

Bauglossar

Stadt Dortmund - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt – Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

Bitte klicken Sie auf einen Buchstaben

A B D E F G H I K L M N O P R S T U V W

1. A

Abbruch

vgl. Beseitigung

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde, dass Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen sind und durch einen eigenen Zugang vom Freien oder Treppenhaus begehbar sind. Gleiches gilt für außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks. Ohne Abgeschlossenheitserklärung ist eine Umwandlung eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen oder in Gewerbeeinheiten, wie z.B. Restaurants oder Ladenlokale, und die Anlage eines Grundbuchblattes nicht möglich.

vgl. Teilungserklärung

Rechtsgrundlage §§ 3 Absatz 2, 7, 32 WEG

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Abgrabungen

Unter einer Abgrabung versteht man eine künstliche Bodenvertiefung. Selbstständige Abgrabungen mit einer Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 400 m² sind verfahrensfrei.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 1 Nr. 9 BauO NRW 2018

Abnahme von Fliegenden Bauten

vgl. Gebrauchsabnahme von Fliegenden Bauten.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Flächen zwischen Gebäuden und Grundstücken, die grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen dienen neben städtebaulichen Gründen insbesondere der Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen, aber auch dem Brandschutz sowie der Privatsphäre (Sozialabstand). Die Tiefe der freizuhaltenden Flächen wird nach der jeweiligen Höhe der betroffenen Außenwand ermittelt, sie beträgt mindestens 3 m. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Rechtsgrundlage § 6 BauO NRW 2018

Abstellflächen

In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen. Für Dortmund gilt die Regelung wie folgt: Es müssen insgesamt 6m² je Nutzungseinheit nachgewiesen werden. Davon muss mindestens 1m² in der Nutzungseinheit liegen.

Rechtsgrundlage § 47 BauO NRW 2018

Abweichung

Soll einer Regelung der Bauordnung nicht entsprochen werden, so bedarf dies der Genehmigung durch die Bauaufsicht. Eine solche Abweichung ist jedoch nur dann möglich, wenn das Schutzziel der nicht eingehaltenen Bestimmung auf andere Weise erreicht wird. Nur in besonderen Fällen sind auch Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen möglich.

Rechtsgrundlagen §§ 6, 69 BauO NRW 2018

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet)

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

Rechtsgrundlage § 4 BauNVO – Baunutzungsverordnung

Altlasten

Altlasten sind schädliche Bodenveränderungen, die gesundheitliche Schäden zur Folge haben können. Altlasten können durch bestimmte betriebliche Nutzungen wie z. B. Tankstellen verursacht werden. Altlasten sind z. B. Methangasaustritte, Verdachtsgebiete, Grubenfelder, alte Industrieflächen etc.

Rechtsgrundlage Altlastenerlass NRW

Angrenzer

Bei Angrenzern handelt es sich um Nachbarn im engeren Sinne. Hierzu zählen die Eigentümer*innen der angrenzenden Grundstücke (daher die Bezeichnung). Angrenzer genießen weitgehende Nachbarschutzrechte, was besonders dann Bedeutung erhält, wenn die Bauaufsicht eine Befreiung gewährt. Sofern in solchen Fällen nachbarrechtliche Interessen berührt sein könnten, werden in der Regel die betroffenen Angrenzer beteiligt (Anhörung).

Bei der Errichtung verfahrensfreier Wohngebäude, Garagen oder Stellplätze muss die Bauherrin/ der Bauherr selbst die Angrenzer vor Baubeginn über das Vorhaben informieren (vgl. Freistellung).

Rechtsgrundlagen § 72 BauO NRW 2018 sowie §§ 6 Absatz 12, 63 BauO NRW 2018, § 31 BauGB

Anhörung

Bevor ein belastender Verwaltungsakt (Bescheid) erlassen wird, soll dem Empfänger Gelegenheit gegeben werden, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Rechtsgrundlage § 28 VwVfG

Ansicht

Eine Ansicht oder Ansichtszeichnung ist eine Bauzeichnung, die zweidimensional die Fassade eines Gebäudes darstellt.

Rechtsgrundlage § 4 BauPrüfVO

Anzeigeverfahren

Am 01.01.2019 ist das Anzeigeverfahren für die Beseitigung von baulichen Anlagen in Kraft getreten. Die Beseitigung ist mindestens einen Monat vor Beginn der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrschaft anzuzeigen.

Der Anzeige muss bei nicht freistehenden Gebäuden eine Bestätigung von einer nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018 berechtigten Person über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden. Die berechtigte Person hat die Beseitigungsmaßnahmen zu überwachen.

Mit den Baumaßnahmen darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden und die Bauherrschaft hat den Beseitigungsbeginn eine Woche vorher bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Für die Beseitigung verfahrensfreier Bauvorhaben kann die Bauherrschaft beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Am 02.07.2021 wurde das Anzeigeverfahren für die temporäre Nutzungsänderung (Nutzungsänderungsanzeige) für Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche eingeführt. Diese ist mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen §§ 62 und 64 BauO NRW 2018, sowie §§ 10 und 15 BauPrüfVO

Arbeitsschutz

Der Bauantrag wird hinsichtlich der arbeitsrechtlichen Anforderungen weder von der Bezirksregierung noch von der Bauaufsichtsbehörde geprüft.

Alle Belange des Arbeitsschutzes sind von der Bauherrschaft sowie den entwurfsverfassenden Personen und den am Bau beteiligten Unternehmen in eigener Verantwortung zu beachten. Nach dem Arbeitssicherheitsgesetz kann die Bauherrschaft bei der Erfüllung der Anforderungen des Arbeitsschutzes auf die Beratung von Betriebsärzt*innen und Sicherheitskräften zurückgreifen.

Rechtsgrundlagen §§ 55, 64 und 65 BauO NRW 2018

Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um eine gesetzliche Festlegung, wie ein Bauwerk genutzt werden darf. Sie bezieht sich immer auf ein eingegrenztes Gebiet. Diese Eingrenzung ist entweder mittels entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan geregelt oder erfolgt in Anlehnung an die faktischen Gegebenheiten der jeweiligen Umgebung sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Jedes Baugebiet unterliegt so einer entsprechenden Gebietszuordnung, die sich aus den Detailregelungen der BauNVO ergibt.

Rechtsgrundlagen §§ 1 -15 BauNVO, § 34 BauGB

Artenschutz

Durch Novellierungen des BNatSchG wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar, d.h. die Artenschutzbelange müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Es ist Aufgabe der Bauherrin oder des

Bauherrn, ggf. unter Hinzuziehung eines Sonderfachmanns wie z.B. einer/eines Landschaftsarchitekt*in, die erforderlichen Angaben zum Artenschutz zu machen.

Aufenthaltsräume

Räume, die dazu bestimmt sind, dass sich in ihnen ständig Menschen aufhalten, werden als Aufenthaltsräume bezeichnet. Aufenthaltsräume sind z. B. Küchen, Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Arbeitszimmer. Keine Aufenthaltsräume sind Bäder und Abstellräume. An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt, so dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen eintreten können. Diese Anforderungen sind eine Mindesthöhe der Räume, Fenster, die mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des jeweiligen Raumes aufweisen müssen und ausreichende Rettungswege - besonders wichtig bei Aufenthaltsräumen im Keller oder im Dachgeschoss. Weitere Aspekte, die bei Aufenthaltsräumen berücksichtigt werden müssen, sind z. B. Belüftung und Belichtung.

Rechtsgrundlage § 46 BauO NRW 2018

Aufschüttung

Unter einer Aufschüttung versteht man eine künstliche Bodenerhöhung. Selbstständige Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von bis zu 2 Metern und einer Grundfläche bis zu 30 m² verkehrsfrei, im Außenbereich bis zu 400 m². Nichtselbstständige Aufschüttungen sind - wie Abgrabungen - genehmigungspflichtig.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 1 Nummer 9 BauO NRW 2018

Außenbereich

Als Außenbereich werden Gebiete bezeichnet, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) liegen. Typische Beispiele für den Außenbereich sind Grün-, Landwirtschafts- oder Waldflächen. Häufig erstrecken sich über den Außenbereich auch weiterreichende landschaftsrechtliche Regelungen. Im Außenbereich darf aus Gründen des Naturschutzes und auch, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, grundsätzlich nicht gebaut werden. Bestimmte, sog. privilegierte Bauvorhaben, die z. B. land- und forstwirtschaftlichen Betrieben oder der öffentlichen Versorgung dienen, sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Rechtsgrundlage § 35 BauGB

Ausnahmen und Befreiungen

Im Unterschied zu Abweichungen (vgl. Abweichungen) handelt es sich bei Ausnahmen und Befreiungen um Ausnahmeregelungen im Zusammenhang mit den bestehenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Die Ausnahme muss im Bebauungsplan bereits als Möglichkeit vorgesehen sein. Im Unterschied dazu bedarf eine Befreiung einer Einzelfallprüfung. Zuständig für die Erteilung ist die Gemeinde. Sie ist nur dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht negativ berührt werden. Soll für ein Bauvorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen erteilt werden, so ist eine Freistellung nicht möglich. Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen (siehe Vordruck Bauantrag). Für in Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Bebauungsplan gelten die Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen teilweise entsprechend.

Rechtsgrundlagen §§ 31, 34 Abs. 2 BauGB; § 69 BauO NRW

2. B

Barrierefrei-Konzept

Mit dem in Kraft treten des § 9 a BauPrüfVO zum 01.01.2020 sind Konzepte Pflicht, in denen die Barrierefreiheit im Baugenehmigungsverfahren für den Neubau öffentlich zugänglicher Gebäude nachgewiesen wird. Dies sind gleichzeitig große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 wie z. B. Schulen.

Rechtsgrundlagen §§ 2 und 49 BauO NRW 2018 und § 9 a BauPrüfVO

Barrierefreiheit

Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist zwischen öffentlich zugänglichen und Wohngebäuden (Gebäudeklassen 3-5) zu unterscheiden. Für öffentlich zugängliche Sonderbauten ist in der Regel ein Barrierefrei-Konzept erforderlich. Die Barrierefreiheit ist nur für die öffentlich zugänglichen Bereiche nachzuweisen.

Vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung wurden Handlungsempfehlungen "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen" veröffentlicht. Diese sind auf dem [Bauportal.NRW](#) verfügbar.

Praxisleitfaden Barrierefreiheit Wohnungen

Rechtsgrundlagen §§ 2 Absatz 10 und 49 BauO NRW 2018

Bauantrag

Im Bauantrag wird die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem öffentlichen Recht überprüft. Er ist bei der Bauaufsicht zu stellen, in deren Zuständigkeitsbereich das zu bebauende Grundstück liegt. Er muss u. a. Angaben enthalten über Bauart, Bauweise und Grundstücksgrößen sowie Nachweise über die Standsicherheit und die Schall- und Wärmeisolierung. Beizufügen sind grundsätzlich Unterlagen nach der Bauprüfverordnung, wie z. B. Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Lagepläne, sowie Berechnungen des umbauten Raumes und der Wohn- und Nutzfläche (Bauvorlagen). Mit dem Bau kann erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Rechtsgrundlage BauO NRW 2018, BauPrüfVO

Sie finden die Vordrucke [hier](#).

