



## **Wissenswertes über den gewerblichen Bauantrag**

- ◆ Der Weg zu Ihrer schnellen Baugenehmigung
- ◆ Welche Antragsart kommt für mein Objekt in Frage
- ◆ Prüfung des gewerblichen Bauantrages
- ◆ Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens
- ◆ Unsere städtischen Beschleunigungsinstrumente
- ◆ Die Ansprechpartner der Stadtverwaltung Wesseling und der externen Behörden
- ◆ Listen der erforderlichen Unterlagen für den Bauantrag

## Der Weg zu Ihrer schnellen Baugenehmigung

- ◆ **Auswahl eines erfahrenen Architekten**  
Der Architekt sollte Erfahrung mit gewerblichen Bauvorhaben nachweisen können, Referenzobjekte
- ◆ **Infogespräch im Rathaus**  
Ein Gespräch im Rathaus zwischen Bauherrn, Architekten und Bauaufsicht gibt Aufschluss über die bei der Planung zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und verschafft dem Architekten einen Überblick über die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen sowie den voraussichtlichen Genehmigungszeitraum
- ◆ **Bebauungsplan einzuhalten**  
Jede Abweichung von den festgesetzten Bauvorschriften des Bebauungsplanes bringt in der Regel, einhergehend mit einer umfangreicheren Prüfung, eine längere Bearbeitungsdauer mit sich.
- ◆ **Vorgespräche mit Fachbehörden des Kreises und Landes**  
Bauvorhaben mit hohen Anforderungen an den Arbeitsschutz, Umweltschutz oder Denkmalschutz (auch Bodendenkmalschutz) können u.U. mit der jeweiligen Fachbehörde vorbesprochen werden.
- ◆ **Bauvorlagen vollständig und in ausreichender Anzahl (mind. 5-fach) einreichen**  
Bei einem vollständig eingereichten Bauantrag, aufgestellt nach den Anforderungen der Bauprüfverordnung, in 5-facher Ausfertigung eingereicht, verkürzt sich die Genehmigungszeit um mehr als ein Drittel gegenüber der statistisch ermittelten Genehmigungsdauer.
- ◆ **Den Verfahrensstand bei Ihrem persönlichen Sachbearbeiter nach 4 Wochen telefonisch abfragen**  
Der Bauherr/Architekt kann sich nach 4 Wochen bei seinem Sachbearbeiter nach dem Stand des Genehmigungsverfahrens erkundigen.

## Erteilung der Baugenehmigung und danach .....

- ◆ **Baubeginnanzeige an die Bauaufsicht**  
Der Bauherr sendet eine Woche vor Baubeginn die Baubeginnanzeige an die Bauaufsicht.
- ◆ **Nachträgliche bauliche Änderungen**  
Umplanungen, neue Nutzungen und statische Änderungen die sich nachträglich ergeben haben sind umgehend als Nachtrag bei der Bauaufsicht einzureichen
- ◆ **Anzeige der Rohbau-Fertigstellung**  
Der Bauherr zeigt bei der Bauaufsicht die Fertigstellung des Rohbaues an. In der Regel findet eine Besichtigung durch die Bauaufsicht statt
- ◆ **Anzeige der abschließenden Fertigstellung**  
Der Bauherr zeigt bei der Bauaufsicht die Fertigstellung des Gebäudes an. In der Regel findet eine Besichtigung durch die Bauaufsicht statt

## Welche Antragsart kommt für mein Objekt in Frage?

### ◆ Bauvoranfrage

Bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zur Beantwortung einzelner Planungsfragen im Vorfeld bietet sich die Bauvoranfrage an.

### ◆ Bauantrag

#### Entweder: vereinfachtes Genehmigungsverfahren für „kleine Sonderbauten“

Der Bauherr bzw. sein Entwurfsverfasser sind für die Einhaltung aller nicht zu prüfenden Vorschriften verantwortlich.

Prüfdauer für „kleine Sonderbauten“ bis 6 Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen.

die Bauaufsichtsbehörde prüft:

Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach Baugesetzbuch, Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Abstandflächen, Übernahme von Abstandflächen auf andere Grundstücke, Gestaltung der baulichen Anlagen, Anlagen und Einrichtungen, Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, Brandschutz nur bei Sonderbauten, Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und Örtliche Bauvorschriften

Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, zum Beispiel Arbeitsschutz, Immissionsschutz und Wasserrecht.

Über Abweichungen (§ 73 BauO NRW) von den nicht zu prüfenden Vorschriften entscheidet die Genehmigungsbehörde auf besonderen Antrag.

