

Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

Alle Vorhaben, die nicht genehmigungsfrei sind oder nicht im vereinfachten Verfahren genehmigt werden können, durchlaufen das normale Genehmigungsverfahren. Betroffen sind die **großen Sonderbauten** (u.a. große Gewerbebauten, Geschäftshäuser sowie Hochhäuser).

Allgemeine Anforderungen und erforderliche Nachweise:

Bauantrag

Bitte verwenden Sie nur die amtlichen Vordrucke des Landes NRW. Der Bauantrag muss von der Bauherrin/ dem Bauherrn unterschrieben sein.

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für die Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Wird ein Antrag unvollständig eingereicht, so kann die Baugenehmigungsbehörde ihn gebührenpflichtig zurückweisen.

Bauvorlageberechtigung

Bei Errichtung oder Änderung eines Gebäudes müssen die dem Antrag beizufügenden Bauvorlagen von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/-in unterschrieben sein.

Baubeschreibungsformular

Bitte verwenden Sie nur die amtlichen Vordrucke des Landes NRW.

Betriebsbeschreibungsformular

Die Betriebsbeschreibung ist nur erforderlich bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben. Bitte verwenden Sie die amtlichen Vordrucke. Zusätzlich können Arbeitsablauf-, Maschinenaufstell- und Rettungswegpläne erforderlich sein.

Lageplan - Flurkarte - Deutsche Grundkarte

Der Lageplan sollte nicht älter als 6 Monate sein und mindestens im Maßstab 1:500 auf der Grundlage eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte erstellt sein. Wenn die Grundstücksgrenzen nicht festgestellt oder Koordinaten nicht ermittelt werden können, Grenzüberbauungen vorliegen oder Flächen angrenzender Grundstücke von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind, dann ist ein amtlicher Lageplan vorzulegen. Die Flurkarte sollte nicht älter als 6 Monate sein und mindestens im Maßstab 1:1000. Handelt es sich um ein Vorhaben, welches im Außenbereich liegt, dann ist zusätzlich die Vorlage der Grundkarte erforderlich. Die Karten sind beim Bereich Liegenschaften, Zimmer 408/409, im Neuen Rathaus, kostenpflichtig erhältlich.

Bauzeichnungen

Es sind Grundrisse aller Geschosse, Schnitt/e und Ansichten im Maßstab 1:100 einzureichen. Es können zusätzlich einzelne Bauzeichnungen oder Teile davon durch besondere Zeichnungen, Zeichen und Farben erläutert werden. Bestandspläne können erforderlich sein. Für Mittel- und Großgaragen, Versammlungs-, Verkaufs- und Gaststätten

sind zusätzliche Angaben und Bauvorlagen erforderlich (beispielsweise Abmessung und Kennzeichnung der Fahrgassen, Bestuhlungspläne und Darstellung der Behandlungsräume).

Nachweis der Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Standsicherheitsnachweis in geprüfter Form vorzulegen. Die Prüfung muss von staatlich anerkannten Sachverständigen vorgenommen werden. Die Prüfung umfasst auch den baulichen Brandschutz und den baulichen Schall- und Wärmeschutz.

Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes. Das Konzept muss von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz aufgestellt werden. Im Einzelfall können auch Personen in Betracht kommen, die auf Grund ihrer fachlichen Qualifikation zur Erstellung von Brandschutzkonzepten durch die Bauaufsichtsbehörden akzeptiert werden (z.B. "Angehörige von Werksfeuerwehren, die auf Grund ihrer Ausbildung auch den vorbeugenden Brandschutz ihres Betriebes beurteilen können" oder "von anderen Ländern der BRD anerkannte Sachverständige").

Schallschutzgutachten

In Abhängigkeit von der Umgebung kann ein spezielles Schallschutzgutachten zur Beurteilung der Immissionen erforderlich sein - beispielsweise für Aussengastronomien, Gewerbebetriebe und Versammlungsstätten. Erstellt werden diese Gutachten von Sachverständigen.

Rechnerische Nachweise

Die Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzung - GRZ, BMZ und GFZ - sind nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung erforderlich. Der rechnerische Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche ist einzureichen. Bei Gebäuden ist die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277, bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer zu ermitteln.

Stellplätze

Für die Errichtung und Änderung von baulichen und anderen Anlagen sind Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich in der Regel nach Nutz-, Verkaufsflächen, nach der Art der Nutzung und nach möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan, aber auch nach Sitz- und Besucherplätzen oder Schülerzahlen.

Die Stellplätze müssen auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden. Der Nachweis kann auch auf einem Grundstück in der näheren Umgebung erbracht werden, in diesem Fall muss eine Baulast eingetragen werden.

Eine weitere Möglichkeit, unter besonderen Bedingungen, ist die Ablösung der Stellplätze durch Zahlung eines festgelegten Geldbetrages.

Statistikbogen

Der ausgefüllte Erhebungsbogen für die Baustatistik ist dreifach bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

Spielfläche

Ein Gebäude mit Wohnungen darf nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereitgestellt wird.

Archiv

Archivakten werden im Bedarfsfall beim der Baugenehmigungsbehörde zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Auflistung der "großen Sonderbauten"

1. Hochhäuser
2. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe
3. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 qm Grundfläche - das können auch Handwerks-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sein -
4. Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche
5. Messe- und Ausstellungsbauten
6. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3000 qm Geschossfläche
7. Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen
8. Sportstätten mit mehr als 1600 qm Grundfläche oder mehr als 200 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Tribünenplätzen
9. Sanatorien und Krankenhäuser, Entbindungs-, Säuglings-, Kinder- und Pflegeheime
10. Kindergärten und -horte mit mehr als 2 Gruppen oder mit Aufenthaltsräumen für Kinder außerhalb des Erdgeschosses und Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alte Menschen
11. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen oder Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten
12. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
13. Abfertigungsgebäude von Flughäfen und Bahnhöfen
14. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
15. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit Explosionsgefahr oder erhöhter Brand-, Gesundheits- und Verkehrsgefahr verbunden ist (beispielsweise Tankstellen, Schreinereien und Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind)
16. Garagen mit mehr als 1000 qm Nutzfläche
17. Camping- und Wochenendplätze
18. Regale mit mehr als 9 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
19. Zelte (außer Fliegende Bauten)

Entwurfsverfasser

Anschriften bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser sind bei den Kammern erhältlich.