

# Merkblatt

## zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Bauordnung NRW



Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr!

Für Bauherren sowie Entwurfsverfasser, die Wohngebäude, Stellplätze und Garagen u.ä. nach § 63 der Landesbauordnung NRW ohne Baugenehmigung planen, errichten oder ändern, werden folgende Hinweise und Erläuterungen gegeben:

### ❖ Grundsatz

Die Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes errichtet werden und den Festsetzungen dieser Pläne entsprechen. Werden Abweichungen oder Befreiungen (§ 69 BauGB) von diesen Plänen erforderlich, kann die Genehmigungsfreistellung nicht in Anspruch genommen werden. In diesem Fall ist beim Kreis Paderborn ein Bauantrag zu stellen.

### ❖ Haftungsausschluss

Die Bauaufsicht wird von Ihrem Bauvorhaben durch die Bauvorlagen in Kenntnis gesetzt, um die Belange der Gemeinde wahrnehmen zu können. Die Bauaufsicht hat nicht die Aufgabe, die Rechtmäßigkeit Ihres Bauvorhabens zu prüfen. Die Verantwortung hierfür liegt ausschließlich bei Ihnen und den von Ihnen beauftragten Personen. Die Gemeinde Borchlen haftet in keiner Weise.

### ❖ Inhalt der Erklärung

Mit der Erklärung wird nur dokumentiert, dass Ihr Vorhaben aus städtebaulicher Sicht im Grundsatz akzeptiert und dass auch aus anderen Gründen ein Baugenehmigungsverfahren nicht gefordert wird. Es ist nun Ihre Sache und die Ihrer Beauftragten – insbesondere Ihres Entwurfsverfassers -, dass das Vorhaben insgesamt „zulässig“ hergestellt wird.

Denken Sie daran, dass das Bauvorhaben nach den vorgelegten Unterlagen errichtet werden muss. Sollten Änderungen notwendig werden, bedürfen diese gegebenenfalls einer erneuten Freistellung oder einer Baugenehmigung vor Baubeginn.

### ❖ Hochbaustatistik

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des 2. BauStatG ist auch für genehmigungsfreie Wohnbauvorhaben nach § 63 BauO NRW die Hochbaustatistik durchzuführen. Den Erhebungsbogen für die Baustatistik finden Sie in der Anlage. Bitte senden Sie diesen ausgefüllt zurück.

### ❖ Vorgehen bei Abweichungen und Befreiungen

Soweit Ihr Vorhaben nur mit Abweichungen vom Bauordnungsrecht oder von örtlichen Bauvorschriften realisierbar ist, sind diese unter Beifügung ergänzender Bauvorlagen rechtzeitig bei Kreisbauamt Paderborn zur Genehmigung zu beantragen.

### ❖ Information der Nachbarn

Nach § 63 Abs. 4 BauO NRW ist es Vorschrift, dass Sie rechtzeitig vor Baubeginn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über Ihr Vorhaben und die Zulässigkeit des Baubeginns informieren. Besonders bei der Möglichkeit nachbarlicher Einwände ist eine frühzeitige und umfassende Information zu empfehlen.

### ❖ Kampfmittelverdacht

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelverdacht ausgeräumt ist. Dies gilt für

Baugrundstücke, deren Aushub mehr als 80 cm Bodentiefe beträgt. Hierfür wenden Sie sich bitte an das Ordnungsamt der Gemeinde Borchten.

#### ❖ **Kommunikation mit der Bauaufsichtsbehörde**

Bevor Sie mit dem Vorhaben beginnen, müssen Sie der Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt Paderborn) mindestens eine Woche vorher das Datum des beabsichtigten Baubeginns und den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters mitteilen.

Das erforderliche Baustellenschild (grüner Punkt) ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen.

Bei Neubaumaßnahmen sind die Grundrissfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage vor Baubeginn abzustecken.

Von Baubeginn an müssen insbesondere mindestens Zweitschriften der mir vorliegenden Bauvorlagen und der erforderlichen Bescheinigungen der Sachverständigen (§ 63 Abs. 4 ff BauO NRW) zur jederzeitigen Einsicht durch Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde an der Baustelle vorliegen.

#### ❖ **Kommunikation mit den Schornsteinfegern**

Sofern Sie einen Schornstein neu erstellen, ist während der Bauausführung die Bezirksschornsteinfegerin oder der Bezirksschornsteinfeger gem. § 42 Abs. 7 BauO NRW zur Besichtigung der Schornsteine während des Rohbaus einzuladen.

#### ❖ **Pflichten nach Baufertigstellung**

Bei Fertigstellung Ihres Vorhabens (und vor der Benutzung) müssen Sie dies der Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Es ist der Nachweis beizufügen, dass die Heizungsanlage die Vorschriften der Heizungsanlagen VO erfüllt (Fachunternehmererklärung).

Die Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen über die durchgeführten stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung sind ebenfalls beizufügen. Dies ist nicht erforderlich bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen; die Bescheinigungen müssen aber bei Ihnen vorliegen; ebenso die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters (§ 42 BauO NRW).

#### ❖ **Einmessungspflicht**

Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie Erbbauberechtigte sind gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster).

Wichtig:

Die Gebäudeeinmessungspflicht gilt auch, wenn das Gebäude oder die Gebäudeveränderung nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist.

#### ❖ **Freihaltung öffentlicher Straßen**

Im öffentlichen Bereich (Straßenkörper und Bankette) dürfen keine Flächen für Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungsgegenstände genutzt sowie eingerichtet werden. Ich bitte dieses dringend einzuhalten, um die Verlegung der Versorgungsleitungen nicht einzuschränken bzw. zu behindern.

Verwahren Sie im Laufe der Planung und Herstellung Ihres Vorhabens gesammelten Unterlagen (Bauvorlagen, Erklärungen, Nachweise, Bescheinigungen) sorgfältig auf. Die Unterlagen benötigen Sie auch, um sie bei ggf. Eigentumsübergang der Immobilie als Nachweis für den neuen Eigentümer weiterzugeben!

Bei Fragen können Sie sich jederzeit an die Gemeinde Borchten wenden!