

FAQs zu Bauvorhaben

Wann ist eine Nachbarzustimmung erforderlich?

Von der Bauaufsichtsbehörde wird i. d. R. dann eine Nachbarzustimmung gefordert, wenn nachbarschützende Vorschriften (in der Regel Verstoß gegen die Abstandflächenvorschrift) betroffen sind. Die Abstandflächenvorschriften dienen insbesondere dem Schutz des Nachbarn – hierdurch sollen u.a. Belichtung und Belüftung, Brandschutz usw. gewährleistet werden. Wenn Sie den geplanten Verstoß gegen die Vorschriften als nicht zumutbar betrachten, können Sie Ihre Zustimmung verweigern.

Wenn Sie Ihre Zustimmung geben, sind Sie (sowie alle Rechtsnachfolger) auch in Zukunft daran gebunden.

Ich möchte ein Gartenhaus, eine Garage oder einen Stellplatz errichten. Was muss ich beachten?

Bitte beachten Sie vorab: rechtsverbindliche Bebauungspläne können diese Vorhaben ausschließen. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus Bebauungsplänen sollten Sie also vorher erfragen.

Gartenhäuser bzw. andere Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen (sondern beispielsweise Lagerungszwecken), sind bis zu einer Größe von 30 Kubikmetern Bruttorauminhalt und einer Höhe von 3 Metern genehmigungsfrei (Ausnahme: Vorhaben im Außenbereich). Gartenhäuser, die für den regelmäßigen Aufenthalt vorgesehen sind oder die größer als 30 Kubikmeter sind, bedürfen einer Genehmigung. Bei der Berechnung des Rauminhaltes gemäß DIN 277 sind Dachüberstände / Vordächer von mehr als 0,30 Metern Tiefe mit einzubeziehen.

Carports und Garagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 100 Quadratmetern sind genehmigungsfrei.

Die Abstandflächen nach § 6 BauO NRW sind zu beachten. Bei der Errichtung eines Gerätehauses, einer Garage oder Carports an der Grundstücksgrenze beziehungsweise in einem Abstand von weniger als 3,00 Metern zur Nachbargrenze darf die Gesamtlänge der Bebauung einschließlich vorhandener Garagen, Gewächshäuser oder zu Abstellzwecken genutzter Gebäude (Geräteschuppen,

Gartenhäuser) je Nachbargrenze 9,00 Meter und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15,00 Meter nicht überschreiten.

Die maximale mittlere Wandhöhe der grenzständischen Anlagen beträgt 3 Meter über der Geländeoberfläche an der Grenze. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 30 Grad sind gemäß § 6 (11) BauO NRW auf die zulässige Wandhöhe anzurechnen.

Ich möchte eine Terrassenüberdachung, einen Wintergarten oder einen Balkon errichten. Muss ich dafür einen Bauantrag stellen?

Wintergärten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, Überdachungen sind ab einer Größe von über 30 Quadratmeter oder bei über 3,0 Metern Tiefe genehmigungspflichtig. In der Regel müssen 3,0 Meter Grenzabstand zur Nachbargrenze eingehalten werden (auch bei Doppel- und Reihenhäusern), für einen geringeren Abstand ist im Regelfall eine Baulast (Zustimmung des Nachbarn erforderlich) notwendig.

Gegebenenfalls stehen einer Überdachung auch Regelungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entgegen.

Vorbauten wie beispielsweise Erker, Balkone oder Altane (aufgeständerte Balkone) sind ausnahmslos genehmigungspflichtig. Ein Vorbau löst keine Abstandflächen aus, wenn er

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

Bei Vorbauten, die diese Voraussetzungen nicht einhalten und somit nicht begünstigt sind, berechnen sich die Abstandflächen mit der Oberkante der Umwehrung des Balkons als oberer Bezugspunkt der zu bestimmenden Wandhöhe.

Die Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn keine Abstandflächen ausgelöst werden.

Ich möchte eine Einfriedung bzw. einen Zaun errichten. Gibt es Einschränkungen?

Einfriedungen sind bis zu 2,0 Metern Höhe zu Nachbargrundstücken und straßenseitig (zur Verkehrsfläche) bis zu 1,0 Meter Höhe genehmigungsfrei. Bebauungspläne oder andere Satzungen können aber die Errichtung von

Einfriedungen untersagen oder einschränken. Da Einfriedungen in der Regel auf der Grenze errichtet werden, sollte eine Einigung mit dem Nachbarn erreicht werden, um privatrechtliche Abwehransprüchen zu verhindern.

