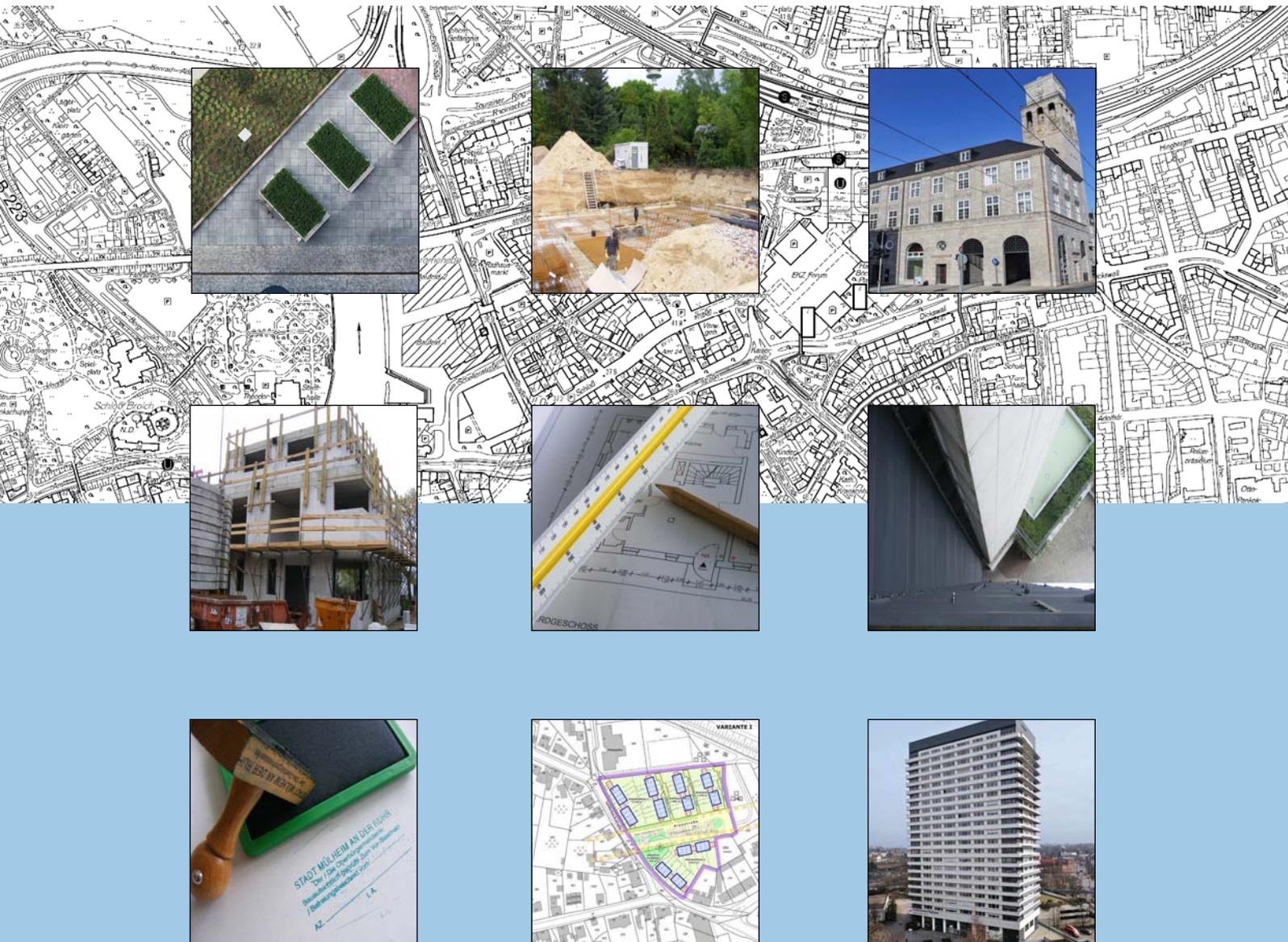


Vom Bauantrag zur Genehmigung

Eine Informationsbroschüre der
Stadt Mülheim an der Ruhr



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.



INHALTSÜBERSICHT

Vorwort	4
1. Allgemeines	6
1.1 Rechtliche Grundlagen	8
1.2 Die ersten Schritte zur Baugenehmigung	9
1.3 Übersicht der einzureichenden Unterlagen	11
1.4 Beteiligte Akteure	12
2. Genehmigungsverfahren	18
2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben <i>Vorhaben, Hinweise</i>	21
2.2 Vereinfachtes Verfahren <i>Vorhaben, Ablauf, Unterlagen, Hinweise</i>	27
2.3 Vollverfahren <i>Vorhaben, Ablauf, Unterlagen, Hinweise</i>	48
2.4 Genehmigungsverfahren von Werbeanlagen <i>Vorhaben, Ablauf, Unterlagen, Hinweise</i>	69
2.5 Abbruchverfahren <i>Vorhaben, Ablauf, Unterlagen, Hinweise</i>	77
3. Sonstiges	86
3.1 Bauvoranfrage	88
3.2 Baulasten	93
3.3 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	96
3.4 Abgeschlossenheitsbescheinigungen	98
Impressum	105

Vorwort

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 Nutzungsänderungen geht, gibt es eine Reihe von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

In dieser Broschüre 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 dieser Broschüre gibt Ihnen zunächst einen groben Überblick über die rechtlichen Grundlagen, die Vorbereitung der Antragstellung, die einzureichenden Unterlagen und die beteiligten Akteure.

In den jeweiligen Kapiteln 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 – farblich hervorgehoben – Hinweise, die/den entsprechenden Ansprechpartner/in sowie Beispiele und Darstellungen aufzeigen.

Des Weiteren haben wir unter Kapitel 3. *Sonstiges* solche Themen aufgegriffen, die uns im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren besonders relevant erscheinen.

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

Prof. Peter Vermeulen

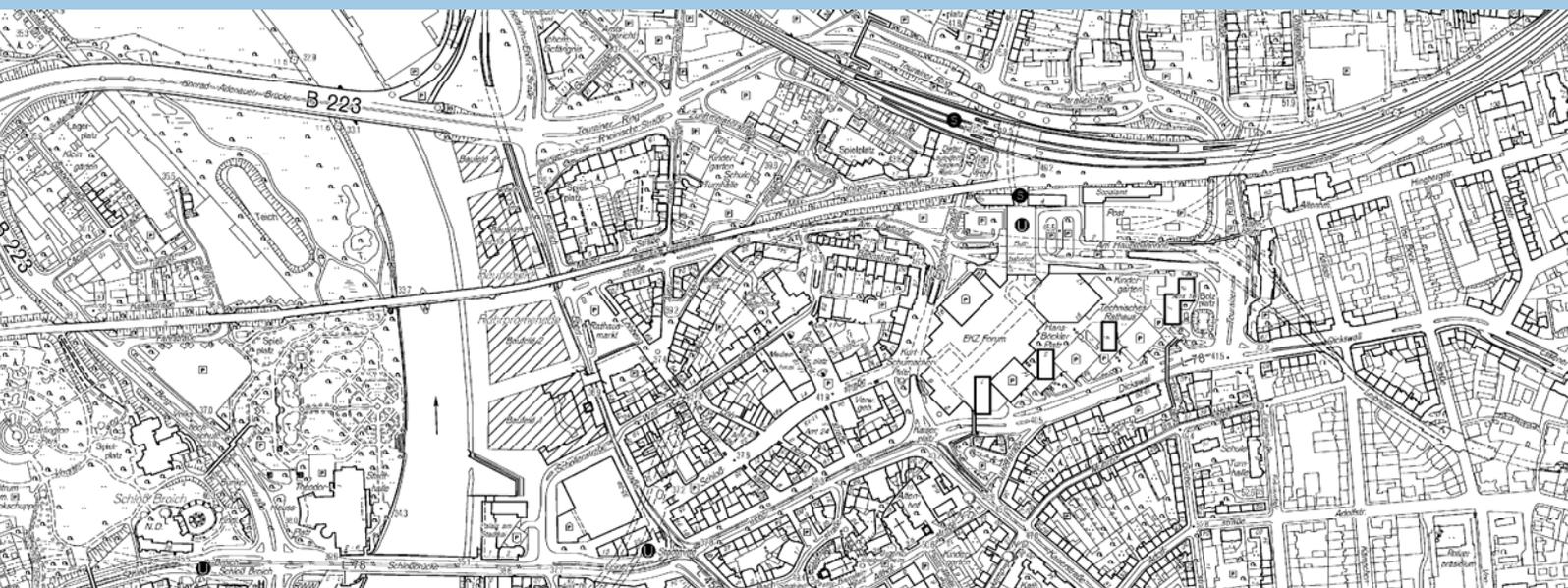
Beigeordneter für Umwelt, Planen und Bauen



1

Allgemeines

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Die ersten Schritte zur Baugenehmigung
- 1.3 Übersicht der einzureichenden Unterlagen
- 1.4 Beteiligte Akteure





1. Allgemeines

1.2 Rechtliche Grundlagen

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 Bauordnung 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 mit einem möglicherweise vorhandenen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) konform ist. 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 **Bauordnung** 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 der Bauherr gegebenenfalls 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 „Bauen“ die Möglichkeit, grundlegende Informationen zum Thema Bauen sowie die Leistungen der städtischen Bauaufsicht einzusehen und Formulare herunterzuladen; Auskünfte über Bebauungspläne, Baulücken sowie andere Informationen finden Sie im Online-Auskunftssystem unter grappa.stadt-mh.de.

1.2 Die ersten Schritte zur Baugenehmigung

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

➤ Informationen zum Grundstück einholen

ServiceCenterBauen

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat im Erdgeschoss des Technischen Rathauses das ServiceCenterBauen eingerichtet. Es dient als Anlaufstelle für Architekten, Ingenieure, Bauwillige sowie alle BürgerInnen, die an Katasterdaten, am Planungsgeschehen in Mülheim an der Ruhr oder am Thema Umwelt interessiert sind. An der zentralen Infotheke gibt es ämterübergreifend bürgernahe und persönliche Information und Beratung.

Im ServiceCenterBauen sind Auskünfte aus dem Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS sowie Geobasisdaten erhältlich. Zudem werden Hilfestellungen zu boden- und planungsrechtlichen Fragestellungen gegeben. Im ServiceCenterBauen können Sie zudem eine Auskunft über den Verfahrensstand Ihres gestellten Antrages erhalten oder nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Eigentumsnachweis/Vollmacht Einsicht in die vorhandenen Bauakten Ihres Hauses nehmen. Zudem wird die Akteneinsicht gemäß Informationsfreiheitsgesetz (IFG) ebenso hier ermöglicht.



Die Anschrift und Öffnungszeiten finden Sie auf der Website www.muelheim-ruhr.de unter der Stichwortsuche „ServiceCenterBauen“.

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



➤ 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 umfassende Angaben über

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

Hinweis:

Aufgrund einer Häufung eingehender Bauanträge und personeller Engpässe kann die Stadt Mülheim an der Ruhr derzeit leider keine Bauberatung anbieten!

Zur Bauberatung sollten Sie folgende Unterlagen mitbringen:

- Angaben zum Baugrundstück, entweder Straße und Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück
- Liegenschaftsplan oder Lageplan
- Frühere Baugenehmigungen der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft
- Angaben zu Baulasten
- Weitere Bauvorlagen wie Grundrisse, Ansichten, Stellplatz- oder Abstandflächennachweise, Flächen- und Raumberechnungen u.a.
- Planungsrechtliche Auskunft

Die Bauberatung im Galeriesgeschoss (Zwischengeschoss zwischen Erdgeschoss und 1. OG) des Technischen Rathauses ist dienstags und donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr sowie donnerstags von 14:00 bis 16:00 Uhr geöffnet. Eine feste Terminvergabe kann leider nicht erfolgen. Termine außerhalb dieser Zeiten sind leider ebenso nicht möglich.

➤ Antragstellung

Bauantrag:

§ 69 BauO NRW

Ein Bauantrag kann nur bearbeitet werden, wenn er in bestimmter Form und vollständig bei der zuständigen Dienststelle eingeht. Welche Unterlagen beigelegt 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.

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.

1.3 Übersicht der einzureichenden Formulare

Die Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr heruntergeladen werden. Überwiegend sind die Formulare in 3-facher Ausführung einzureichen, da sie von unterschiedlichen Fachabteilungen geprüft werden.

Zu den einzureichenden Formularen zählen insbesondere folgende:

- Bauantragsformular (für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, für einen Sonderbau oder für eine Werbeanlage) oder
- Antrag auf Genehmigung eines Abbruchvorhabens oder
- Antrag auf Teilbaugenehmigung
- 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 Grundstücksteilung
- 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 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
- Statikberechnungen
- Brandschutzkonzept



Informationen über die einzureichenden Formulare und Unterlagen können im Rahmen der Bauberatung eingeholt werden.

Unterschriften

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 beigelegt werden.

Der/die Antragsteller/in (Vereinfacht folgend immer: „Der Antragsteller“) (s. Kapitel 1.4) unterschreibt grundsätzlich alle Antragsformulare, wie z.B. den Bauantrag sowie den Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsantrag.

Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser 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 unterschrieben sein. Sachverständige unterschreiben die von ihnen gefertigten oder geprüften Unterlagen.

1.4 Beteiligte Akteure

Der Antragsteller 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 baugenehmigungsfrei ist.

➤ **Bauherr/in**

§ 57 BauO NRW

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens eine/n Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in und eine/n Bauleiter/in zu beauftragen. Die Bauherrin/der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen, soweit hierzu nicht der/die Bauleiter/in 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:

Einem gesetzlichen Vertreter kann die Befugnis zum Handeln für Dritte verliehen werden. In diesem Fall muss gegenüber der Bauaufsicht dieser Vertreter zwingend benannt werden. Häufig handelt es sich dabei um eine juristische Personen 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 Vertreter gesetzlich festgelegt:

- Aktiengesellschaft: Vorstandsmitglieder
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH): Geschäftsführer
- Genossenschaft: Vorstandsmitglieder
- eingetragener Verein: Vorstandsmitglieder
- Rechtsfähige Stiftung: Vorstandsmitglieder
- offene Handelsgesellschaft: Geschäftsführende Gesellschafter
- Kommanditgesellschaft: Komplementär
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Gesellschafter

Bevollmächtigung:

Die Bauherrschaft kann auch einen Bevollmächtigten ernennen, der in Vertretung des Bauherrn/ 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 Bevollmächtigte erster Ansprechpartner der Bauaufsicht, Adressat für Bescheide und ist unterschriftsberechtigt. Zu dieser Fallgruppe gehört auch der Prokurist.

Die Bevollmächtigung hat keinen Einfluss auf die Stellung des Bauherren bezüglich der Verfügungen, Kosten- oder Ordnungswidrigkeitsbescheiden. Alle Bescheide richten sich an den eigentlichen Bauherrn, lediglich die Versandadresse ändert sich.

Treten mehrere natürliche Personen als Bauherrschaft auf, so ist auch hier der Bauaufsicht ein verantwortlicher Vertreter zu benennen und dem Antrag ist eine entsprechende Vollmacht beizufügen.

Bestellung eines Empfangsbevollmächtigten:

Verfügt die Bauherrschaft über keinen Wohnsitz, gewöhnlichen Sitz oder Geschäftsleitung im Inland, so ist gegenüber der Bauaufsicht ein Empfangsbevollmächtigter in Deutschland zu benennen (§ 15 Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW).

➤ **Entwurfsverfasser/in**

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 sor-



gen, 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.

➤ **Unternehmer/in**

§ 59 BauO NRW

Jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr oder ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sie oder er darf Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor ihm oder ihr nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen vorliegen.

