

# Bauratgeber für Geldern – eine kurze Übersicht, die Ihnen viele Fragen beantwortet

Stand Oktober 2019

Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen, um den Bauwunsch zu verwirklichen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind viele Dinge zu beachten. Die Vielzahl der Rechtsvorgaben ist für viele Bauwillige wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar. So entsteht ein umso größerer Informationsbedarf, dem wir mit diesem Bauratgeber entgegenkommen wollen.

## 1. DAS BAUGRUNDSTÜCK

### ▪ Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn oder alte Straßen- und Flurstücksbezeichnungen des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

### ▪ Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

### 1.1. Rechtliche Vorüberlegungen

#### ▪ Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauordnungsabteilung geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Planungs- oder der Bauordnungsabteilung aufzunehmen und eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

#### ▪ Risiko Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob es Hinweise auf Verunreinigungen im Boden oder im Grundwasser gibt. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt? Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Verschmutzungen liefern. Zunächst sollte der Eigentümer des Grundstücks zu seinen Kenntnissen über mögliche Verunreinigungen befragt werden. Auch bei der Umweltschutzbeauftragten können Informationen über ein Grundstück vorliegen. In jedem Fall sollten Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve eingeholt werden. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Die Untere Bodenschutzbehörde erstellt auf Wunsch für das jeweilige Grundstück auch einen Auszug aus diesem Kataster, der dem Kaufvertrag beigelegt werden kann. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies aber nicht, dass dort tatsächlich keine Verunreinigungen vorhanden sind. Das vorhandene Altlastenverdachtsflächenkataster hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

## ▪ **Erwerb**

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der Stadt Geldern, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Stadtverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## ▪ **Grundstückswert**

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## ▪ **Nebenkosten**

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

## ▪ **Notarkosten**

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## ▪ **Grunderwerbsteuer**

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen aktuell 6,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 300.000 Euro werden Ihnen demnach 19.500 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## ▪ Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Tiefbauamt der Stadt Geldern, Erschließungsabteilung, informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So spiegeln sich breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze entsprechend in den Straßenkosten wider.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie von der Erschließungsabteilung des Tiefbauamtes der Stadt Geldern.

## ▪ Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück / Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

## 2. DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

### ▪ Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Bauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigungspflicht und die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

### 2.1. Das Bauplanungsrecht

#### ▪ Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Stadt als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Stadt mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Rat der Stadt Geldern ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

#### ▪ **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss regelmäßig ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

#### ▪ **Bebauungsplan**

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht hinweg bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen, wie zum Beispiel

- zur Gestaltung der baulichen Anlagen
- zur Höhe und Ausführung von Einfriedungen
- zur Zulässigkeit von Gartenhäusern und anderen Nebenanlagen
- zur nachhaltigen Bepflanzung der privaten Gärten und Vorgärten,  
( <https://www.geldern.de/de/wirtschaft-bauen/gruen-in-der-stadt/> )

sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Stadt Geldern über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

#### ▪ **Ausnahmen und Befreiungen**

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall

einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

#### ▪ **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso höher ist eine Anpassung an diese Bebauung zu verlangen.

#### ▪ **Außenbereich**

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorzuhalten.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

#### ▪ **Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist ein Grundstück grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

## 2.2. Das Bauordnungsrecht

#### ▪ **Allgemein**

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 gültig ab 01.01.2019.

Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Darüber hinaus werden soziale Mindeststandards für die Barrierefreiheit gewährleistet. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW 2018 werden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen. Ergänzend können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen.

#### ▪ **Grenzabstand**

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen den Abstand unter bestimmten Voraussetzungen unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens die Gebäudehöhe x 0,4 zu entsprechen hat, d.h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da der Mindestgrenzabstand von 3 m in vielen Fällen ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

#### ▪ **Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude**

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die BauO NRW 2018 für Garagen- und Abstellgebäude eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

Sie dürfen diese Gebäudearten ohne oder mit einem verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsbereich, d.h. im 3 Meter breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern je Nachbargrenze und 15 m zu allen Nachbargrenzen nicht überschreitet und
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird.