#### Oder: Übliches nicht vereinfachtes Genehmigungsverfahren für „Große Sonderbauten“

Abschließende Auflistung der „Großen Sonderbauten“ § 68 Abs. 1 Satz 3)

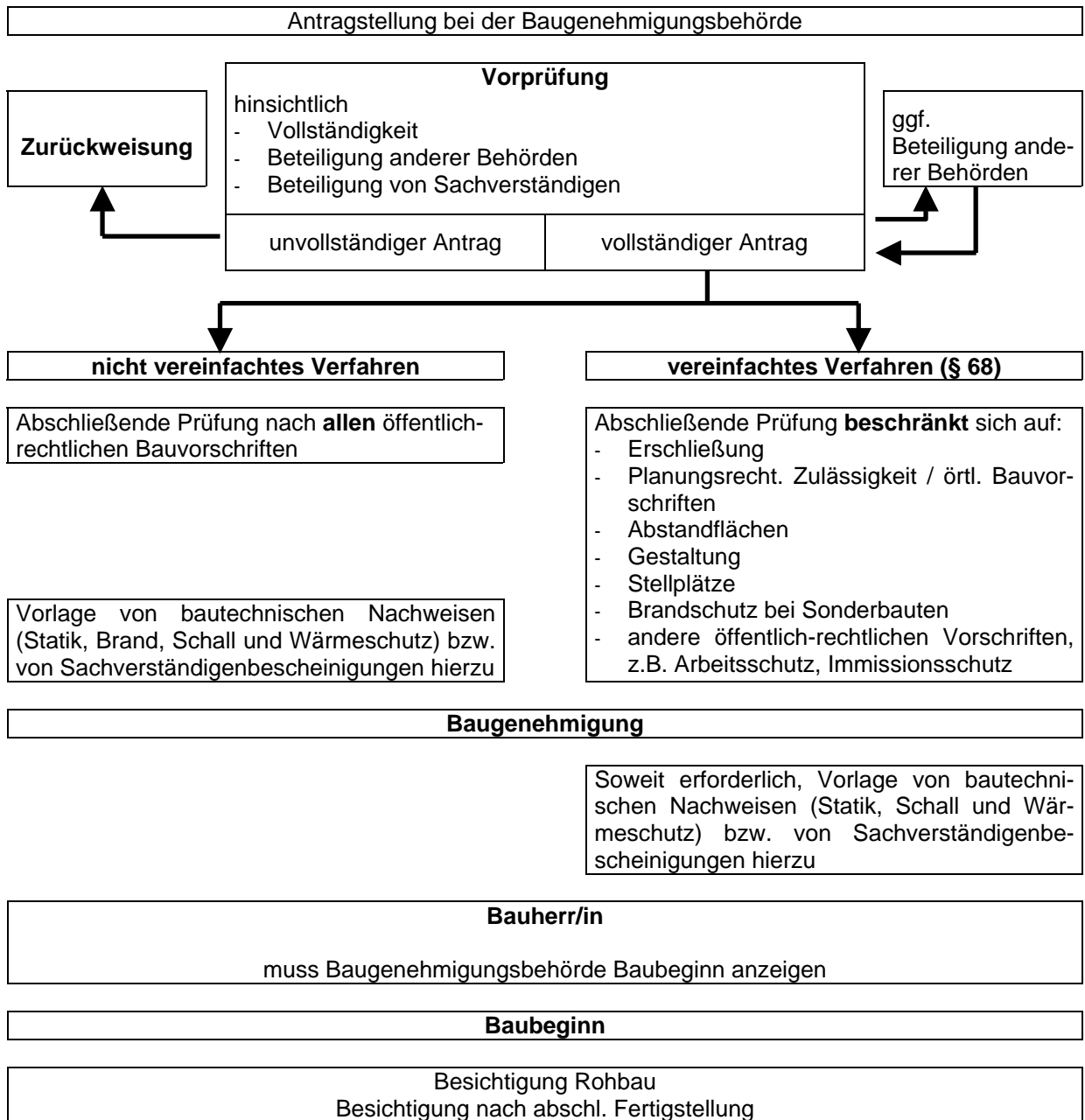
Prüfdauer für „große Sonderbauten“ 6 bis 12 Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen.

