

Merkblatt Baugenehmigung

Genehmigungsbedürftige Vorhaben

Eine Baugenehmigung erfordern grundsätzlich

- die Errichtung
- die Änderung
- die Nutzungsänderung und
- der Abbruch

baulicher Anlagen (vgl. § 63 BauO NRW 2018).

Unter **Errichtung** versteht man zunächst einen Neubau, auch in Form eines Wiederaufbaus. Eine Erweiterung fällt ebenfalls darunter, sofern eine selbständige, abtrennbare bauliche Anlage entstehen soll (beispielsweise ein Anbau oder eine Garage).

Unselbständige Erweiterungen fallen hingegen unter den Begriff der **Änderung** (beispielsweise Balkon, Dachgeschossausbau). Voraussetzung ist eine Veränderung oder Umgestaltung der Bausubstanz. Nicht allgemein bekannt ist, dass auch eine **Änderung oder Erweiterung der Nutzung** durch das Bauamt genehmigt werden muss. So darf etwa in einem Wohnhaus ohne Genehmigung keine gewerbliche Tätigkeit mit Publikumsverkehr oder sonstigen die Umgebung störenden Begleiterscheinungen (zum Beispiel Lieferverkehr) aufgenommen werden. Auch die Vermietung einer bisherigen Einzelhandelsfläche an einen Gastronomiebetrieb - und umgekehrt - stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

Schließlich muss auch der **Abbruch**, also die Beseitigung einer baulichen Anlage genehmigt werden, soweit die Maßnahme nicht in dem Katalog der genehmigungsfreien Abbrüche gemäß § 65 Abs. 3 BauO NRW aufgeführt ist. Das sind unter anderem Gebäude mit maximal 300 m², Gartenlauben, Gewächshäuser, Mauern und Zäune, Schwimmbecken, Kfz-Stellplätze, teilweise beschränkt auf Anlagen einer bestimmten Größe.

Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 62 BauO NRW 2018)

Die Errichtung oder Änderung bestimmter baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Bauordnung bedarf keiner Baugenehmigung.

Für viele kleinere Bauvorhaben sieht § 62 Bauordnung NRW 2024 die Genehmigungsfreiheit vor. Aus der Liste mit verschiedenen Vorhaben sind einige Beispiele genannt:

- Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m und einer Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 30m², außer im Außenbereich
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30m² und einer Tiefe bis zu 4,50m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30m² Grundfläche, Wintergärten bis 30m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze
- Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen und die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde
- Stützmauern und Einfriedungen (Zäune) bis zu 2,0 m, außer im Außenbereich
- Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes
- Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten

- Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten
- Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern
- nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100m²
- Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300m² Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich
- Warenautomaten
- Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m²
- Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2m und einer Grundfläche bis 30m², im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 400m² Fläche haben
- unbedeutende bauliche Anlagen wie Teppichstangen, Markisen, Terrassen, sowie Bienenfreistände
- eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn eine Sachkundige oder ein Sachkundiger der Bauherrin oder dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigt
- die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidung und Verbindungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift besteht (Denkmalbereichs-, Gestaltungssatzung usw.)
- Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20m und bis zu einer Höhe von 10,0m, sonstige Antennen und Sendeanlagen einschließlich

der Masten mit einer Höhe bis zu 10,0m sowie die Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlage, wenn die Antenne oder Sendeanlage in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden

- andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen

Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

- 1. Anlagen nach Absatz 1,
- 2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie
- 3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für Verfahren nach Satz 1 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde in Textform durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 4 und 5 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 9 gilt entsprechend.

(Aufzählung ist nicht abschließend)

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der BauO NRW 2018, in Vorschriften aufgrund der BauO NRW 2018 oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden.

Weitere Information, sowie die Formulare für die Antragsunterlagen finden Sie auf folgenden Websites:

<https://www.kreis-kleve.de/de/dienstleistungen/baugenehmigung/>

<https://www.bauportal.nrw/bauenbauaufsicht/informationen-baurecht/weiterfuehrende-informationen/vordrucke-und-formulare>

Haben Sie weitere Fragen? Wenden Sie sich gern an uns!

Rathaus Rheurdt, Rathausstraße 35, 47509 Rheurdt

Tel.-Vermittlung

Tel.-Durchwahl

(02845) 9633-0

028459633-63

Telefax (02845) 9633-13

Internet: <http://www.rheurdt.de>

E-Mail: nina.linssen@rheurdt.de

Zimmer: 05

Bearbeiter: Frau Linßen

Öffnungszeiten für Besucher:

Mo., Di., Do., Fr. 08.30 bis 12.00 Uhr, Mo. und Di. 14.00 bis 15.30 Uhr, Do. 14.00 bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Mit den NIAG-Linien 7 und 31 und BVR-Linie 077 erreichbar - Haltestelle Rheurdt Kirche