



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 | | Bescheid vom | erteilt von (Behörde) |
| <input type="checkbox"/> Vorbescheid | | | |
| <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. | | | |



Abb. Antragsformular Sonderbau, Seite 2:

Anlage I/1 zu VV BauPrüfVO
Blatt 2

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

1. 3-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 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 beigefügt
 - 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 beigefügt
 - 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 d...)
- 12.1 2-fach bei Gebäuden; Berechnung des umbauten Raumes nach DIN
- 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: 10px;">Der/die Entwurfsverfasser/in hat den Antrag mit aktuellem Datum zu unterschreiben.</div> _____ Unterschrift | _____ Unterschrift |

Kreuzen Sie hier an, welche Unterlagen beigefügt 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



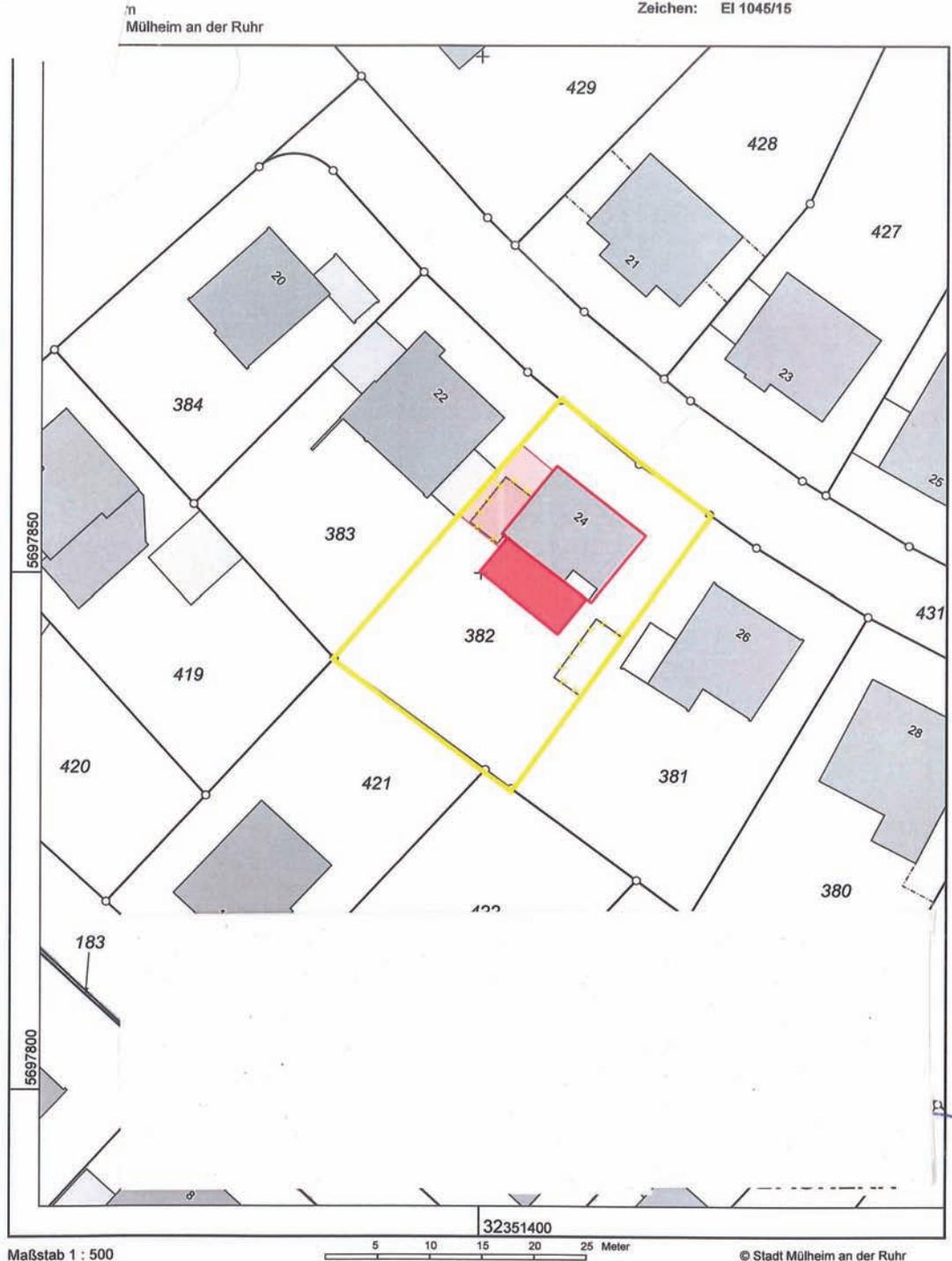
Stadt Mülheim an der Ruhr
Katasteramt

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



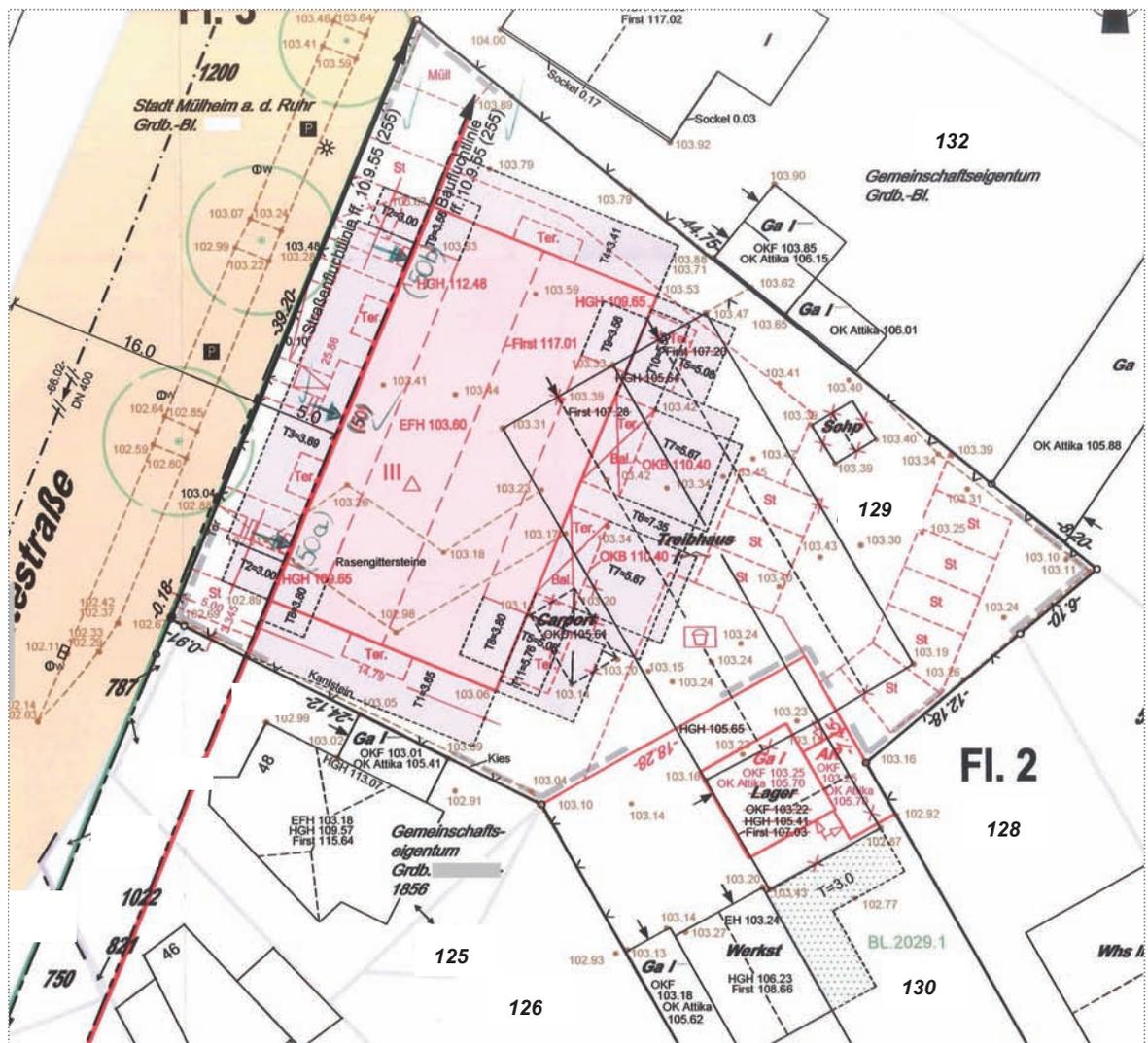
Lageplan / Amtlicher Lageplan

Ein **Lageplan** ist bei Neubauvorhaben erforderlich, die Abstandflächen sind sauber nachzuweisen und separat zu berechnen. Der Maßstab ist nicht kleiner als 1:500 zu wählen.

