

BAUEN OHNE BAUGENEHMIGUNG

WAS SIE WISSEN MÜSSEN!

Für bestimmte kleinere Bauvorhaben ist nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (*BauO NRW*) aus Gründen der Entbürokratisierung und Verfahrensvereinfachung keine Baugenehmigung erforderlich.

BEISPIELE GENEHMIGUNGSFREIER BAUVORHABEN

(Auszug aus §62 *BauO NRW*)

- Gebäude bis zu 75m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume (*bspw. Nutzung als Gartenhaus, d.Red.*), Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und weder zu Verkaufs noch Ausstellungszwecken dienen.
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30m², außer im Außenbereich.
- Nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100m².
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30m² und einer Tiefe bis zu 4,50m.
- Balkonverglasungen und Balkonüberdachungen bis 30m² Grundfläche.
- Wintergärten bis 30m² Brutto-Grundfläche, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 mit einem Mindestabstand von 3m zur Nachbargrenze.
- Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³.
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich.
- Mauern einschließlich Stützmauern, Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen, mit einer Höhe bis zu 2m, außer im Außenbereich.
- Offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen.
- Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäude.
- Gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3m und einer Grundfläche bis zu 100m².
- Andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.
- Freischankflächen bis zu 40m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes.

PFLICHTEN TROTZ GENEHMIGUNGSFREIHEIT

Auch wenn Sie für die Errichtung dieser Vorhaben keinen Bauantrag einreichen müssen, so entbindet Sie dies nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der sonstigen (*baurechtlichen*) Anforderungen.

Als Bauherr/in sind Sie selbst für die Einhaltung der geltenden Vorschriften verantwortlich. So könnte bspw. in einem Bebauungsplan festgelegt sein, ob

BAUEN OHNE BAUGENEHMIGUNG

WAS SIE WISSEN MÜSSEN!

und ggf. an welcher Stelle Gartenhäuser, Garagen und Wintergärten zulässig sind. Dies ist nicht immer leicht zu erkennen, wenn die Maßnahme in Eigenleistung erbracht wird.

Sie sollten bei jedem der vorgenannten Bauvorhaben sicher sein, dass das Vorhaben insbesondere nicht gegen folgendes verstößt:

- Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen
- Abstandflächenregelungen
- Brandschutzvorschriften
- das Denkmalrecht oder
- baustatische Regelungen

RECHTSFOLGEN BEI VERSTÖßEN

Sollte dies der Fall sein, so dürften Sie das Vorhaben trotz der grundsätzlichen Genehmigungsfreiheit nicht durchführen. Beispielhaft sei an dieser Stelle zu den Abstandflächenregelungen (§6 BauO NRW) angemerkt, dass Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume nur dann an einer Nachbargrenze errichtet werden dürfen, wenn diese u.a. nicht über 30 Kubikmeter brutto Rauminhalt bei einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m und die Gesamtlänge der bezeichneten Bebauung je Nachbargrenze 9m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten. Auch Terrassenüberdachungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen an der Grundstücksgrenze zulässig.

Setzen Sie gegen diese und andere Regelungen ein Bauvorhaben um, so haben u.U. die Nachbarn ein

Abwehrrecht auf Entfernung und die Bauaufsichtsbehörde kann den Bau einstellen, die Nutzung untersagen oder gar die Beseitigung kostenpflichtig verfügen.

EMPFEHLUNG ZUR BERATUNG VOR BAUBEGINN

Da der Verantwortungsbereich der Bauherrschaft bei genehmigungsfreien Bauvorhaben somit sehr groß ist, empfehlen wir Ihnen, sich vor Durchführung Ihres Bauvorhabens bei den Mitarbeiter/innen des Bereiches Bauordnung, Bürgerservice oder Stadtplanung über die einzuhaltenden Vorschriften zu informieren. Sofern Sie einen persönlichen Termin wünschen, wird um vorherige Terminabsprache gebeten.

Sprechen Sie in jedem Fall vor Baubeginn mit Ihren Nachbarn, besonders bei der Errichtung an der Grenze. Dadurch können bereits im Vorfeld Missverständnisse und Streitigkeiten vermieden werden.

KONTAKT

Stadtverwaltung Kaarst
Bereich 63 - Bauordnung, Bürgerservice und Baurecht
Rathausplatz 23, 41564 Kaarst-Büttgen

Infobüro Planen und Bauen
Zimmer 217/218

Tel.: 02131 - 987 853 oder 02131 - 987 884
eMail: infobuero.planen-bauen@kaarst.de