#### ▪ **Die am Bau Beteiligten**

##### **Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleitende, Bauherrschaft § 52-56 BauO NRW**

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen. Verfügt die Bauherrin oder der Bauherr über die in der BauO NRW 2018 an Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer gestellten Anforderungen, so dürfen sie selbst als Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer tätig werden. Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem einfachen Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

### **Entwurfsverfassende §54 BauO NRW**

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

### **Unternehmen § 55 BauO NRW**

Jede Unternehmerin oder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr/von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

### **Bauleitende § 56 BauO NRW**

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen.

Die Bauleitenden müssen über die für ihre Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen.

#### ▪ **Vorbescheidsverfahren**

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung

- der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- von zulässiger Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

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. Dies gilt nicht, wenn zu planungsrechtlichen Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

#### ▪ **Bauantrag**

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Auf der Grundlage der entsprechenden Verordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Bauvorlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:500
- ggf. beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (erhältlich beim Katasteramt oder Planungsabteilung)
- ggf. deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder der Planungsabteilung)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
  - a) der bebauten Fläche
  - b) der Geschossflächenzahl
  - c) der Grundflächenzahl
  - d) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis des Wärme- und Schallschutzes
- statistischer Erhebungsbogen

#### ▪ **Genehmigungsfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen**

Der § 62 der BauO NRW 2019 legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Genehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 4 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit immer die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z.B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z.B. einer Gestaltungssatzung.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z.B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes. Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf genehmigungsfreie Anlagen, die in § 66 BauO NRW 2018 ebenfalls abschließend aufgezählt sind (z.B. Wärmepumpen).

#### ▪ **Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens**

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Nach Registrierung und Vorprüfung wird eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Die/der zuständige Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit. Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Erst bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt, wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

#### ▪ **Bauaufsichtliche Verfahren**

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besonderen Verfahren geregelt worden.

#### ▪ **Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW 2018)**

Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

- Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 + 2
- sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 + 2 und
- Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude der Gebäudeklasse 1 + 2

Voraussetzung ist allerdings

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.a 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 Baugesetzbuch liegt
- sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches bedarf
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist
- sie keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 bedarf
- die Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von einem Monat erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vollständige Untersagung nach § 15 Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Sind in den Wohngebäuden mehr als zwei Wohnungen vorhanden, muss vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit (Statik) vorliegen. Das gilt auch entsprechend für Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz. Bei den Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft oder bescheinigt werden, dass das Vorhaben die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Die vorstehenden Regelungen für genehmigungsfreie Wohngebäude gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze sowie Fahrradstellplätze bis 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem genehmigungsfreien Wohngebäude dienen. Da aber für diese Objekte weitere Anforderungen gestellt sind, wird der Bauherrin oder dem Bauherrn dringend empfohlen, diese Fragen mit einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser oder mit der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtliche Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlich rechtlichen Baurecht. Er wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt. Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Mit diesem Verfahren wird den Bauherrn und den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat die Bauherrin oder der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

#### ▪ **Einfaches Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018**

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind. Das einfache Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies gemäß § 63 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW 2018 beantragt.

In § 50 Abs. 2 BauO NRW 2018 sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt. Hier handelt es sich in der Regel um größere Projekte, die aufgrund ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern.

Im einfachen Genehmigungsverfahren beschränkt sich der Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde auf die Vereinbarkeit des Vorhabens.

Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit:

§§ 29 – 38 BauGB	Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach Baugesetzbuch
§ 69 BauO NRW	Beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 BauO NRW 2018
§ 4 BauO NRW	Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
§ 6 BauO NRW	Abstandsflächen
§ 8 (2) BauO NRW	Spielplatz für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen
§ 9 BauO NRW	Gestaltung der Anlagen
§ 10 BauO NRW	Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten
§ 47 (4) BauO NRW	In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum <i>Abstellfläche</i> herzustellen.
§ 48 BauO NRW	Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze
§ 49 BauO NRW	Barrierefreies Bauen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen
§ 89 BauO NRW	Örtliche Bauvorschriften
§ 64 (1) Ziff. 5 BauO NRW	Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstige Zulassungsverfahren geprüft wird.
§ 64 (1) Satz 2 BauO NRW	Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft.
§ 64 (1) Satz 3 BauO NRW	Das einfache Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende (ggf. geprüfte) Unterlagen einzureichen:

- Die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz
- Ein Nachweis über die Standsicherheit
- Eine Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Weder die weiteren Anforderungen der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages bei ihr zu entscheiden, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder für das Bauvorhaben ein positiver Vorbescheid erteilt wurde; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht

begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

#### ▪ **Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW 2018**

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Genehmigungsfreistellung noch dem einfachen Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Arbeitsschutz wird nicht geprüft) einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

#### ▪ **Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)**

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Bedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

#### ▪ **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich bei Neubauvorhaben grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.

