

Freistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW)

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind) und wenn die Erschließung gesichert ist, bedarf es zur Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer oder mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude unter bestimmten Umständen keiner Baugenehmigung.

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist bei Wohngebäuden geringer Höhe die Erklärung des Entwurfsverfassers oder der Entwurfsverfasserin (Architekt/in, Bauingenieur/in mit Zulassung in einer Architektenkammer oder Ingenieurkammer) beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und Garagen bis 1000 m² und Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten muss von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde innerhalb dieser Frist **keine schriftliche Erklärung** abgibt, dass ein **Baugenehmigungsverfahren** durchgeführt werden soll.

Für die bautechnischen Unterlagen sind weitere Nachweise von Sachverständigen erforderlich.

Folgende Bauvorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung:

1. Wohngebäude geringer Höhe, das sind Gebäude, die dem Wohnen dienen und bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.
2. Wohngebäude mittlerer Höhe, das sind 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.
3. Die zu diesen Wohngebäuden gehörenden Nebengebäude (z.B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z. B. Einfriedungen).
4. Die diesen Wohngebäuden dienenden Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 1000 qm Nutzfläche.

Benötigt werden:

Antragsformular

Bitte verwenden Sie nur die amtlichen Vordrucke des Landes NRW. Das Antragsformular muss vom Bauherr/in und Entwurfverfasser/in unterzeichnet werden

Bauvorlagen sind in **einfacher** Ausfertigung einzureichen

Wenn im Falle der Erklärung der Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, die Freistellungsvorlage als Bauantrag behandelt werden soll, dann muss dies im Vordruck erklärt werden und alle Bauvorlagen und die Berechnung zur Kostenermittlung (Bruttorauminhalt) mindestens in **dreifacher** Ausfertigung eingereicht werden.

Lageplan bzw. Flurkarte

Wenn die Grundstücksgrenzen nicht festgestellt oder Koordinaten nicht ermittelt werden können, Grenzüberbauungen vorliegen oder Flächen angrenzender Grundstücke von Baulasten möglicherweise zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind, dann ist ein **amtlicher Lageplan** vorzulegen. Die vorhandenen und geplanten Geländehöhen an den Eckpunkten des Gebäudes und in Grenznähe sind einzutragen.

Der Lageplan sollte nicht älter als sechs Monate und mindestens im Maßstab 1:500 erstellt sein.

Wenn nur eine Flurkarte erforderlich ist, soll diese nicht älter als sechs Monate und mindestens im Maßstab 1:1000 erstellt sein. Die Flurkarte ist beim Bereich Liegenschaften, Zimmer 408/409, im Neuen Rathaus, kostenpflichtig erhältlich.

Nachweise

Es ist nachzuweisen, dass **alle** Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Zusätzlich ist der rechnerische Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche einzureichen.

Bauzeichnungen

Es sind Grundrisse aller Geschosse, Schnitt/e und Ansichten im Maßstab 1:100 einzureichen.

Brandschutz

Die Erklärung, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ist vom Entwurfsverfasser/-in vorzulegen.

Leitfaden für das Freistellungsverfahren

“Was geschieht nach Ablauf der Monatsfrist“

- **Information an die Angrenzer**

Der Bauherr muss den Angrenzern vor Baubeginn mitteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchgeführt wird.

- **Baubeginnanzeige**

Der Bauherr sendet eine Woche vor Baubeginn die Baubeginnanzeige an die Bauaufsichtsbehörde.

Der Bauherr teilt der Bauaufsicht den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters oder

der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters sowie der staatlich anerkannten Sachverständigen mit, die die Nachweise über die Standsicherheit, den Wärmeschutz und Schallschutz aufstellen oder prüfen und stichprobenhafte Kontrollen ausführen. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe ist zusätzlich die Bescheinigung über die Einhaltung des Brandschutzes erforderlich.

- **Baustellenschild**

Das vollständig ausgefüllte Baustellenschild muss an der Baustelle über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme, von der Strasse aus gut sichtbar, angebracht sein.

- **Anzeige der abschließenden Fertigstellung**

Der Bauherr zeigt bei der Bauaufsichtsbehörde die Fertigstellung des Gebäudes an. Es findet keine Besichtigung durch die Bauaufsicht statt.

- **Bescheinigungen**

Die Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen müssen beim Bauherrn vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Nachweisen errichtet oder geändert worden sind.

Hinweis für den Bauherrn:

Sollte das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden, so ist ein Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Antragsgenehmigung und die Bescheinigung der Abnahme der Versickerungsanlage ist der Bauaufsicht aufzubewahren.