Hinweis bezüglich der Vertreterangabe im Bauantrag:

Wird der Bauantrag von mehreren Personen als sogenannte Bauherrngemeinschaft, wie zum Beispiel Erbengemeinschaften, Eheleuten, zwei Firmen, aber auch bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), gestellt, so ist in dem Bauantragsfeld "vertreten durch" die Person anzugeben, die die Bauherrngemeinschaft bzw. GbR als verantwortliche Person gegenüber der Bauaufsicht vertritt. Für eine Bevollmächtigung einer Person außerhalb der Bauherrngemeinschaft ist es zusätzlich erforderlich, dem Bauantrag eine Vollmacht für diese Person beizufügen. Aus dieser Vollmacht muss klar hervorgehen, für welche Amtshandlungen die Person bevollmächtigt wurde.

Bauaufsicht

Die Bauaufsicht begleitet die Genehmigungsverfahren von der Antragsstellung bis zur abschließenden Fertigstellung. Sie haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen. Ihr obliegt auch die Ordnungszuständigkeit für Bestandsgebäude und bauliche Anlagen im Sinne der Gefahrenabwehr. Im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung ist die Bauaufsicht berechtigt, Grundstücke und Wohnungen zu betreten.

Rechtsgrundlagen §§ 57, 58 BauO NRW 2018

Baubeginn

Will die Bauherrschaft nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauen beginnen, muss sie oder ihr/e Bauleiter*in dies der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vor Baubeginn mitteilen. Eine solche Mitteilung ist auch bei verfahrensfreien Gebäuden nach § 63 BauO NRW 2018 abzugeben.

vgl. Genehmigungsfreistellung

Eine Mitteilung ist auch bei Beseitigungen von baulichen Anlagen im Rahmen von Anzeigeverfahren einzureichen. Mit der Beseitigung von baulichen Anlagen kann

frühestens einen Monat, nachdem die Anzeige bei der Bauaufsicht eingereicht wurde, begonnen werden.

vgl. Anzeigeverfahren

Rechtsgrundlage §§ 62 Absatz 1 und 3, 63 Absatz 8, 74 BauO NRW 2018

Baubeschreibung

Darunter versteht man die Beschreibung eines Bauvorhabens als Ergänzung zum Lageplan und den Bauzeichnungen. Die Baubeschreibung stellt eine wesentliche Bauvorlage dar und muss einem Bauantrag für Bauvorhaben oder bauliche Anlagen grundsätzlich beigefügt werden. Für die Baubeschreibung ist der amtliche Vordruck "Baubeschreibung" zu verwenden.

Rechtsgrundlagen §§ 1 und 5 BauPrüfVO

Sie finden die Vordrucke [hier](#).

Baugebiete

Zur Bebauung vorgesehene Flächen können in Bebauungsplänen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Hierbei spielt die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander eine bedeutende Rolle, da unterschiedlich emittierende gewerbliche Nutzungen nicht mit empfindlichen Nutzungen wie z. B. Wohngebäuden oder Pflegeeinrichtungen verträglich sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten festgelegt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht die folgenden Baugebiete zur Festsetzung in Bebauungsplänen vor.

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)
- Dorfgebiete (MD)
- Dörfliche Wohngebiete (MDW)
- Mischgebiete (MI)
- Urbanes Gebiet (MU, nur im Geltungsbereich von Bebauungsplänen)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)
- Industriegebiete (GI)
- Sondergebiete (Erholung) (SO)
- Sonstige Sondergebiete (SO)

Rechtsgrundlagen §§ 1-15 BauNVO

Baugenehmigung

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung bedürfen einer Baugenehmigung. Die Baugenehmigung wird erteilt, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen; sie kann jedoch ergänzende und einschränkende Bedingungen und Auflagen enthalten. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Mit der Bauausführung darf erst nach Zugang der Baugenehmigung begonnen werden. Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie

kann auch rückwirkend verlängert werden. Eine Verlängerung erfolgt nicht automatisch, sondern muss bei der entsprechenden Behörde schriftlich beantragt werden.

Rechtsgrundlage §§ 60, 74, 75 BauO NRW 2018

Baugenehmigungsverfahren mit eingeschränktem Prüfumfang

zeitweise Einfaches Baugenehmigungsverfahren

vgl. Einfaches Baugenehmigungsverfahren

Rechtsgrundlage § 64 BauO NRW 2018

Baugenehmigungsverfahren mit vollem Prüfumfang

Dieses Verfahren wird bei der Errichtung und Änderung von sog. großen Sonderbauten (zum Beispiel Hochhäuser) durchgeführt. In einem solchen Verfahren findet eine umfassende bauaufsichtliche Prüfung statt, wofür unter anderem die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes zwingend erforderlich ist.

vgl. Große Sonderbauten

Rechtsgrundlagen §§ 50 und 65 BauO NRW 2018

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist Teil des bundesrechtlich geregelten Planungsrechts. Es legt die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente der Gemeinde fest und regelt, wie die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu beurteilen ist. Weitere Konkretisierungen erfolgen durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und durch örtliche Satzungen, wie Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen.

Baugrenze

Baugrenzen ergeben sich aus einem Bebauungsplan und legen die maximale Größe der Fläche fest, die bebaut werden darf. Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb dieser Grenze errichtet werden bzw. dürfen diese regelmäßig nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. Nicht geringfügige Überschreitungen bedürfen einer Befreiung.

Rechtsgrundlage § 23 Absatz 3 BauNVO; § 31 Absatz 2 BauBG

Baugrundstück

Ein Baugrundstück ist das Grundstück, auf dem ein beantragtes Gebäude errichtet werden soll oder bereits besteht. Nicht jedes Grundstück ist automatisch ein Baugrundstück, auf dem Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Was, wo und in welcher Größe auf einem Baugrundstück gebaut werden darf, richtet sich nach den Regelungen im Bebauungsplan, im Baugesetzbuch, in der Baunutzungsverordnung und in der Bauordnung NRW.

Bauherrschaft

Bauherrschaft ist der Oberbegriff für Bauherr*innen und Bauherrngemeinschaften. Bei Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder der Beseitigung baulicher Anlagen ist grundsätzlich die Bauherrschaft dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Da die Bauherrschaft mit der Planung und der Durchführung eines Vorhabens andere Personen beauftragen muss, wird die Verantwortung im Rahmen ihres Wirkungskreises auch auf die anderen am Bau Beteiligten übertragen.

Für die Planung des Neu- oder Umbaus eines Gebäudes hat die Bauherrschaft im Regelfall eine/n Entwurfsverfasser*in zu beauftragen. Diese/r muss in der Regel bauvorlageberechtigt sein; in Frage kommen hierfür Architekt*innen oder Ingenieur*innen

Alle von der Bauherrschaft mit der Planung und dem Bau beauftragten Personen und Firmen müssen nach Sachkunde und Erfahrung für ihren Aufgabenbereich geeignet sein.

Die Bauherrschaft muss gegebenenfalls staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz beauftragen, um die erforderlichen

Nachweise zu erbringen.

Mit der Ausführung der Bauarbeiten müssen in der Regel Fachunternehmer*innen beauftragt werden.

Für die Durchführung von Arbeiten in Eigenleistung ist stets eine angemessene Sachkunde und Erfahrung erforderlich.

Im Rahmen ihrer Verantwortung muss die Bauherrschaft gegebenenfalls auch andere Fachleute in Anspruch nehmen.

Andere Fachleute sind immer dann zu beauftragen, wenn spezielle Fachkenntnisse für ein Vorhaben erforderlich sind. Dies können zum Beispiel sein: Statiker*innen für die Berechnung der Standsicherheit, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur*innen für den Lageplan eines Neubaus auf einem Grundstück, Haustechniker*innen für die Ver- und Entsorgungsleitungen, Bauphysiker*innen für die Sanierung eines Altbaus, Schallschutzgutachter*innen für die Einrichtung zum Beispiel einer Gaststätte, Lüftungstechniker*innen für die Lüftungsanlagen von zum Beispiel Garagen und gewerblichen Küchen oder Gutachter*innen für Altlasten Entsorgung von und Abbruchmaterialien.

Rechtsgrundlage § 53 BauO NRW 2018

Baulast

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann der/die Grundstückseigentümer*in öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr/sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. In diesem Fall wird von einer Baulast gesprochen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist zur Sicherstellung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oftmals die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis erforderlich, da sich die Anforderungen an ein Bauvorhaben nicht auf dem dafür vorgesehenen Grundstück erfüllen lassen. Beispiele sind Zufahrts- oder Gehwege, Stellplätze, aber auch Abstandsflächen oder die Überbauung von Flurstücksgrenzen. Durch die Übernahme von Baulasten wird die Realisierung von Vorhaben (Bauvorhaben, Grundstücksteilungen) ermöglicht, die aufgrund rechtlicher Vorgaben sonst nicht genehmigungsfähig wären.

Baulasten werden mit der Eintragung durch die Bauaufsicht in das Baulastenverzeichnis wirksam. Das Baulastenverzeichnis wird in Dortmund vom Vermessungs- und Katasteramt geführt. Das Baulastenverzeichnis kann auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte enthalten. Die Baulast wirkt auch gegenüber dem / der Rechtsnachfolger/in. Entfällt der Sicherungszweck, kann die Baulast auf Antrag oder von Amts wegen gelöscht werden.

Rechtsgrundlage § 85 BauO NRW 2018

Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bauleitpläne sind von der Gemeinde aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen und sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Rechtsgrundlagen §§ 1 - 10a BauGB

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Auch bei Geländeaufschüttungen und -abgrabungen, Lagerplätzen, Abstellplätzen u.a. handelt es sich um bauliche Anlagen.

Rechtsgrundlage § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018:

Bauliche Nutzung

Unterschieden wird zwischen der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. (vgl. dort)

Baulinie

Die Baulinie legt, im Gegensatz zur Baugrenze, die exakte Lage der straßenseitigen Außenwand eines Gebäudes fest. Bei Baulinien in Bebauungsplänen muss auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Diese Festsetzungsart wird häufig in innerstädtischen Lagen gewählt zwecks Einhaltung einer durchlaufenden Gebäudefront oder anderer städtebaulicher Gestaltungsabsichten. Lediglich im Einzelfall kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Im Zusammenwirken mit Höhenfestsetzungen kommen Baulinien nachbarbarschützende Eigenschaften zu.

Rechtsgrundlage § 23 Absatz 2 BauNVO

Baumassenzahl (BMZ)

Diese Zahl ist eine Volumenangabe in Kubikmetern. Sie legt als Obergrenze den Rauminhalt fest, der zwischen dem Fußboden des untersten Vollgeschosses und der Decke des obersten Vollgeschosses bebaut werden darf. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sie beschreibt das Verhältnis des umbauten Raums (m^3) zur Grundstücksfläche (m^2). Die genaue Berechnungsweise ist vorgeschrieben. Zusammen mit anderen festgelegten Obergrenzen bestimmt sie das Maß der baulichen Nutzung.