Gemäß § 3 (3) BauPrüfVO ist immer ein **Amtlicher Lageplan** durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur zu erstellen, wenn es sich bei dem Baugrundstück um nicht festgestellte Grenzen handelt, die Grenzpunkte nicht sauber ermittelt werden können, Grenzüberbauungen vorliegen oder Baulasten auf dem Baugrundstück oder den angrenzenden Grundstücken ruhen.

Für einen Lageplan/Amtlichen Lageplan nehmen Sie daher Kontakt mit einem Vermessungsingenieur / öffentlich-bestelltem Vermessungsingenieur auf.

Abb.: Ausschnitt aus einem Amtlichen Lageplan





§ 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:

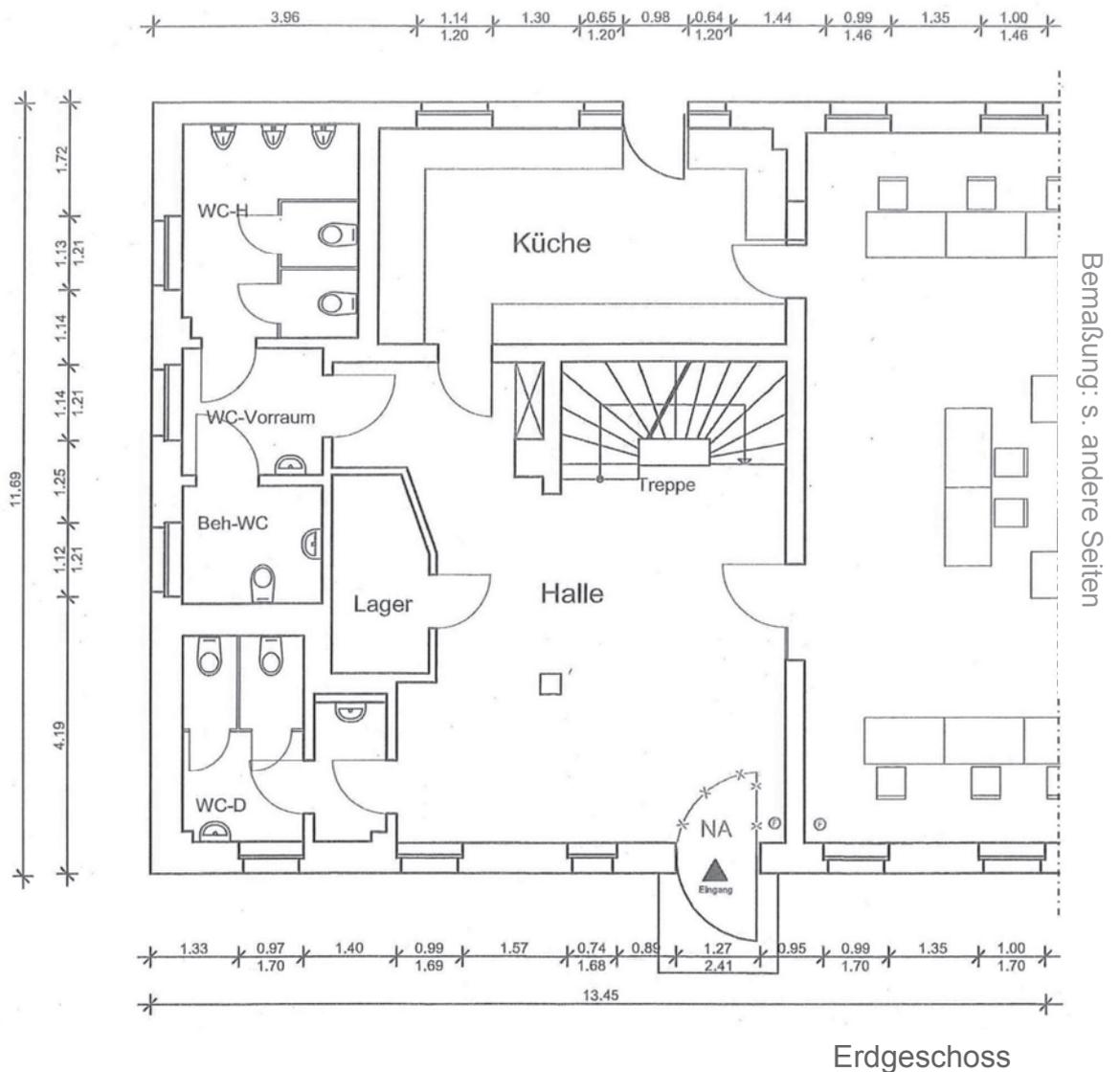
- Grundrissen
- Schnitten durch Gebäude und Geländeoberfläche
- Ansichten, ggf. mit Darstellung der unmittelbaren Nachbargebäude