➤ **Bauleiter/in**

§ 59a BauO NRW

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 die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder der Unternehmer und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

➤ **Bauvorlageberechtigte**

Bauvorlagen:

§ 72 (1) BauO NRW

Die Bauvorlageberechtigten sind verantwortlich für die Entwürfe und die entsprechenden Bauvorlagen, 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 Ingenieure eingetragen sind.

Eine Gesamtliste der bauvorlageberechtigten Ingenieure finden Sie unter www.ikbaunrw.de/verbraucher/bauvorlageberechtigung/

Hilfreich ist zudem die Internetseite der Architektenkammer NRW: <http://www.aknw.de/menu-oben-jobboerse-architektenliste/architektenliste/>.



- § 70 (3) BauO NRW Bauvorlageberechtigt sind:
- Architekten(innen), die Mitglied in der Architektenkammer sind,
 - Mitglieder einer Ingenieurkammer, die in eine Liste der Bauvorlage berechtigten der Ingenieurkammern eingetragen sind,
 - Innenarchitekten/innen (unter bestimmten Voraussetzungen),
 - Personen, die in einem anderen EU-Mitgliedsstaat oder einem nach EU-Recht gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind (unter bestimmten Voraussetzungen)
- § 70 (5) BauO NRW

Grundvoraussetzung ist die Vollständigkeit der einzureichenden Bauvorlagen.

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

Diese Vorgaben gelten nicht für:

- Garagen und Carports bis 100 m² Nutzfläche sowie überdachte
 - Fahrradabstellplätze,
 - Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (1-geschossig, ohne Feuerstellen, die nicht oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind, z.B. Lauben),
 - 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, deren Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand beträgt,
 - Terrassenüberdachungen,
 - Balkone und Altane, die bis zu 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
 - Aufzugschächte an den Außenwänden von Wohngebäuden geringer Höhe,
 - bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
 - Nutzungsänderungen von (kleinen) Gebäuden oder Räumen ohne genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen,
 - Abbruch von Gebäuden,
 - Anträge auf Vorbescheide (Bauvoranfragen), die sich nur auf planungsrechtliche Fragen beziehen
 - "technisch einfache" baulichen Anlagen/Veränderungen, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf die Beauftragung eines/r Entwurfsverfassers/in verzichtet
- § 70 (2) BauO NRW
- § 71 (3) BauO NRW
- § 57 (2) BauO NRW

➤ Nachweisberechtigte

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



SV-VO NRW

➤ **Sachverständige**

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.

➤ **Angrenzer**

§ 74 (2) BauO NRW

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 die Erreichung einer Zustimmung oder Ablehnung des Angrenzers, sondern die Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen. Einwendungen des Angrenzers 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:

§ 74 (3) BauO NRW

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

Unter „Nachbarn“ im Baugenehmigungsverfahren versteht das Gesetz die Eigentümer (auch Erbbauberechtigte oder Nießbraucher) 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 Abstandfläche die Straßenmitte überschreitet.

Mieter oder Pächter eines Grundstücks sind nicht Nachbarn im Sinne des Öffentlichen Nachbarrechts.

Auch wenn alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass die Bauaufsicht das Vorhaben genehmigen muss. Bestimmte nachbarschützende Vorschriften (z. B. Schutz vor Lärmimmissionen)



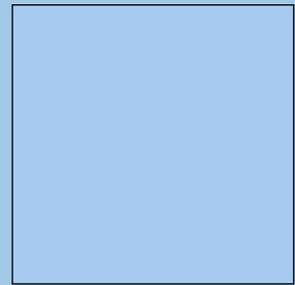
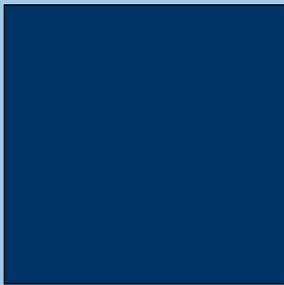
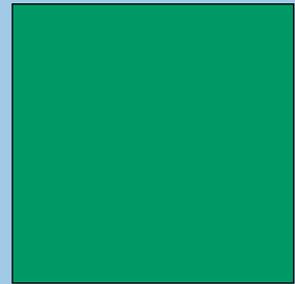
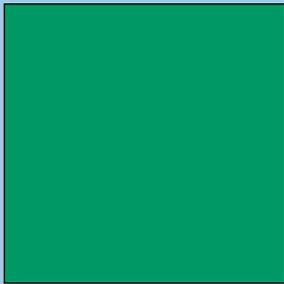
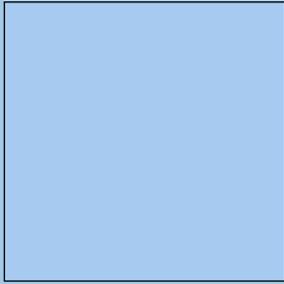
müssen selbst dann eingehalten werden, wenn der Nachbar ausdrücklich auf die Einhaltung verzichtet hat.

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

NachbG NRW

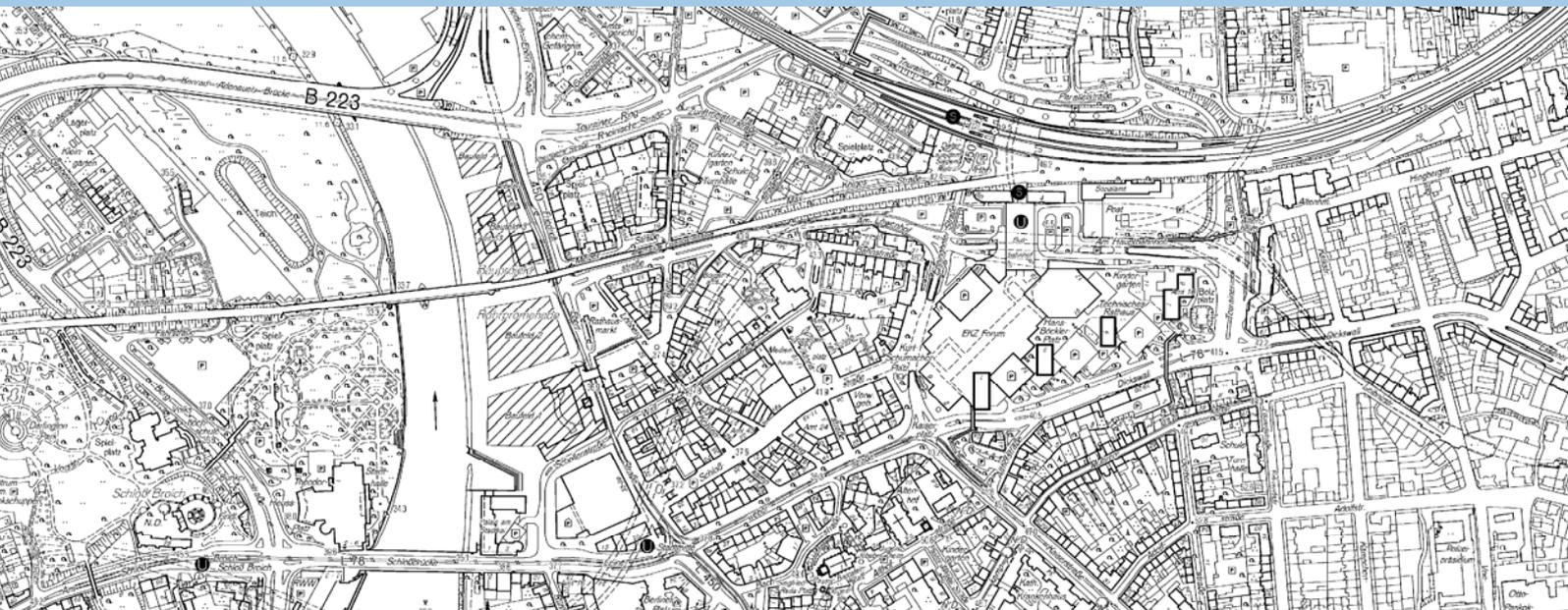
Bitte beachten Sie, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde nur für öffentlich-rechtliche Angelegenheiten zuständig ist. Für privatrechtliche Streitigkeiten wenden Sie sich bitte an einen Anwalt.

2



Genehmigungs- verfahren

- 2.1 Genehmigungsfreie Bauvorhaben
- 2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- 2.3 Vollverfahren
- 2.4 Genehmigung von Werbeanlagen
- 2.5 Abbruchverfahren





Genehmigungsverfahren

§ 29 BauGB

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

§ 63 BauO NRW

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

§ 2 BauO NRW

Als bauliche Anlagen gelten – neben Gebäuden – auch:

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze
- Camping- und Wochenendplätze
- Sport- und Spielflächen
- Stellplätze
- Gerüste
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

Bei größeren Vorhaben unterscheidet man zwischen dem **Vereinfachten Genehmigungsverfahren**, wie es beispielsweise für den Bau eines Einfamilienhauses durchgeführt wird und dem **Vollverfahren**, welches für den Bau oder die Nutzungsänderung von Sonderbauten wie z.B. Schulen erforderlich ist.

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

§ 56 BauO NRW

Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist der Antragsteller 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. Denkmal- 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.



2.1 Genehmigungsfreie Bauvorhaben

Für kleinere, unbedenkliche Vorhaben ist keine Genehmigung erforderlich. Eine abschließende Auflistung genehmigungsfreier Vorhaben findet sich in der BauO NRW (s. Aufzählung).

BITTE BEACHTEN SIE:

Wie bei allen Vorhaben ist auch bei genehmigungsfreien 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 geklärt werden.

GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN (ABSCHLIEßENDE AUFZÄHLUNG):

➤ **Gebäude:**

§ 65 BauO NRW

- Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, z.B. Gartenhäuser (s. Kasten auf Seite 26). Im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches); dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz
- Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen
- Gebäude bis zu 4,0 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 4,0 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
- Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung
- Schutzhütten für Wanderer

➤ **Anlagen in, an und außerhalb von Gewässern:**

- Anlagen an und in oberirdischen Gewässern einschließlich der Lande- und Umschlagstellen und der Rückhaltebecken, Anlagen der Gewässerbenutzung wie Anlagen zur Entnahme von Wasser, Anlagen zur Einleitung von Abwasser, Stauanlagen, Anlagen der Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaues, Deiche, Dämme und Stützmauern, mit Ausnahme von Gebäuden, Aufbauten und Überbrückungen

➤ **Bauteile:**

- nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege
- Verkleidungen von Balkonbrüstungen



- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m (nur unter bestimmten Voraussetzungen, s. Kasten auf Seite 26)
- **Versorgungsanlagen, Leitungen, Behälter, Abwasserbehandlungsanlagen, Aufzüge:**
 - Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die keine Gebäudetreppenwände und - außer in Gebäuden geringer Höhe - keine Geschosse überbrücken
 - 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 4 m Höhe
 - Energieleitungen einschließlich ihrer Masten und Unterstützungen
 - Behälter und Flachsilos bis zu 50 m³ Fassungsvermögen und bis zu 3,0 m Höhe außer ortsfesten Behältern für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten oder für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase und offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist
 - Abwasserbehandlungsanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden
 - Aufzüge mit Ausnahme solcher in Sonderbauten (§ 54)
- **Kernenergieanlagen, Sprengstofflager, Füllanlagen:**
 - Anlagen, die einer Genehmigung nach § 7 Atomgesetz bedürfen
 - bauliche Anlagen, die ausschließlich zur Lagerung von Sprengstoff dienen
 - Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen
- **Einfriedungen, Stützmauern, Brücken:**
 - Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche (ggf. Satzungen beachten!); im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist
 - offene Einfriedungen für landwirtschaftlich (§ 201 des Baugesetzbuches) oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich
 - Brücken und Durchlässe bis zu 5,0 m Lichtweite
 - Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über der Geländeoberfläche
- **Masten, Antennen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen:**
 - Unterstützungen von Seilbahnen
 - Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen / Mobilfunkmasten bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,0 m, sonstige Antennenanlagen bis zu 10,0 m Höhe
 - ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden
 - Blitzschutzanlagen



- Signalhochbauten der Landesvermessung
 - Fahnenmasten
 - Flutlichtanlagen bis zu 10,0 m Höhe über der Geländeoberfläche
- **Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze:**
- nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m² (ggf. Satzungen beachten!)
 - überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²
 - Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich
 - unbefestigte Lagerplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, für die Lagerung land- oder forstwirtschaftlicher Produkte
- **Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:**
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
 - bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Tribünen
 - Wasserbecken bis zu 100 m³ Fassungsvermögen außer im Außenbereich
 - Landungsstege
 - Rutschbahnen, Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10,0 m Höhe
- **Werbeanlagen, Warenautomaten:**
- Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 bis zu einer Größe von 1 m²
 - Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, an und in abgegrenzten Versammlungsstätten, sowie auf Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken
 - Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Satzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1, wenn die Satzung Festsetzungen über Art, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen enthält und die Werbeanlagen diesen Festsetzungen entsprechen
 - Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlussverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung
 - Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind
 - Warenautomaten



➤ **Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen:**

- Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen
- Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte
- Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe für kurze Zeit dienen
- bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind
- bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten

➤ **Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:**

- Zugänge und Zufahrten, ausgenommen solche nach § 5 BauO NRW,
- selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 2,0 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 400 m² Fläche haben
- Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe
- Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen
- Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen
- Brunnen
- Fahrzeugwaagen
- Hochsitze
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht durch die vorgenannten Punkte erfasst sind, wie Hauseingangsüberdachungen mit einer Größe von bis zu 3 m² Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis zu 5 m³
- eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn eine Sachkundige oder ein Sachkundiger der Bauherrin oder dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigt
- die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauO NRW besteht
- Nutzungsänderungen, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre
- das Auswechseln von gleichartigen Teilen haustechnischer Anlagen, wie Abwasseranlagen, Lüftungsanlagen und Feuerungsanlagen



- das Auswechseln von Belägen auf Sport- und Spielflächen
- die Instandhaltung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen

➤ **Genehmigungsfreie Anlagen gem. § 66 BauO NRW:**

- Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger
- Feuerungsanlagen
- in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke
- in Serie hergestellte Brennstoffzelle
- Wärmepumpen
- ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m³ Fassungsvermögen, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m³ Fassungsvermögen
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger
- Abwasseranlagen, soweit sie nicht als Abwasserbehandlungsanlagen von der Genehmigungspflicht freigestellt sind (§ 65 Abs. 1 Nr. 12 BauO NRW)
- Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung

Die Bauherrin oder der Bauherr hat sich vor der Benutzung der Anlagen von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 43 Abs. 7 bleibt unberührt.

➤ **Der Abbruch oder die Beseitigung von genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Einrichtungen nach § 65 (1), § 65 (3) und § 66 BauO NRW (s. Kapitel 2.5)**

Bei Beschwerden durch Nachbarn (Bsp.: Rauchbelästigungen durch Kamine) wird durch die Bauaufsicht immer erst die oben genannte Unternehmerbescheinigung angefordert (Bsp.: Für Feuerungsanlagen die Bescheinigung gemäß § 66 BauO NRW – „F“).

§ 65 (4) BauO NRW *Genehmigungsfreie Bauvorhaben müssen eigenverantwortlich und unter Beachtung von öffentlich-rechtlichen Regeln und Vorschriften ausgeführt werden. Dies können z.B. Festsetzungen einer Satzung sein (Bebauungsplan, Erhaltungssatzung, Baumschutzsatzung etc.), Abstandflächenregelungen, Brandschutzaspekte, Belange des Denkmalschutzes oder des Trinkwasserschutzes, usw.*

TERRASSENÜBERDACHUNGEN

Terrassenüberdachungen sind gemäß § 65 (1) Nummer 8 b Landesbauordnung (BauO NRW) **ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 30 Quadratmeter Grundfläche und 3 Meter Tiefe zulässig.**

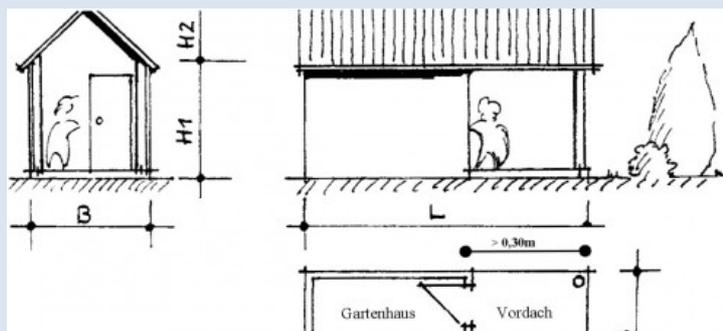
- Es stehen **keine bauplanungsrechtlichen oder gestalterischen Festsetzungen** entgegen.
- Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen ist ein **Abstand von mind. 3 Metern** eingehalten. Dies gilt auch für Doppel- oder Reihenhäuser! Anderenfalls ist die Zustimmung der angrenzenden Eigentümer bzw. eine Abstandflächenbaulast erforderlich.

