden müssen.

Freischankflächen bis zu 40 m2 einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,

Sonstige bauliche Anlagen

Überdachte und nicht überdachte **Fahrradabstellplätze** bis zu insgesamt 100 m².

Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung.

Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe.

Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen.

eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere,

Andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, …

Verfahrensfreie Änderung der Nutzung

Die Änderung der Nutzung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage bedarf keiner Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, **wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die vorhergehende Nutzung in Betracht kommen.**

Hier ist zu unterscheiden, ob die Errichtung oder Änderung der Anlage im Sinne der vorhergegangenen Aufzählung verfahrensfrei oder genehmigungspflichtig ist. Sofern die neue Nutzung verfahrensfrei ist, kann die Nutzung geändert werden.

Da keine allgemeine Aussage zur Zulässigkeit von Nutzungsänderungen bei nicht verfahrensfreien Gebäuden gemacht werden kann, sollte bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung zunächst das Gespräch mit der Bauaufsicht gesucht werden.

Regelmäßig verfahrensfrei ist die zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. Diese Regelung betrifft beispielsweise einmalige Übernachtungen der Kinder im Kindergarten oder Unterbringung von Jugendlichen in einer Sporthalle bei einem Sportfest. **Voraussetzung ist, dass zwei Rettungswege vorhanden und sicher benutzbar sind.**

Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen bedarf grundsätzlich keiner Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, allerdings besteht bei bestimmten Gebäuden eine Anzeigepflicht des Abbruchs. Darüber hinaus existieren verschiedene andere öffentlich-rechtliche Belange die zu beachten sind.

Neu aufgenommen besteht für die Bauherrschaft die Möglichkeit, ein eigentlich verfahrensfreies Abbruchvorhaben einem Baugenehmigungsverfahren zu unterstellen.

Genauer werden diese Regelungen im Kapitel „Abbruch und Rückbau“ erläutert.

Instandhaltungsmaßnahmen

Reine Instandhaltungsmaßnahmen wie etwa der Austausch der Dachhaut sind grundsätzlich verfahrensfrei und müssen daher weder angezeigt noch durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden.

Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen sind gemäß § 62 (1) Nummer 1 (g) der BauO NRW ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 30 m² Grundfläche und 4,50 m Tiefe zulässig:

1. Es stehen keine bauplanungsrechtlichen oder gestalterischen Festsetzungen entgegen.

2. Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten (Dies gilt nicht für gemeinsame Grenzen von Doppel- oder Reihenhäusern!). Anderenfalls ist die Zustimmung der angrenzenden Eigentümer bzw. Eigentümerinnen für eine Abweichung von § 6 BauO NRW oder eine Abstandsflächenbaulast erforderlich.

Gartenhäuser

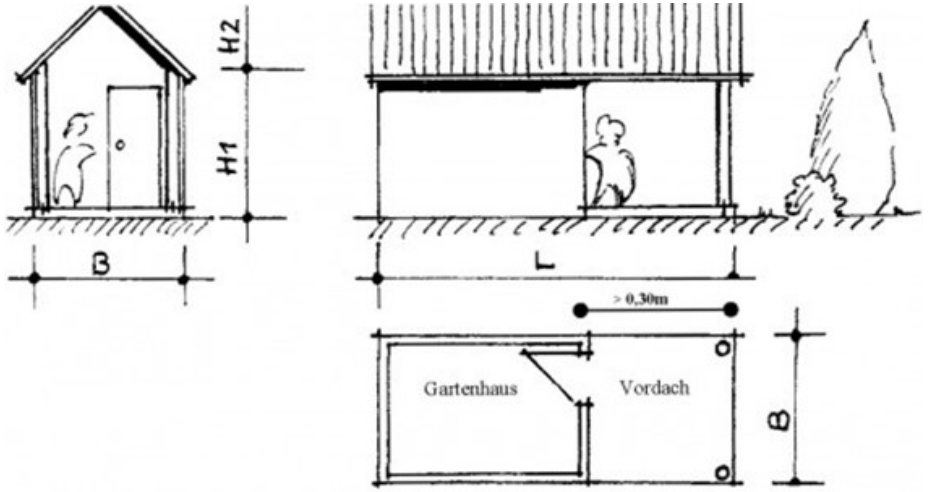
Gartenhäuser beziehungsweise Geräteschuppen sind gemäß § 62 (1) Nummer 1 (a) BauO NRW außer im Außenbereich ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 75 m³ Rauminhalt und **ohne Aufenthaltsräume** zulässig:

1. Es stehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entgegen, d. h. in Bebauungsplänen sind keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden (Ausschluss von Nebenanlagen). Bitte fragen Sie bei der Bauberatung nach, ob ihr Grundstück innerhalb eines Bebauungsplans liegt. Die Zulässigkeit der Errichtung dieser baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Bereich eines Bebauungsplanes für jeden Einzelfall zu prüfen!

2. Bei Errichtung des Gerätehauses an der Grundstücksgrenze beziehungsweise in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrenze darf die Gesamtlänge der Bebauung einschließlich vorhandener Garagen, Gewächshäuser oder zu Abstellzwecken genutzter Gebäude (Geräteschuppen, Gartenhäuser) je Nachbargrenze 9,00 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18,00 m nicht überschreiten. **Bei Gartenhäusern, die den Grenzabstand von 3,00 m unterschreiten sind dabei <u>insgesamt</u> nur 30 m³ Rauminhalt <u>maximal</u> zulässig** (ohne Abstandsflächen auszulösen).

3. Bei der Errichtung an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrenze darf außerdem die mittlere Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen. Der mittleren Wandhöhe ist die Höhe von Dächern mit mehr als 70° Neigung voll und die von Dächern mit mehr als 45° aber weniger als 70° Neigung zu 1/3 hinzuzurechnen.

Bei der Berechnung des Rauminhaltes gemäß DIN 277 sind Dachüberstände / Vordächer von mehr als 0,30 m Tiefe mit einzubeziehen.



Die Gestaltung nicht überbauter Flächen – Unzulässigkeit von Schottergärten

In § 8 (1) BauO NRW ist geregelt, dass die nicht mit […] baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als **Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind**, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar.

Quelle: https://www.mein-schoener-garten.de/gartengestaltung/gartenideen/7-gruende-gegen-einen-schottergarten-77710 (Zugriff: 09_2024)

Die Stadt Mülheim an der Ruhr empfiehlt abseits dieser rechtlichen Rahmenbedingungen die Erstellung von „grünen" Gärten aber auch, da unversiegelte (Vor-)gärten vielfältige Vorteile bieten. Begrünte (Vor-)gartenbereiche sorgen durch Verdunstung der Pflanzen für ein besseres Mikroklima (Klimaschutz) und bieten Lebensraum und Nahrung für Insekten und Kleinsttiere (Artenschutz). Des Weiteren mindert ein begrünter, unversiegelter (Vor-)garten die Risiken für starkregenbedingte Überschwemmungen und der dadurch verursachten Schäden, da Regenwasser so ohne Behinderung versickern kann (Schutz vor Überschwemmungen).

Ein begrünter naturnah gestalteter Garten ist ökologisch, ressourcenschonend und nachhaltig.

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[25] 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 m² Geschossfläche.

Baulichen Anlagen und Räumen mit weniger als 1.600 m² Grundfläche.

Verkaufsstätten mit weniger als 2.000 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.

Nutzungsänderungen.

[25] 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[26] 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

[26] 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[27] 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[28] 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) 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!

[27] Geltungsdauer der Baugenehmigung: § 75 BauO NRW
[28] 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[29]

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 m²

[29] 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[30]-, 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.

[30] 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.

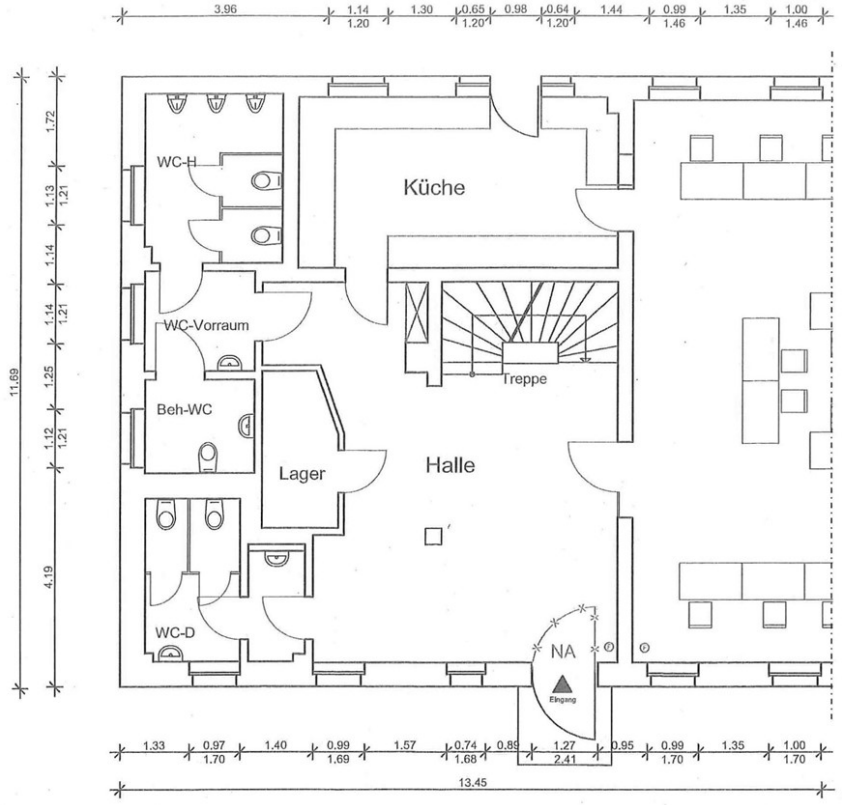
Bei Teilabbrüchen, die mit einem Neu- bzw. Umbau einhergehen, sind die abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig zu kennzeichnen. Dies können Sie entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot), oder mit einer Schraffur vornehmen.

Die Bauzeichnungen bestehen aus:

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

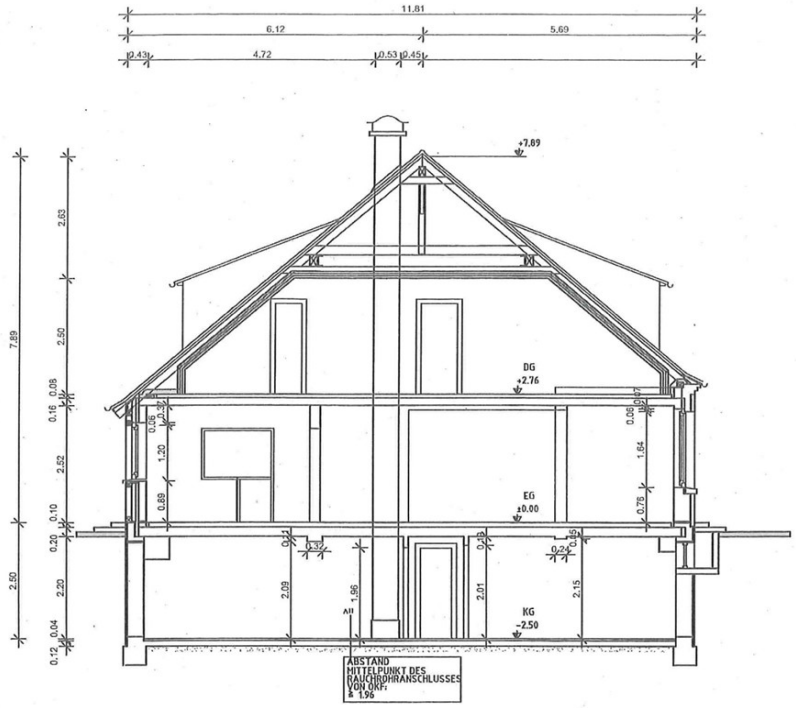
Bauzeichnung: Grundriss

Stellen Sie bitte alle von der Baumaßnahme betroffenen und



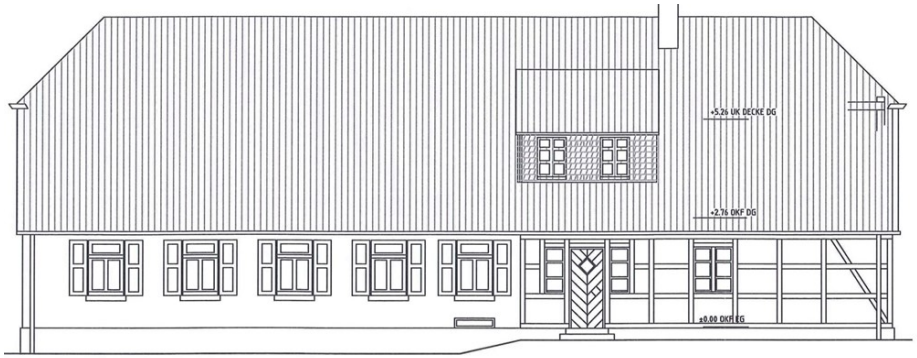
alle weiteren für die Beurteilung des Gesamtvorhabens relevanten Grundrisse mit der vorgesehenen Nutzung der Räume dar. Bei Nutzungsänderungen ist auch die genehmigte Altnutzung eindeutig anzugeben (zum Beispiel durch eine gelbe Kennzeichnung). Alle Grundrisse sind zu vermaßen und den Schnittlinien entsprechend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

Grundrisse mindestens folgende Darstellungen beinhalten:
- Treppen,
- Raumgrößen (Nutzflächen),
- Abmessung und Kennzeichnung der Einstellplätze und Fahrgassen.



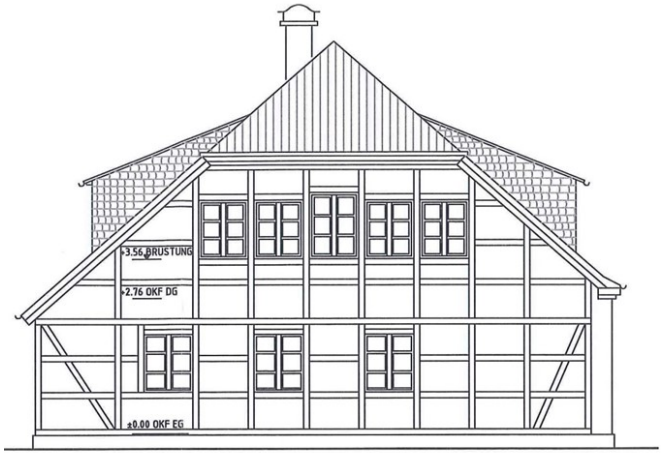
Bauzeichnung: Gebäudeschnitt

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[31], 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 Dacherhöhung 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.