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.

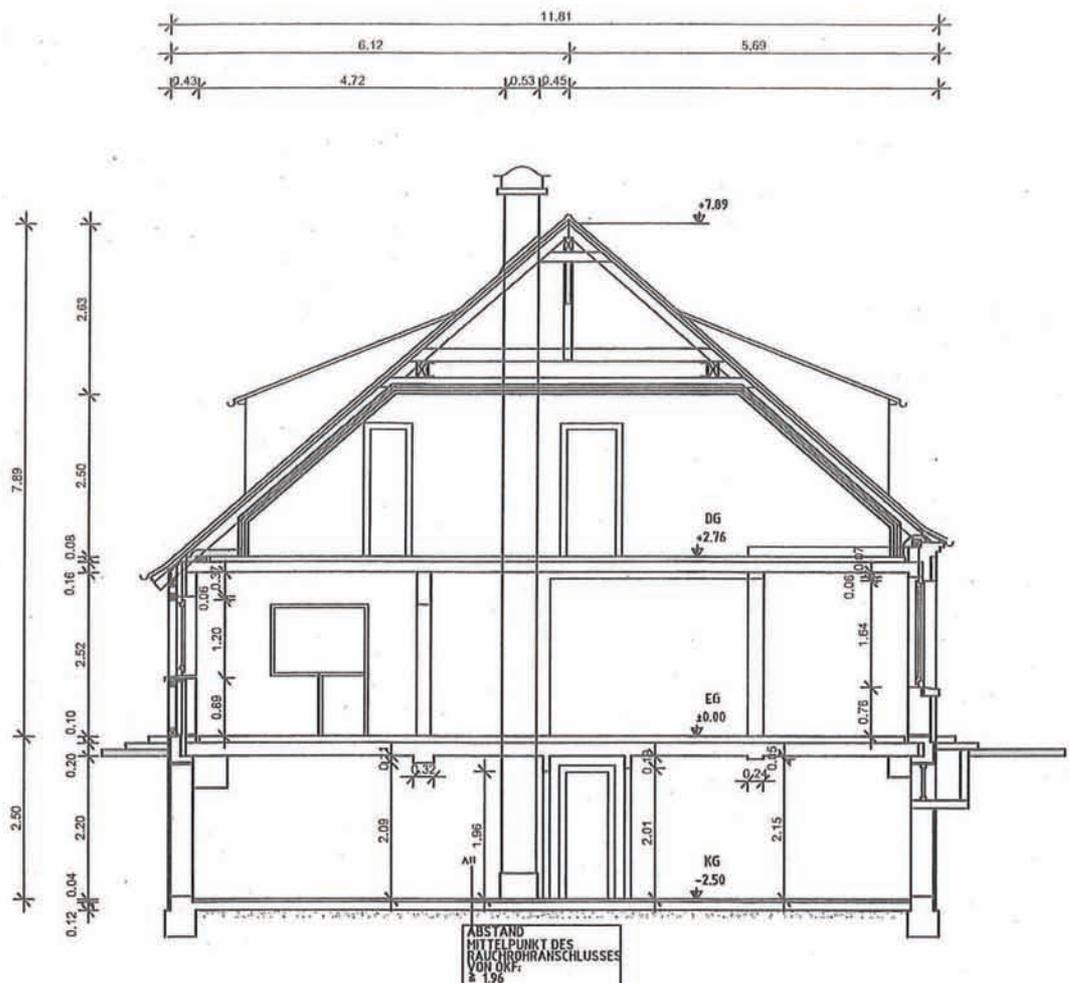
Abb. Beispiel Grundriss (Ausschnitt):