GARTENHÄUSER

Gartenhäuser beziehungsweise Geräteschuppen sind gemäß § 65 (1) Nummer 1 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) (außer im Außenbereich) **ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 30 Kubikmeter Rauminhalt** (keine Aufenthaltsräume!) **zulässig.**

- Es stehen **keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen** entgegen, d. h. in Bebauungsplänen sind keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden. Bitte fragen Sie im ServiceCenterBauen nach, ob ihr Grundstück innerhalb eines Bebauungsplans liegt. Die Zulässigkeit der Errichtung dieser baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO ist im Bereich eines Bebauungsplanes für jeden Einzelfall zu prüfen!
- 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 15,00 m nicht überschreiten.
- Die mittlere Wandhöhe darf nicht mehr als 3,00 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad sind gemäß § 6 (11) BauO NRW auf die zulässige Wandhöhe anzurechnen.

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





2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

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

§ 68 (1) BauO NRW

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

VORHABEN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN (BEISPIELE):

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

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



VORBAUTEN

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

Abstandflächen:

Ein Vorbau löst keine Abstandflächen aus, wenn er

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

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

Sonderfälle:

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

DAUER UND ABLAUF DES VEREINFACHTEN GENEHMIGUNGS- VERFAHRENS

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

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

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

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



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

GÜLTIGKEIT DER BAUGENEHMIGUNG

- § 77 BauO NRW Die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird. Diese Frist kann auf Antrag um bis zu einem Jahr verlängert werden. Der Baubeginn muss mindestens 1 Woche vorher schriftlich angezeigt werden.
- § 75 BauO NRW Während der Ausführung überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im Vereinfachten Verfahren *kann* die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten. Dies gilt auch für die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus, der ebenfalls eine Woche vorher angezeigt werden muss.

UNTERLAGEN

Antragsformulare

- § 75 BauO NRW Folgende Unterlagen sind für den Antrag einer Baugenehmigung im Vereinfachten Verfahren immer erforderlich:
- Bauantrag Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (oder Antrag auf eine Teilbaugenehmigung) in 3-facher Ausführung
 - Baubeschreibung: Bauantragsformular in 3-facher Ausführung
 - Bei gewerblichen sowie forst- und landwirtschaftlicher Nutzung: Betriebsbeschreibung in 3-facher Ausführung
 - Statistikbogen Baugenehmigung (wenn Wohnraum entfällt zusätzlich Erhebungsbogen zum Bauabgang) in 2-facher Ausführung
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan – nicht älter als 6 Monate) oder Amtlicher Lageplan in 3-facher Ausführung

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

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



Abb.: Bauantragsformular Vereinfachtes Verfahren, Seite 1:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

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



Abb.: Bauantragsformular Vereinfachtes Verfahren, Seite 2:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

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

1.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderung nach § 3 Abs. 1 BauPrüfVO)
2.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung)
3.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches) (Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6.	<input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)
7.1	<input checked="" type="checkbox"/>	2-fach	Bei Gebäuden, die nach § 6 Nr. 1 BauPrüfVO oder § 7 (6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder § 8 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 8 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 9 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 9 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 10 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 10 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 11 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 11 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 12 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 12 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 13 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 13 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 14 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 14 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 15 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 15 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 16 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 16 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 17 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 17 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 18 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 18 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 19 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 19 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 20 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 20 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 21 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 21 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 22 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 22 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 23 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 23 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 24 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 24 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 25 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 25 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 26 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 26 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 27 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 27 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 28 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 28 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 29 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 29 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 30 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 30 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 31 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 31 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 32 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 32 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 33 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 33 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 34 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 34 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 35 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 35 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 36 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 36 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 37 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 37 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 38 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 38 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 39 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 39 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 40 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 40 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 41 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 41 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 42 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 42 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 43 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 43 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 44 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 44 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 45 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 45 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 46 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 46 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 47 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 47 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 48 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 48 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 49 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 49 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 50 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 50 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 51 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 51 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 52 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 52 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 53 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 53 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 54 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 54 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 55 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 55 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 56 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 56 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 57 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 57 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 58 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 58 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 59 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 59 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 60 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 60 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 61 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 61 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 62 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 62 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 63 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 63 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 64 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 64 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 65 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 65 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 66 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 66 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 67 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 67 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 68 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 68 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 69 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 69 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 70 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 70 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 71 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 71 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 72 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 72 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 73 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 73 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 74 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 74 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 75 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 75 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 76 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 76 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 77 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 77 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 78 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 78 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 79 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 79 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 80 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 80 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 81 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 81 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 82 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 82 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 83 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 83 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 84 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 84 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 85 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 85 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 86 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 86 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 87 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 87 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 88 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 88 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 89 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 89 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 90 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 90 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 91 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 91 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 92 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 92 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 93 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 93 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 94 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 94 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 95 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 95 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 96 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 96 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 97 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 97 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 98 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 98 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 99 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 99 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 100 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 100 Abs. 1 BauPrüfVO)
7.2	<input type="checkbox"/>	2-fach	bei Gebäuden, die nach § 6 Nr. 1 BauPrüfVO oder § 7 (6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder § 8 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 8 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 9 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 9 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 10 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 10 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 11 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 11 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 12 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 12 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 13 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 13 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 14 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 14 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 15 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 15 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 16 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 16 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 17 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 17 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 18 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 18 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 19 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 19 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 20 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 20 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 21 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 21 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 22 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 22 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 23 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 23 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 24 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 24 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 25 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 25 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 26 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 26 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 27 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 27 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 28 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 28 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 29 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 29 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 30 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 30 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 31 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 31 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 32 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 32 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 33 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 33 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 34 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 34 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 35 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 35 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 36 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 36 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 37 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 37 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 38 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 38 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 39 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 39 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 40 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 40 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 41 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 41 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 42 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 42 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 43 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 43 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 44 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 44 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 45 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 45 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 46 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 46 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 47 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 47 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 48 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 48 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 49 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 49 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 50 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 50 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 51 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 51 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 52 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 52 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 53 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 53 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 54 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 54 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 55 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 55 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 56 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 56 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 57 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 57 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 58 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 58 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 59 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 59 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 60 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 60 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 61 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 61 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 62 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 62 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 63 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 63 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 64 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 64 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 65 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 65 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 66 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 66 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 67 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 67 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 68 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 68 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 69 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 69 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 70 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 70 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 71 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 71 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 72 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 72 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 73 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 73 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 74 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 74 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 75 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 75 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 76 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 76 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 77 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 77 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 78 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 78 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 79 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 79 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 80 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 80 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 81 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 81 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 82 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 82 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 83 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 83 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 84 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 84 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 85 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 85 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 86 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 86 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 87 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 87 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 88 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 88 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 89 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 89 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 90 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 90 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 91 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 91 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 92 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 92 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 93 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 93 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 94 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 94 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 95 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 95 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 96 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 96 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 97 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 97 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 98 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 98 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 99 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 99 Abs. 1 BauPrüfVO) oder § 100 Abs. 1 BauPrüfVO (Anforderung nach § 100 Abs. 1 BauPrüfVO)
7.3	<input type="checkbox"/>		bei der Änderung von Herstellungskosten €

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

8.	<input type="checkbox"/>	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
9.	<input type="checkbox"/>	3-fach	zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
10.1	Spätestens bei Baubeginn werden gemäß § 68 Abs. 2 und 3 BauO NRW eingereicht:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	der Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n	
	<input type="checkbox"/>	der Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n	
	<input checked="" type="checkbox"/>	der Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n	
	<input type="checkbox"/>	die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)	
Bei Vorhaben nach § 68 Abs. 4 BauO NRW sind die vorgenannten Nachweise nicht vorzulegen.			
10.2	Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:		
	<input type="checkbox"/>	2-fach	den Nachweis der Standsicherheit
	<input type="checkbox"/>	2-fach	den Nachweis des Schallschutzes
	<input type="checkbox"/>	2-fach	den Nachweis des Wärmeschutzes
	<input type="checkbox"/>		den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)
11.	<input checked="" type="checkbox"/>	Erhebungsbogen für die Baustatistik	
12.	Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW (nur bei Wohngebäuden geringer Höhe)		
Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.			
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010		Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	
Für den Bauherrn / die Bauherrin:		Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:	
U		Unterschrift	
(*) In besonderen Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden			

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

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

falls gewünscht (gebührenpflichtig)

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

Bitte immer beifügen

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



Baubeschreibung

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

Auch die voraussichtlichen Herstellungskosten sind transparent darzulegen.

Betriebsbeschreibung

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

Sie muss Folgendes enthalten:

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

Liegenschaftsplan / Katasterplan

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

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

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

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

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



Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



**Stadt Mülheim an der Ruhr
Katasteramt**

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 19.05.2015
Zeichen: EI 1045/15

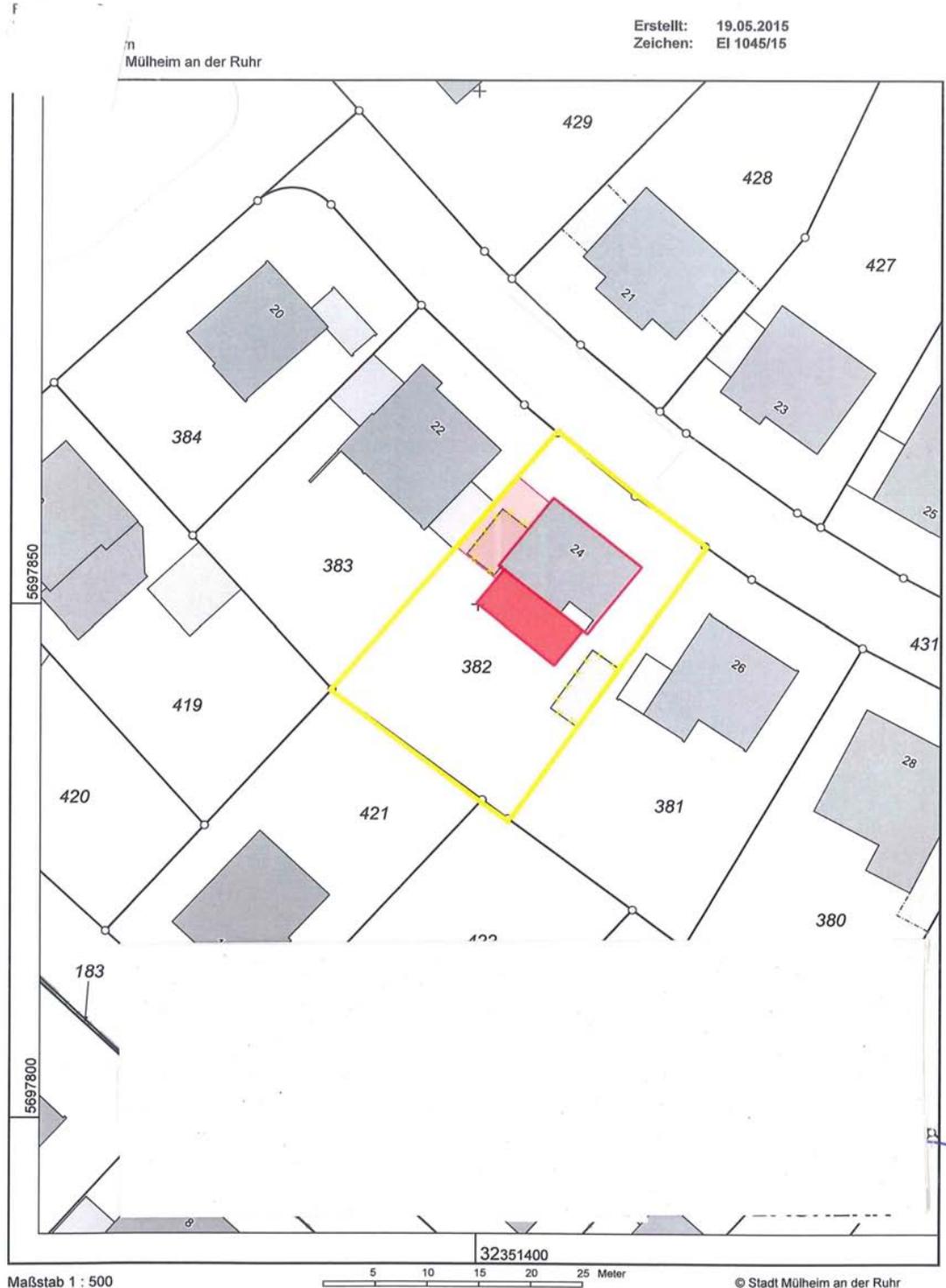




Abb.: Formular Baubeschreibung, Seite 1:

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

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

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

siehe § 55 BauO NRW

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen

Fortsetzung Blatt 2



Abb.: Formular Baubeschreibung, Seite 2:

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

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



§ 68 BauO NRW

Bautechnische Nachweise

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

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

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

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

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

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

Für die folgenden Vorhaben müssen keine bautechnischen Nachweise vorgelegt werden:

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

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

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



Handlungsvollmacht

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

Nachweis der Bauvorlagenberechtigung

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge

§ 74 a BauO NRW

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

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

Abstandflächennachweis

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

Bauzeichnungen

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

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



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

Die Bauzeichnungen bestehen aus:

