



### Verfahrensfreie Bauvorhaben

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

#### **BITTE BEACHTEN SIE:**

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

Bei Beschwerden durch Nachbarn, bspw. Rauchbelästigungen durch Kamine, wird durch die Bauaufsicht immer erst die oben genannte Unternehmerbescheinigung angefordert<sup>22</sup>.

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

<sup>21</sup> Verfahrensfreie Vorhaben: § 62 BauO NRW

<sup>22</sup> Bspw. Für Feuerungsanlagen die Bescheinigung nach § 66 BauO NRW

<sup>23</sup> Grundpflichten: § 52 BauO NRW

Abstandsflächenregelungen, Brandschutzaspekte, Belange des Denkmalschutzes oder des Trinkwasserschutzes.

### Gebäude

**Gebäude außer Garagen und überdachter Stellplätze** (Carports) bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, z. B. Gartenhäuser im Außenbereich<sup>24</sup> nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen.

**Garagen und überdachte Stellplätze** mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieser Vorgabe ist im Regelfall nur die erste Garage/ das erste Carport verfahrensfrei. Garagen und überdachte Stellplätze im Außenbereich sind nicht verfahrensfrei.

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

**Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten** bis zu 5,00 m Firsthöhe und nicht mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem gartenbaulichen Betrieb im Sinne des BauGB dienen.

**Fahrgastunterstände** des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung.

<sup>24</sup> Außenbereich: § 35 BauGB



**Schutzhütten** für Wanderer.

**Terrassenüberdachungen** mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50 m.

**Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen** bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche.

**Wintergärten** bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3. Der Mindestabstand zu den Nachbargrenzen muss 3,00 m betragen.

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

### **Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung**

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind außer den folgenden Ausnahmen verfahrensfrei:

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

### **Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

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

gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup>,

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

**Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen** von Windenergieanlagen

### **Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

**Brunnen.**

Bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie **Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen**, bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 5,00 m Höhe.

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



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

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

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

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

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

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

### **Masten, Antennen und ähnliche Anlagen**

**Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe von 20 m**, auf Gebäuden gemessen ab dem

Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung freistehend, wenn eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

**zugehörige Versorgungseinheiten** mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m<sup>3</sup> sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

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

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

Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden.

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

**Blitzschutzanlagen.**

### **Behälter**

**Ortsfeste Behälter für Flüssiggas** mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m<sup>3</sup>.



Ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>.

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

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

**Kompost- und ähnliche Anlagen.**

**Wasserbecken** mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup>.

### **Mauern, Stützmauern, Einfriedungen, Brücken**

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

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

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

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

**Aufschüttungen und Abgrabungen** mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 400 m<sup>2</sup>,

### **Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung**

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

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

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

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

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

### **Tragende und nichttragende Bauteile**



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

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

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

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

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

**Bedachung** einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern.

**Verkleidungen** von Balkonbrüstungen.

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

### Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis u einer Größe von 1 m<sup>2</sup>.

Warenautomaten.

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

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

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

### Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen

**Baustelleneinrichtungen** einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte.

**Gerüste.**

**Toilettenwagen.**



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

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

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

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

### **Lager-, Stell- und Spielplätze**

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

**Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze** bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich.

**Nicht überdachte Stellplätze** für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

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

**Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup>** einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,

### **Sonstige bauliche Anlagen**

Überdachte und nicht überdachte **Fahrradabstellplätze** bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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



### Verfahrensfreie Änderung der Nutzung

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

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

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

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

### Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen

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

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

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

### Instandhaltungsmaßnahmen

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



### Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen sind gemäß § 62 (1) Nummer 1 (g) der BauO NRW ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4,50 m Tiefe zulässig:

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

### Gartenhäuser

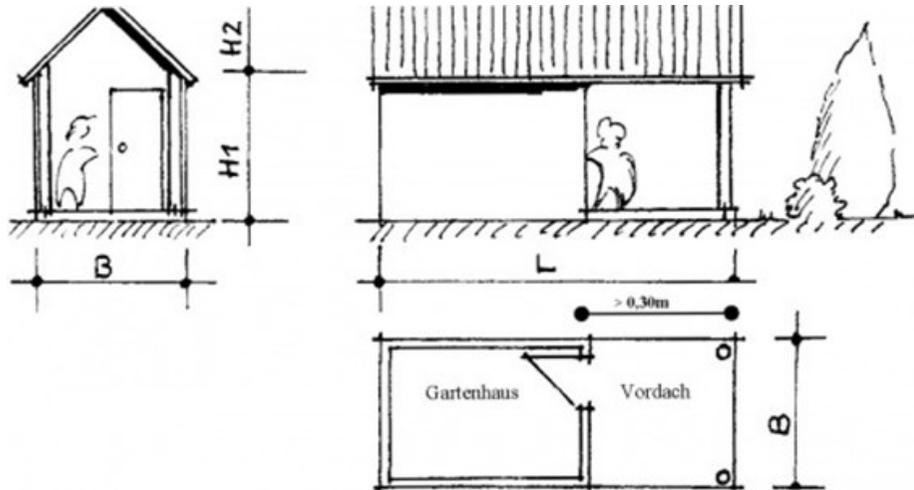
Gartenhäuser beziehungsweise Geräteschuppen sind gemäß § 62 (1) Nummer 1 (a) BauO NRW außer im Außenbereich ohne Baugenehmigung unter den folgenden Bedingungen allgemein bis 75 m<sup>3</sup> Rauminhalt und **ohne Aufenthaltsräume** zulässig:

1. Es stehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entgegen, d. h. in Bebauungsplänen sind keine abweichenden Festsetzungen getroffen worden (Ausschluss von Nebenanlagen). Bitte fragen Sie bei der Bauberatung nach, ob ihr Grundstück innerhalb eines Bebauungsplans liegt. Die Zulässigkeit der Errichtung

dieser baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Bereich eines Bebauungsplanes für jeden Einzelfall zu prüfen!

2. Bei Errichtung des Gerätehauses an der Grundstücksgrenze beziehungsweise in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrenze darf die Gesamtlänge der Bebauung einschließlich vorhandener Garagen, Gewächshäuser oder zu Abstellzwecken genutzter Gebäude (Geräteschuppen, Gartenhäuser) je Nachbargrenze 9,00 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18,00 m nicht überschreiten. **Bei Gartenhäusern, die den Grenzabstand von 3,00 m unterschreiten sind dabei insgesamt nur 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt maximal zulässig** (ohne Abstandsflächen auszulösen).
3. Bei der Errichtung an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Nachbargrenze darf außerdem die mittlere Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen. Der mittleren Wandhöhe ist die Höhe von Dächern mit mehr als 70° Neigung voll und die von Dächern mit mehr als 45° aber weniger als 70° Neigung zu 1/3 hinzuzurechnen.

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



### Die Gestaltung nicht überbauter Flächen – Unzulässigkeit von Schottergärten

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

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



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

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

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