[31] 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[32]

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[33] 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

[32] Barrierefreies Bauen: § 49 BauO NRW

[33] 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[34]
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. 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[35] oder einem Entwicklungsgebiet[36] 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.

[34] Denkmalschutzgesetz NRW

[35] Sanierungsgebiete: § 136 ff. BauGB
[36] 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 Grundstücks-entwässerung, 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[37]

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 Ausnahme-genehmigung 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.

[37] 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[38] 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[39]
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.

[38] Bundesbodenschutzgesetzt
[39] 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

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

☒ Bauantrag
☐ Antrag auf Vorbescheid
☐ Referenzgebäude

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika
Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456
Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de

Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10
Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname: Müller, Lieschen
Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:
E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Baugrundstück
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100
Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.
Gemarkung(en): Mülheim
Flur(e): 10
Flurstück(e): 1

Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlage ☐

☒ Wohngebäude ☐ Sonderbau (**nicht** § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)

Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)
Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses
Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

Das Bauvorhaben bedarf einer
☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB)
☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)
☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)

Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen.
☐ 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 ☐ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐

Fragestellung:
Nur bei einer Bauvoranfrage auszufüllen

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Vorbescheid	Kreuzen Sie die betreffenden Felder an und tragen Sie die gefragten Informationen ein.		
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Baulast Nr.			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			

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 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.	☒	3-fach	Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2.	☐	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.	☒	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)
4.	☐	3-fach	Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	☒	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6.	☒	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.1	☒	2-fach	Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
7.2	☐	2-fach	bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
7.3	☐	1-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 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

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

8.	☐	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9.	☐	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:

10.1	☒	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 Nutzungsfläche über 100 m² bis 1000 m²)

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	Ort, Datum
Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	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 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom

Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.

Baubeschreibung

Bauherrschaft
Mustermann, Erika

Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)
Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100

1	**Bezeichnung des Vorhabens**	Bau eines freistehenden Einfamilienhauses
2	**Art der Nutzung** ☐ Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen
3	**Angaben zum Grundstück**	ggf. ist eine Fällgenehmigung erforderlich, welche beim Umweltamt zu
	geschützter Baumbestand	☒ ja beantragen ist
	Trinkwasserversorgung	☒ durch zentrale Wasserversorgung ☐ durch Brunnen
	Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)	
	Grundstücksentwässerung	☒ durch öffentliche Sammelkanalisation ☐ vorhanden
		☐ durch Kleinkläranlage ☐ fertiggestellt bis zum
		☐ durch sonstige Anlage; Art:
	Sonstiges	
4	**Barrierefreies Bauen** Siehe § 49 BauO NRW	☐ eingehalten bei: ☐ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen
		☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländeverhältnissen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)
5	**Anzahl der notwendigen Stellplätze** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 1 in Garagen + 1 im Freien = 2
		fremden Grundstück mit Baulast: =
		durch Ablösung =
		Summe: 2
		davon für Menschen mit Behinderungen:
6	**Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG)
		Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur 1
		Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG)
		Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur
		Anzahl Ladepunkte
		☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze (Punkt 7) soll künftig der Stellplatzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen sein.

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2

Bauherrschaft: Mustermann, Erika
Bauantrag vom: 03.03.2022

7	**Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 3 in Garagen + 3 im Freien = 6
		fremden Grundstück mit Baulast: =
		durch Ablösung =
		Summe: 6
		davon für Menschen mit Behinderungen:
8	**Schutz gegen schädliche Einflüsse**	
9	**Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten**	Gesamt -Nennwärmeleistung: kW
		☐ Heizraum
		☒ Aufstellraum
	Angaben zur Brennstofflagerung	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl m³
		☒ Gas ☐ Flüssiggas m³
		☐ unterirdischer Lagerbehälter ☐ Lagerraum ☐ sonstiger Raum:
10	**Lüftung**	
	Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	☐ ja Art der Anlage:
	sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	☐ ja Art der Anlage:
		☐ Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: ☐ Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigefügt.
11	**weitere Angaben,** sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	Bei Denkmälern und Satzungsbereichen zwingend anzugeben
	äußere Gestaltung	Wände: Rauputz, weiß gestrichen
		Dachflächen und Dachaufbauten: Dachziegel, Anthrazit
		Türen und Fenster: Kunststoff, weiß
	Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	
	Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Verbundstein, Eingrünung durch eine Hecke < 1,50 m
	Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	

Fortsetzung Blatt 3

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 3

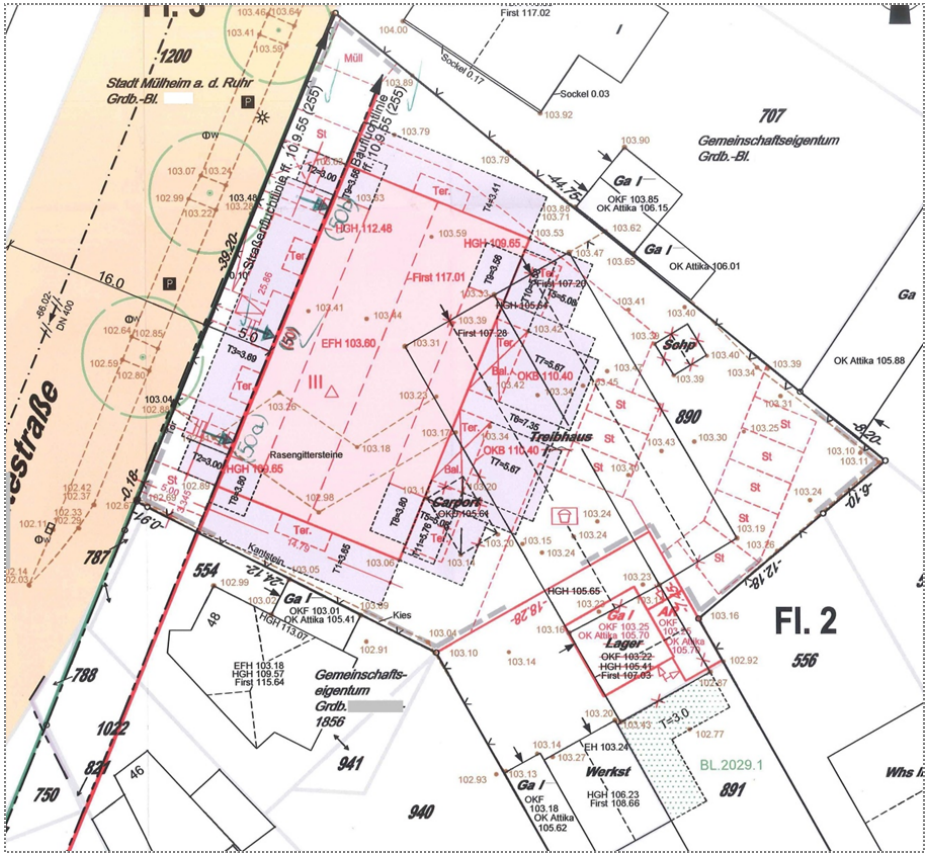
Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft:	Bauantrag vom:
	Mustermann, Erika	03.03.2022
12 Sonstiges		

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 * Unterschrift hier nur durch die Entwurfsverfassenden	

* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ausschnitt aus einem amtlichen Lageplan



Baugenehmigungsverfahren

Die BauO NRW bestimmt in § 50, welche Vorhaben im vereinfachten Verfahren genehmigt werden dürfen. Die hier aufgeführten Vorhaben gelten als große Sonderbauten, für deren Genehmigung das Vollverfahren durchlaufen wird. Davon zu unterscheiden sind sog. „kleine Sonderbauten", die zwar nicht der Wohnnutzung dienen, aufgrund ihrer Größe aber im vereinfachten Verfahren genehmigt werden können (z. B. Verkaufsstätten bis 2.000 m² Verkaufsfläche, Tageseinrichtungen für nicht mehr als 10 Kinder, kleine Gaststätten u. a.).

Große Sonderbauten[40] – abschließende Aufzählung sind:

Hochhäuser ab 22,00 m Höhe.

Baulichen Anlagen mit mehr als 30,00 m Höhe.

Gebäude mit einer Ausdehnung von mehr als 1.600 m² im größten Geschoss, wenn diese nicht Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, oder Wohnhäuser sind.

Verkaufsstätten mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche.

Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m² Geschossfläche.

Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Räume gemeinsame Flucht- und Rettungswege haben.
Versammlungsstätten im Freien mit Szeneflächen oder Freisportanlagen mit Tribünen, die insgesamt mehr als 1.000 Besucherinnen oder Besucher fassen. Hierzu gehören u. a. auch temporäre Musikveranstaltungen im Freien.

Schank und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1.000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten.

Krankenhäuser

Wohnheime

Tageseinrichtungen für mehr als 10 Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen.

Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen.

Justizvollzugsanstalten und baulichen Anlagen für den Maßregelvollzug.

Camping- und Wochenendplätze.

Freizeit- und Vergnügungsparks.

Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen.

[40] Sonderbauten: § 50 (2) BauO NRW

Regallager mit einer Oberkante Lagergut von mehr als 9,00 m.

Baulichen Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosionsgefahr oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche.

An Sonderbauten können erhöhte Anforderungen gestellt, aber auch Erleichterungen zugelassen werden. Dies hängt von den Besonderheiten eines Sonderbaus ab.

Die Landesbauordnungen legen i. d. R. die Anforderungen an Normal-/ Standardbauten fest (bspw. Wohn oder Bürogebäude), weshalb für bestimmte Sonderbauten im März 2000 in NRW die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten“[41] erlassen wurde, welche den höheren Anforderungen an Personen- und Gebäudeschutz Rechnung trägt.

In dieser Verordnung enthaltene Sonderbauten werden somit auch als „geregelte Sonderbauten“ bezeichnet – im Gegensatz zu den „ungeregelten Sonderbauten“ für die es keine Vorschrift/Verordnung gibt. Zu den geregelten Sonderbauten zählen u. a. Versammlungsstätten, Hotels, Hochhäuser, Verkaufsstätten, Garagen und Betriebsräume für elektrische Anlagen. Daneben existieren weitere Verordnungen, Richtlinien und Technische Baubestimmungen gemäß § 3 BauO NRW, welche einzuhalten und zu beachten sind.

[41] SBauVO NRW

Regelungswerke für Sonderbautypen

Versammlungsstätten, Beherbergungsstätten, Verkaufsstätten, Hochhäuser, Großgaragen	Sonderbauverordnung NRW
Schulen (Allgemeine und Berufs-bildende)	Schulbaurichtlinie (zusätzliche Beurteilung als „bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ gemäß § 50 (1) BauO NRW)
Krankenhäuser	Krankenhausbauverordnung seit 31.12.2009 außer Kraft (zusätzliche Beurteilung als „bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ gemäß § 50 (1) BauO NRW)
Alten- und Pflegeheime	Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen
Industriebauten	Industriebaurichtlinie (IndBauRL NRW)
Kindertagesstätten	Beurteilung als „bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ gemäß § 54 BauO NRW Handlungsempfehlungen der Berufsfeuerwehren und des GUV
Camping- und Wochenendplätze	Camping- und Wochenend-platzverordnung (CW VO NRW)
Arbeitsstätten	ArbeitsstättenVO und Arbeits-

	stättenrichtlinie
Fliegende Bauten	Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FlBauR NRW)
Windenergieanlagen	Windenergieerlass
Feuerstätten	Feuerungsverordnung (FeuVO NRW)
Verlegung von elektrischen Leitungen und Rohren in Rettungswegen, ihre Führung durch Bauteile mit Feuerwiderstand und ihren Funktionserhalt	Muster-Leitungsanlagenrichtlinie (M-LAR)
Brandschutzanforderungen bei Lüftungsanlagen	Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie (M-LÜAR)
Löschwasser-Rückhalteanlagen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe	Löschwasser-Rückhalteanlagen-Richtlinie

Dauer und Ablauf des Vollverfahrens

Im Gegensatz zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird im Vollverfahren neben der bauplanungsrechtlichen Prüfung eine umfangreiche bauordnungsrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Bauplanungsrecht werden die Vorschriften des Baugesetzbuches und die Vorschriften, die aufgrund des Baugesetzbuches erlassen wurden (planungsrechtliche Vorschriften wie beispielsweise die Baunutzungsverordnung, Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen), geprüft.

Im Bauordnungsrecht wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der Landesbauordnung NRW beurteilt. Im Vollverfahren erfolgt eine Prüfung anhand der kompletten BauO NRW, es ist somit nicht mit dem geringeren Prüfumfang des vereinfachten Verfahrens zu vergleichen. Für Große Sonderbauten ist immer ein Brandschutzkonzept sowie **geprüfte** Nachweise der Standsicherheit, des Wärme- und des Schallschutzes erforderlich. Für spezielle Sonderbauten können zudem Sonderbauverordnungen gelten. Zu den Vorschriften aufgrund der BauO NRW zählen neben Verordnungen und Satzungen auch die bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen. Auch das sonstige öffentliche Recht ist mit Ausnahme der Rechtsgebiete, in denen ein eigenes Genehmigungsverfahren vorgeschrieben ist, Gegenstand des Vollverfahrens.

Nach Eingang des Antrags[42] bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung oder einen Aufforderungsbescheid, welcher zur Mängelbehebung 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 Sachverständiger sowie die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft werden.

Wenn die nachgeforderten Unterlagen nicht innerhalb der genannten angemessenen Frist nachgereicht werden, gilt der Bauantrag als zurückgenommen und ist gegebenenfalls erneut einzureichen.

Daher wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen gemäß der BauPrüfVO zu erstellen sind und der Bauantrag vollständig und in ausreichender Anzahl

[42] Behandlung des Bauantrages: § 71 BauO NRW

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 oder Teilbaugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren[43] nach Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird. Diese Frist kann auf Antrag um bis zu einem Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt auch, wenn das Bauvorhaben länger als ein Jahr unterbrochen wird.