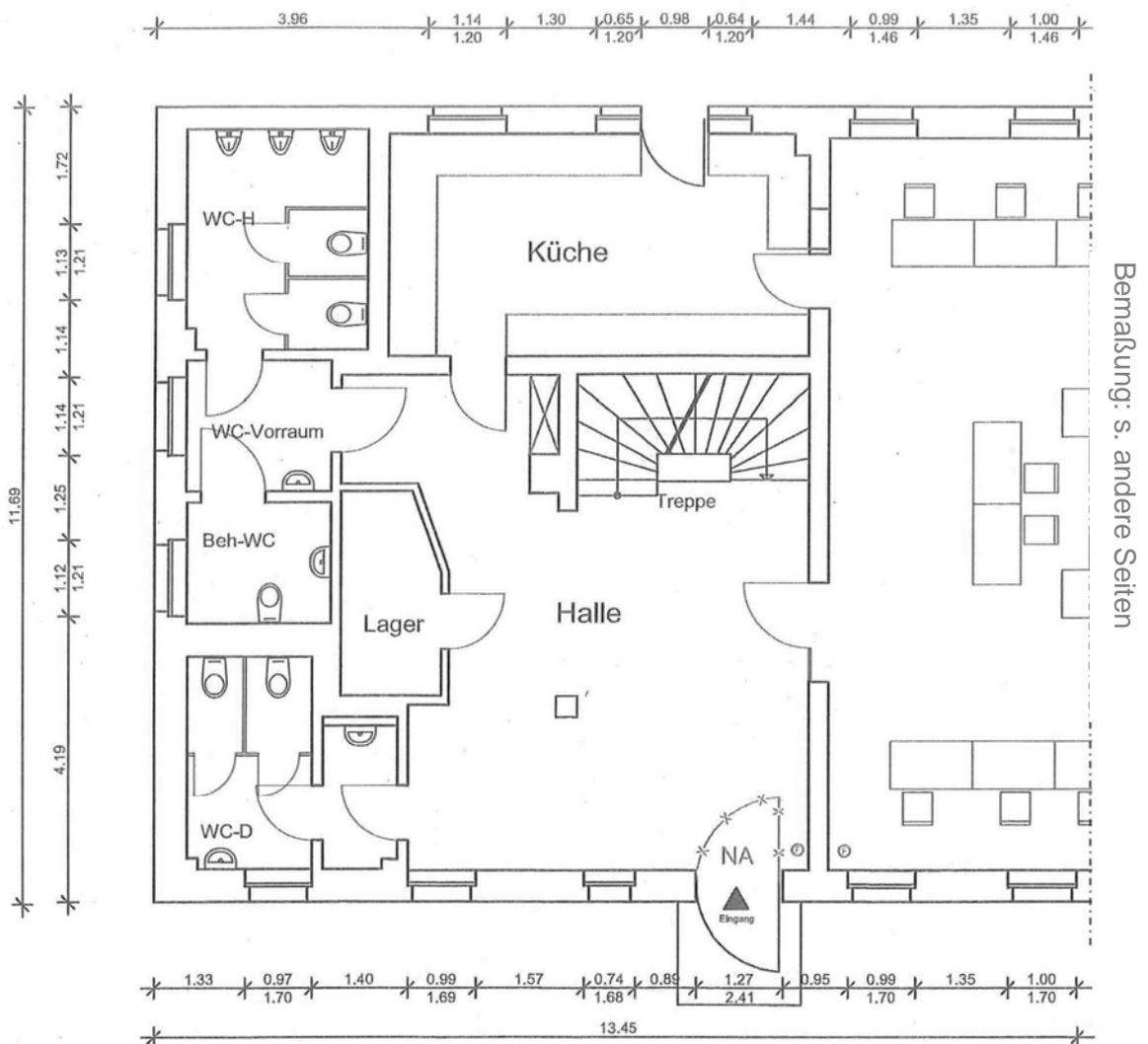
- Grundrissen
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche
- Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude

Grundrisse:

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

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

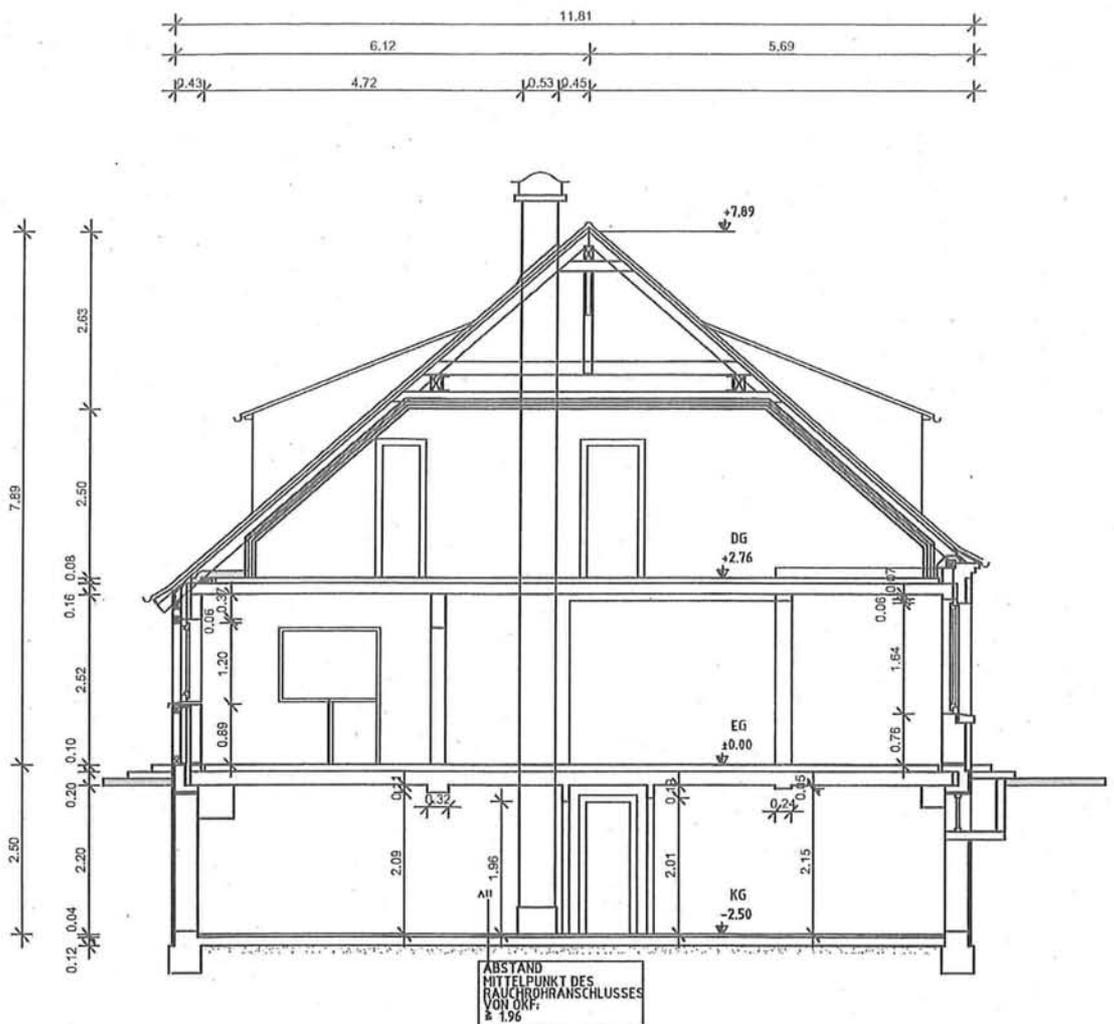
Abb. Beispiel Grundriss (Ausschnitt):



Schnitte:

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

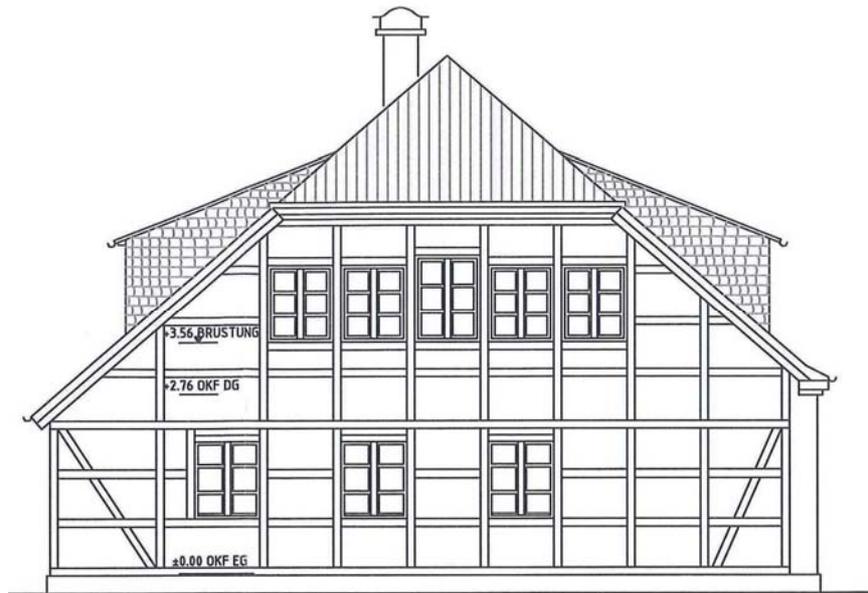
Abb. Beispiel Gebäudeschnitt:



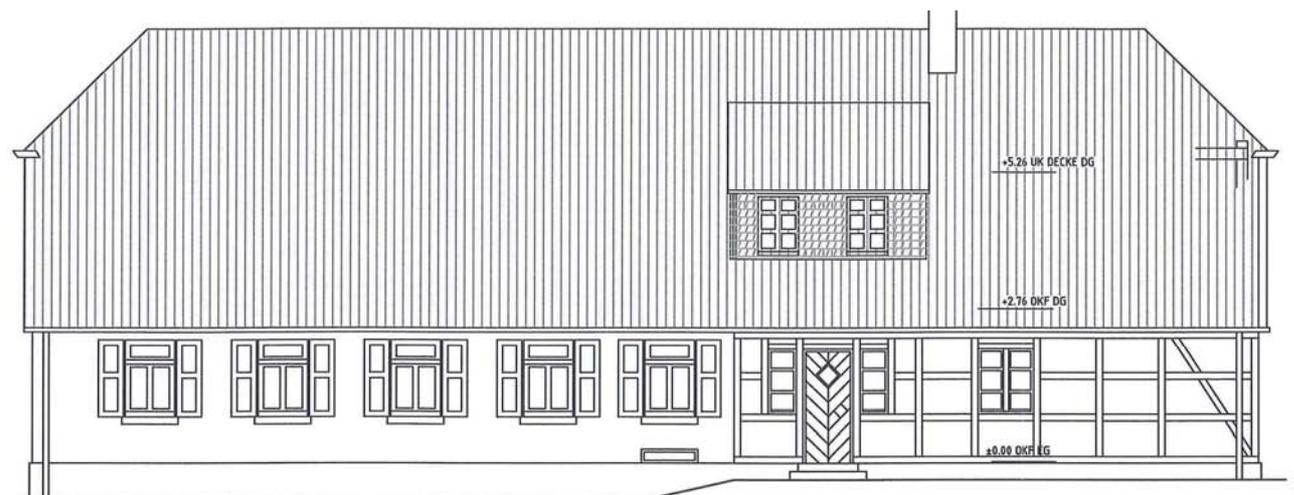
Schnitt A-A

Ansichten:

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

Abb. Beispiel Ansichten:

Nordansicht



Ostansicht



Berechnung des Bruttorauminhaltes

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

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

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

§§ 16ff. BauNVO

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

Nachweis der Nichtvollgeschossigkeit

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

Stellplatznachweis

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

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

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



Nachweis der Fahrradabstellplätze

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

Nachweis der Barrierefreiheit

§ 39 (6) BauO NRW

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

§ 55 BauO NRW

Sonstige Unterlagen

§ 8 BauO NRW

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

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

Unterzeichnung der Bauvorlagen

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

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular ist vom Antragsteller zu unterschreiben.

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

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

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

SONSTIGE FACHRECHTLICHE UNTERLAGEN

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



Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Denkmalschutzgesetz
NRW

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

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

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

Sanierungsrechtliche Genehmigung

§§ 136ff. BauGB
§§ 165ff. BauGB

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

Wasserrechtliche Genehmigung

Hochwasserschutzgesetz

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

Landeswassergesetz

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

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

Baumfällgenehmigung

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

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

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



Entwässerungsanlagen

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

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

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

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

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

Bodengutachten zu Altlasten und Bergbau

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

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

Anforderungen an Arbeitsstätten nach der Arbeitsstättenverordnung

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

Erlaubnis zum Betrieb eines Gaststättengewerbes

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



Artenschutzprüfung

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

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

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

ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)

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



2.3 Vollverfahren

Die Bauordnung NRW bestimmt in § 68, welche Vorhaben nicht in dem 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 700 m² Verkaufsfläche, KITAs mit bis zu zwei Gruppen, kleine Gaststätten u.a.).

GROßE SONDERBAUTEN (ABSCHLIEßENDE AUFZÄHLUNG):

Errichtung und Änderung von:

§ 68 (1) BauO NRW

- Hochhäusern ab 22 m Höhe
- baulichen Anlagen mit mehr als 30 m Höhe
- baulichen Anlagen und Räumen mit mehr als 1.600 m² Grundfläche (dies gilt nicht für Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Grundfläche von bis zu 5.000 m², die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen) (und auch nicht für Wohngebäude)
- Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche
- Messe- und Ausstellungsbauten
- Büro- und Verwaltungsgebäuden mit mehr als 3.000 m² Geschossfläche
- Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen
- Sportstätten mit mehr als 1.600 m² Grundfläche oder mehr als 200 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Tribünenplätzen,
- Sanatorien und Krankenhäusern, Entbindungs-, Säuglings-, Kinder- und Pflegeheimen
- Kindergärten und -horten mit mehr als 2 Gruppen oder mit dem Aufenthalt für Kinder dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses sowie Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alte Menschen
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen oder Beherbergungsbetrieben mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten
- Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Abfertigungsgebäuden von Flughäfen und Bahnhöfen
- Justizvollzugsanstalten und baulichen Anlagen für den Maßregelvollzug
- baulichen Anlagen und Räumen, deren Nutzung mit Explosionsgefahr oder erhöhter Brand-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die am 1. Januar 1997 in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes enthalten waren
- Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche
- Camping- und Wochenendplätzen
- Regalen mit mehr als 9 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
- Zelten, soweit sie nicht Fliegende Bauten sind



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

SBauVO NRW

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“ 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.

Regelungswerke für Sonderbautypen

Sonderbau	Vorschrift
Versammlungsstätten, Beherbergungsstätten, Verkaufsstätten, Hochhäuser, Großgaragen und Betriebsräume	Sonderbauverordnung NRW
Schulen (Allgemeine und Berufsbildende)	Schulbaurichtlinie (zusätzliche Beurteilung als „bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ gemäß § 54 BauO NRW)
Krankenhaus	Krankenhausbauverordnung seit 31.12.2009 außer Kraft (zusätzliche Beurteilung als „bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung“ gemäß § 54 BauO NRW)
Alten- und Pflegeheime	Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen
Industriebauten	Industriebaurichtlinie (IndBauRL)
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 Wochenendplatzverordnung
Arbeitsstätten	ArbeitsstättenVO und Arbeitsstättenrichtlinie
Fliegende Bauten	Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR)
Windenergieanlagen	Windenergieerlass
Feuerstätten	Feuerungsverordnung FeuVO
Verlegung von elektrischen Leitungen und Rohren in Rettungswegen, ihre Führung durch Bauteile mit Feuerwiderstand und ihren Funktionserhalt	Leitungsanlagenrichtlinie LAR
Brandschutzanforderungen bei Lüftungsanlagen	Lüftungsanlagenrichtlinie LÜAR
Löschwasser-Rückhalteinrichtungen für die Lagerung wassergefährdender Stoffe	Löschwasser-Rückhalteinrichtungen-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 bekommen Sie zeitnah eine Eingangsbestätigung. Zunächst wird die sog. Vorprüfung des Vorhabens durchgeführt, bei der die grundlegende Zulässigkeit des Vorhabens sowie die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft werden. **Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauunterlagen unvollständig sind oder erheblich Mängel aufweisen. Daher wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Bauzeichnungen gemäß der BauPrüfVO zu erstellen sind und der Bauantrag vollständig und in ausreichender Anzahl eingereicht werden muss.**

§ 72 BauO NRW

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bemüht, Ihren Antrag innerhalb weniger Wochen zu bearbeiten. Gelegentlich kann es aus verschiedenen Gründen aber auch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Gründe dafür sind z.B. notwendige Befreiungen nach § 31 (2) BauGB, Abweichungen nach § 73 BauO NRW, Beteiligungen anderer Behörden oder einer Häufung von Antragstellungen. Wir bitten Sie in diesem Fall um Ihr Verständnis! Die Gebühren für das Genehmigungsverfahren berechnen sich nach dem Bauwert und dem Umfang des umbauten Raums.

GÜLTIGKEIT DER BAUGENEHMIGUNG

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

§ 77 BauO NRW

Der Baubeginn muss mindestens 1 Woche vorher schriftlich angezeigt werden. Während der Ausführung überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Fertigstellung des Rohbaus muss ebenfalls eine Woche vorher angezeigt werden.

