

ABLAUF DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Verursacher bzw. der, der den Anstoß für das Baugenehmigungsverfahren gibt, ist der Bauherr, der beabsichtigt, eine bauliche Anlage zu errichten, zu ändern oder abzubauen. Er beauftragt im allgemeinen einen bauvorlageberechtigten Architekten, der auf der Grundlage des Baurechts (gem. Verordnung über bautechnische Prüfungen - Bau PrüfVO - die Bauantragsunterlagen fertigt und zusammenstellt.

Im Rahmen der Novellierung der Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) fällt gerade dem Architekten, als fachlicher Erfüllungsgehilfe des Bauherrn, eine besondere Bedeutung zu. Er hat die Aufgabe, den Bauherrn in allen planungs- und baurechtlichen Belangen zu beraten. Er trägt - insbesondere bei den freigestellten Vorhaben - ein großes Maß an Verantwortung und hat alle baurechtlichen Belange eigenverantwortlich sicherzustellen.

Die Bauvoranfrage

Als Vorprüfung vor einem Baugenehmigungsverfahren, das einen erheblich höheren Bearbeitungs- und Prüfungsaufwand mit sich bringt, kann der Bauherr eine Bauvoranfrage stellen. Diese dient dazu, planungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen separat „vor“-prüfen zu lassen.

Die notwendigen Bauvorlagen richten sich in der Regel nach der zu prüfenden Frage, die wiederum so konkret sein muss, dass sie von der Baugenehmigungsbehörde verbindlich beantwortet werden kann. Dazu gehören insbesondere:

1. Antragsvordruck mit genauer Fragestellung
2. Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster
3. Lageplan mit Angaben über das Baugrundstück und der Nachbarschaft, mit Eintragungen über das vorhandene Baurecht (Baugrenzen, Festsetzungen usw.), aller vorhandenen baulichen Anlagen, deren Nutzung sowie geschützte Bäume, ggf. Baulasten und weitere Eintragungen, die zur Beurteilung relevant sein könnten.
4. Name, Adresse des Bauherrn und dessen Unterschriften auf allen Bauvorlagen
5. Bau- und Betriebsbeschreibung, je nach Art der Anfrage ggf. Berechnungen, Stellplatznachweis, usw.

Der Bauvorbescheid stellt für den Bauherrn eine verbindliche Erklärung der Behörde dar, an die sie im Baugenehmigungsverfahren gebunden ist. Sie hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Danach ist ein Antrag auf Verlängerung um jeweils ein Jahr zu stellen. Neben der Klärung von schwierigen planungs- oder bauordnungsrechtlichen Fragen wird die Bauvoranfrage oft vor Grundstücksverkäufen vom Käufer vorgeschaltet oder als Option in den Grundstücksverträgen übernommen.

Das Baugenehmigungsverfahren

Mit der aktuellen Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), hat die Landesregierung einen neuen Verfahrensweg eröffnet, der dem Bauherrn schneller und einfacher zu seiner Baugenehmigung verhilft. Grundsätzlich muss der Bauherr von vier Verfahrensmöglichkeiten ausgehen:

Das Vorhaben ist genehmigungsfrei (§§ 65 und 66 BauO NRW)

In den §§ 65 und 66 BauO NRW werden die baulichen Vorhaben und Anlagen aufgelistet, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Hierunter fallen beispielsweise Nebenanlagen bis 30 m³

umbauten Raum, Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe auf der Nachbargrenze, Fahnenmaste und vieles mehr. Leider können Sie jedoch nicht davon ausgehen, dass das Vorhaben damit auch zulässig ist. Oftmals stehen örtliche Satzungen, wie der Bebauungsplan, Gestaltungssatzungen oder das Nachbarrecht einem Vorhaben entgegen. Das heißt, auch wenn ein Vorhaben auf den ersten Blick genehmigungsfrei ist, sind bei dessen Verwirklichung einige gesetzliche Vorschriften in eigener Verantwortung zu beachten (z. B. Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken).

Erkundigen Sie sich, bevor Sie Ihr **Vorhaben realisieren**, bei uns (siehe Sprechzeiten) und sprechen Sie mit Ihrem Nachbarn.

Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§ 67 BauO NRW)

Wohngebäude, Stellplätze und Garagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls genehmigungsfrei sein.

Hierzu sind jedoch, wie bei anderen Genehmigungen auch, entsprechende Bauvorlagen von Architekten oder anderen Bauvorlageberechtigten vorzulegen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Kamen prüft nur noch die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan. Sollten Sie dann nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauunterlagen von der Behörde eine anderslautende Nachricht erhalten, können Sie mit der geplanten Baumaßnahme beginnen. In der Regel teilen wir Ihnen bereits vor Ablauf der Frist verbindlich mit, dass keine Bedenken bestehen oder dass aufgrund besonderer Umstände doch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Zielsetzung dieser Änderung ist es, das Verfahren erheblich zu beschleunigen. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass dem Bauherrn und einem Architekten wesentlich mehr Verantwortung auferlegt werden. Der Architekt und die Sachverständigen, die vom Bauherrn einzuschalten sind, tragen die gesamte Verantwortung für das Vorhaben. Die zu beauftragenden Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz und Statik verursachen dem Bauherrn Mehrkosten. Demgegenüber spart er an Genehmigungsgebühren, Zeit und ggf. Zwischenfinanzierungskosten.