Der Baubeginn muss mindestens eine Woche vorher schriftlich angezeigt werden. Während der Ausführung überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Fertigstellung des Rohbaus[44] muss ebenfalls eine Woche vorher angezeigt werden.

Unterlagen[45]

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

- Bauantrag Sonderbau in dreifacher Ausführung
- Baubeschreibung: Bauantragsformular in dreifacher Ausführung
- Bei gewerblicher 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 6 Monate) oder Amtlicher Lageplan in dreifacher Ausführung
- Geprüfte Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes und des Wärmeschutzes (§ 8 BauPrüfVO) in zweifacher Ausfertigung
- Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO) in dreifacher Ausfertigung

Für Mittel- und Großgaragen sowie Versammlungs- und Beherbergungsstätten müssen gem. § 12 BauPrüfVO weitere Unterlagen eingereicht werden.

Alle aufgeführten Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare(Download) heruntergeladen werden.

[43] Geltungsdauer der Baugenehmigung: § 75 BauO NRW

[44] Bauzustandsbesichtigung: § 84 BauO NRW

[45] Bauvorlagen: § 70 BauO NRW

Der Seite 2 des Formulars Bauantrag Sonderbau 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!

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) Normalhöhennull (NHN)

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der Bauherr oder die Bauherrin oder der von ihm bzw. ihr beauftragte Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin 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 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 bzw. einer Vermessungsingenieurin oder einem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur bzw. einer öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurin auf.

Bautechnische Nachweise[46]

Spätestens bei Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise 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 oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein muss

Die Anforderungen an die Nachweise sind in § 8 BauPrüfVO NRW aufgeführt.

Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes und besteht aus einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil. Es ist bei Sonderbauten **immer** dem Bauantrag beizufügen. Gemäß § 54 (3) BauO NRW soll das Brandschutzkonzept von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden. Die gemäß § 36 der Gewerbeordnung öffentlich-bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz sind ihnen insoweit gleichgestellt.

Der Inhalt eines Brandschutzkonzeptes ist in § 9 BauPrüfVO NRW genau beschrieben. Bei der Erstellung des Konzeptes sind die für das geplante Vorhaben geltenden Sonderbauvorschriften zu berücksichtigen.

Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszuges/Gesellschafter-vertrages

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 bzw. 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,

[46] Bautechnische Nachweise: § 68 BauO NRW

ist immer eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

Nachweis der Bauvorlagenberechtigung
Bitte legen Sie uns einen Nachweis für die Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasserin bzw. 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 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[47]-, 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 sind von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu beantragen, Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung.

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 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

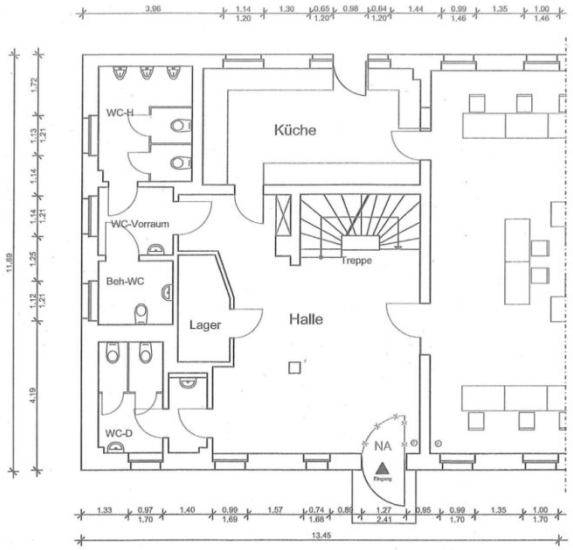
[47] Abweichungen: § 69 BauO NRW

Geländeoberfläche mit Höhenangaben, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen.

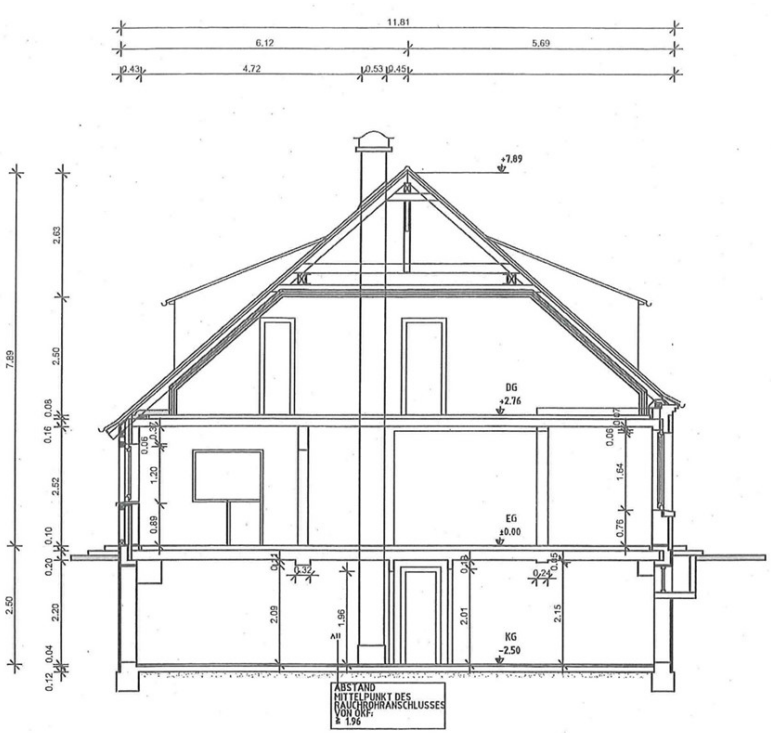
Bei Teilabbrüchen, die mit einem Neu- bzw. Umbau einhergehen, sind die abzubrechenden Bauteile in den Bauzeichnungen eindeutig zu kennzeichnen. Dies können Sie entweder mit einer farblichen Darstellung (Abbruch=gelb, Neubau=rot), oder mit einer Schraffur vornehmen.

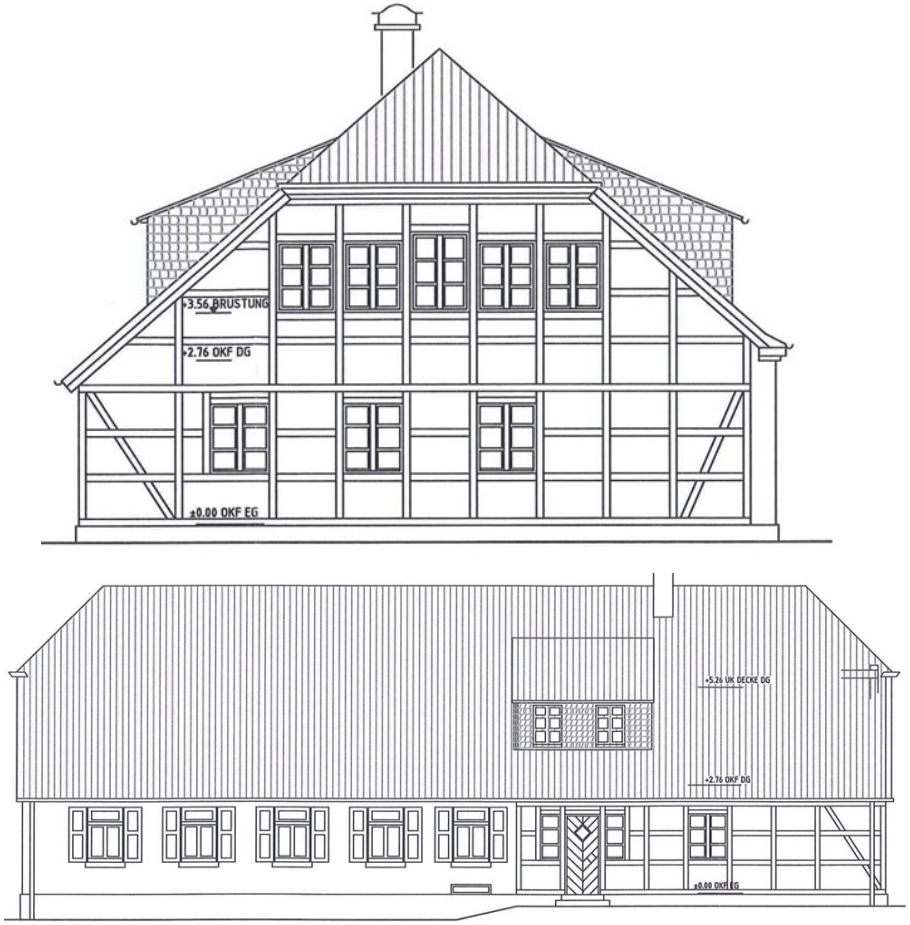
Die Bauzeichnungen bestehen aus:
- Grundrissen
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche
- Ansichten, möglichst mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude

<u>Bauzeichnung: Grundriss</u>
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.



<u>Bauzeichnung: Gebäudeschnitt</u>
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.





Bauzeichnungen: 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.

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
Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl[48], die Geschoss-flächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung.

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[49]
Öffentliche Gebäude müssen im erforderlichen Umfang, dass heißt in allen Bereichen, die durch einen vorher nicht bestimmten Personenkreis betreten werden können, barrierefrei sein. Diesbezüglich wird auf die DIN 18040-1 verwiesen. Für neu zu errichtende öffentlich-zugängliche Gebäude gemäß § 49 Absatz 2 BauO NRW 2018, die große Sonderbauten gemäß § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 sind, ist ein Barrierefrei-Konzept mit dem Bauantrag einzureichen.

Lüftungsanlagen
Unterlagen zu den Lüftungsanlagen sind sowohl bei der Neuherstellung als auch bei Erweiterung oder Änderung der Anlagen vorzulegen. Auch Anlagen zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen müssen in den Bauantragsunterlagen dargestellt werden. Erforderliche Bauvorlagen sind insbesondere:
- Grundrisse mit Darstellung der Lüftungsanlagen und -leitungen
- Dachaufsicht mit Abluftöffnungen und Technikaufbauten auf den Dächern
- Schnitte und Ansichten mit eindeutiger Darstellung der geplanten Lüftungsanlage, insbesondere bei Gebäuden mit

[48] Grundflächenzahl…: § § 16ff BauNVO

[49] Barrierefreiheit: § 49 BauO NRW

gewerblichen Nutzungen, bei denen mit Emissionen zu rechnen ist (z. B. gewerbliche Küchen, Bäckereien, Gaststätten, Pizzerien, Druckereien, Reinigungen)
- Berechnungen zur Dimensionierung der Anlage
- formlose Baubeschreibung

Feuerungsanlagen
Alle Feuerungsanlagen müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden. Erforderliche Bauvorlagen sind insbesondere:
- Grundrisse mit Darstellung des Heizraumes, der Abgasanlagen/des Schornsteins, des Gasanschlusses, des Raumes zur Heizöllagerung usw.
- Schnitt mit eindeutiger Darstellung der geplanten Feuerungsanlage, der Abgasanlagen und der Energieversorgungsleitungen
- formlose Baubeschreibung

Wir empfehlen Ihnen, sich rechtzeitig mit dem für Ihr Vorhaben zuständigen Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen (Bezirksschornsteinfegermeister/-in) in Verbindung zu setzen.
Sonstige Unterlagen
Sollte die Teilung eines Grundstücks[50] genehmigungspflichtig sein (z.B. bei bebauten Grundstücken), wird ein Antrag auf Grundstücksteilung (sofern die Teilung genehmigungspflichtig ist) oder auf ein Negativzeugnis (sofern die Teilung nicht genehmigungspflichtig ist) gestellt.

Unterzeichnung der Bauvorlagen (Empfehlung)

Das Bauantragsformular sollte sowohl vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin als auch von der für den Entwurf 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[51]
Im 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 denkmalrechtliche Erlaubnis mit ein.

[50] Teilung des Grundstückes: § 7 BauO NRW

[51] 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[52] oder einem Entwicklungsgebiet[53] 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.

Erforderliche Bauvorlagen bei Neuerrichtung und Änderung der Grundleitungen und des Anschlusses in das öffentliche System sind insbesondere:

- Liegenschaftsplan mit Darstellung der Grundstücks-entwässerung, 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[54]

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

[52] Sanierungsgebiet: § § 136ff. BauGB
[53] Entwicklungsgebiet: § 165ff. BauGB
[54] Hochwasserschutzgesetz und Landeswassergesetz NRW

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.

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[55] 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.

Umweltverträglichkeitsprüfung

In der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)[56] werden die Belange des Umweltschutzes bezogen auf das Bauvorhaben dargestellt. In der Regel erfolgt eine solche Prüfung bereits während der Bauleitplanung. In diesem Fall müssen bei der Bauantragstellung keine weiteren Unterlagen vorgelegt werden. Nur wenn zuvor keine entsprechende Untersuchung durchgeführt wurde (in der Regel bei sehr alten Bebauungsplänen oder in Fällen nach § 31 oder § 34 BauGB), wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Hierfür ist vom Antragsteller zusammen mit den Bauantragsunterlagen die Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle und eine sich hierzu äußernde Stellungnahme des Umweltamtes zu diesem Gutachten in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Die UVP-pflichtigen Vor-

[55] Bundesbodenschutzgesetzt
[56] UVP-Richtlinie

haben sind in der Anlage 1 des UVPG und ergänzend in der Anlage 1 des UVPG NRW aufgeführt.

Bei Fragen zu Umweltverträglichkeitsprüfungen wenden Sie sich bitte an das Umweltamt.

Die Durchwahl lautet 0208 455 7022.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung[57]
In Anhang 1 zur 4. BImSchV ist aufgeführt, welche Anlagen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Wenden Sie sich diesbezüglich bitte an die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Durchwahl lautet 0208 455 7051.

Artenschutzprüfung[58]
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

[57] § § 4, 15, 19 BImSchG, 4. BImSchV
[58] Artenschutz: § 44 BNatSchG / FFH-RL / Artenschutz-RL / Artenschutz-VO

Anlage I/1 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

☒ Bauantrag
☐ Antrag auf Vorbescheid

Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW 2018

Großer Sonderbau § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika
Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10
Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig.
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456
Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de

bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname: Müller, Lieschen
Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:
E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Baugrundstück
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100
Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.
Gemarkung(en): Mülheim
Flur(e): 10
Flurstück(e): 1

Gebäudeklassen (§ 2 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlagen ☐

Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)
Errichtung einer sechszügigen Kindertagesstätte
Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

Das Bauvorhaben bedarf einer
☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB)
☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)
☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)

Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen.

Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)
planungsrechtliche Zulässigkeit ☐ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐

Fragestellung:
Nur bei einer Bauvoranfrage auszufüllen

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Baulast Nr.			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			

Kreuzen Sie die betreffenden Felder an und tragen Sie die gefragten Informationen ein.

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/1 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. ☒ 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. ☒ 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)
4. ☐ 3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. ☒ 3-fach Bauzeichnungen (§§ 4 und 12 BauPrüfVO)
6. ☒ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7. ☒ 3-fach Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 54 Absatz 3 BauO NRW 2018)
8. ☒ 3-fach Barrierefrei-Konzept (§ 9a BauPrüfVO)
9. ☒ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)

10.1 ☒ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
10.2 ☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nummer 1 BauPrüfVO)
10.3 ☐ 1-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 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

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

11.1 ☒ 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

11.2 Abweichend von Nr. 11.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
☐ den Nachweis des Schallschutzes
☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
☐ den Nachweis der Standsicherheit

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

12. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz Bitte immer beifügen

13. ☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Anlage I/7 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom

Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 8 bis 10 nicht erforderlich.

Baubeschreibung

Bauherrschaft
Mustermann, Erika

Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)
Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100

1 **Bezeichnung des Vorhabens**	Errichtung einer sechszügigen Kindertagesstätte	
2 **Art der Nutzung** ☐ Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Betreuung von Kindern	
3 **Angaben zum Grundstück**	ggf. ist eine Fällgenehmigung erforderlich, welche beim Umweltamt zu	
geschützter Baumbestand	☒ ja beantragen ist	
Trinkwasserversorgung	☒ durch zentrale Wasserversorgung	☐ durch Brunnen
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)		
Grundstücksentwässerung	☒ durch öffentliche Sammelkanalisation	☐ vorhanden
	☐ durch Kleinkläranlage	☐ fertiggestellt bis zum
	☐ durch sonstige Anlage; Art:	
Sonstiges		
4 **Barrierefreies Bauen** Siehe § 49 BauO NRW	☐ eingehalten bei: ☐ Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen ☐ öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen	
	☐ unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: ☐ schwierigen Geländeverhältnissen oder ☐ ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)	
5 **Anzahl der notwendigen Stellplätze** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 6 in Garagen + 3 im Freien =	9
	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze (Punkt 7) soll künftig der Stellplatzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr zu entnehmen sein.	
	fremden Grundstück mit Baulast: =	
	durch Ablösung =	
	Summe:	9
	davon für Menschen mit Behinderungen:	
6 **Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen (§ 6 GEIG)	
	Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur: 1	
	Zu errichtende Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 7 GEIG)	
	Anzahl Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur	
	Anzahl Ladepunkte	
	☐ Dem bestehenden oder erwarteten Bedarf an Ladeinfrastruktur in einer oder mehreren Liegenschaften wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte zusammen in einer oder mehreren Liegenschaften errichtet wird. Eine Planung für alle betroffenen Nichtwohngebäude und Stellplätze ist zugrunde gelegt (§ 10 Absatz 2 und 3 GEIG).	

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2

Bauherrschaft: Mustermann, Erika
Bauantrag vom: 03.03.2022

7 **Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze** Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: 5 in Garagen + 5 im Freien =	10
	fremden Grundstück mit Baulast: =	
	durch Ablösung =	
	Summe:	10
	davon für Menschen mit Behinderungen:	
8 **Schutz gegen schädliche Einflüsse**		
9 **Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten**	Gesamt -Nennwärmeleistung:	kW
	☐ Heizraum	
	☒ Aufstellraum	
Angaben zur Brennstofflagerung	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl	m³
	☒ Gas ☐ Flüssiggas	m³
	☐ unterirdischer Lagerbehälter ☐ Lagerraum ☐ sonstiger Raum:	
10 **Lüftung**		
Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	☐ ja Art der Anlage:	
sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	☐ ja Art der Anlage:	
	☐ Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: ☐ Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigefügt.	
11 **weitere Angaben,** sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	Bei Denkmälern und Satzungsbereichen zwingend anzugeben	
äußere Gestaltung	Wände: Rauputz, weiß gestrichen	
	Dachflächen und Dachaufbauten: Dachziegel, Anthrazit	
	Türen und Fenster: Kunststoff, weiß	
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)		
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	Verbundstein, Eingrünung durch eine Hecke < 1,50 m	
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen		

Fortsetzung Blatt 3

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 3

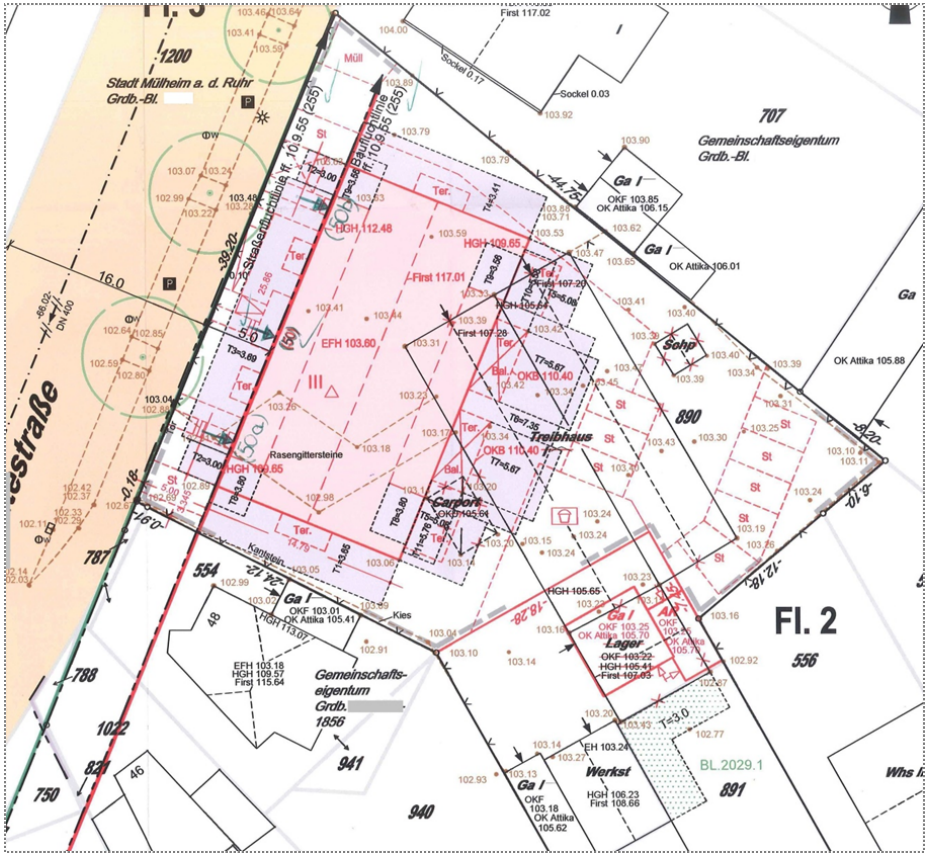
Baubeschreibung Blatt 3	Bauherrschaft:	Bauantrag vom:
	Mustermann, Erika	03.03.2022
12 Sonstiges		

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 * Unterschrift hier nur durch die Entwurfsverfassenden	

* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ausschnitt aus einem amtlichen Lageplan



Werbeanlagen

Werbung nimmt unmittelbaren Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Stadt. Dementsprechend pflegt die Stadt Mülheim an der Ruhr einen sorgfältigen Umgang mit Werbung.

Anlagen der Außenwerbung[59] (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Werbeanlagen sind z. B. Leuchtreklamen aller Art, Fassadenausleger oder -ausstecker, Schilder, Beschriftungen und Beklebungen von Fenstern, Schaufenstern und Markisen, aufgemalte Schriftzüge, Firmensignets als Logos, Pylone und andere freistehende Werbeträger sowie Schaukästen, Plakattafeln und Säulen, Wechselwerbeanlagen, Werbeplanen an Baugerüsten.

Grundsätzlich ist die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen genehmigungspflichtig, da diese insbesondere auf ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der Abstandsflächen zu überprüfen ist. Die Genehmigung wird im vereinfachten Verfahren erteilt.

Verfahrensfreie Werbeanlagen[60]

Folgende abschließend aufgezählten Werbeanlagen bedürfen keiner Genehmigung:

Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 10 (3) Nr. 3 BauO NRW bis zu einer Größe von 1 m²

Warenautomaten

Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden. Dies gilt nicht im Außenbereich.

Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen, wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind.

Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m

Der Abbruch und die Beseitigung von Werbeanlagen

Zu beachten ist, dass auch verfahrensfreie Werbeanlagen dem Ortsrecht unterliegen. Im Bereich der Innenstadt ist beispielsweise auch bei verfahrensfreien Werbeanlagen bei der Gestaltung die **Gestaltungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 25.03.2011** zu beachten. Daneben können bei Werbeanlagen im Umfeld oder an denkmalgeschützten Gebäuden die Belange des Denkmalschutzes berührt werden.

Gestaltung

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach
- Form,
- Maßstab,

[59] Anlagen der Außenwerbung: § 10 (1) BauO NRW
[60] Verfahrensfreie Werbeanlagen: § 63 (1) Nr. 12 a-e BauO NRW

- Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander,
- Werkstoff und Farbe

an die Umgebung anpassen und nicht verunstaltend wirken. Werbeanlagen dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild[61] verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Zudem dürfen keine nachbarrechtlichen Belange berührt werden (wie z. B. durch zu helle Beleuchtung oder Wechsellicht).

Denkmalschutz

In allen Genehmigungsverfahren 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 denkmalrechtliche Erlaubnis mit ein. Wenn das Bauvorhaben die Anforderungen des Denkmalschutzes nicht einhält, wird der Bauantrag wahrscheinlich versagt.

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 6149.

[61] Gestaltung von Werbeanlagen: § 10 (2) BauO NRW

Zulässigkeit von Werbeanlagen

Im Außenbereich sind Werbeanlagen[62] grundsätzlich unzulässig. Einige Ausnahmen sind im § 10 (3) BauO NRW aufgelistet (z. B. Hinweisschilder an Verkehrsstraßen, Werbeanlagen Flugplätzen oder Sportplätzen).

In Kleinsiedlungsgebieten[63], Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und besonderen Wohngebieten sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. Davon ausgenommen sind Werbesäulen, Zeitungsverkaufsständer, Dekorationen in Fenstern und Wahlwerbung.

Nicht genehmigungsfähige Werbeanlagen

Werbung, die in die freie Landschaft wirkt, auf Flussufer oder Grünbereiche (auch Friedhöfe) Wirkung entfalten würde.

Werbung, welche eine bauliche Anlage dominieren würde und sich nicht den örtlichen Gegebenheiten anpasst.

Fremdwerbung in Wohngebieten oder in von Wohnen geprägten Baugebieten und Straßenzügen.

[62] Zulässigkeit im Außenbereich: § 10 (3) BauO NRW
[63] Zulässigkeit in Kleinsiedlungsgebieten usw.: § 10 (4) BauO NRW

Anbringung mehrerer Werbeanlagen auf engem Raum („Störende Häufung"; in der Regel bei mehr als drei gleichzeitig sichtbaren Werbeanlagen).

Sicherheitsgefährdung und verkehrsgefährdende Ablenkung der Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen im Bereich von vielbefahrenen Straßen und Signalanlagen.

Fahnen werden als Werbemittel nur in besonderen **Ausnahmefällen** zugelassen.

Bitte beachten Sie, dass Vorhaben, die nach dem vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, auch aus Gründen versagt werden können, die nicht zum gesetzlich vorgegebenen Prüfumfang gehören, wie Gestaltung[64], Standsicherheit[65] Brandschutz[66] oder Verkehrssicherheit[67].

Dauer und Ablauf des Genehmigungsverfahrens

Die Dauer und der Ablauf des Genehmigungsverfahrens für genehmigungspflichtige Werbeanlagen entspricht dem vereinfachten Bauantragsverfahren.

Nach Eingang des Antrags bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung. Zunächst wird die sog. Vorprüfung des Vorhabens durchgeführt, bei der die grundlegende Zulässigkeit des Vorhabens, die notwendige Beteiligung anderer Behörden und Sachverständiger sowie die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft werden. Mit der Bestätigung des Eingangs erhalten Sie das Ergebnis der Vorprüfung mit eventuell nachzureichenden oder zu ändernden Unterlagen und Berechnungen.

Wenn diese nicht innerhalb der genannten angemessenen Frist nachgereicht werden, gilt der Bauantrag als zurückgenommen und ist gegebenenfalls erneut einzureichen.

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.

Gültigkeit der Baugenehmigung[68]

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

[64] Gestaltung: § 12 BauO NRW
[65] Standsicherheit: § 15 BauO NRW
[66] Brandschutz: § 17 BauO NRW
[67] Verkehrssicherheit: § 19 BauO NRW

[68] Gültigkeit der Baugenehmigung: § 75 BauO NRW

Unterlagen

Für nicht verfahrensfreie Werbeanlagen ist ein Bauantrag für Werbeanlagen zu stellen, der – wie die anderen Bauanträge auch – schriftlich oder persönlich zugestellt werden kann.

Das Antragsformular für Werbeanlagen kann auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare(Download) heruntergeladen werden.