Rechtsgrundlage § 21 BauNVO

Baumschutz

Viele Gemeinden haben Baumschutzsatzungen beschlossen, die festlegen, welche Bäume nach Art und Größe geschützt sind. Die Bäume müssen im Lageplan zu einem Bauantrag so eingezeichnet werden, dass ihre Erheblichkeit bezogen auf die Regelungen der jeweiligen Baumschutzsatzung klar erkennbar sind. Die Fällung eines geschützten Baumes bedarf regelmäßig einer Fällgenehmigung, die üblicherweise Bestandteil der Baugenehmigung wird. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in einem Meter Höhe benötigen in Dortmund eine Fällgenehmigung. Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund von bestehenden Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

Rechtsgrundlage kommunale Baumschutzsatzungen, § 11 Absatz 4 BauO NRW 2018

Weitere Informationen zur Dortmunder Baumschutzsatzung finden Sie [hier](#).

Baunutzungsverordnung

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Baunutzungsverordnung gibt den Kommunen genauere Hinweise, wie sie die Grundstücksnutzung anhand unterschiedlicher Arten von Baugebieten differenzieren können. Sie definiert wichtige Begriffe wie u. a. Baugrenze, Baulinie, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die für die Beurteilung Ihres Bauvorhabens von Bedeutung sind.

Rechtsgrundlage BauNVO

Baunutzungsverordnung

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassene Baunutzungsverordnung gibt den Kommunen genauere Hinweise, wie sie die Grundstücksnutzung anhand unterschiedlicher Arten von Baugebieten differenzieren können. Sie definiert wichtige Begriffe wie u.a. Baugrenze, Baulinie, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die für die Beurteilung Ihres Bauvorhabens von Bedeutung sind.

Rechtsgrundlage BauNVO

Bauordnung

Die Landesbauordnung (Bauordnung NRW 2018) ist die wesentliche Grundlage des nordrhein-westfälischen Baurechts. Sie trifft grundlegende Regelungen zur Abwehr von Gefahren, die beim Bauen und durch bauliche Anlagen entstehen können. Sie regelt u.a. die Abstände und die allgemeinen technischen Anforderungen an bauliche Anlagen und enthält Verfahrensvorschriften über die am Bau Beteiligten, die Bauaufsichtsbehörden und das Genehmigungsverfahren. Die Bauordnung gilt für bauliche Anlagen, Bauprodukte sowie für Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen soweit nicht diese nicht ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich ausgenommen sind.

Baustellenschild

Die Bauherrschaft hat bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben ein Baustellenschild mit folgenden Inhalten anzubringen:

- die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften
- der/des Entwurfsverfasser*in
- der/des Unternehmer*in für den Rohbau und
- der/des Bauleiter*in

Das Baustellenschild ist bei Baubeginn dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

Rechtsgrundlage § 11 Absatz 3 BauO NRW 2018

Bautätigkeitsstatistik (online)

Zur Feststellung des Umfangs, der Struktur und der Entwicklung der Bautätigkeit im Hochbau und zur Fortschreibung des Bestandes an Wohngebäuden und Wohnungen werden laufend Erhebungen über die Bautätigkeit im Hochbau (Bautätigkeitsstatistik) als Bundesstatistik durchgeführt. Die Auskunftspflicht wird durch das Hochbaustatistikgesetz festgelegt.

Rechtsgrundlage Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG).

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder stellen den Erhebungsbogen für Baugenehmigungen [hier online](#) zur Verfügung.

Bauüberwachung

Die Bauüberwachung dient vorrangig der Gefahrenabwehr. Dazu gehört nicht nur die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, die sich aus dem Bebauungsplan und den Vorgaben der Baugenehmigung ergeben, sondern sehr wesentlich ist auch die Überwachung von Baustoffen, Bauteilen und Bauarten. Die Bauüberwachung ist jedoch beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage § 83 BauO NRW 2018

Bauvorhaben

Die Bezeichnung Bauvorhaben zielt ganz allgemein darauf ab, ein Bauwerk zu errichten oder zu ändern.

Bauvorlageberechtigung

Die Bauvorlageberechtigung ist der Nachweis einer besonderen Qualifikation/Ausbildung eines Entwurfsverfassenden (vgl. Entwurfsverfassende). Die Bauvorlageberechtigung berechtigt den Entwurfsverfassenden, die Genehmigungsplanungen für die Änderung und Errichtung von Gebäuden unterschreiben zu dürfen und somit zu verantworten. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig die Mitgliedschaft in einer Kammer (Architekten- oder Ingenieurkammer).

Rechtsgrundlage § 67 BauO NRW 2018

Bauvorlagen

Bauvorlagen sind die bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Unterlagen, die für die Beurteilung eines Vorhabens erforderlich sind.

Hierzu zählen insbesondere:

Antragsformular, Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit Abstandflächenberechnung, Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung, Berechnungen nach DIN 277 Teil 1 und Angaben zur Kostenermittlung, Baustatistik-Bogen (amtliches Formular).

Weitergehende Anforderungen (etwa ein Brandschutzkonzept) ergeben sich aus der Bauprüfverordnung, die der/dem Entwurfsverfasser*in bekannt.

Rechtsgrundlage BauPrüVO

Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen Gebäudegrenzen. Sie kann im Bebauungsplan als offen oder geschlossen festgesetzt werden. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zueinander als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer maximalen Länge von 50 Metern errichtet werden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Außerhalb von Bebauungsplänen bestimmt sich die Bauweise durch die faktische Vorprägung.

Rechtsgrundlage § 22 BauNVO

Bauzustandsbesichtigung

Die Bauzustandsbesichtigungen erfolgen stichprobenhaft als begleitende Kontrolle zur Fertigstellung des Rohbaus sowie zur abschließenden Fertigstellung des Vorhabens. Zweck einer solchen Besichtigung (Abnahme) ist allein die Vermeidung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Sie ist von der zivilrechtlichen Abnahme nach der VOB bzw. nach dem BGB mit den damit verbundenen zivilrechtlichen Folgen streng zu unterscheiden. Die jeweiligen Fertigstellungszeitpunkte sind der Bauaufsichtsbehörde eine Woche zuvor mitzuteilen, um die rechtzeitige Besichtigung zu ermöglichen.

Rechtsgrundlage § 84 BauO NRW 2018

Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung, die regelt, wie ein bestimmter Teil eines Stadtgebietes bebaut werden darf (verbindliche Bauleitplanung).

Mit einem Bebauungsplan konkretisiert eine Gemeinde ihren Flächennutzungsplan. Sie legt fest, wie und in welchem Maß bestimmte Straßenzüge und Blöcke genutzt werden dürfen. Daher müssen seine Geltungsbereiche auch klar festgelegt werden. Neben Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen. Dem Bebauungsplan ist stets eine Begründung beigefügt. Ein "qualifizierter Bebauungsplan" muss mindestens folgende Festsetzungen treffen:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Fehlt eines oder fehlen mehrere dieser Regelungsmerkmale, ist es ein "einfacher Bebauungsplan". Für die fehlenden Bestimmungen wird dann die nähere Umgebung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen und geprüft, ob sich das Bauvorhaben einfügt. Die BauNVO enthält im Wesentlichen Vorschriften über die Darstellung und Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ergänzt damit die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben.

Rechtsgrundlage § 9 Baugesetzbuch

Die Dortmunder Bebauungspläne finden Sie [hier](#).

Bebauungstiefe

Sie bestimmt auf Baugrundstücken die maximale Überbauungstiefe und bildet sich aus den Baugrenzen und/ oder Baulinien eines Bebauungsplanes. Außerhalb von Bebauungsplänen bestimmen die vorhandenen faktischen Bestandsgegebenheiten die Bebauungstiefe.

Rechtsgrundlagen §§ 30 und 34 BauGB

Befreiungen

Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gewährt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und entweder Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Zusätzlich muss der Nachweis erfolgen, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Befreiung kann an Auflagen gebunden sein, die einen Ausgleich für die Nichteinhaltung der Planvorstellungen bieten – zum Beispiel Dachbegrünung als Ausgleich für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl.

Rechtsgrundlage § 31 Absatz 2 BauGB

Begrünungspflicht

Bekieste oder geschotterte Flächen (z.B. im straßenseitigen Grundstücksbereich vor Gebäuden) genügen nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Manche Bebauungspläne enthalten auch spezielle, weiterreichende Regelungen (etwa Dachbegrünung). Die Begrünung baulicher Anlagen kann auch durch eine örtliche Gestaltungssatzung geregelt werden.

Dachbegrünungen sollen in Dortmund Normalität werden

Rechtsgrundlage §§ 8 Absatz 1 BauO, 89 Absatz 1 Nr. 7 NRW 2018

Beseitigung

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist deren vollständiger oder teilweiser Abbruch.

Die beabsichtigte Beseitigung folgender Anlagen ist mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrin oder den Bauherrn anzuzeigen. Der Beseitigungsbeginn ist eine Woche vorher schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen:

- nicht freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 2 und 3
- Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5

Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Soweit notwendig, ist die Beseitigung durch die qualifizierte Tragwerkplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen.

Zu beachten ist, dass die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, entbindet. Es ist daher erforderlich, dass Sie vor Beseitigung weitere Fachämter mit einbeziehen und eventuell deren Auflagen erfüllen. Beispielsweise ist bei Beseitigung eines Baudenkmals zwingend eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Darüber hinaus sind das für Arbeitsschutz zuständige Dezernat der jeweiligen Bezirksregierung und die Bauberufsgenossenschaft in Kenntnis zu setzen.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 3 BauO NRW 2018

Besondere Wohngebiete (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, WB-Gebiete)

- Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen.
- Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass
 - oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 - in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Rechtsgrundlage § 4a BauNVO

Betriebsbeschreibung

Darunter versteht man die Beschreibung eines Gewerbes bzw. einer gewerblichen Anlage oder eines landwirtschaftlichen Betriebs als Ergänzung der Baubeschreibung

und den Bauzeichnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Diese muss u. a. Angaben enthalten über die Art und Ausstattung des Gewerbes, die Betriebszeiten, die Beschäftigten und die Abfallbeseitigung. Die Betriebsbeschreibung stellt bei einem Bauantrag von gewerblichen Anlagen oder einem Antrag auf Nutzungsänderung gewerblicher Flächen grundsätzlich eine wesentliche Bauvorlage dar und ist den weiteren Bauvorlagen beizufügen. Hierfür sind zwingend die amtlichen Vordrucke nach der VV zur BauPrüfVO zu nutzen.

Sie finden die Vordrucke [hier](#).

Rechtsgrundlage § 5 Absatz 2 BauPrüfVO

Brandschutz

Der Schutz von Menschen, Tieren und Sachen vor den Folgen eines Brandes ist das wesentliche Schutzziel des Bauordnungsrechts.

Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes ist dabei die Verhinderung der Brandentstehung und die Begrenzung von Brandschäden durch eine entsprechende Planung von Gebäuden.