Hochhäuser, bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe, bauliche Anlagen und Räumen mit mehr als 1.600m<sup>2</sup> Grundfläche, Verkaufsstätten mit mehr als 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Messe und Ausstellungsbauten, Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000m<sup>2</sup> Geschossfläche, Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen, Sportstätten mit mehr als 1.600m<sup>2</sup> Grundfläche oder mehr als 200 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Tribünenplätzen, Sanatorien und Krankenhäuser, Entbindungs-, Säuglings-, Kinder- und Pflegeheime, Kindergärten und Horte mit mehr als 2 Gruppen oder mit dem Aufenthalt für Kinder dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses sowie Tageseinrichtungen für Behinderte und alte Menschen, Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen oder Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten und Vergnügungstätten, Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen, Abfertigungsgebäude von Flughäfen und Bahnhöfe Justizvollzugsanstalten und baulichen Anlagen für den Maßregelvollzug, bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit Explosionsgefahr oder erhöhter Brand-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die am 01.01.1997 in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes enthalten waren, Garagen mit mehr als 1.000m<sup>2</sup> Nutzfläche, § 69 Abs. 1 Satz 2  
Camping- und Wochenendplätze, Regale mit mehr als 9 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut), Zelte, soweit sie nicht fliegende Bauten sind.

## Prüfung des gewerblichen Bauantrages

Die Prüfung erfolgt durch / nach den gesetzlichen Vorschriften (die Liste der Prüfmuster ist auszugsweise dargestellt)	Beispiele für die Prüfaufgaben
<p>♦ <b>Staatliches Amt für Arbeitsschutz / Bauaufsicht</b></p> <p>Arbeitsstätten-Richtlinien, Aufzugsverordnung, Bauordnung, BildschirmarbeitsplatzVO, DampfkesselVO, DruckbehälterVO, GaststättenbauVO, GefahrstoffVO, GeschäftshausVO, Technische PrüfVO, nach den verschiedenen Technischen Regelwerken</p>	<p>♦ <b>Anforderungen an Arbeitsstätten</b></p> <p>Lüftung, Belichtung, Sichtverbindung nach außen, Rettungswege, Schutz gegen Lärm, Toiletten, Wasch- u. Umkleiden, Türen und Tore, Pausenräume, Laderampen, Vorkehrungen im Umgang mit Chemikalien, Gasen, Gefahrstoffen, Anforderungen an Gaststätten, Schrotthandlungen, Chemikalienhandlungen, Lagerräume, Einkaufsmärkte, etc.</p>
<p>♦ <b>Staatliches Amt für Umweltschutz / Bauaufsicht</b></p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz, TA-Lärm</p>	<p>♦ <b>Prüfung der Einhaltung von zulässigen Geräuschpegeln, Schadstoffausstößen, etc.</b></p>
<p>♦ <b>Untere Wasserbehörde / Abwasserwerk</b></p> <p>Einleitung des Oberflächenwassers in den Boden, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Abwasserabgabengesetz, Abfallgesetz, Immissionsschutzgesetz, Unfallverhütung, städtische Satzungen, Regelwerke (Normen), Klärschlammverordnung</p>	<p>♦ <b>Be- und Entwässerung von Grundstücken, Abwasserbehandlung</b></p> <p>Abwasserbeseitigung, Regenwasserbeseitigung, Abwasserreinigung, Einleitungserlaubnisse, Kanalhöhenchein ausstellen, Durchführung von Kanalbaumaßnahmen</p>
<p>♦ <b>Untere Abfallbehörde</b></p> <p>Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, Landesabfallgesetz,</p>	<p>♦ <b>Ordnungsgemäße Entsorgung von Abbruchmaterial, Altlastenproblematik</b></p> <p>Trennung von Abbruchmaterial und vorschriftsmäßige Entsorgung, Entsorgung kontaminierter Böden, etc.</p>
<p>♦ <b>Untere Denkmalbehörde</b></p> <p>Denkmalschutzgesetz</p>	<p>♦ <b>Änderungen an eingetragenen Denkmälern, Überwachung von Eingriffen in den Boden im Bereich von Bodendenkmälern</b></p>
<p>♦ <b>Brandschutzdienststelle</b></p> <p>Landesbauordnung, BImSchG, Störfallverordnung, GefahrstoffVO, Wasserrecht, Freistellungsverordnung, Gewerberecht, Ordnungsrecht, Feuerschutz und Hilfeleistungsgesetz</p>	<p>♦ <b>Feuerwehrezufahrten, Anleiterbarkeit von Objekten, Prüfung von Brandschutzkonzepten</b></p> <p>Fachliche Stellungnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz, Brandschauen</p>
<p>♦ <b>Produktbereich Verkehrsflächen</b></p> <p>Staßen- und Wegegesetz NW,</p>	<p>♦ <b>Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen</b></p>
<p>♦ <b>Produktbereich Stadtplanung und Bauaufsicht</b></p> <p>Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung, Sonderbauvorschriften, BImSchG, Erlasse, alle Verordnungen(z.B. TPrüf, FeuVO.), Richtlinien und Bau-Normen</p>	<p>♦ <b>Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf dem Grundstück, Erteilung der Baugenehmigung und Bauüberwachung</b></p> <p>Bauberatung, wiederkehrende Prüfungen bei Sonderbauten, Grundstücksteilungen, Eintragung von Baulasten</p>

# Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens



---

## Unsere städtischen Beschleunigungsinstrumente

- ◆ **Persönliche Sachbearbeiter** - betreut Ihr Bauvorhaben von Anfang bis zum Ende
- ◆ **Sternverfahren** - mit den von Ihnen eingereichten Mehrausfertigungen der Antragsunterlagen werden die Fachbehörden gleichzeitig um Stellungnahme gebeten
- ◆ **Genehmigungskonferenzen** - bei auftretenden Fragen werden Gespräche mit den städtischen Bereichen geführt.
- ◆ **Behördenkonferenzen** - analog zu den Genehmigungskonferenzen werden Gespräche mit externen Fachbehörden geführt.

# Die Ansprechpartner der Stadtverwaltung und der externen Behörden

## 61- STADTPLANUNG

Aufgaben: - Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung von Grundstücken

Ansprechpartner: - Frau Schneider, Bereichsleiterin  
Neues Rathaus, Zimmer 315  
Telefon 02236- 701- 335, Email [uschneider@wesseling.de](mailto:uschneider@wesseling.de)  
- Herr Nachtwey  
Neues Rathaus, Zimmer 314  
Telefon 02236- 701- 337, Email [gnachtwey@wesseling.de](mailto:gnachtwey@wesseling.de)

## 60- BAUAUFSICHT

Aufgaben: - Prüfung und Genehmigung von Bauanträgen, Eintragung von Bau-  
lasten und Teilungsgenehmigungen

Ansprechpartner: - Herr Weik, Bereichsleiter  
Neues Rathaus, Zimmer 622  
Telefon 02236- 701- 278, Email [wweik@wesseling.de](mailto:wweik@wesseling.de)  
- Herr Röske  
Neues Rathaus, Zimmer 621  
Telefon 02236- 701- 450, Email [droeske@wesseling.de](mailto:droeske@wesseling.de)  
- Herr Hopperdietzel  
Neues Rathaus, Zimmer 617  
Telefon 02236- 701- 333, Email [jhopperdietzel@wesseling.de](mailto:jhopperdietzel@wesseling.de)

## 230- LIEGENSCHAFTEN

Aufgaben: - Erwerb und Veräußerung von Grundstücken

Ansprechpartner: - Herr Diefenthal  
Neues Rathaus, Zimmer 409  
Telefon 02236- 701- 257, Email [pdiefenthal@wesseling.de](mailto:pdiefenthal@wesseling.de)  
- Herr Endres  
Neues Rathaus, Zimmer 408  
Telefon 02236- 701- 253, Email [wendres@wesseling.de](mailto:wendres@wesseling.de)

## 66- VERKEHRSFLÄCHEN

Aufgaben: - Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

Ansprechpartner: - NN  
Neues Rathaus, Zimmer 106  
Telefon 02236- 701- 362

## 37- BRANDSCHUTZDIENSTSTELLE

Aufgaben: - Prüfung von Brandschutzkonzepten

Ansprechpartner: - Herr Siebert Bereichsleiter  
Feuerwache, Kronenweg  
Telefon 02236- 701- 380, Email [feuerwehr@wesseling.de](mailto:feuerwehr@wesseling.de)

- Herr Merten  
Feuerwache Kronenweg  
Telefon 02236- 9440-15, Email feuerwehr@wesseling.de

#### 40- UNTERE DENKMALBEHÖRDE

Aufgaben: - Prüfung des Denkmalschutzes bei Um- und Anbauten von Gebäuden  
und Neubauten im Bereich von Bodendenkmälern

Ansprechpartner: - Herr Marx  
Neues Rathaus, Zimmer 418  
Telefon 02236- 701- 279, Email jmarx@wesseling.de

#### Anschriften der externen Fachbehörden

**Staatliches Amt für Arbeitsschutz** Schanzenstraße 38  
51063 Köln  
Telefon: 0221-962770

**Staatliches Umweltamt** Blumenthalstraße 33  
50670 Köln  
Telefon: 0221-7740-0

**Untere Wasser- und Abfallbehörde** Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon: 02271-83-0



## Listen der erforderlichen Unterlagen für den Bauantrag

### I. **Bauvorlagen (Unterlagen und Nachweise bei Sonderbauten nach § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW, die dem üblichen, nicht vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen)**

