

Merkblatt
Hinweise zur Freistellungsregelung (§ 67 BauO NRW)

Für Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, die Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 der Landesbauordnung ohne Baugenehmigung planen und zu errichten oder zu ändern beabsichtigen, werden folgende Hinweise und Erläuterungen gegeben:

Bauvorhaben, die die Freistellungsvoraussetzungen erfüllen, bedürfen seit dem 1. Januar 1996 keiner Baugenehmigung mehr.

I.

Welche Bauvorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung?

1. Wohngebäude

In Wohngebäuden sind nicht nur Wohnungen zulässig, sondern in geringem Umfang auch Räume für die Ausübung bestimmter freiberuflicher Tätigkeiten. Nähere Auskünfte hierüber kann Ihnen im Bedarfsfall die untere Bauaufsichtsbehörde erteilen.

1.1 Wohngebäude geringer Höhe

Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.

1.2 Wohngebäude mittlerer Höhe

Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.

2. die zu diesen Wohngebäuden gehörenden Nebengebäude (z. B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen)

3. die diesen Wohngebäuden dienenden Garagen und überdachten Stellplätze bis zu 1000 m² Nutzfläche.

II.

Welche Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung vorliegen?

1. Die Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden und den Festsetzungen dieser Pläne entsprechen. Werden Ausnahmen oder Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Plänen erforderlich, kann die Genehmigungsfreistellung nicht in Anspruch genommen werden.
2. Die Vorhaben dürfen örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen. Das sind Satzungen der Gemeinde aufgrund der Landesbauordnung, die vornehmlich Bestimmungen über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen zum Inhalt haben (z. B. Festlegung der Firstrichtung, Dachneigung, Gebäudefarbe, Dachbegrünung usw.). Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können gesondert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Bei Genehmigung der Abweichung kann die Genehmigungsfreistellung in Anspruch genommen werden.
3. Die Vorhaben müssen allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Landesbauordnung entsprechen. Abweichungen von Anforderungen der Landesbauordnung müssen gesondert von der unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.
4. Die Erschließung der Vorhaben muss gesichert sein. Das heißt, ihr Anschluss an eine Wasserversorgungsanlage und eine Abwasseranlage muss möglich sein und ihre Anbindung an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche muss spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage gewährleistet sein.
5. Die Gemeinde darf nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt haben, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

III.

Was müssen Sie vor Baubeginn veranlassen?

1. Es ist möglich, dass die Durchführung Ihres Bauvorhabens von der Erteilung anderer behördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse abhängig ist.

Möglicherweise benötigen Sie

- eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreis, kreisfreie Stadt), wenn Sie Niederschlagswasser oder vorgeklärtes Abwasser in den Untergrund oder einen Vorfluter einleiten wollen,
- eine Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde (Gemeinde), wenn Ihr Bauvorhaben z. B. in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern errichtet werden soll und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
- eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde, wenn Ihr Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten errichtet werden soll,
- die Zulassung einer Abweichung nach § 73 BauO NRW, wenn Sie bei Ihrem Bauvorhaben von bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Gestaltungsvorschriften der Gemeinde abweichen wollen; die Abweichung wird auf besonderen Antrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde ausgesprochen, wenn hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Ohne im Besitz dieser anderen behördlichen Gestattungen zu sein, dürfen Sie mit den Bauarbeiten nicht beginnen.

Sollte Ihr Bauvorhaben im Einflugbereich (Bauschutzbereich) eines Flugplatzes liegen, muss rechtzeitig die Luftverkehrsbehörde (Bezirksregierung Münster oder Düsseldorf) unterrichtet werden. Näheres hierüber können Sie bei Ihrer Gemeinde erfahren.

Wollen Sie ein Bauvorhaben in einem Gebiet ausführen, in dem Bergbau umgeht, müssen Sie das Bergbauunternehmen unterrichten, um ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude rechtzeitig veranlassen zu können. Auch hier wird Ihnen die Gemeinde dabei behilflich sein, den richtigen Ansprechpartner zu finden.

2. Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihren unmittelbaren Nachbarn (das sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer der unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke = Angrenzer) vor Baubeginn mitzuteilen, dass Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchzuführen beabsichtigen, für das die Gemeinde keine Baugenehmigungsverfahren verlangt hat. Es wird empfohlen, diese Unterrichtung möglichst umfassend, d. h. durch Übersenden der Bauvorlagen und entweder einer Kopie der „Vorzeitigen Mitteilung“ oder einer Kopie der Bescheinigung der Gemeinde, wonach diese kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, durchzuführen. Es liegt in Ihrem Interesse, sich den Zugang der „Unterrichtung“ durch den jeweiligen Nachbarn bestätigen zu lassen (z. B. Übersendung durch Einschreiben mit Rückschein). Sollte nämlich einer der Nachbarn gegen Ihr Bauvorhaben später gerichtlich vorgehen wollen, kann er nicht geltend machen, er habe von Ihrem Bauvorhaben vorab nichts erfahren. Die Anschriften der zu unterrichtenden Angrenzer können Sie erforderlichenfalls beim Grundbuchamt erfahren.
3. Eine Woche vor Baubeginn müssen Sie hierüber die untere Bauaufsichtsbehörde unterrichten. Hierzu genügt eine Postkarte, auf der Sie unter Bezeichnung des Baugrundstücks und der genauen Bezeichnung des Vorhabens den Zeitpunkt des Baubeginns mitteilen. Dabei sollten Sie auch nicht vergessen anzugeben, dass es sich um ein nach § 67 BauO NRW freigestelltes Bauvorhaben handelt.
4. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und Wohngebäude geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen müssen Ihnen vor Baubeginn bestimmte Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorliegen. Diese Nachweise und Bescheinigungen brauchen weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt zu werden. Sie müssen diese Unterlagen jedoch aufbewahren; die Bauaufsichtsbehörde kann sich diese auf Verlangen vorweisen lassen (siehe Ziffer VI).
- 4.1 Wer sind staatlich anerkannte Sachverständige?
Sachverständige werden für die Bereiche Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz von der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer-Bau NRW und für den Bereich Standsicherheit ausschließlich von der Ingenieurkammer-Bau staatlich anerkannt. Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser, die oder der möglicherweise für einen oder mehrere dieser Bereiche selbst staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist, wird Ihnen bei der Auswahl der in Frage kommenden staatlich anerkannten Sachverständigen behilflich sein.

Nötigenfalls können Sie auch bei der

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Inselstraße 27
Tel.: (0211) 49670
40479 Düsseldorf' und der

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Alfredstr. 61,
Tel.: (0201) 435050
45130 Essen

erfragen, wer staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist; die Kammern führen Listen über die von ihnen jeweils anerkannten Sachverständigen.

Sie müssen die staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Aufstellung bzw. Prüfung der nachfolgend genannten Nachweise, der Ausstellung der entsprechenden Bescheinigungen sowie der sog. Fertigstellungsbescheinigungen selbst beauftragen. Diese Sachverständigen tragen Ihnen gegenüber die Verantwortung dafür, dass die Inhalte der Nachweise und Bescheinigungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

4.2 Welche Nachweise und Bescheinigungen sind erforderlich?

4.2.1 Bei den unter Ziffer III.4 genannten Wohngebäuden benötigen Sie

- a) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüften Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes. Dieser Nachweis muss von Ihrer Entwurfsverfasserin oder von Ihrem Entwurfsverfasser oder einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner als Fachplanerin oder Fachplaner aufgestellt sein;
- b) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten Nachweis über den Schallschutz. Sofern dieser Nachweis von jemandem anderem aufgestellt wird, muss er von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein;
- c) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten oder unter den Voraussetzungen des Buchstaben b) Satz 2 geprüften Nachweis über den Wärmeschutz. Dieser Nachweis wird nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnungen und der Wärmeschutzüberwachungsverordnung geführt.

4.2.2 Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich zu den unter Ziffer III.4.2.1 genannten Nachweisen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass Ihr Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes muss diese Bescheinigung im Zusammenwirken mit der örtlichen Feuerwehr oder Brandschutzdienststelle erteilen.

4.2.3 Bei Garagen über 100 m² bis 1000 m² Nutzfläche (Mittelgaragen) ist gleichfalls von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu prüfen und zu bescheinigen, dass die Mittelgarage den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Außerdem ist der Nachweis nach Ziffer III.4.2.1 Buchstabe a) erforderlich.