Aufgabe des abwehrenden Brandschutzes ist die Schadensbegrenzung durch Rettungsmaßnahmen und Löscharbeiten der Feuerwehr.

Brandschäden entstehen nicht nur durch das Feuer, sondern zu einem sehr großen Teil durch die Einwirkung des Brandrauches. Dieser ist heute wegen der Verwendung zahlreicher Kunststoffe oftmals hochgiftig und damit für Menschen eine weit größere Gefahr als das Feuer selbst.

Der Umfang und die Art der erforderlichen Vorkehrungen hängen von der Größe des Gebäudes, seiner Nutzung und seiner Lage ab. Die Konkretisierungen der Anforderungen finden sich in den Vorschriften der Bauordnung zu Wänden, Decken, Dächer, Treppen, Aufzügen, Fenster, Türen etc.

Rechtsgrundlage §§ 14, 26 ff. BauO NRW

Brandschutzkonzept

Ein Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes und ist als wesentliche Bauvorlage einem Bauantrag für einen großen Sonderbau (vgl. Große Sonderbauten) zwingend einzureichen. Der Inhalt des Konzepts ist in einem schriftlichen Erläuterungsbericht zu formulieren und durch zeichnerische Darstellung der baulichen Anforderungen unter Angabe der technischen Anforderungen zu ergänzen. Der notwendigen inhaltlichen Angaben sind der BauPrüfVO zu entnehmen. Ein Brandschutzkonzept kann vom folgenden Personenkreis aufgestellt werden:

- staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW 2018
- öffentlich bestellte Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung
- Personen, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind

Rechtsgrundlagen § 9 BauPrüfVO in Verbindung mit § 54 Absatz 3, § 70 Absatz 2 BauO NRW 2018

Bruttorauminhalt

Mit diesem Wert wird das Volumen eines Gebäudes in Kubikmetern dargestellt. Grundlage der Berechnung ist die Deutsche Industrienorm DIN 277.

3. D

Dachbegrünung

Weitere Informationen finden Sie unter folgenden [Link](#).

Denkmal

Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Baudenkmale sind insbesondere bau- oder kulturhistorisch bedeutsame Gebäude, die in der Denkmalliste eingetragen sind. Der besondere Erhaltungswert eines Denkmals ist begründet entweder durch seine herausragende architektonische Gestaltung, seine besondere städtebauliche Lage oder ganz allgemein durch seinen geschichtlichen Wert. Die Kriterien für ein Denkmal gibt das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vor.

Rechtsgrundlage § 2 DSchG

Denkmalbereichssatzung

Denkmalbereiche werden durch Satzung der Gemeinde, die der Genehmigung der Oberen Denkmalbehörde bedarf, unter Schutz gestellt. Mit der Unterschutzstellung unterliegt der Denkmalbereich den Vorschriften Denkmalschutzgesetzes.

Die Dortmunder Denkmalliste finden Sie hier [Denkmalliste](#)

Rechtsgrundlage § 5 DSchG

Denkmalschutz

Veränderungen eines Denkmals unterliegen der besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht durch die Untere Denkmalbehörde.

Die Dortmunder Denkmalliste finden Sie hier [Denkmalliste](#)

Rechtsgrundlage § 9 DSchG

Dorfgebiet (MD-Gebiet)

- Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- Zulässig sind
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Rechtsgrundlage § 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Rechtsgrundlage § 5a BauNVO

4. E

Einfaches Baugenehmigungsverfahren

vgl. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Einfriedungen

Mauern, Zäune und Gitter sind bis zu einer Höhe von zwei Metern verfahrensfrei, darüber hinaus bedarf es einer (Bau-)Genehmigung. Im Außenbereich gelten besondere Vorschriften. In Bebauungsplänen können Art und Maß von Hecken und Einfriedigungen weitergehend geregelt sein. Zu beachten sind auch die entsprechenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 1 Nummer 7 BauO NRW 2018

Einfügung

Wenn ein Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und dort kein Bebauungsplan gilt, muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Die vorhandene Bebauung bildet den Maßstab dafür. Wichtige Kriterien sind unter anderem die geplante Art der baulichen Nutzung, die Trauf- und Firsthöhe, das Volumen des geplanten Gebäudes und die bebaute Fläche. Auch die Bauweise spielt eine Rolle (offen oder geschlossen).

Rechtsgrundlage § 34 BauGB

Energieausweis

Der Energieausweis, früher auch Energiebedarfsausweis oder Energiepass genannt, informiert Eigentümer, Käufer oder Mieter über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Bereits seit 2002 muss für jeden Neubau ein Energieausweis ausgestellt werden, welcher der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen ist. Seit 2008 gilt eine

ähnliche Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises mit Modernisierungsempfehlungen auch für Bestandsgebäude, jedoch nur dann, wenn das Gebäude verkauft oder vermietet werden soll. Der Energieausweis ist Kauf- oder Mietinteressenten zugänglich zu machen und hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Der Ausweis soll lediglich einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen; der tatsächliche Energieverbrauch und die entsprechenden Energiekosten lassen sich hieraus nicht ableiten.

Energieberatung

Energie ist kostbar!

Dieser Tatsache trägt auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Rechnung. Wenn Sie eine Baumaßnahme – sei es Neubau oder Sanierung planen, sollten Sie sich diesbezüglich unbedingt durch Fachleute beraten lassen.

Viele Kommunen und Verbraucherzentralen, so auch die Stadt Dortmund mit dem [Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz](#), bieten eine Energieberatung an.

Rechtsgrundlage Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG)

Das GEG finden Sie [hier](#).

Entwässerung

Zur Entwässerung gehören grundsätzlich die Behandlung des Niederschlagswassers und die Beseitigung des Schmutzwassers. Seit der Novelle der Landesbauordnung im Jahr 1996 wird kein separates Entwässerungsgesuch mehr verlangt. Zu einem Bauantrag werden nur noch einige Angaben benötigt, die im Lageplan erläutert werden und die dazu dienen die Erschließungssicherheit zu überprüfen. Die Verantwortung für die Grundstücksentwässerung liegt bei der Bauherrschaft und den am Bau beteiligten Personen. Informationen zur Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation erhalten Sie bei örtlich zuständigen Wasserbehörden oder -gesellschaften. Der Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück stellt häufig eine Einleitung ins Grundwasser, also einem Gewässer dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde bedarf.

vgl. Erschließung

Entwurfsverfassende

Die Entwurfsverfassenden sind nach der Landesbauordnung diejenigen, die für ein Bauvorhaben den Entwurf mit den zugehörigen Planungsunterlagen anfertigen oder unter ihrer Leitung anfertigen lassen sowie dafür sorgen, dass geeignete Fachplanende herangezogen werden und dass deren Fachentwürfe auf den Entwurf für ein Bauvorhaben abgestimmt sind. Die Entwurfsverfassenden haben dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen, Berechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Sie bereiten das Vorhaben in seiner Gesamtheit vor und ihnen obliegt als Hauptverantwortliche die Koordination der Fachentwürfe.

Grundsätzlich kommen Architekt*innen und Bauingenieur*innen als Entwurfsverfassende in Frage.

Für genehmigungsbedürftige Bauvorhaben sowie bei der Beseitigung von Anlagen hat die Bauherrschaft Entwurfsverfassende zu beauftragen, soweit sie nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen geeignet ist.

Für bestimmte Bauvorhaben zur Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen Entwurfsverfassende zusätzlich eine Bauvorlageberechtigung nachweisen (vgl. Bauvorlageberechtigung).

Rechtsgrundlage §§ 54, 67 BauO NRW 2018

Erhaltungssatzung

Jede Gemeinde hat die Möglichkeit, für besondere Gebiete eine Erhaltungssatzung zu beschließen. Diese Gebiete sind üblicherweise gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Gebäuden, die allein oder zusammen mit anderen Häusern das Ortsbild prägen oder von besonderer städtebaulicher, stadt- oder baugeschichtlicher Bedeutung. Um dieses Gesamtbild zu erhalten, ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit den einzelnen Bauten erforderlich. Der Abbruch solcher Gebäude und die Änderung ihrer äußeren Gestaltung bedürfen auch dann einer Genehmigung, wenn sie nach „normalem“ Baurecht verfahrensfrei wären, z. B. ein neuer Fassadenanstrich oder die Neueindeckung des Daches. Auch die Möglichkeit und die gestalterischen Voraussetzungen der Zulassung von Neubauten werden durch eine solche Satzung geregelt.

Rechtsgrundlage §§ 172 ff BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 BauO NRW 2018

Die Dortmunder Erhaltungssatzungen finden Sie [hier](#).

Ersatzvornahme

Bei nicht fristgerechter Erfüllung einer ordnungsrechtlichen Forderung oder in Fällen eines sofortigen Abhilfe Erfordernisses wird ein Dritter behördlich beauftragt, in der Regel auf Kosten der Ordnungspflichtigen die Forderung zu erfüllen.

Rechtsgrundlagen §§ 10 VwVG

Erschließung

Die Erschließung umfasst all diejenigen Maßnahmen, die zu treffen sind, bevor ein Grundstück bebaut werden kann. Dazu zählt der Bau von Straßen, die Verlegung von Leitungen für Wasser, Strom, Gas und Kanalisation. Die Bebauung eines Grundstückes ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Erschließungsanlagen müssen spätestens bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes fertiggestellt sein.

Rechtsgrundlagen §§ 30-35 BauGB in Verbindung mit § 4 BauO NRW 2018

5. F

Feuerwiderstandsklasse

Der Feuerwiderstand oder die Feuerwiderstandsklasse steht für die Dauer, wie lange ein Bauteil im Falle eines Brandes in der Lage ist, seine Funktion beizubehalten. Je nach Dauer des Widerstandes werden die Baustoffe klassifiziert zwischen nicht brennbar, schwerentflammbar und normalentflammbar. Die Bauteile werden unterschieden in feuerbeständige, hochfeuerhemmende und feuerhemmend (früher F30 und F90).

Rechtsgrundlage § 26 BauO NRW 2018

Firsthöhe

Ein Dachfirst ist die meist waagerechte obere Kante eines Daches. Die Höhe dieser Kante über dem Gelände nennt man Firsthöhe. Einige Bebauungspläne legen Firsthöhen fest, sie sind außerdem ein Einfügekriterium in Bereichen, in denen es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt.

Fläche, überbaute

Es handelt sich um die Fläche, auf der ein Bauwerk steht. Diese Fläche gilt dann als 'überbaut'.

Flächennutzungsplan

In einem Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Gemeinde die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus resultierende Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar. Sie ist an den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde auszurichten. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne.

Rechtsgrundlage §§ 5-7 BauGB

Weitere Information erhalten Sie [hier](#).

Fliegende Bauten

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und dazu bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. Zum Beispiel gelten Zelte oder Karusselle als Fliegende Bauten. Die Standzeit der Fliegenden Bauten darf grundsätzlich maximal drei Monate betragen.