Nach In-Kraft-Treten des zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung NRW am 1.6.2000 hat der Bauherr nunmehr die Möglichkeit, zwischen der Freistellung seines Baugesuchs nach § 67 BauO NRW und der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu wählen.

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Sollte Ihr geplantes Bauvorhaben genehmigungspflichtig sein, unterscheidet die BauO NRW zwei mögliche Genehmigungsverfahren:

- das vereinfachte Genehmigungsverfahren und
- das „normale“ Genehmigungsverfahren.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren trifft in der Hauptsache zu für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe und deren Nebenanlagen, Garagen, Einfriedigungen, Anschüttungen, Werbeanlagen u. a. baulichen Anlagen, die in § 68 BauO NRW aufgelistet sind.

Der Prüfaufwand ist für die Prüfbehörde geringer, da er sich hauptsächlich auf die planungsrechtliche Prüfung und nur in geringerem Umfang auf das Bauordnungsrecht

beschränkt. Das materielle Baurecht ist hier verstärkt vom Architekten und weiteren Sachverständigen für Schall-, Wärme- und Brandschutz und Statiker sicherzustellen. Diese Bescheinigungen sind weiterhin z.T. erst zum Baubeginn einzureichen, sodass durch die Genehmigung das Vorhaben bereits abgesichert ist.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Antrag, wenn er vollständig und bescheidungsfähig ist, innerhalb von 6 Wochen zu entscheiden. Diese Frist darf nur bei wichtigen Gründen verlängert werden.

Das normale Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

Alle Bauvorhaben, die nicht unter die v.g. Verfahren fallen, unterliegen einem normalen Genehmigungsverfahren. Diese Vorhaben sind beispielsweise: Gewerbebauten, Geschäftshäuser, Wohnhäuser größeren Ausmaßes (Hochhäuser) usw.

Diese Vorhaben unterliegen der gesamthaltlichen Prüfung.

Baugenehmigungsunterlagen

Je nach Art des notwendigen Verfahrens (Bauvoranfrage/Bauantrag) ist es für die Genehmigungsbehörde entscheidend, dass die eingereichten Unterlagen vollständig und unterschrieben sind und dass die Planunterlagen gut lesbar und zweifelsfrei sind. Je besser die Unterlagen sind, um so einfacher und schneller wird die Bearbeitung durchgeführt werden können. Bereits bekannte Probleme, wie z. B. Befreiungen vom Planungsrecht, Abweichungen vom Baurecht oder schwierige Brandschutzprobleme, sollten bereits im Vorfeld mit den zuständigen Sachverständigen/Sachbearbeitern geklärt werden. In besonderen Fällen sollten diese Einzelfragen in Form einer Bauvoranfrage (siehe Pkt. 3.1) verbindlich geklärt werden.

Die Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) regelt dazu im einzelnen, welche Unterlagen notwendig sind und welche Inhalte in den Unterlagen enthalten sein müssen.

Je nach Antragsgegenstand und Antragsart werden folgende Unterlagen benötigt:

- Antragsvordruck
- statistischer Erhebungsbogen
- Katasterplan
- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise/Gutachten
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche • Erklärung des Architekten
- Vertretungsvollmacht des Architekten (wird empfohlen)

Die Planunterlagen sind je nach Antragsart 2-3-fach einzureichen. Es wird jedoch empfohlen, vor allem wenn erkennbar ist, dass weitere Stellungnahmen externer Behörden einzuholen sind, die Unterlagen ggf. 4-5-fach einzureichen. Je nach Besonderheit des Vorhabens sind weitere Planunterlagen, Berechnungen oder Nachweise vorzulegen. Im Zweifelsfall wenden Sie sich bitte an die zuständigen Sachbearbeiter, die Ihnen sicherlich die notwendigen Anforderungen genauer erläutern.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Antragsunterlagen vollständig eingereicht werden müssen, da wir sie andernfalls gebührenpflichtig zurückweisen müssen.

Es gilt der Grundsatz, dass nur vollständige Anträge bearbeitet werden können (§ 72 3au0 NRW).

Bearbeitung des Bauantrages

Der Bauherr bzw. Architekt reicht die unterschriebenen kompletten Antragsunterlagen bei der Stadtverwaltung ein. Der Antrag wird dann im Fachbereich Bauen (Untere Bauaufsichtsbehörde) registriert, d. h. er bekommt ein Aktenzeichen und wird vorgeprüft.