4.2.4 Soll in einer geschlossenen Mittelgarage eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen. Hierfür in Frage kommende Sachverständige nennt Ihnen gegebenenfalls die untere Bauaufsichtsbehörde.

5. Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage Ihres Bauvorhabens abgesteckt sein. Achten Sie darauf, dass von Baubeginn an eine Ausfertigung der bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen und die unter Ziffer III.4 aufgeführten Nachweise und Bescheinigungen an der Baustelle vorliegen. Vergessen Sie auch nicht an der Baustelle das vorgeschriebene Baustellenschild (mit dem grünen Punkt) anzubringen, dessen Muster zusammen mit dem Erhebungsbogen beigelegt ist.

IV.

Was müssen Sie während der Bauausführung beachten?

1. Sie werden mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens nur Unternehmen mit der erforderlichen Sachkunde und Erfahrung beauftragt haben. Sie sollten wissen, dass diese Unternehmen für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihnen übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich sind. Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Ihre Verantwortlichkeit als Bauherrin oder Bauherr für eine vorschriftengerechte Bauausführung bleibt hiervon unberührt.
2. Achten Sie unbedingt darauf, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird. Beabsichtigen Sie dagegen eine andere, von diesen Unterlagen abweichende Bauausführung, müssen Sie sich von Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen anfertigen lassen. Andernfalls laufen Sie Gefahr, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die Baustelle stilllegt und, falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt. Auch kann die Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall gegen Sie ein empfindliches Bußgeld verhängen.
3. Sie dürfen das Gebäude erst benutzen, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist.

V.

Was müssen Sie bei oder nach Fertigstellung Ihres Bauvorhabens beachten?

1. Die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens müssen Sie der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen, wobei die unter Ziffer III.2 gegebenen Hinweise entsprechend gelten.

Nach § 66 BauO NRW dürfen u. a. folgende haustechnische Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet werden

- Wasserheizungsanlagen
- Feuerungsanlagen
- Heizölbehälter bis zu 50 m³ Fassungsvermögen
- Flüssiggasbehälter bis zu 5 m³ Fassungsvermögen
- Wasserversorgungsanlagen
- Abwasseranlagen.

Diese Anlagen dürfen jedoch erst benutzt werden, wenn die jeweilige Unternehmerin oder der jeweilige Unternehmer oder ggf. eine Sachverständige oder ein Sachverständiger bescheinigt, dass die jeweilige haustechnische Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Bestehen Sie bei Ihrem Fachunternehmen auf der Aushändigung dieser Bescheinigungen; die entsprechenden amtlichen Vordrucke liegen diesem vor.

2. Hinzuweisen ist auch auf Ihre Verpflichtung aus § 43 Abs. 7 BauO NRW. Danach müssen Sie sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen lassen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen sollen Sie der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister Gelegenheit geben, vor Erteilung der Bescheinigung auch den Rohbauzustand zu besichtigen.

Diese Bescheinigung brauchen Sie der Bauaufsichtsbehörde nicht vorzulegen.

3. Ferner müssen Ihnen Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen (Ziffer III.4.1) vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den unter Ziffer III.4.2 genannten Nachweisen errichtet worden ist (sog. Fertigstellungsbescheinigung). Geben Sie deshalb den staatlich anerkannten Sachverständigen, die auch insoweit hierzu von Ihnen zu beauftragen sind, Gelegenheit, diese stichprobenhaften Kontrollen vorzunehmen.
4. Sie müssen auch der gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht nachkommen. Hierzu genügt es, wenn Sie unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes der zuständigen Katasterbehörde einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen oder der zuständigen Katasterbehörde eine Bestätigung über einen entsprechenden Auftrag an eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorlegen.

VI.

Was ist sonst noch zu beachten?

Der Gesetzgeber hat Sie verpflichtet, alle in dieser Information genannten Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren, sofern diese nicht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Sie sollten dieser Verpflichtung während der gesamten Lebensdauer Ihres Bauvorhabens nachkommen, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem evtl. Eigentumswechsel sollten Sie deshalb die genannten Unterlagen der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer übergeben.