§ 75 BauO NRW



UNTERLAGEN

Antragsformulare

§ 75 BauO NRW Folgende Unterlagen sind für den Antrag einer Baugenehmigung im Vollverfahren immer erforderlich:

- Bauantrag Sonderbau in 3-facher Ausführung
- Baubeschreibung: Bauantragsformular in 3-facher Ausführung
- Bei gewerblicher Nutzung: Betriebsbeschreibung in 3-facher Ausführung
- Statistikbogen Baugenehmigung (wenn Wohnraum entfällt zusätzlich Erhebungsbogen zum Bauabgang) in 2-facher Ausführung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasterplan – nicht älter als 6 Monate) oder Amtlicher Lageplan in 3-facher Ausführung
- Geprüfte Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes und des Wärmeschutzes (§ 8 BauPrüfVO) in zweifacher Ausfertigung
- Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO) in dreifacher Ausfertigung

§ 12 BauPrüfVO NRW

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 > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.

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!



Abb. Antragsformular Sonderbau, Seite 1:

Anlage I/1 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
<p>Kreuzen Sie hier Bauantrag an (auch bei Nutzungsänderung), sofern Sie keine Voranfrage stellen möchten.</p>		<p>Der Antragsteller ist i.d.R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung benannt werden.</p>	
PLZ, Ort		Aktenzeichen	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid		Sonderbau	
Sonderbauvorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren nicht gilt. (§ 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)			
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller		Entwurfsverfasserin	
Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Name, Vorname, Büro Müller, Lieschen, Entwerfen GmbH	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße/10	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW) Mustermann, Max		bauvorlageberechtigt: Name, Vorname (§ 70 Abs. 3 BauO NRW) Müller, Lieschen	
Telefon mit Vorwahl 0123/123456		Telefon mit Vorwahl 0123/123456	
E-Mail Mail@maxmustermann.de		E-Mail mail@lieschenmu...	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100			
Gemarkung(en) Mülheim		Flur(e) 10	Flur 1
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung)			
Bau eines vierzügigen Kindergartens			
Bei Nutzungsänderung			
Beabsichtigte Nutzung Soziale Zwecke (Kinderbetreuung)			
Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit)			
Nur für einen Vorbescheid auszufüllen			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens			
<input type="checkbox"/> Vorbescheid	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/>			
Kreuzen Sie betreffende Felder an und geben Sie die gefragten Informationen an.			

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

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

Es sollen **alle** Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.

Geben Sie hier eine kurze Bezeichnung Ihres Vorhabens an.



Abb. Antragsformular Sonderbau, Seite 2:

Anlage I/1 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:
(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 Abs. 2 BauPrüfVO; nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauPrüfVO)
3. 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. 3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (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 Abs. 1 BauPrüfVO)
7. 2-fach Nachweis der Standsicherheit (§ 8 Abs. 1 BauPrüfVO)
 - ist zur Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beigelegt
 - ist geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
 - wird nachgereicht und geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
8. 2-fach Nachweis des Schallschutzes (§ 8 Abs. 4 BauPrüfVO)
 - ist zur Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beigelegt
 - ist aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
 - wird nachgereicht und aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
9. 2-fach Nachweis des Wärmeschutzes (§ 2 Abs. 1 EnEV-UVO)
 - ist aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
 - wird nachgereicht und aufgestellt oder geprüft durch Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
 - die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wird beantragt
10. 3-fach Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 58 Abs. 3 BauO NRW)
11. 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in der Betriebsbeschreibung enthalten)
- 12.1 2-fach bei Gebäuden; Berechnung des umbauten Raumes nach DIN EN 1991-1-2
- 12.2 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Brutto-Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
- 12.3 bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: €

13. Erhebungsbogen für die Baustatistik

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der / die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Der/die Entwurfsverfasser/in hat den Antrag mit aktuellem Datum zu unterschreiben.</div> Unterschrift	Unterschrift

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

Entsprechendes bitte ankreuzen

Ein Brandschutzkonzept ist für Große Sonderbauten verpflichtend!

12.1-12.3: das entsprechende Feld bitte auswählen

Bitte immer beifügen



Baubeschreibung

Die Baubeschreibung (Kap. 2.2 ► Abb. Seite 35) ist eine Beschreibung der beabsichtigten Bauausführung und der baulichen Eigenschaften Ihres Bauvorhabens, die in den Bauzeichnungen nicht darstellbar sind. Die Baubeschreibung nimmt unmittelbar Bezug auf die Gebäudeklasse und zu den baulichen Besonderheiten.

Auch die voraussichtlichen Herstellungskosten sind transparent darzulegen.

Betriebsbeschreibung

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

Sie muss Folgendes enthalten:

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

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte (► Abb. Seite 55). 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.



Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



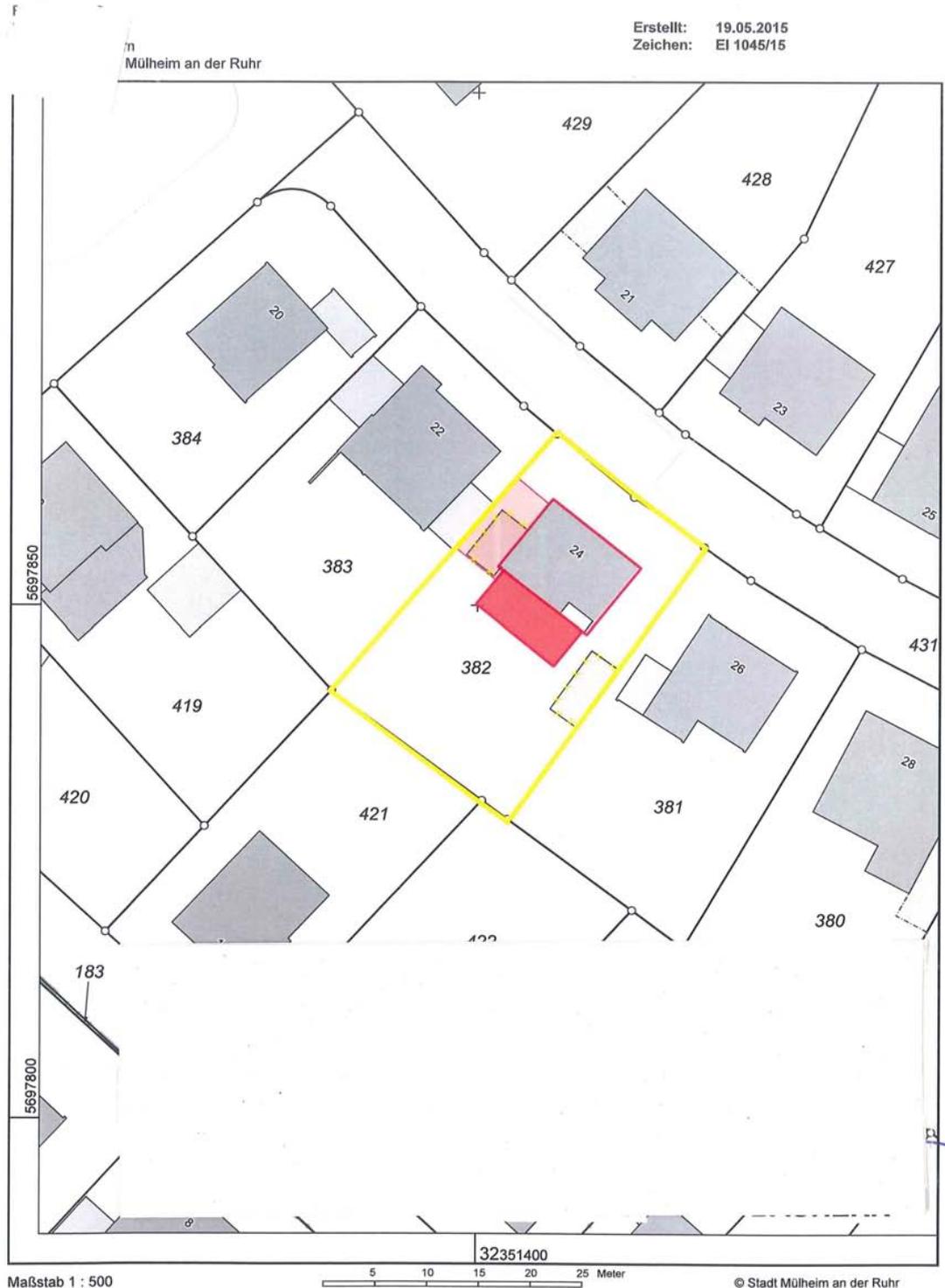
Stadt Mülheim an der Ruhr
Katasteramt

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 19.05.2015
Zeichen: EI 1045/15





§ 68 BauO NRW

Bautechnische Nachweise

Mit dem Bauantrag 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 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 § 58 Abs. 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 aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

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

Handlungsvollmacht

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

Nachweis der Bauvorlagenberechtigung

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Liegt auf dem Vorhaben-Grundstück eine Baulast, fügen Sie bitte einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bei.

Sollte für die Realisierung Ihres Vorhabens die Eintragung einer Baulast zwingend erforderlich sein, können Sie das bauaufsichtliche Verfahren beschleunigen.



gen, indem Sie dem Bauantrag eine entsprechende Absichtserklärung des/der Grundstückseigentümer/s des belasteten Grundstücks beifügen.

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

Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge

§ 74 a BauO NRW

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

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

Abstandflächennachweis

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

Bauzeichnungen

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

Erstellen Sie die Bauzeichnungen grundsätzlich im Maßstab 1:100. Geben Sie immer den Maßstab in den Bauzeichnungen an. Die Bauzeichnungen müssen auf dauerhaftem Papier hergestellt, die Eintragungen dokumentenecht dauerhaft sicht- und lesbar sein. Zusammengeklebte bzw. überklebte Pläne können akzeptiert werden. Falten Sie die Pläne auf die Größe DIN A 4 (210 x 297 mm) mit einem 2,5 cm breiten, gelochten Heftrand. Wählen Sie Ihren Plankopf so, dass mindestens eine halbe DIN A 4 Seite für Stempel mit Genehmigungsvermerken frei bleibt. In den Bauzeichnungen sind alle Teile der baulichen Anlage, Nutzungen und Veränderungen der Geländeoberfläche mit Höhenangaben, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind, darzustellen.

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

Die Bauzeichnungen bestehen aus:

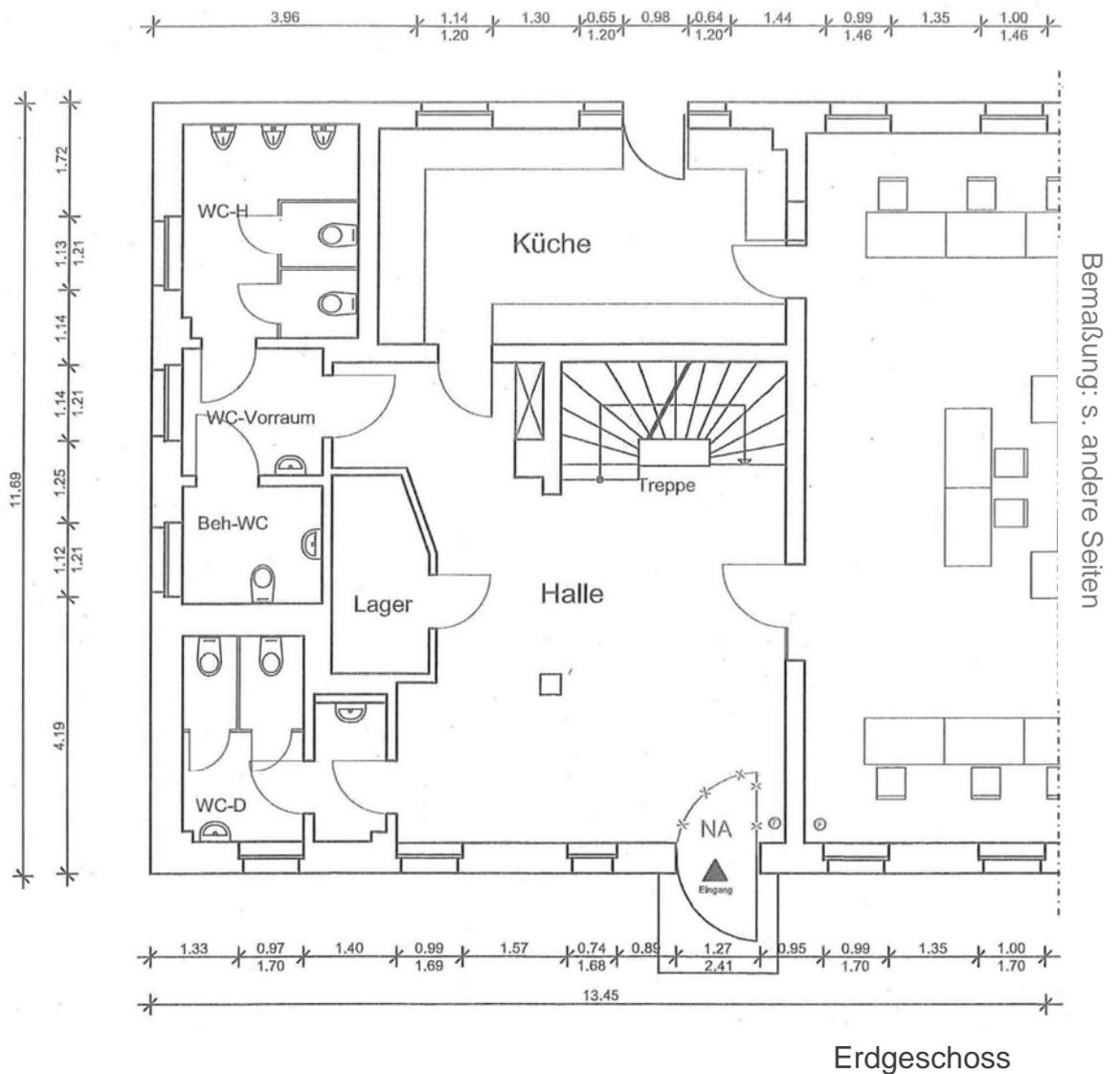
- Grundrissen
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche
- Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude

Grundrisse:

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

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

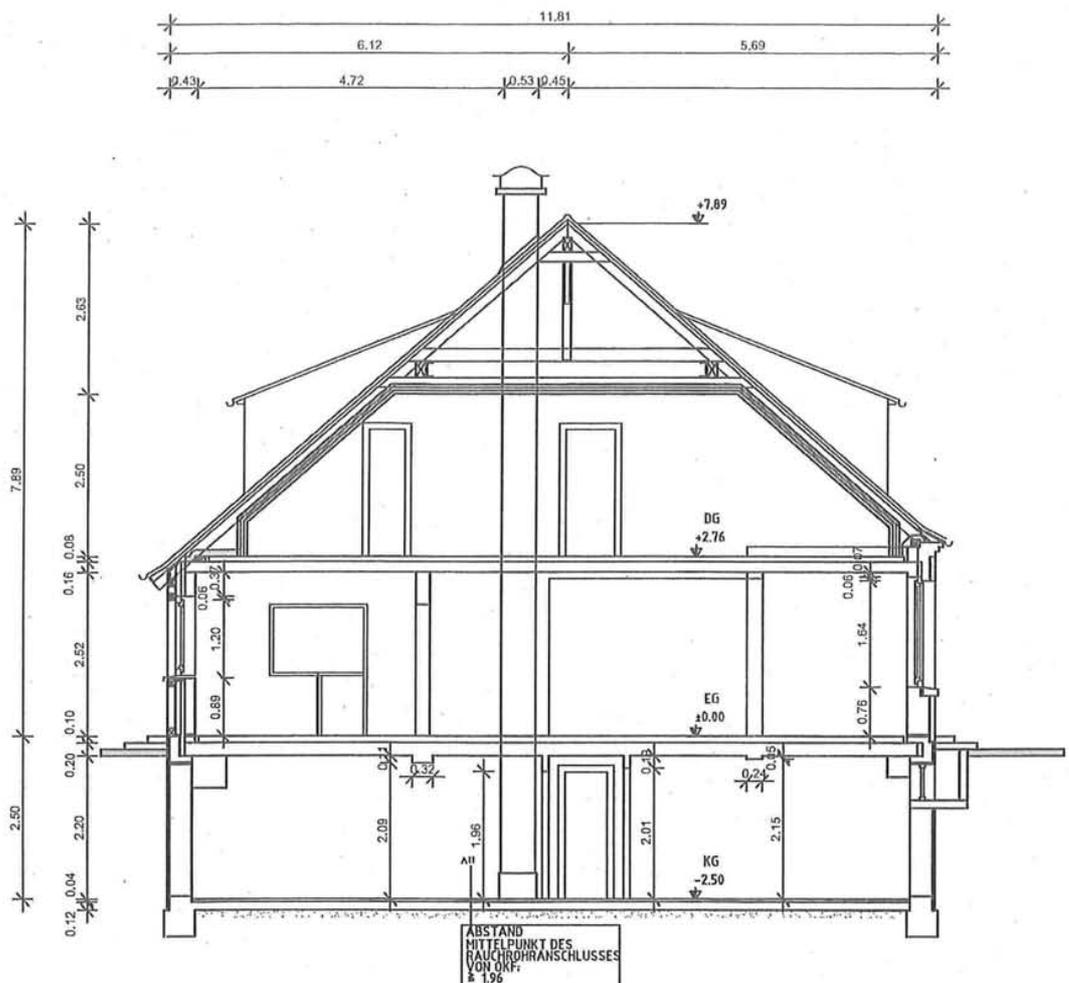
Abb. Beispiel Grundriss (Ausschnitt):