Bei Änderungen von Gebäuden werden die Gebühren auf Grundlage der Herstellungssumme ermittelt.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

#### ▪ **Bauen ohne Baugenehmigung**

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerks.

### **3. BAURECHTLICHE SPEZIALTHEMEN**

## ▪ **Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit § 72 BauO NRW**

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wir die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

## ▪ **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalen ist es, Baudenkmäler zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Stadt Geldern wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Untere Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei können wir Ihnen Auskunft geben, ob ein Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal ist. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Stadtgebiet zuständig und berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

#### ▪ **Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 85 BauO NRW)**

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung und ersetzt keine privatrechtliche Regelung. Daher ist es in vielen Anwendungsfällen ratsam, den Inhalt einer Baulast auch privatrechtlich zu übernehmen.

#### ▪ **Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen**

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsflächenbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsflächenbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsfläche festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels einer Geh- und Fahrrechts Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

#### **Verfahren und Rechtsfolgen:**

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar, einer Gemeinde oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder von der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auf vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

- **Teilung von Grundstücken (§ 7 BauO NRW)**

Die Teilung eines bebauten Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der Bauordnung oder aufgrund einer hierauf erlassenen Vorschrift zuwiderlaufen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann die Frist durch Zwischenbescheid um höchstens zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb dieser Frist über sie entschieden wurde.

## 4. Die Baustelle

### 4.1. Umgang mit Boden und Bodenaushub auf Baustellen

Im Vorfeld der Baumaßnahme muss geprüft werden, ob es Hinweise für die Verunreinigung des Grundstückes mit Schadstoffen gibt. Hinweise liegen vor, wenn das Grundstück in der Vergangenheit durch einen Gewerbebetrieb genutzt wurde, der mit Wassergefährdenden Stoffen umgegangen ist oder es Hinweise für Auffüllungen mit bodenfremden Materialien gibt. Sollte dies der Fall sein, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde (für die Stadt Geldern ist dies der Kreis Kleve) informieren. Die weitere Vorgehensweise, insbesondere der Umgang mit den verunreinigten Böden oder Auffüllungen, ist mit dieser Behörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger nach §18 BBdschutzV hinzuzuziehen.

- **Mutterboden**

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen ausgehoben oder abgeschoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden wieder auf dem Grundstück zu verteilen.

- **Bodenaushub**

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden. Liegen Hinweise für eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen vor, muss die Verwertung und/oder Entsorgung des Materials vor dem Beginn der Maßnahme mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde (für die Stadt Geldern ist dies der Kreis Kleve) abgestimmt werden.

- **Einbau von Materialien unter Bauwerken**

Zum Unterbau von befestigten Flächen oder unter Gebäuden können sogenannte Primärmaterialien, dies sind alle Materialien natürlichen Ursprungs wie z.B. Sand und Kies, Splitte und Schotter aus Natursteinen verwendet werden.

Auch mineralische Recyclingmaterialien können zu diesem Zweck verwendet werden. Hierfür ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese prüft die chemische Qualität des Recyclingmaterials, die geplante Einbauhöhe, den Einbauort (z.B. unter Pflaster oder unter einem Gebäude) und den Abstand der Sohle zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.

#### ▪ **Auffüllung von Geländen im Bereich von Freiflächen**

Ist die Auffüllung des Baugrundstücks außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen erforderlich, um z.B. eine Angleichung an Nachbargrundstücke oder die Straße zu erzielen, darf nur natürliches Bodenmaterial verwendet werden, dass die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes einhält. Die oberen 10 bis 20 cm sollten mit Mutterboden abgedeckt werden. Stammt das Bodenmaterial oder der Mutterboden nicht von dem Grundstück, sondern wird angeliefert, empfiehlt es sich die Herkunft und die chemische Qualität vom Lieferanten nachweisen zu lassen und in den eigenen Unterlagen zu dokumentieren.