1.  3-fach Lageplan
2.  3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)  
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.  3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte  
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beglaubigung nicht erforderl. bei Beibringung eines amtl. Lageplanes)
4.  3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5000  
(nur bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.  3-fach Bauzeichnungen
6.  3-fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
7.  3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
8.  2-fach Nachweis der Standsicherheit (§ 8 Abs. 1 BauPrüfVO) einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes  
 mit Bescheinigung der/des staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
9.  2-fach Nachweis des Schallschutzes (§ 8 Abs. 4 BauPrüfVO)  
 mit Bescheinigung der/des staatlich anerkannten Sachverständigen (§ 72 Abs. 6 BauO NRW)
10.  3-fach Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO)
11.  3-fach Betriebsbeschreibung **für gewerbliche Betriebe** auf amtlichem Vordruck  
(ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
12.  3-fach Betriebsbeschreibung **für landwirtschaftliche Betriebe** auf amtlichem Vordruck
13.  3-fach Bauvorlagen **für besondere Bauvorhaben** (siehe § 12 BauPrüfVO)
14.  2-fach bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
15.  bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer
16.  Mehrausfertigungen der Unterlagen zu Nr(n).   werden nachgereicht  
 sind beigelegt

### Sonstiges

17.  Nachweis der Bauvorlageberechtigung, soweit erforderlich
18.  Kanalhöhenschein, soweit erforderlich
19.  Erhebungsbogen für die Baustatistik
20.  Die in Nr(n).  8  9 genannten bautechnischen Nachweise sind nicht beigelegt

Ich verpflichte mich,

diese Nachweise nachzureichen

alternativ:

diese Nachweise zusammen mit entsprechenden Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 72 Abs. 6 BauO NRW nachzureichen.

Mir ist bekannt, dass die Baugenehmigung erst erteilt werden kann, wenn diese Nachweise und Bescheinigungen der Bauaufsichtsbehörde vorliegen und dass diese von mir die Zahlung eines angemessenen Vorschusses oder einer angemessenen Sicherheitsleistung bis zur Höhe der voraussichtlichen Baugenehmigungsgebühr verlangen wird. Falls die Nachweise und Bescheinigungen nach Ablauf von drei Monaten nach Eingang des Bauantrages der Bauaufsichtsbehörde nicht vorliegen, wird der Bauantrag kostenpflichtig abgelehnt werden.

**II. Bauvorlagen, Unterlagen und Nachweise bei Vorhaben, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen (§ 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)**

1.  3-fach Lageplan
2.  3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)  
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.  3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte  
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beglaubigung nicht erforderl. bei Beibringung eines amtl. Lageplanes)
4.  3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5000  
(nur bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.  3-fach Bauzeichnungen
6.  3-fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
7.  3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
8.  2-fach bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
9.  bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer

**Zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt sind**

10.  3-fach Betriebsbeschreibung **für gewerbliche Betriebe** auf amtlichem Vordruck  
(ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
11.  3-fach Betriebsbeschreibung **für landwirtschaftliche Betriebe** auf amtlichem Vordruck
12.  3-fach Bauvorlagen **für besonders Bauvorhaben** (siehe § 12 BauPrüfVO)
13.  Mehrausfertigungen der Unterlagen zu Nr(n).   werden nachgereicht  sind beigelegt
14.  **Ich beantrage gemäß § 68 Abs. 5 BauO NRW, dass**
  - der Nachweis der Standsicherheit (§ 8 Abs. 1 BauPrüfVO) einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes - 3-fach beigelegt -
  - der Nachweis des Schallschutzes (§ 8 Abs. 4 BauPrüfVO) - 3-fach beigelegt -
  - die Anforderungen an den baulichen Brandschutz entsprechend der Angaben in den Bauvorlagen (nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe)

Von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

**Sonstiges**

15.  Nachweis der Bauvorlageberechtigung, soweit erforderlich
16.  Kanalhöhenschein, soweit erforderlich
17.  Erhebungsbogen für die Baustatistik
18. **Erklärung der Entwurfsverfasserin/ des Entwurfverfassers nach § 68 Abs. 6 Satz 1 BauO NRW:**  
(nur bei Wohngebäuden geringer Höhe)

Ich erkläre hiermit, dass das in den beigelegten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

**Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag gebührenpflichtig zurückweisen wird, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen (§ 72 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW)**