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Vollständigkeit der Antragsunterlagen, ausreichender Darstellungsgrad sowie Bauvorlageberechtigung geprüft. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen bzw. gravierenden Mängeln wird der Antrag gebührenpflichtig zurückgewiesen. Sind nur geringfügige Mängel erkennbar, werden von hier die fehlenden Angaben nachgefordert und in jedem Fall eine Eingangsbestätigung abgeschickt.

In der nächsten Prüfungsphase findet die sogenannte Standortprüfung bzw. planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung statt. Hier wird geprüft und entschieden, ob die richtige Antragsart (Freistellungsverfahren/vereinf./ norm. Genehmigungsverfahren) gewählt worden ist und ob das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist. Dabei spielen die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung eine entscheidende Rolle, so ist z. B. abzuklären, ob:

- die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder
- das Bauvorhaben sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) befindet und es sich nach bestimmten Kriterien einfügt oder
- eine Außenbereichslage gegeben ist und damit die hierfür relevanten Bestimmungen abgeprüft werden müssen.

Im Rahmen der Standortprüfung sind auch die Fachbehörden zu hören, deren Belange durch das Vorhaben berührt werden. Diesen Service übernimmt die Bauaufsichtsbehörde für den Bauherrn. So sind z. B. bei Bauvorhaben:

- im Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Unna
- in der Nähe von Landes- oder Bundesstraßen der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen
- zur Errichtung von Gewerbebetrieben die staatl. Ämter für Umweltschutz und Arbeitsschutz in Lippstadt bzw. Arnsberg
- an Denkmälern bzw. in der Nähe von Denkmälern die Untere Denkmalschutzbehörde und das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster zu beteiligen.

Die Stellungnahmen sind von den zuständigen Sachbearbeitern im Fachbereich Bauen (Untere Bauaufsichtsbehörde) in dem Sinne auszuwerten, dass keine gegenläufigen Aussagen in den später zu fertigenden Bescheid aufgenommen werden. Begründung hierfür ist, dass jede Fachbehörde die Stellungnahme nur auf ihre fachspezifischen Belange stützen kann. Auch ist darauf zu achten, dass bei besonders belastenden Auflagen einzelner Fachbehörden die jeweilige Rechtsgrundlage mit anzugeben ist.

Vor oder parallel zur Prüfung der bautechnischen Nachweise erfolgt die eigentliche bauordnungsrechtliche Prüfung auf Grundlage der Landesbauordnung, der darauf aufbauenden Verordnungen und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Bauantragsunterlagen werden dann mit dem Genehmigungsstempel ggf. Grüneintragungen versehen. Anschließend wird der Baugenehmigungsbescheid mit Auflagen und Hinweisen gefertigt.

Bauausführung

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden! Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche und die Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Die Baugenehmigung einschließlich der mit Prüfvermerk versehenen Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Baubeginn, Rohbaufertigstellung und abschließende Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens müssen Sie als Bauherr der Bauaufsichtsbehörde jeweils eine Woche vorher schriftlich anzeigen; entsprechende Anzeigenvordrucke sowie ein vorbereitetes Baustellenschild

erhalten Sie mit der Baugenehmigung. Das Baustellenschild ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen.

Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und notfalls mit einem Bauzaun abzugrenzen. Wenn eine öffentliche Verkehrsfläche bei der Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden muss, bedarf dies vorher einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt.

Die Bauaufsichtsbehörde führt Bauzustandsbesichtigungen nach Rohbaufertigstellung und nach abschließender Fertigstellung und in der übrigen Bauzeit stichprobenhaft Bauüberwachungen durch, für die jeweils eine Verwaltungsgebühr erhoben wird; diese ist abhängig von der Höhe der Genehmigungsgebühr.

Wenn abweichend von der Baugenehmigung oder gar ohne Baugenehmigung gebaut wird, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die meistens mit einer empfindlichen Geldbuße geahndet wird. Für die Bauausführung genehmigungsfreier Wohngebäude und Garagen gilt folgendes; Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche und Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Auch müssen die Bauvorlagen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen und ein besonderes Baustellenschild dauerhaft und gut sichtbar angebracht werden.

Trotz Genehmigungsfreiheit müssen Baubeginn und Fertigstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

Für Wohngebäude geringer Höhe und Wohngebäude mittlerer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen müssen außerdem bei Fertigstellung Bescheinigungen der Sachverständigen vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass entsprechend der von ihnen geprüften bzw. aufgestellten bautechnischen Nachweise gebaut wurde.

Gebäudeeinmessung

Die Errichtung von Gebäuden und Veränderung der überbauten Flächen sind nach dem Katastergesetz einmessungspflichtig. Die dazu notwendige Gebäudeeinmessung wird auf Antrag von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt und an das Katasteramt weitergeleitet.