Die meisten Fliegenden Bauten bedürfen vor der erstmaligen Inbetriebnahme einer Ausführungsgenehmigung, die an jedem Ort die Grundlage für eine Gebrauchsabnahme der aufgebauten Anlagen durch das Bauordnungsamt bildet. Die Ausführungsgenehmigung ist Bestandteil des Prüfbuches und gilt in der Regel für fünf Jahre. Die Ausführungsgenehmigung wird von gesondert autorisierten Stellen erteilt, in deren Bereich die Hauptwohnung oder die gewerbliche Niederlassung des Antragsstellers liegt.

Einige Fliegende Bauten, von denen erfahrungsgemäß keine Gefahren ausgehen, bedürfen bis zu einer gewissen Größe keiner Ausführungsgenehmigung, z.B.:

- Von Besuchern nicht betretbare Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m
- Kinderfahrgeschäfte mit einer Geschwindigkeit von nicht mehr als 1 m/s
- Bühnen mit
 - einer Höhe von nicht mehr als 5 m,
 - einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und
 - einer Fußbodenhöhe von nicht mehr als 1,50 m
- Erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche
- Hüpfburgen mit einer Höhe bis 5 m

vgl. Gebrauchsabnahme

Rechtsgrundlage § 78 BauO NRW 2018

Flurkarte

Eine Flurkarte enthält möglichst genaue Darstellungen der Bebauungs- und Besitzverhältnisse sowie der Flureinteilung. Sie enthält Grenzpunkte, Grenzen und Nummern der Flurstücke, Gebäudeumrisse, Namen sowie oft auch Angaben zur Bodennutzung. Ein Auszug aus der Flurkarte ist dem Bauantrag in den meisten Fällen beizufügen.

Die Flurkarten sind inzwischen in Deutschland vollständig durch die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) abgelöst worden und damit als historisch anzusehen.

Eine Liegenschaftskarte, die einem Bauantrag zuzufügen ist, darf nicht älter als ein halbes Jahr sein. Im Auszug aus der Flurkarte müssen das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von 50 m um das Baugrundstück sowie der Standort des Bauvorhabens dargestellt sein.

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster muss vom Vermessungs- und Katasteramt ausgestellt werden.

Freistellung

vgl. Genehmigungsfreistellung

6. G Garagen

Wenn die Errichtung von Garagen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden erfolgt, ist grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich. Carports sind insofern

Garagen gleichgeordnet. Einzelne Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich, sind verkehrsfrei. Vorhandene Garagen werden hinzugerechnet. Die Verkehrsfreiheit gilt nicht für die ggf. notwendig werdende Gehwegüberfahrt.

Ab einer bestimmten Größe bzw. Anzahl von Stellplätzen gelten für Garagen besondere Anforderungen die sich aus der Sonderbauverordnung ergeben.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 1 Nr. 1 b) BauO NRW 2018

Gauben

Eine Gaube ist eine Konstruktion auf einem geneigten Dachstuhl, um ein senkrechtes Fenster einzubauen. Für den nachträglichen Einbau von Gauben, z. B. im Zuge eines Dachgeschossausbaus, ist grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich, es sei denn, es handelt sich um ein verkehrsfreies Wohngebäude. Dachgauben sind so anzuordnen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann.

vgl. Verkehrsfreie Bauvorhaben

Rechtsgrundlage § 32 BauO NRW 2018

Gebäudeklassen

Gebäude werden abhängig von ihrer Größe, bzw. Höhe und abhängig davon, ob sie freistehen oder angebaut sind, in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt.

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Rechtsgrundlage § 2 Absatz 3 BauO NRW 2018

Gebrauchsabnahme von Fliegenden Bauten

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und dazu bestimmt sind, wiederholt an verschiedenen Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. Zum Beispiel gelten Zelte oder Karusselle als Fliegende Bauten. Die Standzeit der Fliegenden Bauten darf grundsätzlich maximal drei Monate betragen.

Die meisten Fliegenden Bauten bedürfen vor der erstmaligen Inbetriebnahme einer Ausführungsgenehmigung, die an jedem Ort die Grundlage für eine Gebrauchsabnahme der aufgebauten Anlagen durch die Bauaufsicht bildet. Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll. Sie kann jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden und wird im Prüfbuch eingetragen. Einige Fliegende Bauten, von denen erfahrungsgemäß keine Gefahren ausgehen, bedürfen bis zu einer gewissen Größe keiner Ausführungsgenehmigung, und damit auch keiner Gebrauchsabnahme.

Eine Gebrauchsabnahme ist in Nordrhein-Westfalen jedoch zwingend erforderlich bei:

- technisch schwierigen Fliegenden Bauten (zum Beispiel schnell laufende Karusselle, Fahrgeschäfte),
- Zelten ab einer Größe von 75 m² und
- Tribünen.

Ohne Gebrauchsabnahme ist eine Benutzung nicht gestattet. Für die Gebrauchsabnahme wird eine Gebühr erhoben.
Rechtsgrundlage § 78 BauO NRW 2018

Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Gebühren

Die Berechnung und anschließende Festsetzung der Gebühren basiert auf gesetzlichen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Gebührengesetz für das Landes Nordrhein-Westfalen vom 23.08.1999 bildet die Grundlage für die Erhebung von Gebühren. Gegenstand des Gebührengesetzes sind die Kosten, die als Gegenleistung für die besondere öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit (Amtshandlung einer Behörde) des Landes, der Gemeinde, der Gemeindeverbände und der sonstigen unter der Aufsicht des Landes stehenden juristischen Personen des öffentlichen Rechts in Form von Verwaltungsgebühren erhoben werden.

Die Landesregierung erlässt für die einzelnen Amtshandlungen Gebührensätze, die in Gebührenordnungen bestimmt sind. Die Kodifizierung der Gebührentatbestände und deren Gebührensätze erfolgt in der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW.

Die Gebührenhöhe einer Baugenehmigung hängt vom Einzelfall ab, beträgt jedoch mindestens 50 Euro. Sie wird auf Basis der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) errechnet und hängt unter anderem vom Rauminhalt und dem Rohbauwert Ihres Vorhabens ab. Bei Neuerrichtungen oder Erweiterungen wird folgende Formel angewendet:

- Rohbauwert (Tabelle Z 201, Anlage 1) x umbauter Raum (Bruttorauminhalt in Kubikmeter) x sechs, zehn oder dreizehn Tausendstel (je nach Gebäudeart).
- Baulasten, Befreiungen, Abweichungen, Beteiligung weiterer Ämter und Anderes werden gesondert berechnet.
- Maßgeblich ist in der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung die Tarifstelle 2, Teil I und II.

Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie die Baustoffe oder Bauleistungen besonders günstig erhalten: Bemessungsgrundlage sind landeseinheitliche Rohbauwerte!

Rechtsgrundlage GebG NRW, AVerwGebO NRW

Geländeoberfläche

Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Die Geländehöhe ist ein wichtiger Bezugspunkt für die Abstandsflächen und die Gebäudeklassifizierung.

Rechtsgrundlage § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018

Genehmigung von Sonderveranstaltungen

In aller Regel sind Sonderveranstaltungen (Großveranstaltungen) bei den örtlich zuständigen Behörden anzumelden. Im Falle der Stadt Dortmund ist dies das

Ordnungsamt. Es bestehen zu Veranstaltungen viele Zuständigkeiten. Sie sollten deshalb stets frühzeitig die jeweils örtlich anzuwendenden Gepflogenheiten abklären. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Baugenehmigung ist das Vorhandensein von einschlägigen baulichen Anlagen erforderlich. Im Wesentlichen sind es eine Einfriedung und eine Einlasskontrolle, die eine bauordnungsrechtliche Genehmigung auslösen. Sofern eine Genehmigungspflicht vorliegt, sind bei Großveranstaltungen die einschlägigen Regelungen der Sonderbauverordnung (Versammlungsstätten) zu beachten. Hier wiederum ist zu berücksichtigen, dass neben einem Brandschutzkonzept ab einer erwarteten Besucheranzahl von 5000 Personen die Erarbeitung eines Sicherheitskonzeptes erforderlich wird, für welches vor Veranstaltungsbeginn die für Sicherheit oder Ordnung zuständigen Behörden, insbesondere die Polizei, die Brandschutzdienststelle und der Rettungsdienst ihr Einvernehmen erklärt haben.

Rechtsgrundlage Sonderbauverordnung Kapitel 4 insbesondere § 43 SBauVO

Genehmigungsfreie Bauvorhaben

vgl. Verfahrensfreie Bauvorhaben

Genehmigungsfreistellung

Die Errichtung von bestimmten Gebäuden bedarf keiner Baugenehmigung, sondern unterliegt der sogenannten "Genehmigungsfreistellung". Die Genehmigungsfreistellung ist nicht zu verwechseln mit dem Verfahren für "genehmigungsfreie Bauvorhaben" (vgl. genehmigungsfreie Bauvorhaben)

Hierzu gehören in erster Linie Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie jeweils deren Nebengebäude und Nebenanlagen. Voraussetzung ist, dass diese Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet werden soll, dessen Festsetzungen einhält, die Erschließung gesichert ist und keine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich wird. Bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen und in begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Verfahrensfreiheit bedeutet jedoch lediglich, dass kein Genehmigungsverfahren durchlaufen werden muss. Sie entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlichen Vorschriften, die vorgeben wie, wo und was man bauen darf. Vorschriften, die z.B. Regelungen zu Abstandsflächen, Standsicherheit, Brandschutz etc. treffen, müssen stets eingehalten werden. Auch das Bauplanungsrecht ist einzuhalten. Bauherren müssen sich daher auch bei genehmigungsfreien Anlagen oder freigestellten Vorhaben vorher über das geltende öffentliche Recht informieren und dieses bei der Durchführung ihres Bauvorhabens beachten.

Die Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften trägt die Bauherrschaft. Sie muss u.a. die angrenzenden Nachbarn vor Baubeginn informieren.

Die für das Vorhaben zu erstellenden Bauvorlagen sind dem Bauordnungsamt einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden, sofern die Gemeinde der Bauherrschaft nicht vor Ablauf dieser Frist schriftlich mitteilt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragen wird.

Folgende Bauvorlagen werden erforderlich:

- Formular Anzeige zur Genehmigungsfreistellung
- Lageplan
- beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung

- Betriebsbeschreibung
- Bauvorlagen nach der Bauprüfverordnung
- bautechnische Nachweise
- Erhebungsbogen für die Baugenehmigung

Rechtsgrundlage § 63 BauO NRW 2018

Sie finden das Formular [hier](#).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Beschreibt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksgröße. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Geschossfläche (Gesamtfläche aller Vollgeschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Liegt kein Bebauungsplan vor, spielt die Geschossflächenzahl keine Rolle, sondern es wird die Einfügung nach § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung beurteilt.

Rechtsgrundlage § 20 BauNVO

Gestaltungssatzung

Gemeinden können u. a. Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden erlassen. Diese können Bestandteile von Bebauungsplänen sein oder als isolierte Satzungen auch für außerhalb von Bebauungsplänen gelegene Siedlungsgebiete sein.

Rechtsgrundlage § 89 Absatz 1 BauO NRW 2018

Die eigenständigen Dortmunder Gestaltsatzungen finden Sie [hier](#).

