

Bauherren-Info

Genehmigungsfreistellungs- verfahren

nach der neuen Bauordnung (BauO NRW 2018)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW

Unter bestimmten Voraussetzungen ist für die **Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden keine Baugenehmigung** erforderlich.

Grundlegende Bedingung dafür ist zunächst, dass das geplante Vorhaben im **Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes** liegt.

Weitere Voraussetzungen nach § 63 Abs. 2 BauO NRW sind, dass

- keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden muss
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist
- das Bauvorhaben keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW bedarf

➡ d. h. also, dass **das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen muss.**



Das Genehmigungsfreistellungsverfahren kommt nur in Frage für:

1. **Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3**
(§ 2 Abs. 3 BauO NRW)
2. **Sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2**
(außer Sonderbauten nach § 50 BauO NRW 2018)
3. **Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2**

Ablauf eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens:

- Die Bauherrschaft legt die erforderlichen Unterlagen in 2-facher Ausfertigung vollständig bei der zuständigen Gemeinde – bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist dies auch zugleich die Bauaufsichtsbehörde – vor. Den entsprechenden Vordruck mit Angabe der erforderlichen Unterlagen finden Sie auf der Internetseite der Kreis- und Hochschulstadt Meschede (www.meschede.de) unter „Formulare“.
- Mit dem Bauvorhaben darf dann **einen Monat nach Vorlage** der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden, **es sei denn**
- Die Gemeinde teilt der Bauherrschaft **vor Ablauf dieser Frist** schriftlich mit, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Beispielhaft werden dafür in § 63 Abs. 6 S. 1 BauO NRW zwei Gründe aufgeführt:
- Die aus Sicht einer Gemeinde bestehende Erforderlichkeit einer Überprüfung der Voraussetzungen nach § 63 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 4 BauO NRW oder
- Die aus Sicht der Gemeinde bestehende Erforderlichkeit einer Überprüfung des Bauvorhabens aus anderen – nicht näher spezifizierten – Gründen.

Ablauf eines Genehmigungsverfahrens:

- Die Gemeinde muss sich nicht zu dem Vorhaben äußern, sondern kann die Monatsfrist verstreichen lassen – damit hat die Bauherrschaft das Recht, **innerhalb von 3 Jahren** mit der Ausführung des Bauvorhabens zu beginnen.
 - Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Monatsfrist schriftlich mitteilt, dass **kein** Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll – dann darf die Bauherrschaft **sofort** mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Wenn diese Mitteilung gewünscht ist, ist im Antragsformular eine gesonderte Erklärung der Bauherrschaft darüber abzugeben.
 - Die Bauherrschaft hat den **angrenzenden Grundstückseigentümern** vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Vorhaben durchgeführt werden soll.
 - Wird ein Genehmigungsverfahren angezeigt, besteht **keine Prüfpflicht** der Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde. Die **Verantwortung** für das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung sowie der sonstigen materiell-rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben **trägt die Bauherrschaft**.
 - Durch § 63 Abs. 8 S. 1 i. V. m. § 67 BauO NRW wird allerdings geregelt, dass ein bauvorlageberechtigter **Entwurfsverfasser** (§ 54 Abs. 1 BauO NRW) die Bauvorlagen unterzeichnen muss.
 - Bei einem freigestellten Bauvorhaben ist der **Baubeginn** gegenüber der Bauaufsichtsbehörde **anzuzeigen**.
- Beispiel: Wintergarten**
- Es findet **keine** Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde statt, weil beides „auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen“ beschränkt ist und im Freistellungsverfahren die Bauvorlagen nicht geprüft werden.
 - Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 hat ein/e qualifizierte/r Tragwerksplaner/in die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle zu bescheinigen.
 - Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Nähere Informationen bei:

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung
Herr Thomas Müller

Telefon: 0291 / 205-287

Email: thomas.mueller@meschede.de