Schnitte:

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

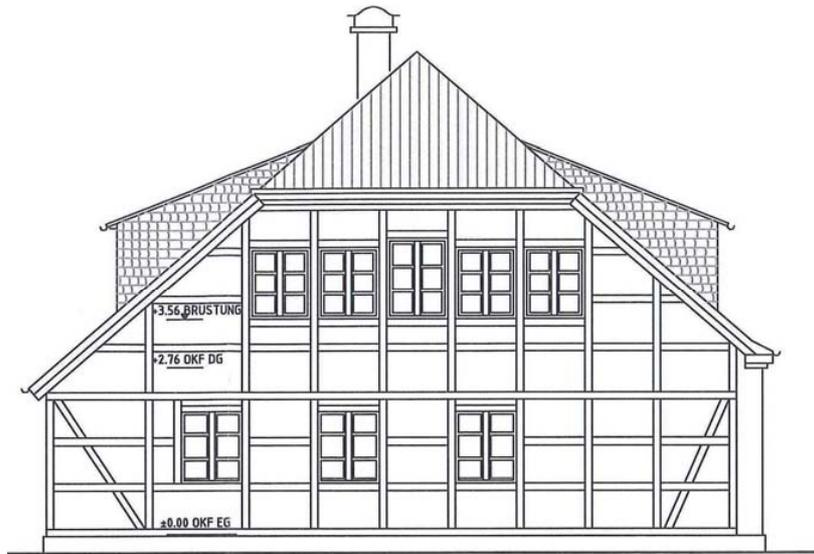
Abb. Beispiel Gebäudeschnitt:



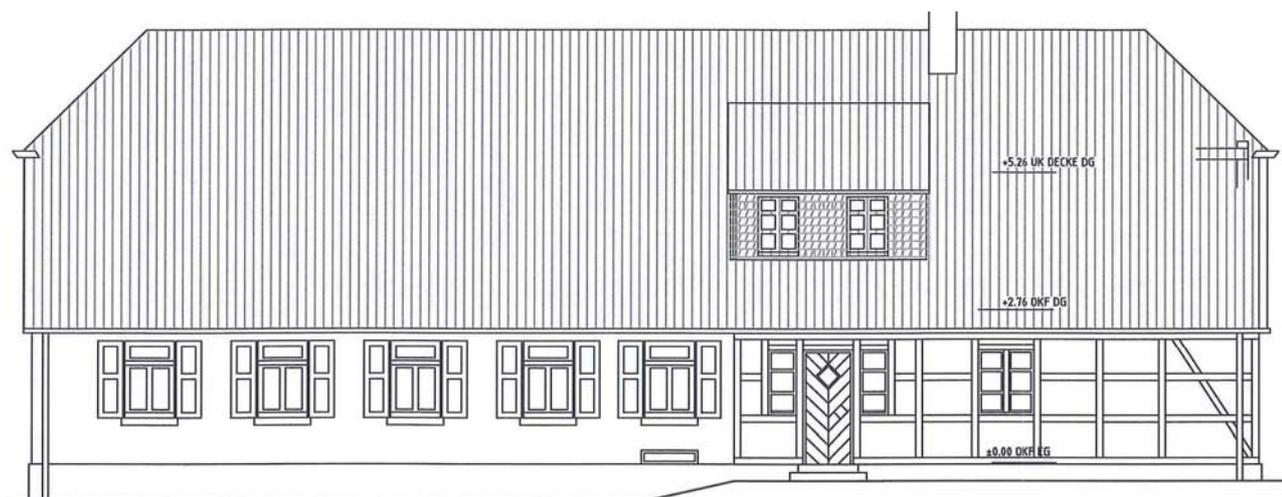
Schnitt A-A

Ansichten:

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

Abb. Beispiel Ansichten:

Nordansicht



Ostansicht



Berechnung des Bruttorauminhaltes

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

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

Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

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

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

§§ 16ff. BauNVO

Bitte ermitteln Sie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl nach der jeweils geltenden Baunutzungsverordnung.

Stellplatznachweis

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

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

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

Nachweis der Fahrradabstellplätze

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

Nachweis der Barrierefreiheit

§ 39 (6) BauO NRW

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

§ 55 BauO NRW



Sonstige Unterlagen

Unterzeichnung der Bauvorlagen

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

Das Befreiungs-/Abweichungsantragsformular ist vom Antragsteller zu unterschreiben.

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

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

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

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 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 Verbindung zu setzen.



§ 8 BauO NRW

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

SONSTIGE FACHRECHTLICHE UNTERLAGEN

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

Denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Denkmalschutzgesetz NRW

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

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

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

Sanierungsrechtliche Genehmigung

§§ 136ff. BauGB

§§ 165ff. BauGB

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

Wasserrechtliche Genehmigung

Hochwasserschutzgesetz

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

Landeswassergesetz

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

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



Baumfällgenehmigung

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

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

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

Entwässerungsanlagen

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

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

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

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

Bodengutachten zu Altlasten und Bergbau

Bundesbodenschutzgesetz

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

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



Umweltverträglichkeitsprüfung

UVP-Richtlinie

In der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden die Belange des Umweltschutzes bezogen auf das Bauvorhaben dargestellt.

UVPG

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 Vorhaben sind in der Anlage 1 des UVPG aufgeführt.

Bei Fragen zu Umweltverträglichkeitsprüfungen wenden Sie sich bitte an das Umweltamt. Die Durchwahl lautet 0208 455 7022.

Artenschutzprüfung

§ 44 BNatSchG

FFH-Richtlinie

Artenschutz-Richtlinie

Artenschutz-VO

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

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

Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

§ 4, 15, 19 BImSchG

4. BImSchV

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.

Anforderungen an Arbeitsstätten nach der Arbeitsstättenverordnung

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



§ 10f. BauPrüfVO NRW

ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)

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



2.4 Genehmigungsverfahren von Werbeanlagen

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

§ 13 (1) BauO NRW

Anlagen der Außenwerbung (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 u.ä.

Grundsätzlich ist die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird im **Vereinfachten Verfahren** erteilt.

Genehmigungsfrei sind ausschließlich:

GENEHMIGUNGSFREIE WERBEANLAGEN (ABSCHLIEßENDE AUFZÄHLUNG):

§ 65 (1) Nr. 33-36 BauO NRW

- Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauO NRW bis zu einer Größe von 1 m²
- Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, an und in abgegrenzten Versammlungsstätten, sowie auf Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken
- Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Satzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, wenn die Satzung Festsetzungen über Art, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen enthält und die Werbeanlagen diesen Festsetzungen entsprechen
- Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlussverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung
- Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind

§ 65 (3) Nr. 12 BauO NRW

- Warenautomaten
- der Abbruch und die Beseitigung von Werbeanlagen



GESTALTUNG

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach

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

an die Umgebung anpassen und nicht verunstaltend wirken.

§ 13 (2) BauO NRW

Werbeanlagen dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild 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).

Im Bereich der Innenstadt ist zudem die Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 25.03.2011 zu beachten.

Denkmalschutz

Denkmalschutzgesetz NRW

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 denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit ein. Wenn das Bauvorhaben den Denkmalschutz nicht einhält, wird der Bauantrag wahrscheinlich versagt werden müssen.

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. Ihre Ansprechpartnerin ist Frau van Straalen (455 6107).

ZULÄSSIGKEIT

§ 13 (3) BauO NRW

Im Außenbereich sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Einige Ausnahmen sind im § 13 (3) BauO NRW aufgelistet (z.B. Hinweisschilder an Verkehrsstraßen, Werbeanlagen Flugplätzen oder Sportplätzen).

§ 13 (4) BauO NRW

In Kleinsiedlungsgebieten, 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, Zeitungsverkaufsstände, Dekorationen in Fenstern und Wahlwerbung.

Nicht genehmigungsfähig sind demnach:

- 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,
- 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 (z.B. § 12 Gestaltung, § 15 Standsicherheit, § 17 Brandschutz, § 19 BauO NRW Verkehrssicherheit).

DAUER UND ABLAUF DES GENEHMIGUNGS-VERFAHRENS FÜR WERBEANLAGEN

S. Kapitel 2.2 Vereinfachtes Verfahren

GÜLTIGKEIT DER BAUGENEHMIGUNG

§ 77 BauO NRW

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

UNTERLAGEN

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

Antragsformular

Das Antragsformular für Werbeanlagen kann auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.



§ 14 BauPrüfVO

Neben dem Antragsformular für Werbeanlagen (s. Abb. unten) sind mit dem Bauantrag folgende Unterlagen einzureichen (i.d.R. in 3-facher Ausführung):

- 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

Abb. Antragsformular für Werbeanlagen, Seite 1:

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsnummer	
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid		Werbeanlage	
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser Name, Vorname, Büro Müller, Lieschen, Werbedesign GmbH	
PLZ, Ort Mülheim		Aktennummer 123456	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		Straße, Hausnummer Nebenstraße 10	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauPrüfVO)		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
Telefon mit Vorwahl 0123/45678	Telefax	Die Angaben müssen den Angaben im Lageplan und in den Liegenschaftsbüchern entsprechen. Es sollen alle Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.	
E-Mail		Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Blumenstraße 1	
Gemarkung(en) Mülheim		Flur(e) 10	
Genauere Bezeichnung des Vorhabens z. B. Sammelhinweistafel, Plakatanschlagtafel/Plakatanschlagsäule, Aussteckschild/Ausstecktransparent, Leuchtwerbekeschild, Flachtransparent, Leuchtschrift/Werbekeschrift, Wandbemalung		Herstellungskosten einschließlich Montagekosten und Umsatzsteuer in €	Errichtung Anbringung Änderung
1. Aussteckschild		120	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Fensterfolie		50	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3.			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Angaben zur Beurteilung des Vorhabens		Betriebsgrundstück (Straße, Nr.)	
Vorhaben an der Stätte der Leistung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Anlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur in bedingt genehmigungsfähig.	
Beschreibung der Werbeanlage (Mindestangaben)			
	1	2	3
Ausladung	1 m	0	
Abstand von der Fahrbahnkante	3 m		
Lichte Durchgangshöhe	3 m		
Fortsetzung Blatt 2			

Kreuzen Sie hier Bauantrag an (auch bei Nutzungsänderung), sofern Sie keine Voranfrage stellen möchten.

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

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

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

Es sollen alle Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.

Bitte führen Sie alle geplanten Anlagen auf.

Anlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur in bedingt genehmigungsfähig.


Abb.: Antragsformular Werbeanlagen, Seite 2:

 Anlage I/4 zu VV BauPrüfVO
 Blatt 2

Verwendete Werkstoffe	Verbundschildmaterial	Kunststoffolie mit UV-Schutz	
Beleuchtung	angestrahlt		
	selbstleuchtend		
	Wechsellicht		
	Anzahl der beleuchteten Flächen		
Folgende Bauvorlagen auf der Grundlage der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) sind dreifach beigelegt:			
<input checked="" type="checkbox"/> beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte mit Einzeichnung des Standortes der geplanten Werbeanlage <input type="checkbox"/> Lageplan (Maßstab 1 : 500) bei freistehenden Werbeanlagen <small>(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).</small> <input checked="" type="checkbox"/> Zeichnung(en) im Maßstab 1 : 50 <small>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.</small> <input checked="" type="checkbox"/> farbiges Lichtbild oder farbige Lichtbildmontage <small>Hinweis: Das farbiges Lichtbild oder die farbige Lichtbildmontage müssen wiedergeben:</small> <ol style="list-style-type: none"> 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, die Darstellung der vorhandenen Werbeanlage auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken, die Darstellung und Bezeichnung der Werbeanlage(n), die beseitigt werden soll(en). 			
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010		Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	
Für den Bauherrn / die Bauherrin:		Der Entwurfsverfasser / die Entwurfsverfasser/in:	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Unterschrift		Unterschrift	

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigelegt sind. I.d.R. ist nur ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich

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

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte (► Abb. Seite 73). 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/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

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

Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



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.

Abb. Zeichnung:**Farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage**

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.

Abb. Fotomontage**ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)**

Art der Bauvorlage	Anzahl
Bauantragsformular Werbeanlage	3
Statistikbogen Bauabgang	2
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Kostenermittlung	3
Bautechnische Nachweise / Erklärungen	3
Fachrechtliche Genehmigungen (Denkmalschutz, Baumfällung, Altlasten, Wasserrecht, u.a.)	3



2.5 Abbruchverfahren

§ LImSchG NRW

§ 32. BImSchVO

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

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

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

§ 63 (1) BauO NRW

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

Genehmigungsfrei sind nach Landesbauordnung der Abbruch oder die Beseitigung von:

GENEHMIGUNGSFREIE ABBRÜCHE (ABSCHLIEßENDE AUFZÄHLUNG):

§ 65 (3) BauO NRW

§ 66 BauO NRW

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



Beachten Sie bitte, dass auch der baugenehmigungsfreie Gebäudeabbruch von einer Fachfirma durchgeführt werden muss.

Darüber sind auch bei einem baugenehmigungsfreien Abbruch die naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sowie die geltenden Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) und die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

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

TEILABBRÜCHE

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

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

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

DAUER UND ABLAUF DES ABBRUCHVERFAHRENS

Neben den im Abbruchverfahren üblicherweise zu prüfenden Inhalten liegt der Schwerpunkt auf der Prüfung der Abbruch- und Entsorgungskonzepte.

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

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr ist bemüht, Ihren Antrag innerhalb weniger Wochen zu bearbeiten. Gelegentlich kann es aus verschiedenen Gründen aber auch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Gründe dafür sind z.B. die Beteiligungen anderer Behörden oder einer Häufung von Antragstellungen. Wir bitten Sie in diesem Fall um Ihr Verständnis!



GÜLTIGKEIT DER ABBRUCHGENEHMIGUNG

§ 77 BauO NRW

Die Abbruchgenehmigung wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit dem Abbruch begonnen wird oder wenn der Abbruch für ein Jahr unterbrochen wurde.

Die Abbruchgenehmigung kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag kann formlos unter Angabe des Aktenzeichens bei der Bauaufsicht gestellt werden.

Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeht.