Gewerbegebiete (GE-Gebiete)

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

Rechtsgrundlage § 8 BauNVO

Grenzgarage

Garagen mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m über der Geländeoberfläche sind an der Grenze ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen eines

Gebäudes bis max. 9 m Länge entlang einer Grundstücksgrenze und max. 15 m zu allen Grundstücksgrenzen zulässig (vgl. privilegierte Bauvorhaben).

Rechtsgrundlage § 6 Absatz 8 Nummer 1 BauO NRW 2018

Grenzüberbauung

Soll ein Bauwerk über die Grenze gebaut werden, ist dies nur möglich, wenn zuvor eine Baulast eingetragen wird (Vereinigungsbaulast). Anders ist dies, wenn nur einzelne Bauteile die Grenzlinie im Luftraum (zum Beispiel Dachrinnen oder Dachüberstände) überragen, was häufig bei grenzständigen Bauwerken der Fall ist. Man spricht dann ebenfalls von einer Grenzüberbauung, für die aber keine bauordnungsrechtlichen Regulierungsmöglichkeiten vorgesehen sind. In Streitfällen müssen diese privatrechtlich geregelt werden, Bauaufsichtsämter haben keine rechtliche Handhabe zur Klärung.

Rechtsgrundlage § 4 Absatz 2 BauO NRW

Großer Sonderbau

Bei den Sonderbauten wird zwischen Sonderbauten und Großen Sonderbauten unterschieden (vgl. Sonderbauten).

Große Sonderbauten unterliegen häufig gesonderten Regelungen, z. B. der Sonderbauverordnung, der Schulbau- oder Industriebauverordnung.

Hierbei handelt es sich um:

- Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
- bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2.000 m² haben,
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3.000 m² Geschossfläche,
- Versammlungsstätten
 - mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und
 - Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5.000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind,

- Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten, Vergnügungsstätten sowie Wettbüros,
- Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
 - einzeln für mehr als sechs Personen oder
 - für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
 - einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,
- Krankenhäuser,
- Wohnheime,
- Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
- Camping- und Wochenendplätze,
- Freizeit- und Vergnügungsparks,
- Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
- Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche.

Im Unterschied zum Vereinfachten Genehmigungsverfahren werden Große Sonderbauten immer im vollumfänglichen Verfahren geprüft. Eine wesentliche Anforderung besteht grundsätzlich in der Vorlage eines Brandschutzkonzeptes und für neu zu errichtende große Sonderbauten, die öffentlich zugänglich sind, ist zudem ein Barrierefrei-Konzept vorzulegen.

Für jedes Bauvorhaben ist auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen, die sich u.a. nach der Nutzung und Größe des Gebäudes richtet.

Rechtgrundlage § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018

Grunddienstbarkeit

Durch eine Grunddienstbarkeit wird das Recht begründet, vom Eigentümer des belasteten Grundstücks ein Dulden oder Unterlassen einzelner Maßnahmen oder Handlungen zu verlangen.

Beispiele für Grunddienstbarkeiten sind: Wegerechte, Durch- und Zufahrtsrechte. Bei dieser grundbuchlichen Sicherung handelt es sich um ein rein privatrechtliches Sicherungsinstrument. Eine grundbuchliche Sicherung ist zur Sicherung bauordnungsrechtlicher Anforderungen alleine in aller Regel nicht ausreichend (vgl. Baulast).

Rechtsgrundlage § 1018 BGB

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ gibt keine Hinweise auf die Lage der bebaubaren Fläche. Es kann aufgrund baurechtlicher Bestimmungen, welche die überbaubare Grundstücksfläche festlegen (Baugrenze, Baulinie, Bebauungstiefe), sogar möglich sein, dass die zulässige GRZ nicht ausgeschöpft werden kann. Für die Berechnung der Grundflächenzahl (Versiegelungszahl) ist die Einordnung der Flächen in die sogenannte GRZ I und GRZ II von Bedeutung.

Rechtgrundlage § 19 BauNVO

Grundstücksteilung

vgl. Teilung von Grundstücken

7. H

Hochwasser

Weitere Informationen finden Sie unter folgenden [Link](#).

8. I

Immissionsschutz

Hier geht es um den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Erdatmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor einwirkenden Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Umwelteinwirkungen.

Auch in Baugenehmigungsverfahren wird ggf. geprüft, ob von einem Vorhaben schädliche oder störende Emissionen ausgehen oder ob entsprechende Schutzvorkehrungen für das geplante Vorhaben erforderlich sind.

Verschiedene, erheblich emittierende Anlagen unterliegen ferner einem gesonderten Zulassungsrecht. Die hier erforderlichen Genehmigungen werden durch die zuständigen Behörden nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Oberen Bauaufsichtsbehörden erteilt.

Rechtsgrundlage § 61 Absatz 1 Nr. 8 BauO NRW 2018

Industriegebiet (GI-Gebiet)

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Rechtsgrundlage § 9 BauNVO

Innenbereichssatzung

Die Gemeinde kann mit dem Instrument Innenbereichssatzung unterschiedliche Abgrenzungen und Klarstellungen vornehmen, hier etwa:

- den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abgrenzen (sog. "Klarstellungssatzung"),
- bebaute Bereiche im Außenbereich, die noch keine Ortsteilqualität haben, bei einer vorhandenen Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan konstitutiv als "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" festlegen und somit bisherige Außenbereichsgrundstücke zum Innenbereich erklären (sog. "Entwicklungssatzung") und
- einzelne Flächen im Außenbereich zum Bestandteil des Innenbereichs erklären und ihnen somit Baulandqualität verschaffen, wenn diese Flächen an den Innenbereich angrenzen und von ihm geprägt sind (sog. "Ergänzungssatzung" oder "Abrundungssatzung").

Rechtsgrundlage § 34 BauGB

Die Dortmunder Innenbereichssatzungen finden Sie [hier](#).

9. K

Kampfmittel

Kampfmittel sind Bomben, Munition und Munitionsteile (z. B. Patronen, Granaten). Auch Jahrzehnte nach Ende des 2. Weltkrieges werden fast täglich bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden.

Im Baurecht ist geregelt, dass Grundstücke für bauliche Anlagen geeignet sein müssen. Die Bauaufsicht fordert in Verfahren mit vollem Prüfumfang (Große Sonderbauten) vor Baubeginn den Nachweis über die Kampfmittelfreiheit. Nachweispflichtig sind grundsätzlich die Bauantragstellenden!

Im Rahmen eines Bauantrages (Ausnahme: Einfaches Genehmigungsverfahren) prüft die Bauaufsicht, ob das Grundstück in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt und beteiligt den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Wenn Sie beabsichtigen, auf Ihrem Grundstück eine Baumaßnahme durchzuführen, können Sie Ihr Grundstück auch unabhängig von einer Bauantragstellung auf Kampfmittelverdacht untersuchen lassen. Dies bedeutet im Rahmen der eigentlichen Antragstellung einen erheblichen Zeitvorteil.

Katasterkarte

Es handelt sich dabei um einen Auszug aus dem Katasterwerk. Andere Ausdrücke sind Flurkarte oder Liegenschaftskarte oder auch Auszug aus der Liegenschaftskarte.

Kinderspielplätze

Beim Bau eines Gebäudes mit mehr als drei Wohnungen muss eine Spielfläche für Kleinkinder bereitgestellt werden. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

Die Stadt Dortmund hat eine Kinderspielplatzsatzung erlassen, die Anforderungen an Größe, Lage und Beschaffenheit der Kinderspielplätze stellen.

Öffentliche Spielplätze unterliegen nicht diesen Regelungen.

Rechtsgrundlage § 8 Absatz 2, § 89 Absatz 1 Nr. 3 BauO NRW 2018

Die Dortmunder Spielplatzsatzung finden Sie [hier](#).

Klage

Gegen die Baugenehmigung, den Vorbescheid, die Ablehnung, den Gebührenbescheid, die Ordnungsverfügung und andere Bescheide der Bauaufsicht können Sie direkt Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht erheben.

Jeder Bescheid enthält daher eine Rechtsbehelfsbelehrung, die besagt, dass die Klage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle beim Verwaltungsgericht zu erheben ist. Die Klage ist nur dann fristgerecht, wenn sie beim Verwaltungsgericht innerhalb dieser Frist vorliegt. Enthält ein Bescheid keine Rechtsbehelfsbelehrung, verlängert sich die Frist auf ein Jahr.

Eine Klage kann sich auch gegen einzelne Teile des Bescheides (etwa gegen Nebenbestimmungen einer Baugenehmigung) richten.

Die Klage gegen Baugenehmigungen hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung.

Die aufschiebende Wirkung kann beim zuständigen Gericht beantragt werden.

vgl. auch Nachbarklage

Rechtsgrundlage § 212a BauGB

Kleinsiedlungsgebiet

- Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Zulässig sind
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen,
 - nicht störende Gewerbebetriebe.

Rechtsgrundlage § 2 BauNVO

10. L Lageplan

Folgende Lageplantypen sind zu unterscheiden:

- Amtlicher Lageplan (Lageplan, der durch die Katasterbehörde oder Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur*innen angefertigt wird,
- VI-Plan (Lageplan, der durch Vermessungsingenieur*innen angefertigt wird)
- Einfacher Lageplan (Lageplan, der durch Entwurfsverfasser*innen, z.B. Architekt*innen angefertigt wird)

Wann ist welcher Lageplan erforderlich?

Die Art des Lageplans wird in den Erläuterungen zu den jeweiligen Bauantragsarten genannt. Ein amtlicher Lageplan ist in solchen Fällen erforderlich, in denen

- die Grenzen des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Absatz 1 VermKatG nicht festgestellt sind. Dies liegt vor, wenn die Lage der Grundstücksgrenzen nicht eindeutig und zuverlässig ermittelt sind oder das Ergebnis der Grenzermittlung nicht von den Beteiligten (Grundstückseigentümer*innen oder Inhaber*innen grundstücksgleicher Rechte) anerkannt wurden bzw. als anerkannt gelten,
- die Grenzen des Baugrundstückes und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können,
- auf dem Baugrundstück oder den angrenzenden Grundstücken Grenzüberbauungen vor liegen,
- auf dem Baugrundstück oder den angrenzenden Grundstücken eine Baulast ruht oder
- er beantragt wird

Der Lageplan muss durch Vermessungsingenieur*innen (VI-Plan) angefertigt werden, wenn besondere Grundstücksverhältnisse vorliegen, insbesondere in Folge unübersichtlicher Grenzverläufe durch Grenzvorsprünge oder Grenzknicke und sonstige Voraussetzungen für einen ÖbVI-Plan nicht vorliegen.

In allen anderen Fällen kann der Lageplan auch durch Entwurfsverfasser*innen (Architekt*innen) angefertigt werden.

Was muss dem Lageplan zu entnehmen sein?

Soweit dies für die Entscheidung über das Bauvorhaben erforderlich ist, muss der Lageplan eine Vielzahl von Angaben enthalten, die in der Bauprüfverordnung geregelt und nachzulesen sind.

