

Merkblatt der unteren Bauaufsicht des Kreises Gütersloh Hinweise zur Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bedürfen einige Bauvorhaben keiner Baugenehmigung. Unter den in § 63 BauO NRW 2018 genannten Voraussetzungen können die dort aufgeführten Bauvorhaben in der Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde eingereicht werden.

Zu den **Voraussetzungen** gehören insbesondere, dass

- es keine Konflikte mit einer Störfallanlage gibt und
- das Vorhaben keiner Ausnahme, Befreiung oder Abweichung bedarf.

Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2.

Gebäudeklasse 1 => Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung

Gebäudeklasse 2 => Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3 => Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist gemessen über der Geländeoberfläche im Mittel.

Dies gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 BauO NRW 2018.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für das Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Die Gemeinde ihrerseits kann ohne Begründung erklären, dass sie ein Genehmigungsverfahren für notwendig hält.

In der Genehmigungsfreistellung erfolgt keine Prüfung über die Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Erforderliche Unterlagen sind:

- Antragsvordruck "Genehmigungsfreistellung § 63 BauO NRW 2018"
- Bauvorlagen nach der Bauprüfverordnung, das sind mindestens:
 - Lageplan,
 - Bauzeichnungen,
 - Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen vollständig bei der Gemeinde einzureichen. Eine Prüfpflicht der Gemeinde besteht nicht.

Nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben begonnen werden. Mit dem Vorhaben kann unverzüglich begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf dieser Frist schriftlich mitteilt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Gebühren werden in der Genehmigungsfreistellung nur dann fällig, wenn die Bauherrschaft vor Ablauf der Monatsfrist eine Bescheinigung beantragt, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden muss. In diesen Fällen beträgt die Gebühr 50,00 €.

Der Antrag auf Bescheinigung kann formlos zusammen mit der Vorlage bei der Gemeinde oder aber zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des Monats nach Abgabe der Bauvorlagen gestellt werden.

Erklärt die Gemeinde, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die erweiterten Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die untere Bauaufsicht weiter.

Vor Baubeginn:

Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihren unmittelbaren Nachbarn (das sind die Eigentümer der unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke = Angrenzer) vor Baubeginn mitzuteilen, dass Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchzuführen beabsichtigen, für das die Bauaufsicht kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat.

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, jedoch nicht ihren Nebengebäuden und Nebenanlagen, müssen Ihnen vor Baubeginn bestimmte Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorliegen. Diese Nachweise und Bescheinigungen brauchen der Bauaufsicht nicht vorgelegt zu werden. Sie müssen diese Unterlagen jedoch aufbewahren; die Bauaufsicht kann sich diese auf Verlangen vorweisen lassen

Welche Nachweise und Bescheinigungen sind erforderlich:

1. ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes. Dieser Nachweis wurde in der Regel von dem Entwurfsverfasser oder einem Tragwerksplaner als Fachplaner aufgestellt,
2. ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellter Nachweis über den Schallschutz,
3. ein von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellter geprüfter Nachweis über den Wärmeschutz. Dieser Nachweis wird nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) geführt.
4. Aussagen zum Brandschutz:
 - a. Für Wohngebäude GK 1 und 2 liegt die Erklärung des Entwurfsverfassers auf dem Antragsvordruck bereits vor
 - b. Für Wohngebäude GK 3: Bescheinigung eines staatliche anerkannten Sachverständigen für Brandschutz

Nach abschließender Fertigstellung:

Es müssen Ihnen Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den oben genannten Nachweisen errichtet worden ist.

Nach § 16 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG NRW – vom 01.03.2005, SGV NRW 7134) besteht für den Eigentümer die Pflicht, neu errichtete oder in seinem äußeren Grundriss veränderte Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Dieses ist erforderlich, damit das Liegenschaftskataster mit den Liegenschaftskarten aktuell gehalten wird. Bestimmte Gebäude und Gebäudeanbauten mit geringer Bedeutung sind nicht einmessungspflichtig (z.B. mit einer Grundfläche unter 10 m²). Die unten angegebenen Vermessungsstellen können Ihnen entsprechende Auskünfte geben. Gebäudeeinmessungen können direkt bei der

- a) Abteilung Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises Gütersloh mit Sitz im Kreishaus in Gütersloh, Herzebrocker Str. 140, 33324 Gütersloh oder
 - b) einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, der in NRW zugelassen ist, beauftragen.
- Für beide Vermessungsstellen ist die gleiche Kostenordnung verbindlich.

Die Verpflichtung entsteht mit der Fertigstellung der Baumaßnahme oder mit dem Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung. Die Verpflichtung wird von der Katasterbehörde überwacht.