UNTERLAGEN

Antragsformulare

§ 15 BauPrüfVO NRW

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

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

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



Abb.: Formular Bauantrag Abbruch, Seite 1:

Anlage I/6 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Aktenz.	
Antrag auf Genehmigung		Abbruch	
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser	
Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Name, Vorname, Firma Müller, Lieschen	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße 10	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift Mustermann, Max		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
Telefon mit Vorwahl	Telefax	Telefon mit Vorwahl	Telefax
0123/45678			0123/45678
E-Mail mail@maxmustermann.de		E-Mail mail@lieschenmueller.de	
		E-Mail info@baupartner.com	
Grundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Hauptstraße 110			
Gemarkung(en)		Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim		10	110
Genaue Bezeichnung des Abbruchvorhabens			
Abbruch einer Gewerbehalle			
Gebäudehöhe: 4 m		Brutto-Rauminhalt: 3500 m ³	
<input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte i.S.v. § 2 Abs. 2 BauPrüfVO mit der Darstellung der Lage des Abbruchvorhabens		Bitte beifügen	
Bindungen für Beurteilung		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
<input type="checkbox"/> Wohnungsrechtliche Genehmigung			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
Beschreibung der Anlage nach ihrer wesentlichen Konstruktion (z.B. statisches System, Wand und Deckenbauart, Baustoffe)		Stahlbetonkonstruktion, z.T. Holzverkleidung	

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

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

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

Geben Sie hier eine Bezeichnung des Vorhabens an

Bitte beifügen

ggf. ausfüllen

Fortsetzung Blatt 2


Abb.: Formular Bauantrag Abbruch, Seite 2:

 Anlage I/6 zu VV BauPrüfVO
 Blatt 2

Darstellung des Abbruchvorganges <small>(z.B. Abtragen, Abgreifen, Einschlagen, Eindrücken, Sprengen, Trennen)</small>	Entkernen, Abbruch	
Vorgesehene Geräte	Handwerkzeuge, Bagger	Bitte machen Sie zu den folgenden Punkten einige kurze Angaben
Abbruchtiefe	Abbruchtiefe z. B. Keller, Fundamenttiefe 0,3 m inkl. Bodenplatte	
Art und Verbleib des Abbruchmaterials	Abfuhr zu einer Deponie bzw. Entsorgungsstelle	
Art und Beseitigung gefährlicher Stoffe	nicht vorhanden	
Herrichtung des Grundstücks	Einzäunung	
Vorkehrungen gegen unkontrollierten Einsturz	Überwachung durch Aufsichtsperson, schrittweise Arbeit	
Sicherung der Baustelle	Durch Absperrung und Beschilderung	
Abgrenzung der Gefahrenzone	Absperrung	
Maßnahmen gegen Belästigungen durch Staub und Lärm	Wasserbespritzung während des Abbruchs, Lärmschutz für die Arbeiter. Keine Anlieger in näherer Umgebung	
Gewährleistung der Standsicherheit angrenzender bzw. benachbarter Anlagen	nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Nachweis ist beigefügt	
Sicherung der Tragfähigkeit des benachbarten Baugrundes	<input type="checkbox"/> Nachweis ist beigefügt	
Sonstige Angaben und Hinweise, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind	<small>(z.B. Grunddienstbarkeiten, Versorgungsleitungen)</small>	
Ergänzungen vorstehender Angaben	<small>(z.B. durch Lageplan, Fotos, Zeichnungen)</small>	
Erklärung des Bauherrn / der Bauherrin		
Mir ist bekannt, dass ich vor oder während der Abbrucharbeiten der Bauaufsichtsbehörde den Wechsel der Unternehmer oder des Unternehmers unverzüglich mitzuteilen habe.		
Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der Entwurfsverfasser / die Entwurfsverfasserin:	
Unterschrift	Unterschrift	

Liegenschaftsplan / Katasterplan

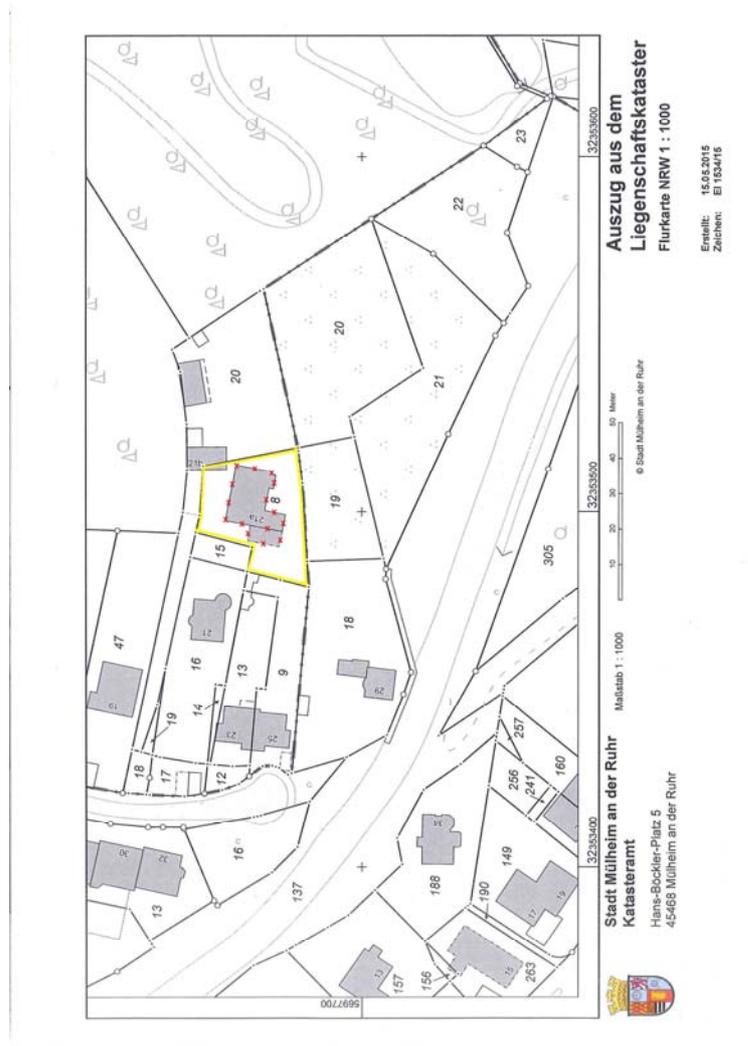
Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

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

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich der/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich. Für einen Katasterplan nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Durchwahlen lauten: 0208 455 6023 oder 6062.

Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan





Handlungsvollmacht

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

Formlose Beschreibung der Abbruchmaßnahme

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

Abbruchkonzept

Bei größeren Abbruchmaßnahmen wird ein Abbruchkonzept mit folgenden Angaben benötigt:

- Beschreibung der abzubrechenden Gebäude(teile)
- Geplante Vorgehensweise beim Abbruch
- Beschreibung und Menge (m³) der abzubrechenden Bauteile
- Angabe, ob und wann eine Schredderanlage zur Anwendung kommt
- Angabe der zu erwartenden Kontaminationen des Bodens

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

Entsorgungskonzept

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

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

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

Bodengutachten zu Altlasten

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



Darstellung der Nachbargebäude

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

Berechnung des Bruttorauminhaltes

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

Aussage zur Stilllegung der Feuerungsanlagen

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

Unterzeichnung der Bauvorlagen

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

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

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

SONSTIGE FACHRECHTLICHE UNTERLAGEN

Artenschutzprüfung

Auch vor einem Abbruchvorhaben kann eine Artenschutzprüfung erforderlich sein, beispielsweise aufgrund von Fledermäusen in Dachstühlen. Die Artenschutzprüfung erfolgt in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird festgestellt, ob von dem Vorhaben streng geschützte Arten Tier- oder Pflanzenarten gestört oder gefährdet werden könnten. In diesem Fall ist die Stufe zwei mit weitergehenden Untersuchungen und Erhebungen vor Ort erforderlich.

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

§ 44 BNatSchG

FFH-Richtlinie

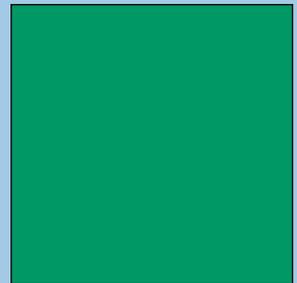
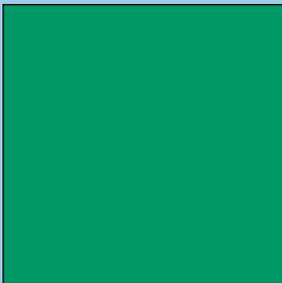
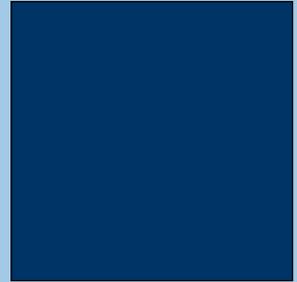
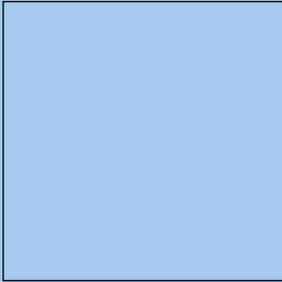
Artenschutz-Richtlinie

Artenschutz-VO

**ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)**

Art der Bauvorlage	Anzahl
Bauantragsformular Abbruch	3
Statistikbogen Bauabgang	2
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Berechnung des umbauten Raums	3
Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche	3
Kostenermittlung	3
Bautechnische Nachweise / Erklärungen	3
Fachrechtliche Genehmigungen (Denkmalschutz, Baumfällung, Altlasten, Wasserrecht, u.a.)	3

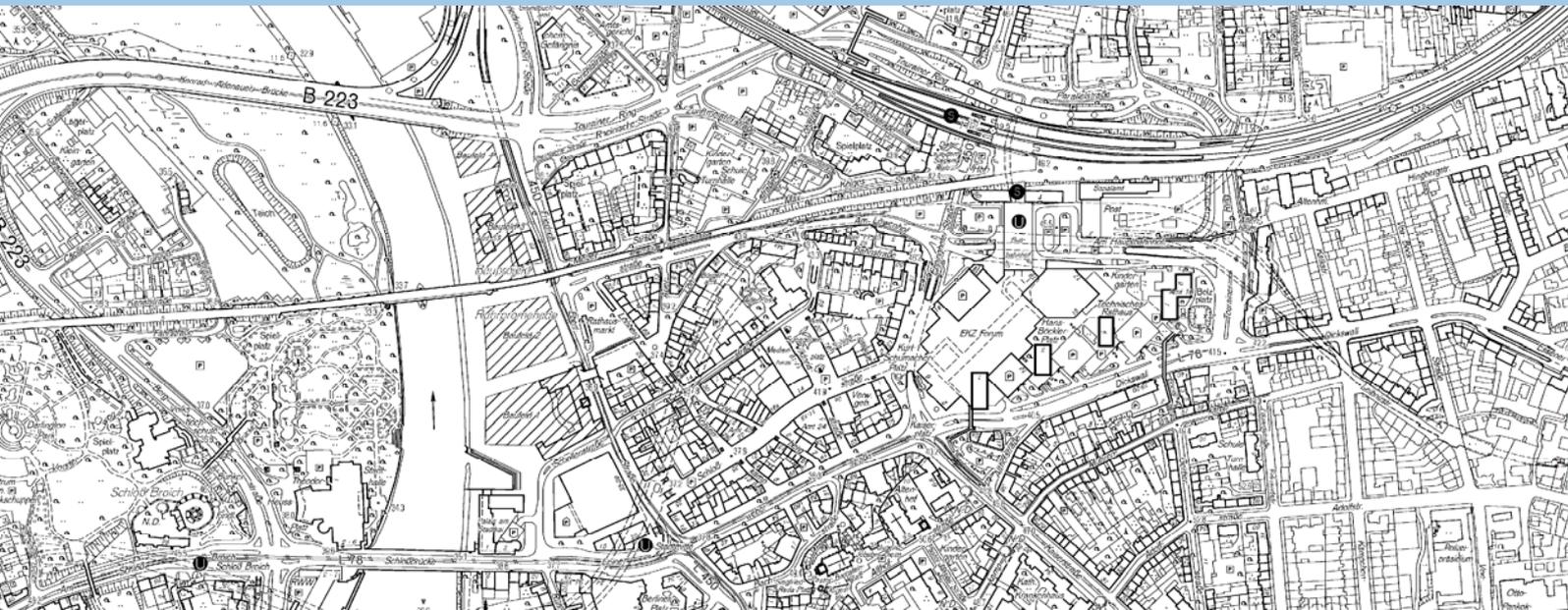
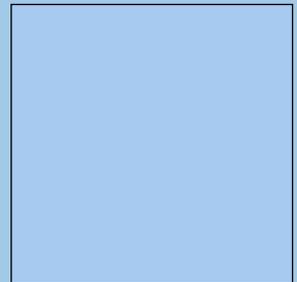
3



Sonstiges



- 3.1 Bauvoranfrage
- 3.2 Baulasten
- 3.3 Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen
- 3.4 Abgeschlossenheitsbescheinigung





3. Sonstiges

3.1 Bauvoranfrage

§ 71 BauO NRW

Die Bauvoranfrage 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 zwei 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 eine Vorbescheid sind niedriger, sie ersetzt aber keine Baugenehmigung.

AKTEURE

Antragsteller

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 Abstandflächen), 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.



§ 71 (3) BauO NRW

Bauvorlageberechtigung

Für rein planungsrechtliche Bauvoranfragen ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich. 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. Dann ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart (s. Kapitel 2.2-2.4). Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

UNTERLAGEN

§ 16 BauPüfVO NRW

Die Unterlagen, die Sie einer Bauvoranfrage beifügen müssen, sind weniger umfangreich als bei einem Bauantrag. 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 Genehmigungsverfahren (auch Werbeanlagen) als auch für Sonderbauten im Vollverfahren gestellt werden. Das **Antragsformular** ist dementsprechend dasselbe, anstelle von „Baugenehmigung“ wird „Antrag auf Vorbescheid“ ausgewählt (s. Abb. Seite 85). Ein Vorbescheid wird nicht erstellt für genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen (s. Kapitel 2.1). Allerdings kann zu isolierten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (s. Kapitel 3.3) bei genehmigungsfreien Vorhaben eine Bauvoranfrage gestellt werden.

Neben dem Antragsformular können unter anderem die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Unterlagen zur Beurteilung einer Bauvoranfrage erforderlich sein. Für mehr Informationen zu den hier aufgeführten Bauvorlagen schauen Sie diese bitte in den Kapiteln 2.2 und 2.3 nach.

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 > Bauen > Formulare (runter scrollen) heruntergeladen werden.



Abb. Antrag auf Vorbescheid, Seite 1:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input checked="" type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	
Vorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren du (§ 68 Abs. 1 Satz 1 und 2 und § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)			
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser	
Name, Vorname, Firma Mustermann, Erika		Name, Vorname, Büro Müller, Lieschen, Entwerfen GmbH	
Straße, Hausnummer Hauptstraße 100		Straße, Hausnummer Nebenstraße	
PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr		PLZ, Ort 45466 Mülheim an der Ruhr	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW) Mustermann, Max		bauverlaggeber Müller, Li Mitgliedsnummer A 12345	
Telefon mit Vorwahl 0123/123456	Telefax	Telefon mit Vorwahl 0123/123	
E-Mail Mail@maxmustermann.de		E-Mail mail@lieschenmueller.de	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Mülheim an der Ruhr, Hauptstraße 100			
Gemarkung(en) Mülheim		Flur(e) 10	
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung)			
<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude		<input type="checkbox"/> Sonderbau (nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt)	
Bau eines Wohngebäudes mittlerer Höhe			
Bei Nutzungsänderung			
Beabsichtigte Nutzung Wohnen			
Genauere Fragestellung zum Vorbescheid (zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit)			
1. Kann von der marginalen Überschreitung der Baugrenze im Bebauungsplan befreit werden?			
2. Ist die Belichtung der Räume im Erdgeschoss ausreichend?			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens		Bescheid vom	erteilt von
<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/>			

Kreuzen Sie hier Antrag auf Vorbescheid an

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

Gem. Vorgaben der Bauvorlageberechtigung

Postfach-Adressen und Adressen außerhalb Deutschlands sind nicht zulässig.