Was muss ich beachten, wenn ich eine Werbeanlage errichten möchte?

Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m² sind genehmigungsfrei, **wenn** es sich um einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen handelt, die im Interesse des Verkehrs auf **außerhalb der Ortsdurchfahrten liegenden Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen**. Auch hier können Einschränkungen durch Satzungen oder durch den Denkmalschutz bestehen. Bestimmte Standorte (z.B. auf öffentlichen Fläche) oder Ausführungen (z.B. Dauerblinklicht) können eine Genehmigung erforderlich machen.

Wie lange dauert in der Regel die Bearbeitung meines Bauantrags?

Die Bearbeitungszeit für Bauanträge ist abhängig von der Anzahl der eingehenden Anträge und Vollständigkeit zw. Prüffähigkeit der eingereichten Unterlagen. Bei Unvollständigen Unterlagen oder hoher Anzahl von Bearbeitungsfällen kann die Bearbeitung unter Umständen bis zu 3 Monate dauern.

Mein Bauantrag wurde abgelehnt. Wie gehe ich am besten weiter vor?

Es macht einen Unterschied, ob der Bauantrag wegen Unvollständigkeit der Unterlagen zurückgewiesen wurde oder ob er negativ beschieden wurde. Im Falle der Unvollständigkeit wird Ihnen die Bauaufsicht mitteilen, welche Unterlagen nachgereicht werden müssen. Wurde Ihr Bauvorhaben als nicht genehmigungsfähig erkannt, kann gegebenenfalls ein erneuter Antrag mit modifizierter Planung eingereicht werden. Es kann aber auch sein, dass Ihr Vorhaben an dem vorgesehenen Standort gar nicht zulässig ist. Die Bescheide der Bauaufsicht enthalten immer entsprechende Erklärungen. Sollten Sie dennoch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Wer hat Einsicht in die Bauakten?

Einsicht in die Bauakten haben Eigentümer und Bevollmächtigte mit entsprechendem Nachweis. Auf der Basis des Informationsfreiheitsgesetzes besteht zudem eine

weitere Möglichkeit der Einsichtnahme in Bauakten, dazu muss jedoch das jeweilige Verfahren zum Abschluss gebracht worden sein.

Muss ich die Belästigungen durch eine Baustelle hinnehmen, wo sind die Grenzen?

Baustellen verursachen zwangsläufig Beeinträchtigungen für die Umgebung. Die Bauleitung ist sich darüber im Klaren und hat ein eigenes Interesse daran, die lärmintensiven Maßnahmen möglichst schnell abzuschließen. Während der Bauphase sind wirksame Maßnahmen z. B. hinsichtlich der Lärm- und Staubentwicklung durch die Bauleitung vorzunehmen.

Lärmintensive Abbruch- und Bauarbeiten dürfen nur werktags (Montag bis Samstag) durchgehend von 07.00 bis 20.00 Uhr durchgeführt werden.

Benötige ich neben der Baugenehmigung weitere Genehmigungen?

Nicht selten ist es erforderlich, weitere Genehmigungen von Fachbehörden einzuholen. Abhängig vom Vorhaben und von dem Standort können dies zum Beispiel denkmalschutzrechtliche, sanierungsrechtliche oder wasserrechtliche Genehmigungen sein. Sollten Sie schützenswerten Baumbestand beseitigen, erfordert dies zudem eine Baumfällgenehmigung. In der Regel ergeht die Baugenehmigung als gebundene Entscheidung zusammen mit den anderen erforderlichen Genehmigungen.

Auch Gutachten oder Prüfungen wie beispielsweise zu Bodenbelastungen, zur Umweltverträglichkeit oder zum Artenschutz können für eine Baugenehmigung erforderlich sein.

Welche Unterlagen muss ich mit meinem Bauantrag einreichen?

Welche Dokumente und Unterlagen eingereicht werden müssen, ist abhängig von der Art des Vorhabens bzw. des Genehmigungsverfahrens. Detaillierte Informationen können Sie dem Leitfaden „Bauen in Mülheim an der Ruhr“ entnehmen, der auf der Website der Stadt verfügbar ist.

Wie lange ist meine Baugenehmigung oder meine Bauvoranfrage gültig?

Gemäß § 77 BauO NRW erlöschen die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann zu Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid gem. § 71 Bau ONRW beantragt werden. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.