Neben dem Antragsformular für Werbeanlagen sind mit dem Bauantrag folgende Unterlagen in der Regel in dreifacher Ausfertigung einzureichen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan – nicht älter als 6 Monate) im Maßstab 1:500 mit Einzeichnung des Standortes der Werbeanlage
- Zeichnung und die Beschreibung der Werbeanlage
- farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage
- Angaben über die veranschlagten (geschätzten) Herstellungskosten

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:

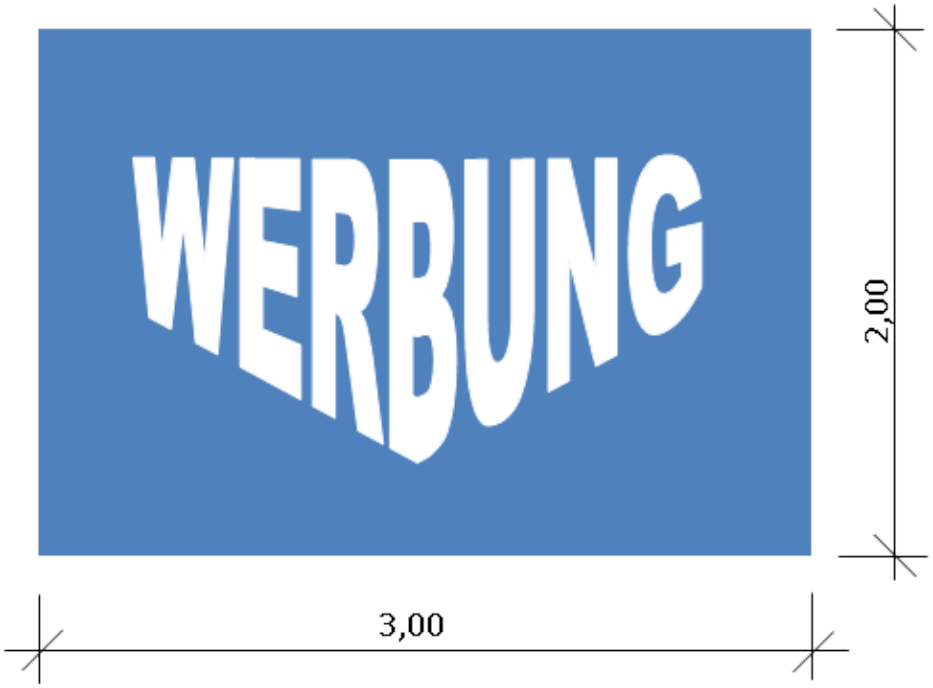
- Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung
- Maßstabsgerechte (!) Eintragung der antragsgegenständlichen Werbeanlage in Rot mit Angabe der Außenmaße und der Vermaßung auf dem Grundstück

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der Bauherr oder die Bauherrin oder der von ihm bzw. ihr beauftragte Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin verantwortlich.

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

Zeichnung und die Beschreibung der Werbeanlage

Die Zeichnung, für die ein Maßstab nicht kleiner als 1:50 zu verwenden ist, muss die Darstellung der geplanten Werbeanlage, ihre Maße, auch bezogen auf den Anbringungsort, sowie die Farben mit Angabe der Nummer und Hilfsbezeichnung aus dem RAL-Farbregister enthalten. In der Beschreibung sind die Art und die Werkstoffe der geplanten Werbeanlage anzugeben.



<u>Farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage</u>
Auf einem farbigen Lichtbild oder einer farbigen Lichtbildmontage sind wiederzugeben:

- die Darstellung der geplanten Werbeanlage in Verbindung mit der baulichen Anlage, vor der oder in deren Nähe sie aufgestellt oder errichtet oder an der sie angebracht werden soll,
- die Darstellung der vorhandenen Werbeanlagen auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken und
- die Darstellung und Bezeichnung der Werbeanlagen, die beseitigt werden sollen.

Anlage I/4 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

☐ Bauantrag
☐ Antrag auf Vorbescheid

Werbeanlage

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika

Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100

PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max

Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456
Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de

Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Firma: Werbedesign Lieschen Müller mbH

Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10

Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig

PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname: Müller, Lieschen

Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345

Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:
E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Baugrundstück

Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechend. Es sind alle Flurstücke anzugeben.

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	1

Angaben zur Beurteilung des Vorhabens

Vorhaben an der Stätte der Leistung ☒ ja ☐ nein, Betriebsgrundstück (Straße, Nummer)

Anlagen nicht an der S. der Leistung nur bedingt genehmigungsfähig

Bindungen für Beurteilung

☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis

Genaue Bezeichnung des Vorhabens z. B. Sammelhinweistafel, Plakatanschlagtafel/Plakatanschlagsäule, Aussteckschild/Ausstecktransparent, Leuchtwerbeschild, Leuchtschrift/Werbeschrift, Wandbemalung	Herstellungskosten einschließlich Montagekosten und Umsatzsteuer in €	Errichtung	Anbringung	Änderung
1. Aussteckschild	1.500,00 €	☐	☒	☐
2. Fensterfolie	500,00 €	☐	☒	☐
3. Flachtransparent	2.100,00 €	☐	☒	☐

Bitte führen Sie alle geplanten Anlagen auf.

Beschreibung der Werbeanlage

	Vorhaben laufende Nummer. 1	2	3
Ausladung	1,00 m		
Abstand von der Fahrbahnkante	3,00 m		
Lichte Durchgangshöhe	3,20 m		
Verwendete Werkstoffe	Plexiglas in Alurahmen		

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/4 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Beschreibung der Werbeanlage

		Vorhaben laufende Nummer. 1	2	3
Beleuchtung	angestrahlt			
	selbstleuchtend			
	Wechsellicht			
	Anzahl bel. Flächen			

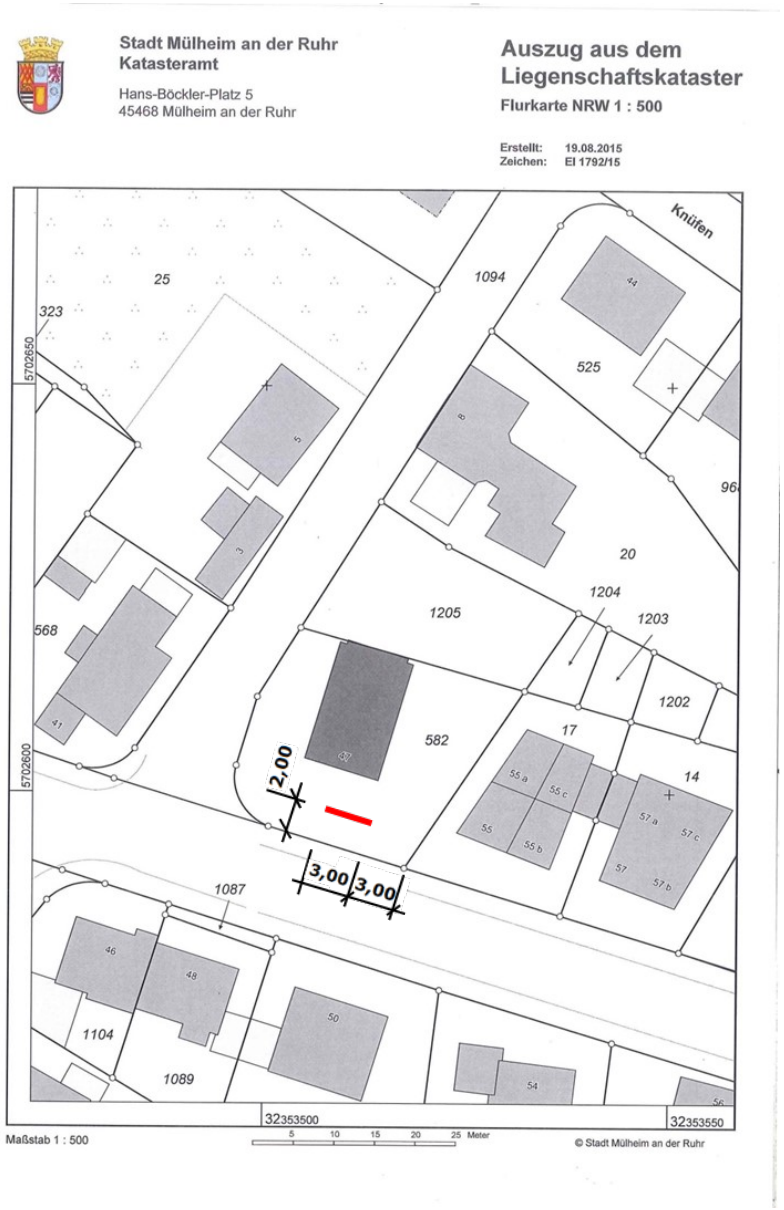
Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

☒	3-fach	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Einzeichnung des Standortes der geplanten Werbeanlage
☐	3-fach	Lageplan (Maßstab 1 : 500) bei freistehenden Werbeanlagen (soweit erforderlich: Katastergrundlage mit Grundstücksbezeichnung, rechtmäßigen Grenzen, Festsetzungen eines Bebauungsplanes, vorhandene bauliche Anlagen und Werbeanlagen, Aufstellungs- oder Anbringungsort der Werbeanlage, Abständen zu baulichen Anlagen und anderen Werbeanlagen, Verkehrsflächen sowie zu begrünten Flächen).
☒	3-fach	Zeichnung(en) im Maßstab 1 : 50 **Hinweis:** Die Zeichnung(en) muss/müssen die Darstellung der geplanten Werbeanlage, ihre Maße, auch bezogen auf den Anbringungsort, sowie der Farben mit Angabe der Nummer und Hilfsbezeichnung aus dem RAL – Farbregister enthalten.
☒	3-fach	farbiges Foto oder farbige Fotomontage **Hinweis:** Das farbige Foto oder die farbige Fotomontage müssen wiedergeben: 1. die Darstellung der geplanten Werbeanlage in Verbindung mit der baulichen Anlage, vor der oder in deren Nähe sie aufgestellt oder an der sie angebracht werden soll, 2. die Darstellung der vorhandenen Werbeanlage auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken.
☐		Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum	Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	Ort, Datum	Mülheim an der Ruhr, 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 Entwurfsverfassende: Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag und sämtliche Bauzeichnungen mit aktuellem Datum zu unterzeichnen.	
Unterschrift		Unterschrift	

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

Liegenschaftsplan / Katasterplan



Informationen bei Abbruchvorhaben

In jedem Gebäude sind wertvolle Rohstoffe und Energie gespeichert!

Berücksichtigen Sie die Werte der Grauen Energie
Die graue Energie beschreibt die Energiemenge, die für die Errichtung und die Entsorgung eines Gebäudes aufgewendet werden muss und meint damit den gesamten Lebenszyklus inkl. der einzelnen Bauteile, welche zur Baustelle geliefert oder abtransportiert werden müssen. Es ist entsprechend die bereits im Gebäude gebündelte Energie, welche für die Herstellung, den Transport und den Bau (bezogen auf alle Bauteile) aufgewendet wurde.

Baustoffe bestehen zum Teil aus endlichen Ressourcen, wie Erdöl, Sand, Kies oder Kalkstein, andere aus nachwachsenden Rohstoffen wie z. B. Holz. Besonders viel Ressourcen und Energie sind in Beton gebunden. Für die Herstellung von Beton werden Zement, Sand und Kies benötigt. Der Rohstoff für Zement ist u. a. Kalkstein, der abgebaut, kleingemahlen und dann gebrannt wird. Dabei werden sehr große Mengen, rund 600 kg CO2/t Zement freigesetzt.

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines bestehenden Gebäudes muss man entsprechend nicht nur den aktuellen Energiebedarf für den Betrieb des Gebäudes betrachten, sondern auch die in den Wänden und Decken des Gebäudes bereits gebundene graue Energie.
Sehr häufig übersteigt der Anteil an grauer Energie den Anteil der im Betrieb eines Bestandsgebäudes einzusetzenden Energie. Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, so verliert ein sehr geringer Energieaufwand im Betrieb an Bedeutung gegenüber dem Aufwand, der in den Phasen Bau und Rückbau entsteht.

Daher empfiehlt die Stadt Mülheim an der Ruhr, dass bei jedem Abbruchgedanken zunächst die Vorteile des Bestandes in Betracht gezogen worden. Je nach Einzelfall kann sich der Erhalt des Gebäudes entsprechend positiv auf den Energieaufwand des Gebäudes auswirken – insbesondere auch wirtschaftlich.

Abbruchvorhaben

Abbrüche führen in einem dicht besiedelten Gebiet häufig zu Problemen, z. B. weil Nachbarn durch die entstehenden Staub- und Geräuschimmissionen[69] belastet werden. 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 22:00 bis 06:00 Uhr gemäß TA Lärm und für tatsächliche Bautätigkeiten die AVV Baulärm von 20:00 bis 07:00 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. So kann bei größeren Abbrüchen ein selbstständiges Rückbau- und Entsorgungskonzept notwendig sein. Darüber hinaus ist zu jedem Abbruchvorhaben ein Schadstoffkataster zu erstellen (§ 15 GefStoffV und § 47 KrWG). Die Durchwahl für Rückfragen lautet 0208 455 7029.

Grundsätzlich ist die (komplette) Beseitigung von baulichen Anlagen verfahrensfrei[70]. **Allerdings ist bei bestimmten Vorhaben der Abbruch der Gemeinde anzuzeigen.** Beachten Sie bitte, dass auch der verfahrensfreie Gebäudeabbruch von einer Fachfirma durchgeführt werden muss. **Auf Wunsch können bestimmte Vorhaben einem Genehmigungsverfahren unterstellt werden, was aber nur für eigentlich verfahrensfreie Abbruchvorhaben gilt.**

Darüber sind auch bei einem verfahrensfreien 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 (0208 455 6149) bzw. mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Umweltamt (0208 455 7022).

Auch vor einem Abbruchvorhaben kann eine Artenschutzprüfung[71] 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.

[69] Hierzu: LImSchG, § 32 BImSchVO

[70] Verfahrensfreie Abbruchvorhaben: § 62 (3) BauO NRW

[71] Artenschutz: § 44 BNatSchG, FFH-RL, Artenschutz-RL, Artenschutz-VO

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.

Anzeigepflichtige Abbruchvorhaben

Folgende Abbruchvorhaben müssen bei der Bauaufsichtsbehörde **nicht angezeigt werden**:

- Abbruch von freistehenden Gebäuden mit einer Höhe im Sinne der Landesbauordnung von nicht mehr als 7,00 m
- Abbruch von verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 62 (1) BauO NRW
- Abbruch von sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind (bspw. Masten) mit einer Höhe bis zu 10,00 m

Für alle anderen Abbruchvorhaben ist die Abbruchanzeige auszufüllen an die Bauaufsicht zu senden.

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 daher eine Abbruchanzeige gestellt werden. In der Regel ist es sinnvoll, einen Teilabbruch mit dem Genehmigungsverfahren für einen Neubau zu koppeln (sofern geplant).