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

Es sollen alle Flurstücke des Baugrundstücks aufgeführt werden.

Geben Sie hier eine kurze Bezeichnung Ihres Vorhabens an.

Kreuzen Sie Sonderbau an, wenn es sich um einen Sonderbau handelt, der im vereinfachten Verfahren genehmigt werden kann (sonst: Antragsformular Vollverfahren)

Stellen Sie bitte ausschließlich konkrete Fragen

Kreuzen Sie betreffende Felder an und geben Sie die gefragten Informationen an.



Abb. Antrag auf Vorbescheid, Seite 2:

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

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

1. <input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an	Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigelegt sind. I.d.R. ist nur ein Lageplan oder ein Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich.
2. <input type="checkbox"/>	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauPrüfVO)	
3. <input type="checkbox"/>	3-fach	Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beglaubigung Vorlage eines amtlichen Lageplanes)	
4. <input type="checkbox"/>	3-fach	Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)	
5. <input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)	
6. <input checked="" type="checkbox"/>	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)	
7.1 <input type="checkbox"/>	2-fach	Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder	
7.2 <input type="checkbox"/>	2-fach	bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m ³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder	
7.3 <input type="checkbox"/>		bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer	€

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 2 BauPrüfVO sind:

8. <input type="checkbox"/>	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Anlagen auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Bauzeichnungen)	Für einen Vorbescheid sind nur die Unterlagen einzureichen, die zur Beantwortung der Fragen notwendig sind.
9. <input type="checkbox"/>	3-fach	zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben	

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

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

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

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

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

11. Erhebungsbogen für die Baustatistik

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

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

Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010	Ort, Datum Mülheim an der Ruhr, 01.10.2010
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> Der/die Entwurfsverfasser/in hat den Antrag mit aktuellem Datum zu unterschreiben. </div>	
Unterschrift	Unterschrift

(*) Nach § 70 Abs. 2 BauO NRW oder Nr. 70.11 VV BauO NRW kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden

**ERFORDERLICHE BAUVORLAGEN (BEISPIELHAFT)**

Art der Bauvorlage	Anzahl
Bauantragsformular	1
Bau-/Betriebsbeschreibung	3
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	3
Bauzeichnungen	3
Berechnung des umbauten Raums	3
Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche	3
Kostenermittlung	3
Detaillierter Fragenkatalog	3
Stellplatznachweis / Fahrradstellplatznachweis	3
Auszug Baulastenverzeichnis	3
Abweichungs-, Ausnahme und Befreiungsanträge	3



3.2 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 Eigentümersberechtigte (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

§ 83 BauO NRW

Nach Landesbauordnung ist eine Baulast „eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt“.

Eine Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Ihre Geltungsdauer ist nicht beschränkt und auch für alle Rechtsnachfolger (Käufer, Erben) bindend. Sie kann nur mit Zustimmung der Bauaufsicht gegen Gebühr gelöscht werden, wenn ein öffentliches Interesse nicht (mehr) besteht.

BEISPIELE

§ 51 BauO NRW

- **Stellplatzbaulast / Anbindungs-Baulast**
(die Errichtung von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück ist durch Baulast zu sichern)
- **Abstandflächenbaulast**
(die Verpflichtung, bestimmte Flächen eines Grundstücks nicht mit abstandflächenrelevanten Gebäuden zu bebauen und nicht für eigene Abstandflächen in Anspruch zu nehmen, um auf diese Weise den Nachweis der Abstandflächen 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)



EINTRAGUNG EINER BAULAST

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Baulast wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. 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.

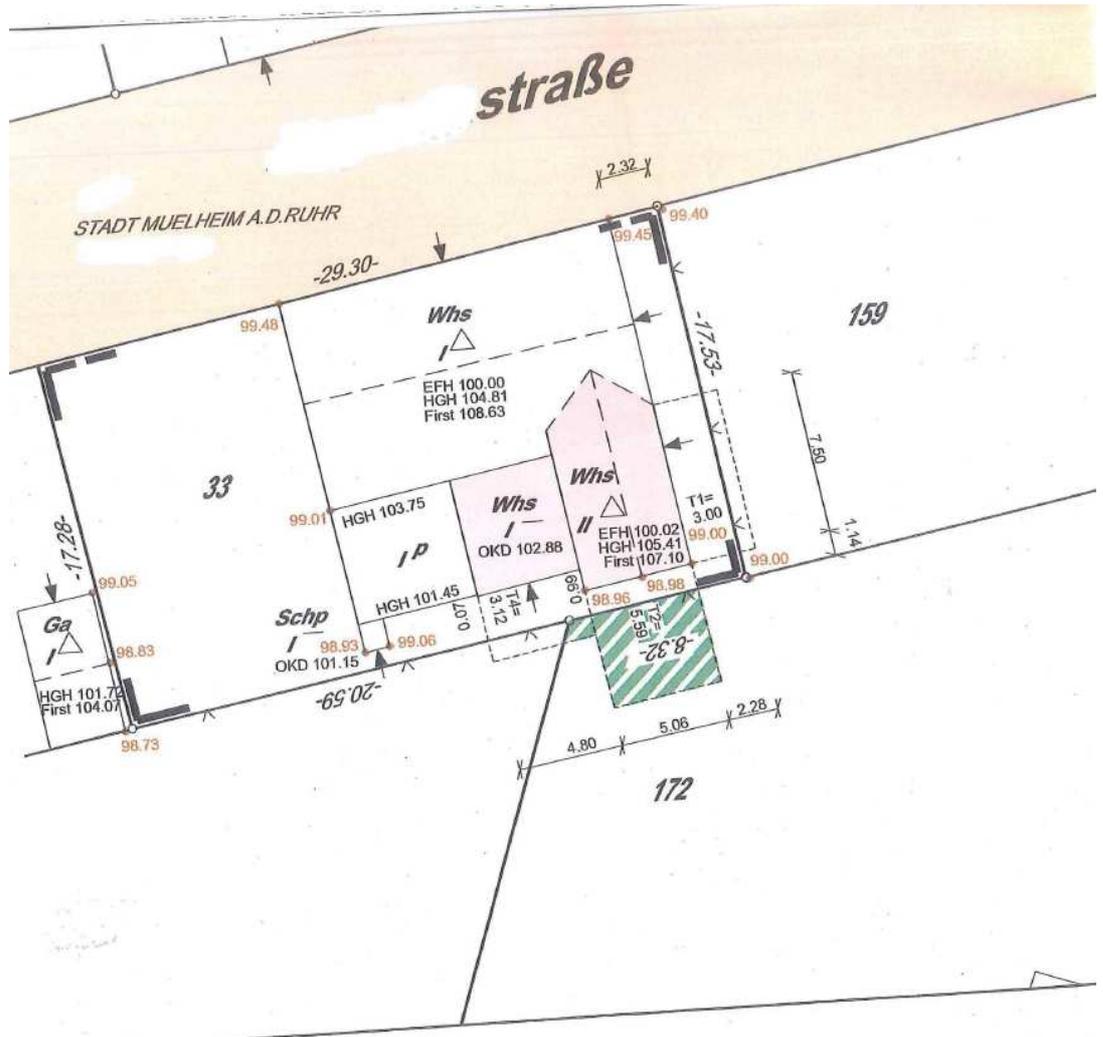
Für die Eintragung von Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder auf Teile von Grundstücken beziehen, ist, sofern in der Verpflichtungserklärung gem. § 83 (1) BauO NRW auf einen **Amtlichen Lageplan** (s. Abb. Seite 90) Bezug genommen wird, dieser in dreifacher Ausfertigung beizufügen. Er 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 Abs. 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 NN an der Geländeoberfläche, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN, der Grenzabstände, der Tiefe und Breite der Abstandflächen, der Abstände zu anderen baulichen Anlagen

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



Abb. Beispiel Abstandflächenplan (Ausschnitt):





3.3 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.

§ 31 BauGB

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.

§ 31 BauGB

Ausnahmen

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

§ 73 BauO NRW

Abweichungen (von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, d.h. von der Landesbauordnung)

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 würdigt.

ANTRAGSTELLUNG

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



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 formlosen Antrag auf Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in 3-facher Ausfertigung original unterzeichnet beizufügen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben (s. Kapitel 2.1) werden Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen in einem „isolierten Verfahren“ beantragt (s.u.).

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. Abstandflächen) abweicht, soll die Bauaufsicht gem. Landesbauordnung NRW die hiervon betroffenen Nachbarn informieren. Es ist Ihre Aufgabe als Antragsteller, der Bauaufsicht die aktuellen Eigentümerangaben der benachbarten Liegenschaften zusammen mit dem Antrag vorzulegen. Ohne diese Angaben gilt der Antrag als unvollständig.

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 § 65 ff. BauO NRW sind viele Vorhaben und Anlagen baugenehmigungsfrei. 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 Genehmigungsverfahren (s. Kapitel 2.2) vorzulegen sind (z.B. Lageplan, Bauzeichnungen, Abstandflächennachweis, Bau-/Nutzungsbeschreibung, Auszug Baulastenverzeichnis u.a.). Für detaillierte Informationen zu den Bauvorlagen lesen Sie bitte im Kapitel 2.2 unter „Unterlagen“ nach.

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

3.4 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist erforderlich, wenn Wohnungs- und Teileigentum neu begründet wird. Die 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.

§ 7 (4) WEG

Die Abgeschlossenheitserklärung 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 Gemeinschaftseigentums 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.



UNTERLAGEN

Für den Antrag auf eine Abgeschlossenheitserklärung sind i.d.R. folgende Unterlagen einzureichen:

Antragsformular

Das Formular „Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes“ (s. Abb. Seite 96) finden Sie auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) unter Rathaus & Bürgerservice > Bauen > Formulare (runter scrollen).

Kopie aus dem Handels-/Vereinsregisterauszug/Gesellschaftervertrag

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

Handlungsvollmacht

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

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte (► Abb. Seite 100). 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/die Bauherr/in oder der von ihm/ihr beauftragte Entwurfsverfasser/in verantwortlich.

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



Abb.: Liegenschaftsplan / Katasterplan



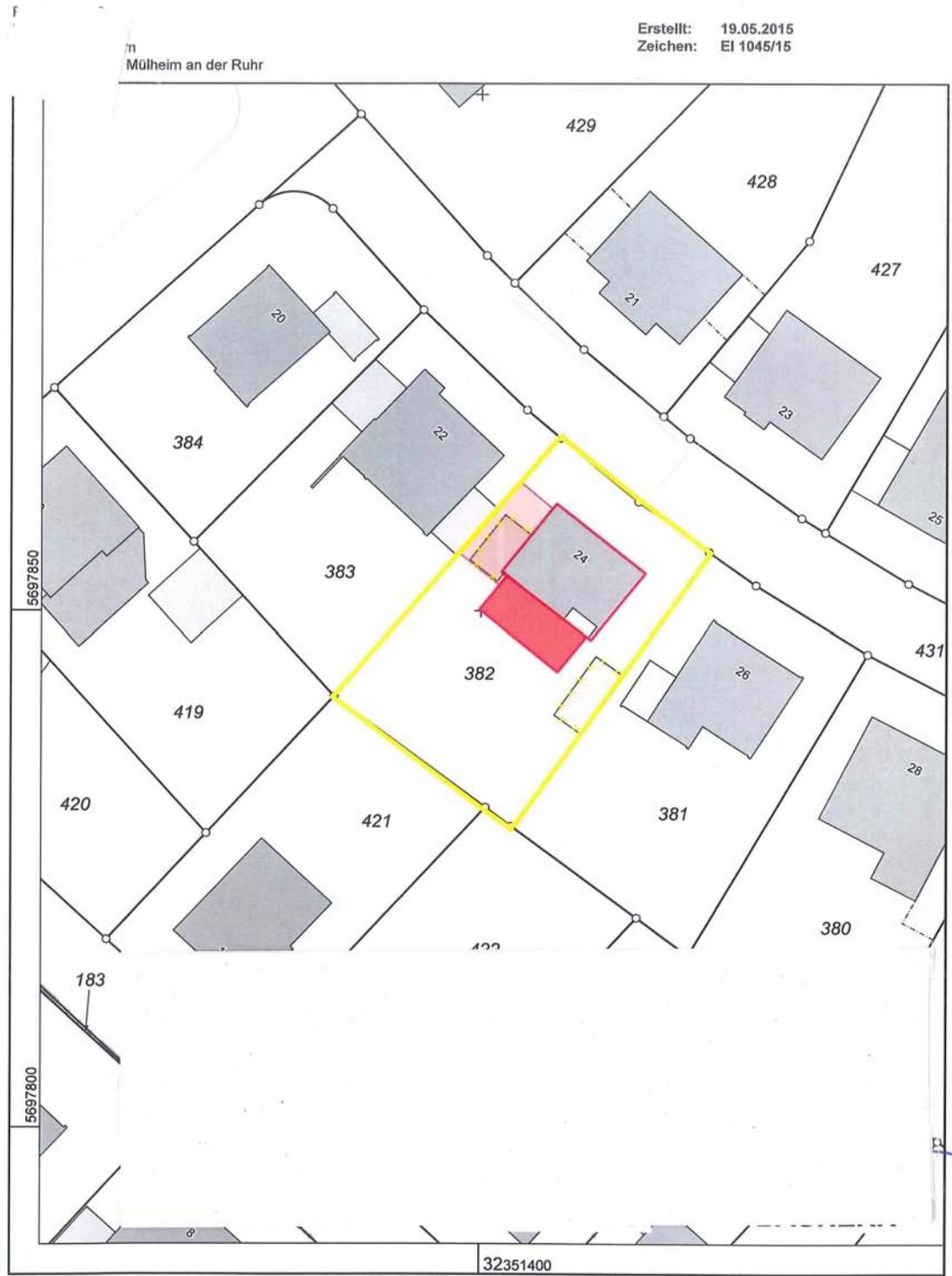
**Stadt Mülheim an der Ruhr
Katasteramt**

Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

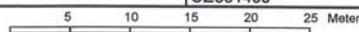
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 19.05.2015
Zeichen: EI 1045/15



Maßstab 1 : 500



© Stadt Mülheim an der Ruhr



Abb. Antragsformular Abgeschlossenheitsbescheinigung

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		
<input checked="" type="checkbox"/> Bei bestehenden Gebäuden wird hiermit erklärt, dass die o.a. Aufteilungspläne dem vorhandenen Bestand entsprechen		
Unterschrift Antragsteller		
Die anfallenden amtlichen Gebühren trägt der Antragsteller		

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



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 Hefränder. 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.

Grundrisse:

Für jedes Geschoss sind Grundrisse (s. Abb. Seite 38) 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

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 (s. Abb. Seite 39).

Gebäudeansichten:

Dem Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sind alle Gebäudeansichten beizufügen (s. Abb. Seite 40). Bitte geben Sie in der Zeichnung die jeweilige Himmelsrichtung (z.B. Ansicht Süd) an.

VORLAGEN (BEISPIELHAFT)

Art der Vorlage	Anzahl
Antragsformular	1
Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags	1
Handlungsvollmachten im Original	1
Liegenschaftskarte / Lageplan	2
Aufteilungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	2 oder mehr

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.

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.

Impressum

Hauptverfasserin: Jana Gienke (Regierungsbaureferendarin bei der Stadt Mülheim an der Ruhr)

Nebenverfasser: Axel Booß (Abteilungsleiter Bauaufsicht der Stadt Mülheim an der Ruhr)

Erstellt im Oktober 2015

Es 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.

