

Bauen in bebauten Ortsteilen

Normales Genehmigungsverfahren

Hierbei handelt es sich um das „umfassendste“ Baugenehmigungsverfahren. Es wird für die Errichtung und Änderung von Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen durchgeführt, die besonderen Anforderungen unterliegen, den sogenannten „großen Sonderbauten“.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Die meisten Bauvorhaben, insbesondere Wohngebäude, fallen unter das „vereinfachte Genehmigungsverfahren“. In diesem Verfahren beschränkt sich die Prüfung nur auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften in den wichtigsten Punkten. So werden nur die planungsrechtliche Zulässigkeit und wesentliche bauordnungsrechtliche Anforderungen wie Stellplätze und Abstandflächen geprüft. Eine bautechnische Prüfung – insbesondere des Standsicherheitsnachweises und des Brandschutzes (außer bei Sonderbauten im Sinne des § 54 BauO NRW) – entfällt, kann jedoch auf Antrag des Bauherrn durch die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden.

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

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes) bedarf die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe (Erläuterung s. u.) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen keiner Baugenehmigung wenn

- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert ist und
- die Stadt/Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass ein (formelles) Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Freistellungsregelung gilt auch für Nutzungsänderungen von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre.

Erläuterung der von der Freistellungsregelung erfassten Gebäude und Nebenanlagen:

- Wohngebäude geringer Höhe: Gebäude, die dem Wohnen dienen und bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.
- Wohngebäude mittlerer Höhe: Gebäude, die dem Wohnen dienen und bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

- Die zu den vorgenannten Wohngebäuden gehörenden *Nebengebäude* (z. B. Abstellschuppen) *und Nebenanlagen* (z. B. Einfriedungen).
- Die den vorgenannten Wohngebäuden dienenden *Garagen und überdachte Stellplätze* bis zu 1.000 m² Nutzfläche.

Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen (§§ 65, 66 BauO NRW)

Die Errichtung oder Änderungen bestimmter baulicher Anlagen bedürfen keiner Baugenehmigung. Die Paragraphen 65 und 66 der [BauO NRW](#) führen entsprechende Anlagen auf.

Baugenehmigung-Bauschein/Abbruch baulicher Anlagen

Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung durch eine Teilbaugenehmigung schriftlich gestattet werden.

In der folgenden Baugenehmigung können für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich sind. Auch der Abbruch oder die Beseitigung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen bedarf, u. a. wegen der eventuell damit verbundenen Gefahren, der Baugenehmigung.

Bauvoranfrage (Vorbescheid)

Vor Einreichung des Bauantrages kann zu planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Fragen des Bauvorhabens ein sogenannter "Vorbescheid" beantragt werden. Je nach Fragestellung unterscheidet man

- planungsrechtlichen Vorbescheid,
- den Vorbescheid zur Klärung von Einzelfragen,
- den „umfassenden“ Vorbescheid. Dieser beinhaltet die Prüfung aller bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belange mit Ausnahme des Statischen Nachweises (Informationen zu den hierfür benötigte Bauvorlagen entnehmen Sie bitte den Erläuterungen zu Vereinfachtes Genehmigungsverfahren).

Baulast

Baulasten sind durch öffentlich-rechtliche Erklärung gesicherte Belastungen eines Grundstückes, wobei dieses aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen kann. Durch eine Baulast kann z. B. die Erschließung über ein fremdes (Nachbar-) Grundstück gesichert werden oder eine fehlende Abstandfläche (die nach der Bauordnung auf dem Baugrundstück

selber liegen müsste) auf das Nachbargrundstück „verschoben“ werden. Auch eine (fiktive) Grundstückvereinigung zur Verwirklichung eines Bauvorhabens auf mehreren Flurstücken, was nach der Bauordnung nicht zulässig wäre, ist möglich.

Baulasten stellen reale Belastungen des Grundstückes dar und sind daher ein Wertbeeinflussender Faktor beim Erwerb eines Grundstückes. Informieren Sie sich daher vor Erwerb eines Grundstückes durch Einsichtnahme des Baulastenverzeichnis, ob und ggfls. welche Art von Baulast für das Grundstück eingetragen ist.

Zuständig ist das Kreisbauamt des Kreises Warendorf. Es führt die Baulastenverzeichnisse für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden. Bitte beachten Sie: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis werden nur der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer bzw. Personen mit entsprechender Vollmacht erteilt.