## **4.2. Umgang mit Abfällen auf Baustellen**

Abfälle, die bei dem Abriss von Gebäuden oder beim Neubau entstehen, sind grundsätzlich schon an den Anfallstellen nach Materialien getrennt zu erfassen und einer Verwertung oder einer Entsorgung zuzuführen. Vor allem sind schadstoffhaltige Materialien und Bauteile (z.B. asbesthaltige Baustoffe und behandelte Hölzer aus Dachstühlen), die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können, vorher auszubauen. Damit die Erfassung und Verwertung bzw. Entsorgung der Baustellenabfälle problemlos und kostengünstig erfolgen kann und den Baustellenbetrieb nicht behindern, empfiehlt es sich, bereits im Vorfeld der Maßnahme die Art der anfallenden Stoffe und die zu erwartenden Mengen zu ermitteln und die Entsorgungswege festzulegen. Insbesondere für schadstoffhaltige Abfälle sind entsprechende Entsorgungsnachweise bei der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (für die Stadt Geldern ist dies der Kreis Kleve) zu beantragen. Auch sollten die Entsorgungs- und Verwertungswege sowie die Mengen dokumentiert werden, um gegenüber der Abfallwirtschaftsbehörde den Verbleib der Baustellenabfälle dokumentieren zu können.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die getrennte Erfassung der folgenden Abfallarten hat sich in der Praxis auf vielen Baustellen bewährt und kann als Anhaltspunkt dienen. Sie ersetzt aber keinesfalls die individuelle Planung des Umgangs mit den Abfall- und Wertstoffströmen auf ihre Baumaßnahme.

#### ▪ **Verwertbare Baustellenabfälle**

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

#### ▪ **Nichtverwertbare Baustellenabfälle**

Nichtverwertbare Baustellenabfälle, z.B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Schadstoffhaltige Abfälle**

Als schadstoffhaltige Abfälle sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände, Bitumen, behandelte Hölzer. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, gehört damit in die Entsorgung für schädliche Abfälle.

- **Asbesthaltige Abfälle**

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen. In Abhängigkeit von der Art und der Menge der Abfälle ist ein Entsorgungsnachweis bei der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu stellen.

- **Bauschutt**

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmateral. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Aufbereiteter Bauschutt kann unter bestimmten Voraussetzungen unter Gebäuden und/oder befestigten Flächen wieder eingebaut werden. Wichtige Kriterien für den Einbau sind die chemischen Eigenschaften des Bauschutts, die Einbauhöhe und der Abstand des höchsten zu erwartenden Grundwasserstands. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde (für die Stadt Geldern ist dies der Kreis Kleve) erforderlich.

## **5. Energieeffizient Bauen und Sanieren**

Beim Bau eines Hauses oder bei der umfangreichen Sanierung eines Bestandsgebäudes sollte man bereits früh in der Planungsphase über den Energiebedarf des künftigen Gebäudes nachdenken. Durch gezielte Überlegungen zu den Möglichkeiten der Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Energieerzeugung und den in Frage kommenden Energieträgern lassen sich später nicht nur viel Geld sparen, man wird durch einen geringen Verbrauch auch unabhängiger vom schwankenden Energiemarkt. In unserer Beratungsmappe „Energieeffizient Bauen und Sanieren“, die in der Stadtverwaltung Geldern ausliegt und auch auf der Internetseite [www.geldern.de](http://www.geldern.de) verfügbar ist, erhalten Sie viele wichtige Informationen nicht nur zu den Möglichkeiten der Energieeinsparung beim Bauen und Sanieren, sondern auch zu der grundsätzlichen Vorgehensweise in der Planungsphase, zu Fördermöglichkeiten und zu Beratungsangeboten. Ausführliche Hinweise über die Nutzung regenerativer Energien runden das Informationsangebot ab.

## **6. VERWALTUNGSSTRUKTUR UND ANSPRECHPARTNER IM BAUBEREICH**

In der Stadt Geldern verteilen sich Ihre Ansprechpartner in Sachen Planen und Bauen auf mehrere Ämter: Sie finden die passenden Ansprechpartner mit den aktuellen Kontaktdaten im Internet unter [www.geldern.de](http://www.geldern.de).