

Bauberatung

Allgemeine baurechtliche Grundlagen

Eine Baugenehmigung wird erteilt, wenn die planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Planungsrecht

Nach dem Planungsrecht – auch Städtebaurecht genannt – wird die zulässige Nutzung des Grundstücks und seine Bebauung bestimmt. Dies betrifft insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. Grundlage für die rechtliche Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen Sie für alle (Bau-)Vorhaben beachten, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen betreffen. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) grundsätzlich zwischen beplanten und unbeplanten Innenbereichen sowie dem Außenbereich:

- Bereich, für den die Stadt/Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen hat (beplanter Innenbereich, § 30 BauGB).
- Bereich, für den innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles keine Bebauungsplan aufgestellt wurde (unbeplanter Innenbereich, §34 BauGB).
- Als Außenbereich werden alle Flächen bezeichnet, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (beplanter Innenbereich, § 30 BauGB) und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB) liegen. Bei Bauvorhaben im Außenbereich, die nach § 4 des Landschaftsgesetzes von Nordrhein-Westfalen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, sind besondere Vorschriften zu beachten. Informationen dazu finden Sie in der PDF-Datei „Bauen im Außenbereich“.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wurde, und bei Vorhaben, die sich im unbeplanten Innenbereich, d. h. es existiert kein Bebauungsplan, befinden sowie bei

Vorhaben im Außenbereich wird im bauaufsichtlichen Verfahren vom Kreisbauamt im Einvernehmen mit der jeweils zuständigen Stadt/Gemeinde entschieden.

Bestimmte Vorhaben im Außenbereich können nur mit Zustimmung der Bezirksregierung Münster genehmigt werden.

Bauen im Außenbereich

- Öffentliche Belange
- Privilegierte Vorhaben
- Teilprivilegierte Vorhaben
- Sonstige Vorhaben

Informationen dazu finden Sie in der PDF-Datei „Bauen im Außenbereich“.

Bauen in bebauten Ortsteilen

- Normales Genehmigungsverfahren
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (Freistellungsverfahren § 67 BauO NRW)
- Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen (§§ 65, 66 BauO NRW)
- Baugenehmigung-Bauschein /Abbruch baulicher Anlagen
- Bauvoranfrage (Vorbescheid)
- Baulast

Informationen dazu finden Sie in der PDF-Datei „Bauen in bebauten Ortsteilen“.

Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht befasst sich – im Gegensatz zum Planungsrecht – mit den Anforderungen an die Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Nutzung, Instandhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen. Es gilt ferner für Grundstücke, Anlage und Einrichtungen, an die bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden.

Grundlage für die rechtliche Beurteilung ist die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). In der Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind auch die bauaufsichtlichen (Genehmigungs-)Verfahren, die Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten (Bauherrin/Bauherr, Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser, Unternehmerin/Unternehmer, Bauleiterin/Bauleiter) geregelt. Dort finden sie auch die Aufgaben, Befugnisse und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden und die vom Bauantrag bis zur "Fertigstellung" eines Vorhabens erforderlichen Verwaltungsverfahren.

Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), die Verwaltungsvorschriften zur Bauordnung Nordrhein-Westfalen (VVBauO NRW) sowie weitere Gesetzestexte rund um das Thema Bauen finden sie u. a. auf den Seiten des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport oder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

Eine Genehmigung wird erteilt, wenn – neben Bauordnungs- und Planungsrecht – auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit diese vom beantragten Vorhaben berührt sind. Im sogenannten Baunebenrecht werden genehmigungsrelevante Voraussetzungen z. B. aus dem Wasserrecht, Denkmalschutz, Straßenrecht, Umweltrecht, Landschaftsrecht etc. geklärt. Eine genaue Abgrenzung der im Baunebenrecht zu beteiligenden Behörden wird im Einzelfall nach baurechtlicher Vorklärung festgelegt.