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 die Bauherrin bzw. der Bauherr oder der von ihm beauftragte Entwurfsverfasser bzw. die Entwurfsverfasserin verantwortlich. Für einen Katasterplan nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Durchwahlen lauten: 0208 455 6023 oder 6062.

Handlungsvollmacht

Die Bauherrin oder der Bauherr kann eine andere Person bevollmächtigen, die Abbruchanzeige 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.

Beschreibung der Abbruchmaßnahme

Bei allen Abbruchmaßnahmen ist in der Abbruchanzeige eine genaue Bezeichnung der Abbruchmaßnahme anzugeben.

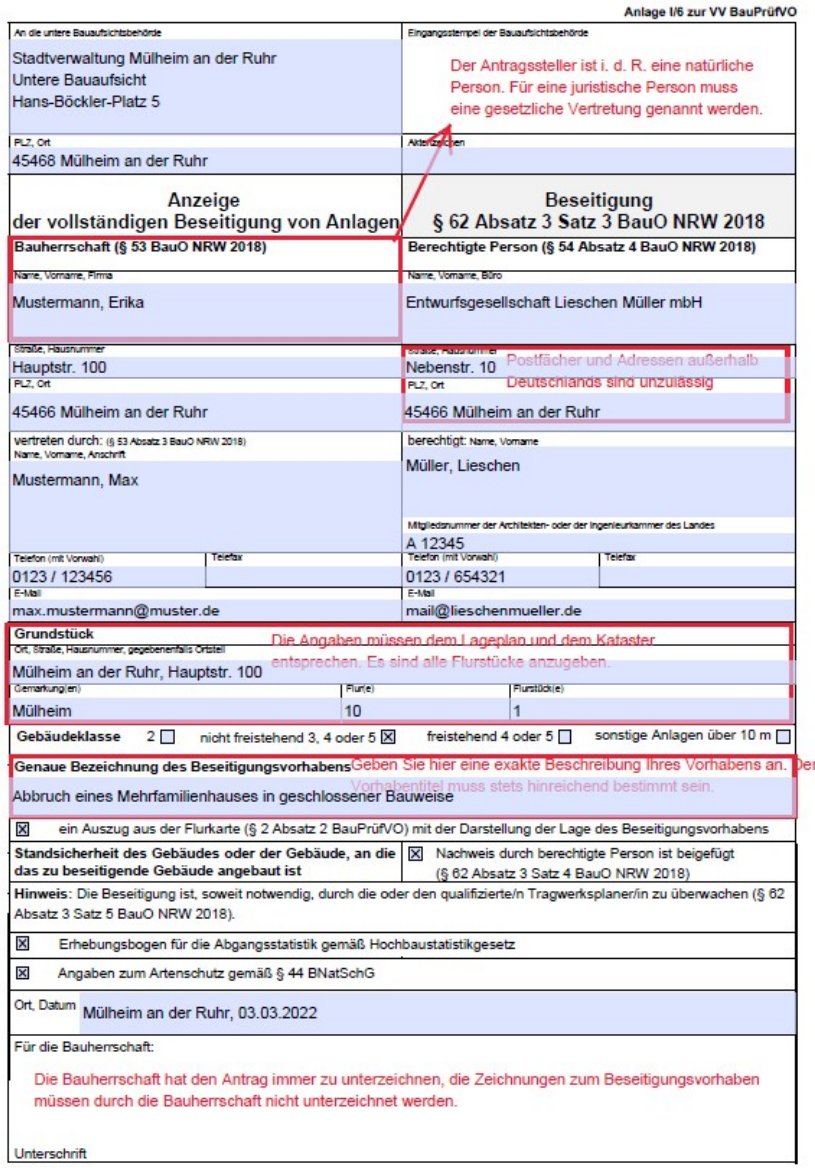
Beizufügende Unterlagen

Bei nicht freistehenden Gebäuden ist der Abbruchanzeige ist eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners oder einer qualifizierten Tragwerksplanerin beizufügen, dass die Standsicherheit des Gebäudes, an das das Abbruchvorhaben angebaut ist, nicht gefährdet wird.

Ebenfalls ist der Abbruchanzeige der Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik beizufügen.

Unterzeichnung der Bauvorlagen (Empfehlung)

Die Abbruchanzeige sollte sowohl vom Anzeigenden als auch von dem qualifizierten Tragwerksplaner bzw. der qualifizierten Tragwerksplanerin unterschrieben werden.



Anlage I/6 zur VV BauPrüfVO

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

Anzeige der vollständigen Beseitigung von Anlagen

Beseitigung § 62 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika

Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100

PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max

Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456

Telefax:

E-Mail: max.mustermann@muster.de

Berechtigte Person (§ 54 Absatz 4 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH

Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10

Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig

PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

berechtigt: Name, Vorname: Müller, Lieschen

Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345

Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321

Telefax:

E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Grundstück

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100

Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	1

Gebäudeklasse 2 ☐ nicht freistehend 3, 4 oder 5 ☒ freistehend 4 oder 5 ☐ sonstige Anlagen über 10 m ☐

Genaue Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens

Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

Abbruch eines Mehrfamilienhauses in geschlossener Bauweise

☒ ein Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens

Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist

☒ Nachweis durch berechtigte Person ist beigefügt (§ 62 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018)

Hinweis: Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die oder den qualifizierte/n Tragwerksplaner/in zu überwachen (§ 62 Absatz 3 Satz 5 BauO NRW 2018).

☒ Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum: Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022

Für die Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.

Unterschrift

Anlage I/6.1 zur VV BauPrüfVO
Blatt1

An die untere Bauaufsichtsbehörde

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort
45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

Genehmigung der vollständigen Beseitigung

Beseitigung § 62 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)	**Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)**
Name, Vorname, Firma	Name, Vorname, Büro
Mustermann, Erika	Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer	Straße, Hausnummer
Hauptstr. 100	Nebenstr. 10
PLZ, Ort	PLZ, Ort
45466 Mülheim an der Ruhr	45466 Mülheim an der Ruhr
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift	falls eingetragen: Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes
Mustermann, Max	Müller, Lieschen 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

Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig

Grundstück

Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil		
Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100		
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	1

Anlage nach § 62 Absatz 1 ☐ freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 ☒
sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m ☐

Genaue Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens

Abbruch eines freistehenden Einfamilienhauses

Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

☒ ein Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens

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

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/6.1 zur VV BauPrüfVO
Blatt2

Beschreibung der Anlage nach ihrer wesentlichen Konstruktion
(z.B. statisches System, Wand- und Deckenbauart, Baustoffe)

Stahlbetonbauweise durchgehend, Dach in Holzbauweise, Baustoffe: Kalksandstein, Holz, etc.

Beschreibung des vorgesehenen Beseitigungsvorgangs
(z. B. Abtragen, Abgreifen, Einschlagen, Eindrücken, Sprengen, Trennen, Geräte, Beseitigungstiefe, Maßnahmen gegen Belästigung durch Staub und Lärm, Sicherung der Baustelle, Abgrenzung der Gefahrenzone)

Abtragen von oben nach unten unter fachgerechter getrennter Entsorgung
Bei Abbruchtätigkeiten erfolgt eine durchgehende Bewässerung, um Staubbildungen zu verhindern
Die Baustelle wird durch Bauzäune durchgehend gesichert

Angaben über den Verbleib des Beseitigungsmaterials

Fachgerechte Entsorgung unter Begleitung eines Fachgutachters

☒ Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum	Ort, Datum
Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022
Für die Bauherrschaft:	Die/Der Entwurfsverfassende:
Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.	Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag sowie die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben zu unterzeichen.
Unterschrift	Unterschrift

Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage[72] ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe Sie im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen Ihres Bauvorhabens rechtsverbindlich klären können.

Sie können in der Bauvoranfrage grundsätzlich nur solche Fragen stellen, die von der Bauaufsicht nach dem gesetzlich festgelegten Prüfumfang des nachfolgenden Bauantrages zu prüfen sind. Für die Bauvoranfrage erhalten Sie dann einen Bauvorbescheid, dessen Festlegung in dem geprüften Umfang für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich gilt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen werden in diesem Verfahren rechtsverbindlich erteilt. Bitte beachten Sie, dass der Bauvorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nur Verbindlichkeit entfaltet, wenn das Vorhaben unverändert bleibt.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre.

Da im Rahmen einer Bauvoranfrage auch Fragen gestellt werden können, ist sie besonders geeignet für komplexere Vorhaben und für Vorhaben, für die zunächst eine grundsätzliche Zulässigkeit geklärt werden soll, beispielsweise aus planungsrechtlicher Sicht oder aufgrund erforderlicher Abweichungen oder Befreiungen. Die Gebühren für einen Vorbescheid sind niedriger. Ein Vorbescheid ersetzt aber keinesfalls eine Baugenehmigung.

[72] Bauvoranfrage: § 77 BauO NRW

Akteure

Antragsteller/-in

Die Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden. Sollten Sie nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks sein, müssen Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen. Dies liegt beispielsweise dann vor, wenn Sie beabsichtigen, ein Grundstück zu kaufen, und vorher abklären wollen, ob dort die gewünschte Bebauung möglich ist. In diesem Falle fügen Sie der Bauvoranfrage bitte eine Vollmacht des Grundstückseigentümers bei.

Angrenzer

Wenn im Rahmen der Bauvoranfrage Befreiungen oder Abweichungen beantragt werden, die nachbarschützende Belange berühren (z. B. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart oder Abweichung wegen Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen), findet auch in diesem Verfahren eine Beteiligung der Nachbarn statt. Geben Sie in diesem Falle die vollständigen Adressen der Nachbarn in einem separaten Schreiben an.

Bauvorlageberechtigung

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein[73]. Dann ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen

[73] Hierzu: § 77 (2) BauO NRW

Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll. Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich.

Unterlagen

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag[74]. Dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

Ein Antrag auf Vorbescheid kann sowohl für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (auch Werbeanlagen) als auch für Sonderbauten im Vollverfahren gestellt werden. Auf dem Antragsformular ist anstelle von „Baugenehmigung" „Antrag auf Vorbescheid" auszuwählen. Ein Vorbescheid wird nicht erstellt für verfahrensfreie Vorhaben und Anlagen. Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Ein Fragenkatalog kann nur mit einer Bauvoranfrage eingereicht werden, nicht mit einem Antrag auf Baugenehmigung. Bitte stellen Sie konkrete Fragen mit Bezug zu den jeweiligen Rechtsvorschriften.

Die Antragsformulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare(Download) runtergeladen werden.

[74] Beizufügende Unterlagen: § 16 BauPrüfVO NRW

Häkchen bei "Antrag auf Vorbescheid" setzen

Anlage I/1 zur VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

☐ Bauantrag
☒ Antrag auf Vorbescheid
Großer Sonderbau § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018

Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika
Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr

Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456
Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de

bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname: Müller, Lieschen
Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:
E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Baugrundstück
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100
Gemarkung(en): Mülheim
Flur(e): 10
Flurstück(e): 1

Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.

Gebäudeklassen (§ 2 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ Sonstige bauliche Anlagen ☐

Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)
Errichtung einer sechszügigen Kindertagesstätte

Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

Das Bauvorhaben bedarf einer
☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB)
☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)
☐ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)

Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen.

Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)
planungsrechtliche Zulässigkeit ☒ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☐

Fragestellung:
Hier ist die genaue Fragestellung einzutragen, etwa: Ist das Gebäude für einen Wohnnutzung am geplanten Standort planungsrechtlich zulässig?

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Baulast Nr.			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			

Kreuzen Sie die betreffenden Felder an und tragen Sie die gefragten Informationen ein.

Fortsetzung Blatt 2

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

Anlage I/1 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.	☒	3-fach	Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2.	☐	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.	☒	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)
4.	☐	3-fach	Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	☒	3-fach	Bauzeichnungen (§§ 4 und 12 BauPrüfVO)
6.	☒	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.	☒	3-fach	Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 54 Absatz 3 BauO NRW 2018)
8.	☒	3-fach	Barrierefrei-Konzept (§ 9a BauPrüfVO)
9.	☒	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
10.1	☒	2-fach	Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
10.2	☐	2-fach	bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§6 Nummer 1 BauPrüfVO)
10.3	☐	1-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 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

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

11.1	☒	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

11.2 Abweichend von Nr. 11.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
☐ den Nachweis des Schallschutzes
☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
☐ den Nachweis der Standsicherheit

12. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz Bitte immer beifügen

13. ☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

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

Baulasten

Es kann vorkommen, dass die gesetzlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben nicht auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden können. Dann kann hierzu u. U. ein anderes Grundstück genutzt werden. Mit der Eintragung einer Baulast kann die Bauaufsicht eine Genehmigung im Einzelfall trotzdem ermöglichen.

Mit der Baulast übernimmt der Eigentumsberechtigte (Eigentümer, Erbbau-, Nießbrauchberechtigte) des zu belastenden Grundstücks **dauerhaft** eine sein Grundstück betreffende öffentlich-rechtliche Verpflichtung.

Zu unterscheiden ist zwischen
- Baulasten zur Regelung bauordnungsrechtlicher Belange und
- Baulasten, die aus Gründen des Planungsrechts eingetragen werden.

Definition Baulast[75]

Nach Landesbauordnung kann „durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde [kann] die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben".

Beispiele

Stellplatzbaulast / Anbindungs-Baulast
Die Errichtung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist durch Baulast zu sichern.

Abstandsflächenbaulast
Die Verpflichtung, bestimmte Flächen eines Grundstücks nicht mit abstandsflächenrelevanten Gebäuden zu bebauen und nicht für eigene Abstandsflächen in Anspruch zu nehmen, um auf diese Weise den Nachweis der Abstandsflächen eines fremden Gebäudes zu ermöglichen.

Vereinigungsbaulast
Die Verpflichtung, zwei verschiedene Grundstücke baurechtlich als Einheit behandeln zu lassen, z. B. um auf diese Weise die Errichtung eines einheitlichen Gebäudes auf der gemeinsamen Fläche beider Grundstücke zu ermöglichen.

Erschließungsbaulast
Die Verpflichtung, die Nutzung einer näher bezeichneten Fläche als Zugang, Zufahrt und/oder für die Durchführung von Leitungen zu dulden.

Standsicherheits-Baulast
Sie hat den Zweck, die Nutzung von der Standsicherheit dienenden Gebäudeteilen, die auf mehreren Grundstücken errichtet wurden, zu sichern.