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:



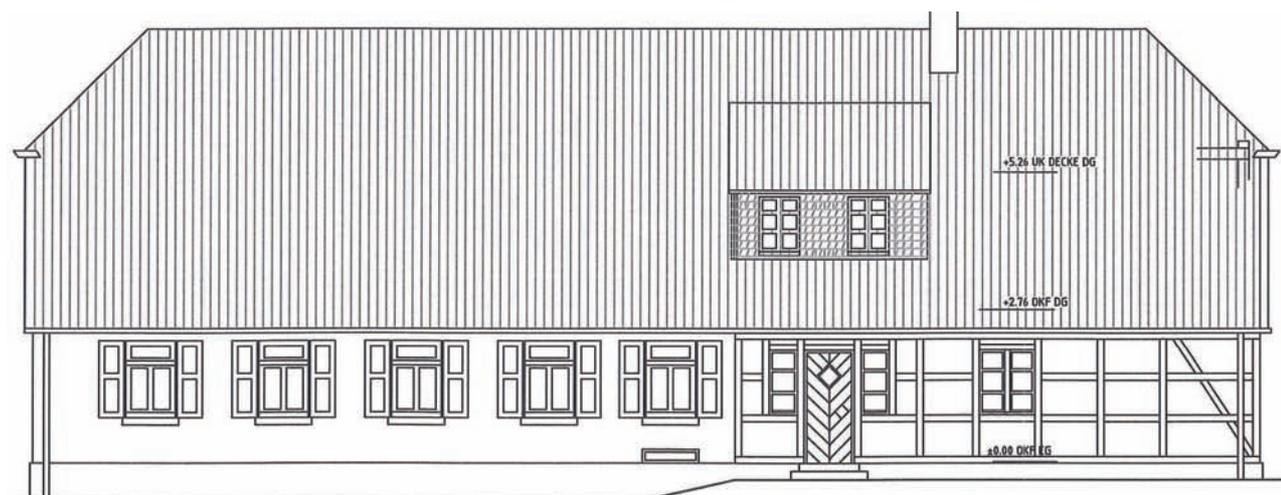
Schnitt A-A

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 |