Welche Angaben für die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich sind, wissen Ihre Entwurfsverfasser*innen. Diese wissen auch, ob für Ihr Bauvorhaben der Lageplan von Vermessungsingenieur*innen oder ein amtlicher Lageplan benötigt wird.

Rechtsgrundlage §§ 3, 17, 18 BauPrüfVO

Landesbauordnung

vgl. Bauordnung

Lichte Raumhöhe

Gemeint ist die Distanz zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterkante der Decke eines Raumes im Zustand der Nutzung. Berücksichtigt werden dabei also auch alle Beläge, die auf Decke oder Fußboden aufgebracht sind oder werden sollen.

Lichtes Maß

Dabei geht es um die Höhe oder Breite eines Raumes, ebenso im Zustand der Nutzung.

vgl. lichte Raumhöhe

Liegenschaftskarte

Es handelt sich um eine Flurkarte. Andere Ausdrücke sind Katasterkarte oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

vgl. Flurkarte

Liegenschaftskataster

Im Liegenschaftskataster werden für das Landesgebiet flächendeckend sämtliche Flurstücke und Gebäude in ihrer exakten Lage auf der Erdoberfläche nachgewiesen. Dieser Nachweis besteht aus umfangreichen Archiven sowie einer Datenbank, aus der jederzeit Auszüge erstellt werden können – auch in Form von Karten (siehe auch Katasterkarte). Das Liegenschaftskataster ergänzt das Grundbuch und dient der Eigentumssicherung.

11. M

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, inwieweit ein Grundstück für Bebauungen ausgenutzt werden darf. Bestimmungsgrößen sind die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen. Zu beachten ist, dass es gewisse Betrachtungsunterschiede beim Maß der baulichen Nutzung gibt, je nachdem, ob es um ein Bauvorhaben in einem Bereich mit oder ohne Bebauungsplan geht.

Rechtsgrundlage §§ 16 - 21 BauNVO

Mischgebiete

- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

12. N

Nachbar

Nachbarn sind Eigentümer*innen sowie Erbbauberechtigte umliegender Grundstücke. Mieter*innen sind keine Nachbarn im Sinne des öffentlichen Baurechts.

vgl. Angrenzer

Nachbarklage

Gegen eine Ihren Nachbar*innen erteilte Baugenehmigung oder Vorbescheid können Sie, wenn Sie in Ihren Rechten verletzt werden, Klage erheben. Ist Ihnen dieser Bescheid mit Rechtsbehelf bekannt gegeben worden, gilt hierfür eine Frist von einem Monat. Sollte Ihnen die Baugenehmigung nicht bekannt gegeben worden sein, müssen Sie ohne Verzug Ihre Rechte durch eine Klage geltend machen, sobald Sie erkennen können, dass Sie möglicherweise in Ihren Rechten verletzt sind. Da Ihre Klage keine aufschiebende Wirkung besitzt, können Sie zur Verhinderung weiterer Baumaßnahmen einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung Ihrer Klage stellen. Nachbarklagen können zulässigerweise nur von Eigentümern angrenzender Grundstücke oder anders dinglich Berechtigten erhoben werden. Unzulässig sind nach ständiger Rechtsprechung Nachbarklagen von Mieter*innen oder solche gegen Baugenehmigungen auf dem gleichen Grundstück, die anderen (Teil-)Eigentümer*innen erteilt worden sind. Hier ist nur der private Rechtsweg gegeben.

Nachbarrecht

Das Nachbarrecht regelt als privatrechtliches Nachbarrecht die Rechtsverhältnisse der Grundstückseigentümer*innen untereinander. Die Grundlagen dafür bilden zum einen bundesrechtliche Vorschriften (§§ 906 ff BGB), zum anderen landesrechtliche Bestimmungen, z. B. die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer. Geregelt werden u. a. vom Nachbargrundstück ausgehende Immissionen, der Grenzabstand von Gebäuden und Pflanzen, die Einfriedung, das Hammerschlags- und Leiterrecht sowie das Fenster- und Lichtrecht.

Das öffentliche Nachbarrecht ist geregelt im Bau- bzw. Bauplanungsrecht, namentlich in den Bauordnungen der Bundesländer und ist reduziert auf die dort beschriebenen Inhalte, insbesondere Abstands- und Immissionsrecht. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen legen den Eigentümer*innen gewisse Duldungspflichten auf oder verlangen von ihnen teilweise eigene Einwirkungen auf ihr Grundstück.

Rechtsgrundlage NachbG NRW

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind solche Anlagen, die einem Gebäude dienend zu- oder untergeordnet sind wie z. B. Garagen, Gewächs- und Gartenhäuser, Zugänge, Zufahrten, Terrassen, Kinderspielflächen, Einfriedungen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen auf dem Grundstück, Abfallbehälterstandplätze, Abstellplätze für Fahrräder.

Rechtsgrundlage § 14 BauNVO

NHN (Normalhöhenull)

Dies ist die Abkürzung für Normalhöhenull, einem amtlichen Höhenbezugssystem für Deutschland. Die Höhe 0,00 entspricht, vereinfacht gesagt, der Höhe über dem Meeresspiegel. Die Normalhöhenull ist der Nachfolger für Normalnull. Bei NHN wird, anders als bei NN, das Schwerefeld der Erde zur Bestimmung der Höhe eines Punktes über Meeresebene einbezogen. Die Höhenangaben erfolgen in Metern.

NN (Normalnull)

Normalnull ist die veraltete Bezeichnung für die Höhe eines Punktes über dem Meeresspiegel. Sie wurde 1992 durch Normalhöhennull abgelöst, ist aber dennoch weiterhin gebräuchlich.

vgl. NHN

Nutzungsänderung

Mit einer Baugenehmigung wird regelmäßig auch festgelegt, für welche Nutzung(en) die Baugenehmigung gilt (z. B. Wohnen, Autowerkstatt). Eine Nutzungsänderung ist die Änderung der (genehmigten) Benutzungsart oder die Änderung der Zweckbestimmung einer baulichen Anlage. Soll die bauliche Anlage künftig anders genutzt werden, muss für die geplante neue Nutzungsart in den meisten Fällen auch eine neue Genehmigung eingeholt werden. Dies ist unabhängig von baulichen Veränderungen, da sich durch die bloße Änderung der Nutzung beispielsweise auch betriebliche Anforderungen ändern können. Die mögliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen gehört zu den häufigsten gestellten Fragen, beachten Sie daher bitte auch unsere Erläuterungen dort. Unter ganz bestimmten Voraussetzungen sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei.

Für temporäre Nutzungsänderungen (Nutzungsänderungsanzeige) bis zu 12 Monate kann ein Anzeigeverfahren durchgeführt werden. Dies gilt nicht, wenn sich das Vorhaben im Außenbereich befindet.

vgl. Anzeigeverfahren

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 2 BauO NRW 2018

Nutzungsuntersagung

Bei ungenehmigten oder ungenehmigt vorzeitigen Nutzungen wird im Regelfall eine Nutzungsuntersagung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Inhaber*innen der tatsächlichen Gewalt verfügt. Dies können auch die Mieter*innen einer Wohnung oder eines Büros sein.

13. O

Öffentliche Belange

Dabei werden die Belange des Gemeinwohls über individuelle Interessen gestellt. Sind sie betroffen, können Bauvorhaben zum Beispiel im Außenbereich mitunter nicht ausgeführt werden. Möglicherweise stehen Aspekte der Siedlungsstruktur, des Schutzes von Natur, Landschaft oder Boden sowie des Hochwasserschutzes einer Genehmigung entgegen. Auch andere Gründe sind denkbar.

Ordnungsverfügung

Die Bauaufsicht hat die Aufgabe, Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren sowie Störungen für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung zu beseitigen, welche durch Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen hervorgerufen werden. Werden baurechtliche Verstöße festgestellt, die ein Einschreiten erforderlich machen, werden die Ordnungspflichtigen (Eigentümer*innen, Besitzer*innen, Mieter*innen oder Pächter*innen) ermittelt und im Rahmen einer vorherigen Anhörung aufgefordert, den baurechtswidrigen Zustand abzustellen. Bei bestimmten Gefahrenlagen kann eine Anhörung unterbleiben. Wird der baurechtswidrige Zustand nicht abgestellt, wird eine Ordnungsverfügung mit den Forderungen der Bauaufsicht erlassen. Mit einer Ordnungsverfügung werden Zwangsmittel (= Zwangsgeld, Ersatzvornahme, unmittelbarer Zwang) angedroht. Wird den Forderungen der Bauaufsicht nicht nachgekommen, wird das angedrohte Zwangsmittel festgesetzt (sog. Verwaltungszwang, siehe Kapitel "Zwangsmittel"). Zwangsmittel können gewechselt oder Zwangsgelder so lange erhöht werden, bis die Forderungen erfüllt wurden. Bei Gefahr im Verzug erfolgt nur die Anwendung von Zwangsmittel, der Erlass einer Ordnungsverfügung entfällt in derartigen Fällen. Gegen derartige Ordnungsverfügungen, Zwangsmittellandrohungen und Zwangsmittelfestsetzungen kann der Rechtsweg (Klage vor dem Verwaltungsgericht) beschritten werden. Der Unterschied zu einer Ordnungswidrigkeit besteht darin, dass eine Ordnungsverfügung ein Handeln, Dulden oder Unterlassen von dem Adressaten (z. B.

Betreiber oder Bauherr) zur Abwehr von Gefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen, verlangt. Eine sichere bauliche Anlage steht dabei im Mittelpunkt. Wohingegen eine Ordnungswidrigkeit sich auf ein Handeln eines Adressaten bezieht.

Rechtsgrundlagen § 58 Abs. 2 Satz 2, § 59 Abs. 1, § 81, § 82 BauO NRW 2018, § 55 ff. VwVG NRW

Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit ist eine bußgeldbewehrte Verletzung von Gesetzesvorschriften. Auch verschiedene Regelverstöße aus dem Bereich des Bauordnungsrechtes stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können mit einer Geldbuße von bis zu einhunderttausend Euro, in einzelnen Fällen bis zu fünfhunderttausend Euro, geahndet werden. Der Katalog der Ordnungswidrigkeiten ist sehr umfangreich. Er reicht von Ahndungsmöglichkeiten bei Verwendung unzulässiger Baustoffe, über verschiedene Verfahrensverstöße (z. B. Nichtbeachtung von Auflagen in der Baugenehmigung: Unterlassung der Bauanzeigen, bautechnischer Nachweise usw.) bis hin zur Sanktionierung von bautechnischen Verstößen.

Der Unterschied zu einer Ordnungsverfügung besteht darin, dass eine Ordnungswidrigkeit auf ein Handeln eines Adressaten (z. B. Betreiber*in oder Bauherr*in) beruht, wohingegen eine Ordnungsverfügung ein Handeln, Dulden oder Unterlassen von dem Adressaten zur Abwehr von Gefahren, die von baulichen Anlagen ausgehen, verlangt.