[75] Definition Baulast: § 85 BauO NRW

Eintragung einer Baulast

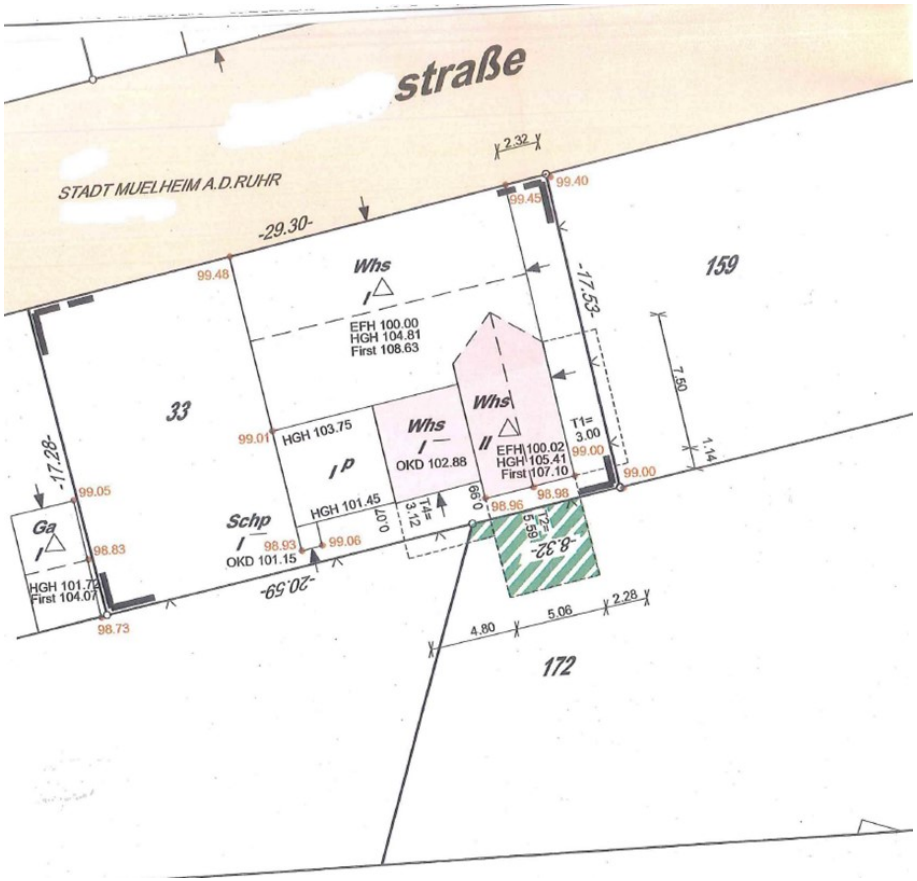
Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Baulast wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger bzw. der Rechtsnachfolgerin. Eine Baulast wird nicht in das Grundbuch eingetragen, sondern die **Baulastenerklärung** (auch: Verpflichtungserklärung) wird nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben, die auch das Baulastenverzeichnis führt. Durch eine Baulastenübernahme werden keine privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstückseigentümern begründet. **Eine zusätzliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist daher unbedingt empfehlenswert**. Rechte Dritter sind durch die Baulast nicht betroffen.

Für die Eintragung von Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder auf Teile von Grundstücken beziehen, ist, sofern in der Verpflichtungserklärung gem. § 85 (1) BauO NRW auf einen **Amtlichen Lageplan** Bezug genommen wird, dieser in dreifacher Ausfertigung beizufügen. Er muss von einer der in § 3 (3) Satz 1 BauPrüfVO genannten Behörden oder Personen hergestellt sein **(Öffentlich-bestellte/-r Vermessungsingenieur/-in)** und muss mindestens enthalten:

- seinen Maßstab und die Lage des Baugrundstücks zur Nordrichtung
- die Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die Angabe der Eigentümerin oder des Eigentümers des Baugrundstücks
- die rechtmäßigen Grenzen des Baugrundstücks und deren Längen sowie seinen Flächeninhalt
- die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken sowie die genehmigten oder nach § 67 (1) BauO NRW zulässigen, aber noch nicht ausgeführten baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, bei Gebäuden auch mit Angabe ihrer Geschosszahl, Wand- und Firsthöhen
- Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind
- die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Wand- und Firsthöhen, der Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage über NHN an der Geländeoberfläche, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NHN, der Grenzabstände, der Tiefe und Breite der Abstandsflächen, der Abstände zu anderen baulichen Anlagen

Auskünfte zu Baulasten und zu Baulastenerklärungen können unter der Durchwahl 0208 455 6331 eingeholt werden.

Beispiel Abstandsflächenbaulast (Ausschnitt)



Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Geltende Rechtsvorschriften wie Satzungen (z. B. Bebauungspläne) und die Landesbauordnung sind grundsätzlich einzuhalten. Jedoch können unter bestimmten Voraussetzungen auch Abweichungen von den Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) oder Ausnahmen sowie Befreiungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zugelassen werden.

Bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch handelt es sich um Ermessensentscheidungen. Eine positive Ermessensentscheidung setzt voraus, dass das Bauvorhaben insgesamt und in seinen wesentlichen Teilen qualitativ den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

Die Möglichkeiten, von den Vorschriften des Bauordnungsrechts abzuweichen, gehen weiter als beim Bauplanungsrecht.

Abweichungen[76]

Abweichungen werden von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, d. h. von der Landesbauordnung NRW erteilt. Eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn sie

- den Zweck der jeweiligen Anforderung erfüllt,
- mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigen.

Ausnahmen[77]

Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan oder in der Baunutzungsverordnung ausdrücklich vorgesehen sind.

Befreiungen

Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, d. h. von dem Baugesetzbuch, können erteilt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind

und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung von den Festsetzungen städtebaulich vertretbar ist oder
- die Einhaltung der Festsetzungen zu einer Belastung führen würden, die so nicht Ziel des Bebauungsplanes war (unbeabsichtigte Härte).

Die Anforderung nach der Einhaltung der Grundzüge der Planung und die Berücksichtigung der Nachbarinteressen müssen zwingend mit einer der drei anderen Voraussetzungen erfüllt sein.

Für Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen muss ein schriftlicher Antrag mit geeigneter öffentlich-rechtlicher Begründung bei der Bauaufsicht gestellt werden.

[76] Abweichungen: § 69 BauO NRW

[77] Ausnahmen: § 31 BauGB

Für den Antrag auf Abweichungen oder Befreiungen bzw. Ausnahmen in Verbindung mit einem Bauantrag reicht es aus, zusätzlich zu den im Baugenehmigungsverfahren benötigten Bauvorlagen einen **schriftlichen Antrag auf Abweichungen, Befreiungen oder Ausnahmen** in dreifacher Ausfertigung original unterzeichnet beizufügen. Seit Einführung der BauO NRW 2018 gibt es hierfür ein entsprechendes Antragsformular, es steht Ihnen jedoch frei auch einen formlosen schriftlichen Antrag zu stellen.

Bei verfahrensfreien Vorhaben werden Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in einem „isolierten Verfahren" beantragt.

Bitte sprechen Sie geplante Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen frühzeitig mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ab, zumal u. U. auch eine politische Entscheidung eingeholt wird. Das Vorhaben darf nicht ausgeführt werden, bevor ein positiver Bescheid erteilt wurde!

Wenn Ihr Bauvorhaben von öffentlich-rechtlich nachbarschützenden Vorschriften (z. B. Abstandsflächen) abweicht, fordert die Bauaufsicht in der Regel eine Baulast. Sollte jedoch ausnahmsweise eine Abweichung denkbar sein, fordert die Bauaufsicht Nachbarzustimmungen von allen Eigentümern der betroffenen Angrenzergrundstücke.

Folgende Anforderungen an eine Nachbarzustimmung werden seitens der Bauaufsicht der Stadt Mülheim an der Ruhr gestellt:

- Eine Nachbarzustimmung muss immer hinreichend bestimmt sein. Deshalb sollte das Vorhaben benannt sein.
- Es muss der Ort des Vorhabens (Adresse / Idealerweise mit Benennung: Gemarkung, Flur, Flurstück) benannt sein.
- Es muss die Eigentümer-Adresse des/der Zustimmenden benannt sein. (Idealerweise mit Benennung: Gemarkung, Flur, Flurstück)
- Es müssen grundsätzlich alle zustimmenden Eigentümer und Eigentümerinnen des betroffenen Angrenzergrundstücks unterschreiben. (Bei Eheleuten als Eigentümer, müssen beide unterschreiben. Bei Eigentümergemeinschaften müssen alle Einzeleigentümer/-innen unterschreiben.)
- Unter der Unterschrift ist der Name des unterschreibenden in Klarschrift auszuschreiben, damit eindeutig ist, wer unterschrieben hat.
- **Eine Nachbarzustimmung hat als Textfeld auf allen Planunterlagen zu erfolgen → Beispiel:**

NACHBARZUSTIMMUNG

Hiermit stimmen wir, Max Mustermann und Michaela Mustermann - Eigentümer des Grundstücks Cleverstr. 15 (Gemarkung Ausgedacht, Flur 10, Flurstück 200), der, wie auf den Planunterlagen dargestellten Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Cleverstr. 17 (Gemarkung Ausgedacht, Flur 10, Flurstück 188) zu.

_____ Max Mustermann

_____ Michaela Mustermann

Es ist in Ihrem Interesse, dass Sie alle für die Realisierung Ihres Vorhabens erforderlichen Abweichungen von den Vorschriften der Landesbauordnung beantragen, selbst wenn diese außerhalb des bauaufsichtlichen Prüfumfanges des Genehmigungsverfahrens liegen. Die Bauaufsicht kann grundsätzlich nur die von Ihnen beantragten Abweichungen prüfen. Sie ist nicht verpflichtet, fehlende Anträge nachzufordern.

Isolierter Antrag

Gemäß § 62 ff. BauO NRW sind viele Vorhaben und Anlagen verfahrensfrei. Auch diese Anlagen müssen jedoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, so können Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder von den Vorschriften der Landesbauordnung oder von auf ihrer Grundlage erlassenen Satzungen in einem isolierten, d. h. von einer Baugenehmigung unabhängigen gebührenpflichtigen Verfahren beantragt werden. Dies muss öffentlich-rechtlich begründbar sein und durch die geplanten Abweichungen darf keine Baugenehmigungspflicht ausgelöst werden.

Dem isolierten Abweichungs- Ausnahme- bzw. Befreiungsantrag sind i. d. R. Bauvorlagen beizufügen, wie sie auch für ein Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind (z. B. Lageplan, Bauzeichnungen, Abstandflächennachweis, Bau-/Nutzungsbeschreibung, Auszug Baulastenverzeichnis u. a.). Detaillierte Informationen können sie den entsprechenden Kapiteln entnehmen.

Bitte klären Sie vorab mit der Bauaufsichtsbehörde, welche Unterlagen neben dem Antragsformular für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen noch einzureichen sind.

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

Anlage I/10 zur VV BauPrüfVO

An die Gemeinde	Eingangsstempel der Gemeinde	An die untere Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
		Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr Untere Bauaufsicht Hans-Böckler-Platz 5	
PLZ, Ort		PLZ, Ort 45468 Mülheim an der Ruhr	
Aktenzeichen		Aktenzeichen	

Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018

Verfahrensfreie Bauvorhaben § 62 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Firma
Mustermann, Erika

Straße, Hausnummer
Hauptstr. 100

PLZ, Ort
45466 Mülheim an der Ruhr

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift
Mustermann, Max

Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
0123 / 123456	

E-Mail
max.mustermann@muster.de

Bezeichnung des Vorhabens
Abweichung von § 6 (2) BauO NRW 2018 (Fassung 2021) - Abstandsflächen auf Fremdgrundstück

☒ **Abweichung** ☐ **Befreiung** ☐ **Ausnahme**

Begründung mit Angabe der Vorschrift, von der eine Abweichung, Befreiung oder Ausnahme erteilt werden soll

Der rückwärtig zu errichtenden Balkon an einem Einfamilienhaus fällt mit seinen seitlichen Abstandsflächen insgesamt 0,26 m auf Fremdgrundstück. Daher wird eine Abweichung beantragt. Die Nachbarzustimmung hierfür liegt vor.

Abweichungen = Von Vorschriften des Bauordnungsrechtes
Befreiungen = Von Vorschriften des Bauplanungsrechtes
Ausnahmen = Von Vorschriften der Art der Nutzung, welche über die BauNVO normiert sind

Baugrundstück
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil
Hauptstr. 100

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	1

Ort, Datum
Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022

Für die Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft hat den Antrag zu unterzeichnen, die Bauzeichnungen müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.

Unterschrift

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erforderlich, wenn Wohnungs- und Teileigentum neu begründet wird. Dies ist beispielsweise der Fall bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder bei einer Abteilung von Gewerbeeinheiten. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsicht ausgestellt.

Definition

Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglicht. Hierzu gehören eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung und WC. Die Eigenschaft als Wohnung geht nicht dadurch verloren, dass einzelne Räume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken benutzt werden.

Das Merkmal der **Abgeschlossenheit** bezieht sich nur auf die rein tatsächliche, räumliche und funktionelle Abgeschlossenheit. Abgeschlossene Wohnungen und abgeschlossene „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume" müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und/oder Räumen durch Wände und Decken abgetrennt sein sowie über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen.

Einer abgeschlossenen Wohnung können auch zusätzliche Räume außerhalb der Wohnung zugeordnet sein.

Die Abgeschlossenheitserklärung[78] nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) bestätigt die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit. Zweck des Aufteilungsplans ist es, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschafts-eigentums klar und interpretationsfrei aufzuzeigen. Zusätzlich zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum können privatrechtlich Sondernutzungsrechte durch die jeweiligen Eigentümer erworben werden. Die Sondernutzungsrechte müssen in der Abgeschlossenheitserklärung aber nicht berücksichtigt werden.

Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze außerhalb von Garagen und Carports sind nicht sondereigentumsfähig, hieran können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

Tiefgaragenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen am Fußboden durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, zum Beispiel durch Wände, festverankertes Geländer, Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall, Markierungssteine, abriebfesten Komponentenklebestreifen oder Markierungsnägeln.

Mehrfachparkeranlagen sind als Anlage insgesamt sondereigentumsfähig. Sie können nur als Gesamtanlage für abgeschlossen erklärt werden. An den einzelnen Stellplätzen in diesen Anlagen können nur Sondernutzungsrechte erworben werden.

[78] Abgeschlossenheitserklärung: § 7 (4) WEG

Unterlagen

Das Formular „Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes" finden Sie auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice → Online-Dienste (Rechte Seite) → Formulare (Downloads).

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/ Gesellschaftervertrag

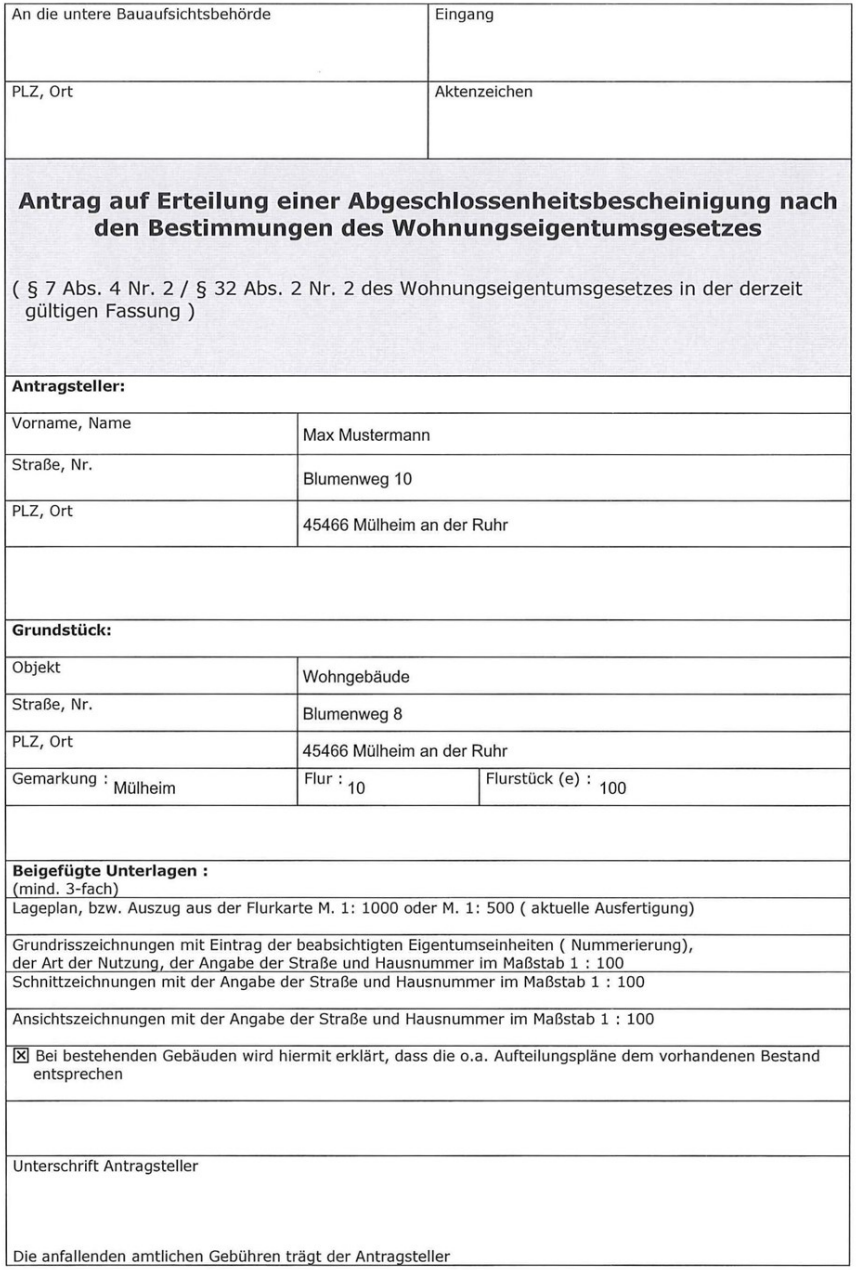
Legen Sie bitte zum Nachweis der Vertretungsberechtigung eine Kopie aus dem Handels-/ Vereinsregister bzw. Gesellschaftervertrag in einfacher Ausfertigung vor, wenn Sie eine juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft vertreten.

Handlungsvollmacht

Die Bauherrin oder 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.

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



An die untere Bauaufsichtsbehörde	Eingang
PLZ, Ort	Aktenzeichen

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

(§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung)

Antragsteller:

Vorname, Name	Max Mustermann
Straße, Nr.	Blumenweg 10
PLZ, Ort	45466 Mülheim an der Ruhr

Grundstück:

Objekt	Wohngebäude	
Straße, Nr.	Blumenweg 8	
PLZ, Ort	45466 Mülheim an der Ruhr	
Gemarkung : Mülheim	Flur : 10	Flurstück (e) : 100

Beigefügte Unterlagen :
(mind. 3-fach)

Lageplan, bzw. Auszug aus der Flurkarte M. 1: 1000 oder M. 1: 500 (aktuelle Ausfertigung)

Grundrisszeichnungen mit Eintrag der beabsichtigten Eigentumseinheiten (Nummerierung), der Art der Nutzung, der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100

Schnittzeichnungen mit der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100

Ansichtszeichnungen mit der Angabe der Straße und Hausnummer im Maßstab 1 : 100

☒ Bei bestehenden Gebäuden wird hiermit erklärt, dass die o.a. Aufteilungspläne dem vorhandenen Bestand entsprechen

Unterschrift Antragsteller

Die anfallenden amtlichen Gebühren trägt der Antragsteller

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 um die Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung zu ergänzen.

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der Bauherr oder die Bauherrin oder der von ihm bzw. ihr beauftragte Entwurfsverfasser oder Entwurfsverfasserin verantwortlich.

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

Aufteilungspläne

Die Bauzeichnungen sind in einem einheitlichen Maßstab von 1:100 vorzulegen. Geben Sie den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Bei der Erstellung der Bauzeichnungen sollten Sie darauf achten, dass diese eindeutig und gut lesbar sind, bei der Erstellung der Planvorlagen sollen die geltenden Normen berücksichtigt werden. Die Abgeschlossenheit muss zeichnerisch dargestellt sein: Alle Bauteile, die für die Abgeschlossenheit einer Einheit von Bedeutung sind (z. B. Wände, Decken, Türen, Fenster, Treppen, Balkone und Aufteilung der Garagenplätze usw.), müssen in den Bauzeichnungen abgebildet sein.

Wählen Sie den Maßstab der Bauzeichnungen so, dass die Planvorlagen möglichst die Gesamtgröße von DIN A 3 nicht überschreiten. Die Pläne sollten auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten Heftrand gefaltet werden. Bitte verwenden Sie keine aufgeklebten Hefträndern. Aus dem Plankopf müssen die Liegenschaft und das Geschoss hervorgehen.

Die Aufteilungspläne sind bei bestehenden Gebäuden als Bestandszeichnungen einzureichen. Bei Neu- oder Umbauten sollten diese den Planvorlagen des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung entsprechen. **Aus den Zeichnungen müssen die abgeschlossenen Einheiten zweifelsfrei ersichtlich sein. Dies erfolgt im Regelfall so, dass die abgeschlossenen Einheiten durchnummeriert werden. Die Nummerierung wird jeweils von einem Kreis eingefasst.**

Die Aufteilungspläne bestehen aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten.

Aufteilungspläne: Grundriss

Für jedes Geschoss sind Grundrisse erforderlich, aus denen die Anordnung der einzelnen Räume innerhalb des Geschosses bzw. einer Nutzungseinheit ersichtlich ist. Alle Grundrisse sind zu vermaßen und mit einem Nordpfeil und der Schnittlinien entsprechend der Schnitte zu versehen.

Aus den Bauzeichnungen müssen die Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten eindeutig ersichtlich sein. **Dazu sind alle zu demselben Wohnungs- oder Sondereigentum gehörenden Teile (z. B. Balkone, nicht ebenerdige Terrassen, Loggien) und Einzelräume mit**

der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Eine Nummerierung ist zwingend. Alle zu der Wohnungs- oder Sondereigentumseinheit zugehörenden, außerhalb gelegenen Räume (z. B. Abstellräume oder Garagenstellplätze) sind den Einheiten unter derselben Nummer zuzuordnen.

Geben Sie in den Grundrissen die Schnittlinien und die Raumbezeichnungen an (z. B. Küche, Bad, Zimmer, Balkon, Keller, Garage, usw.). Dies gilt auch für Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören (z. B. Heizraum, Waschküche). Räume, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, sollen in den Plänen nicht nummeriert bzw. gekennzeichnet werden. Als Gemeinschaftseigentum gelten Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum erklärt werden und in der Regel auch nicht erklärt werden können. Dazu zählen:

- das Grundstück und die Zufahrten/Zuwege
- offene Stellplätze
- ebenerdige Terrassen, wenn diese vertikal nicht fest gegenüber der Freifläche abgegrenzt sind (z. B. durch eine Mauer)
- Gebäudeteile, die für den Bestand erforderlich sind, wie tragende Wände, alle Außenfassaden, das Dach
- Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Treppenhaus, Aufzüge, Heizraum

Aufteilungspläne: Gebäudeschnitt

Reichen Sie mit den Aufteilungsplänen mindestens einen Schnitt ein, der durch das Gesamtgebäude führt, also vom Keller bis zum Spitzboden, und der eine Darstellung der Haupttreppen beinhaltet.

Aufteilungspläne: Gebäudeansichten

Dem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sind alle Gebäudeansichten beizufügen. Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z. B. Ansicht Süd) an.

Ausstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Prüfung des Antrags erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen und es wird nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen (!). Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller oder der Antragsstellerin.

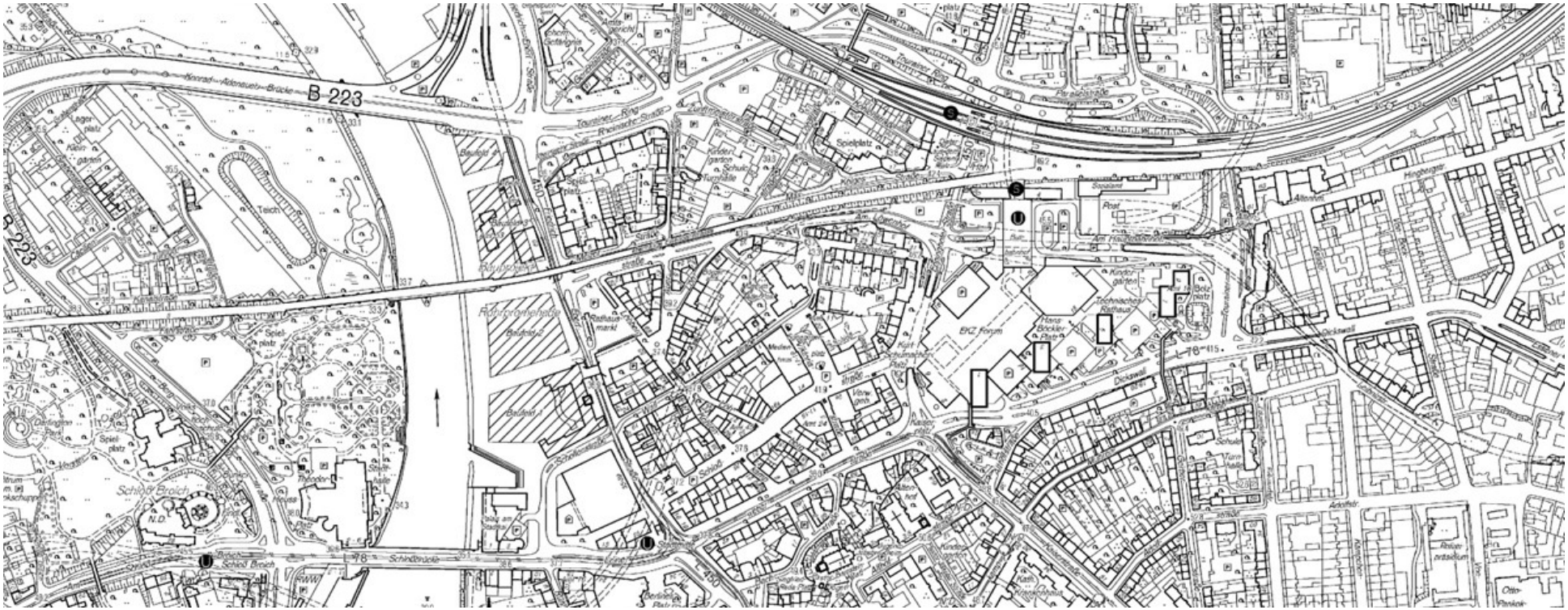
Wir empfehlen Ihnen, im Vorfeld zur Antragstellung zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen, genehmigten Zustand entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, setzen Sie sich bitte mit der Bauaufsicht in Verbindung, um abzuklären, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.

Erstfassung erstellt im Oktober 2015, Zweitfassung erstellt im März 2020, Drittfassung erstellt im März 2022, Viertfassung erstellt im März 2024

Titelbild: Hintergrund – Kartenauszug TIM-Online; Grundriss AF-Block – Wikipedia unter Freeuse-Lizenz, letzter Zugriff am 06.01.2020; Rathaus – Sebastian Specht zur Verwendung durch die Stadt Mülheim an der Ruhr

Bis auf das Titelbild sind lediglich Grafiken der Stadt Mülheim an der Ruhr verwendet worden, die Grundrisse sind durch den Immobilienservice der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Verfügung gestellt worden.

Hauptverfasserin 1. Fassung 2015
Jana Mendorf, geb. Gienke, Regierungsbaureferendarin bei der Stadt Mülheim an der Ruhr

Hauptverfasser 2. Fassung 2020
Sebastian Specht, Regierungsbaureferendar bei der Stadt Mülheim an der Ruhr

Hauptverfasser 3. Fassung 2022 und 4. Fassung 2024
Nebenverfasser 1. und 2. Fassung
Axel Booß, Amtsleiter des Amtes für Bauaufsicht und Denkmalpflege - Stadt Mülheim an der Ruhr