Rechtsgrundlage § 86 BauO NRW 2018

14. P

Planungsrecht

Das öffentliche Baurecht, insbesondere das Bauplanungsrecht, enthält Vorgaben dazu, welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung auf einem bestimmten Grundstück zulässig sind. Es dient dem Interessenausgleich zwischen der grundrechtlich geschützten Baufreiheit der Grundstückseigentümer einerseits und dem nicht selten davon abweichenden Interesse der Allgemeinheit an einer sinnvollen Nutzung des nur beschränkt vorhandenen Baulandes andererseits.

In einem Gebiet, das so dicht besiedelt ist wie das der Bundesrepublik, kann nicht jeder bauen, wo er will und wie er will; vielmehr muss gewährleistet sein, dass auch hinreichend unbebauter Raum für andere Zwecke (Erholung, Verkehrsanlagen usw.) vorhanden ist. Außerdem sorgt das Baurecht dafür, dass durch unsachgemäßes Bauen nicht Leben, Gesundheit oder Sachwerte gefährdet werden beziehungsweise soziale Missstände entstehen oder die Umwelt des Menschen verunstaltet wird. Eine nicht gesetzlich reglementierte Baufreiheit könnte zu städtebaulichen Missständen führen. Den bundeseinheitlichen Rahmen für das öffentliche Baurecht legt das Baugesetzbuch (BauGB) fest; weitergehende Regelungen sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu finden. Auf der Grundlage dieser Vorschriften haben die Gemeinden ihre Bauleitplanung durchzuführen.

Rechtshierarchisch steht das Bauplanungsrecht somit über dem Bauordnungsrecht. Eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist also abhängig von einer planungsrechtlichen Übereinstimmung des Vorhabens mit den Anforderungen des Baugesetzbuches.

Weitere Informationen finden Sie auf bauportal.nrw/bauleitplanung und [hier](#).

Privilegierte Bauvorhaben oder Bauteile

Sind trotz einer engen Auslegung von Vorschriften eine Baumaßnahme oder Bauteile genehmigungsfähig oder zulässig, bezeichnet man sie als privilegiert. Dieser Begriff taucht in unterschiedlichen baurechtlichen Zusammenhängen auf und kann daher nicht pauschal erläutert werden.

15. R

Rauchmelder (Rauchwarnmelderpflicht in Wohnungen)

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen

Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Rechtsgrundlage § 47 Absatz 3 BauO NRW 2018

Referenzielle Baugenehmigung

Die referenzielle Baugenehmigung wurde mit der neuen Landesbauordnung 2018 eingeführt. Das Verfahren kann zum Tragen kommen, wenn beabsichtigt ist, mehrere gleiche Gebäude im Geltungsbereich eines sog. qualifizierten Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans zu errichten.

Das sogenannte Referenzgebäude wird im einfachen Genehmigungsverfahren genehmigt, für alle weiteren Gebäude (Bezugsgebäude) ist dann lediglich eine Anzeige erforderlich.

Diese Bezugsgebäude gelten als genehmigt, wenn

- eine Genehmigung im einfachen Genehmigungsverfahren für das Referenzgebäude vorhanden ist,
- gegenüber dem Bauordnungsamt die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude angezeigt wurden und
- für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude die bautechnische Nachweise sowie die erforderlichen Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns beim Bauordnungsamt zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen und die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

Verfahrenserfahrungen mit diesem Zulassungsinstrument liegen flächendeckend nicht vor.

Rechtsgrundlage § 66 Absatz 5 -7 BauO NRW 2018, § 30 Absatz 1 und 2 BauGB

16. S

Schallschutz

Alle Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Für den Schallschutz gibt es staatlich anerkannte Sachverständige, die die Planung in diesem Bereich übernehmen.

Rechtsgrundlage § 15 Absatz 2 BauO NRW 2018

Schnitt

Der Schnitt ist die Zeichnung eines Gebäudes, bei der innenliegende Bauteile sichtbar gemacht werden, die von außen sonst nicht erkennbar, gleichwohl für die Beurteilung der statischen und brandschutztechnischen Bauwerksanforderungen erforderlich sind.

Aus den Schnitten muss insbesondere ersichtlich sein

- die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem,

- der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Höhenlage der Geländeoberfläche bezogen auf das aktuelle amtliche Höhenbezugssystem sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, ggf. vertikale Erschließung (Treppe und Rampen),
- die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel mit rechnerischem Nachweis,
- die lichten Raumhöhen,
- die Höhen der Firste über der Geländeoberfläche, die Dachneigungen sowie das Maß H je Außenwand in dem zur Bestimmung der Abstandflächen erforderlichen Umfang

Rechtsgrundlage § 4 Absatz 3 BauPrüfVO

Sonderbauten

Unterschieden werden Große und Kleine Sonderbauten. Große Sonderbauten unterliegen einem vollumfänglichen Prüfverfahren (zwingende Vorlage eines Brandschutzkonzeptes).

Kleine Sonderbauten unterliegen dem Einfachen Genehmigungsverfahren, jedoch sind hier im Unterschied zu reinen Wohnungsbauvorhaben umfassende Aussagen zum Brandschutz zu treffen, die von der Bauaufsicht zu prüfen sind.

Staffelgeschoss

Den Begriff des "Staffelgeschosses" gibt es in der Bauordnung NRW 2018 nicht mehr. Ein Staffelgeschoss war immer das oberste Geschoss, von seiner Grundfläche her kleiner als die darunterliegenden Geschosse und sprang gegenüber diesen zurück.

vgl. Vollgeschoss

Standsicherheit

Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit ist im Rahmen der zu erstellenden Statik für ein Bauvorhaben nachzuweisen und durch staatlich anerkannten Prüfstatiker*innen zu prüfen.

Rechtsgrundlage § 12 BauO NRW 2018

Stellplätze und Garagen

Werden Gebäude oder Anlagen errichtet, deren Benutzung Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten lässt, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen. Viele Städte und Gemeinden, so auch die Stadt Dortmund, verfügen über eigene Stellplatzsatzungen, in denen vielfach auch die Möglichkeiten von Ablösungen geregelt sind.

Rechtsgrundlage § 48 BauO NRW 2018

Die Dortmunder Stellplatzsatzung finden Sie [hier](#).

17. T

Teilbaugenehmigung

Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Der Aushub der Baugrube kann zum Beispiel genehmigt werden, auch wenn die Statik noch nicht geprüft ist. Selbstverständlich müssen zu diesem Zeitpunkt alle für den Teilbau relevanten

Prüfungen vorgenommen sein und die Stellungnahmen der anderen Ämter hierzu vorliegen. Bitte bedenken Sie, dass in der abschließenden Genehmigung zusätzliche Anforderungen an die bereits begonnenen Bauteile gestellt werden können, dies führt dann unter Umständen zu einer Verzögerung und Verteuerung des Vorhabens.

Rechtsgrundlage § 76 BauO NRW 2018

Teilung (von Grundstücken)

Soll ein Grundstück geteilt werden, welches bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, so ist ggf. eine Teilungsgenehmigung nach der Landesbauordnung erforderlich. Ist eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich, wird ein sogenanntes Zeugnis erteilt. Erst nach Vorliegen der Teilungsgenehmigung bzw. des Zeugnisses kann die Umschreibung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch erfolgen.

Notwendige Unterlagen:

- Teilungsantrag (Vordruck) mit Angaben zum Grundstück
- Amtlicher Lageplan

Rechtsgrundlagen § 19 BauGB in Verbindung mit § 7 BauO NRW 2018

Sie finden die Vordrucke [hier](#).

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist, die mit Sondereigentum verbunden sind (=Wohneigentumsrechte). Mit der Teilungserklärung wird sachenrechtlich das Wohnungs- und Teileigentum begründet. Der Teilungserklärung ist zu entnehmen, welche Gebäudeteile in Sondereigentum stehen und welche Gemeinschaftseigentum sind. Ferner sind besondere Nutzungsrechte (z. B. Stellplätze) gekennzeichnet. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung für die Anlage der Wohnungsgrundbücher. Danach erst ist eine Belastung der Miteigentumsanteile möglich.

vgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung

Rechtsgrundlage §§ 2, 8 WEG

Terrassenüberdachungen

Terrassenüberdachungen sind mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m genehmigungsfrei.

Auch bei genehmigungsfreien Vorhaben ist insbesondere die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beachten. Diese richtet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach den dort beschriebenen Festlegungen. Hier finden sich sehr häufig Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, zulässige bzw. unzulässige Nebenanlagen und vieles mehr, die einzuhalten sind. In Bereichen, für die es keinen Bebauungsplan gibt richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens u.a. danach, ob das Vorhaben im Innen- oder Außenbereich realisiert werden darf. Ausgehend von der Fallgestaltung ist auch auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung abzustellen und ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Rechtsgrundlagen §§ 60 Absatz 2 , 62 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauO NRW 2018 und

Traufhöhe

Dies ist die Höhe zwischen dem Gelände und dem Traufpunkt. Der Traufpunkt wiederum ist der Schnittpunkt der Außenfassade mit der himmelgewandten Seite des Daches (Dachhaut). Einige Bebauungspläne legen Traufhöhen fest, sie sind außerdem ein Einfügungskriterium in Bereichen, in denen es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt.

18. U

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt oder durch faktische Vorprägung gebildet.

Rechtsgrundlage § 23 BauNVO

Überbaute Fläche

Überbaut ist ein anderes Wort für bebaut.

Umbauter Raum

Dies ist der veraltete Ausdruck für das Volumen eines Gebäudes in Kubikmetern. Heute gängiger Begriff ist der Bruttorauminhalt (BRI).

Rechtsgrundlage § 6 BauPrüfVO

Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Das Baugesetzbuch definiert den "unbeplanten" Innenbereich als die "im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die es keinen "qualifizierten" Bebauungsplan gibt. Im Innenbereich darf grundsätzlich gebaut werden, wenn sich das geplante Bauwerk in die nähere Umgebung einfügt und seine Erschließung gesichert ist.

Unternehmen

Die Unternehmen sind verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihnen übernommenen Arbeiten. Sie müssen diese entsprechend den genehmigten Bauvorlagen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen. Besonderheiten gelten bei Abbruchunternehmen.

Rechtsgrundlage § 55 BauO NRW 2018

Urbane Gebiete (MU-Gebiete)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen.
- Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Besonderheit: Während die übrigen Gebietseinstufungen der Baunutzungsverordnung auch bei Nichtvorliegen eines Bebauungsplanes (§34 BauGB) zur Beurteilung der Art der Nutzung heranzuziehen sind, ist die Anwendbarkeit der Nutzungsart MU-Gebiet auf Bereiche mit Bebauungsplan beschränkt.

Rechtsgrundlage § 6a BauNVO

19. V

Veränderungssperre

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der beabsichtigten Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben, die den zu erwartenden Planungszielen entgegenstehen, nicht durchgeführt werden dürfen.

Rechtsgrundlage § 14 BauGB

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde nur einen Teil der baurechtlichen Vorschriften. Dieses Verfahren betrifft vornehmlich die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden. Die Einhaltung des übrigen materiellen Baurechts ist von der Bauherrschaft bzw. durch diese beauftragten Entwurfsverfassenden und weiteren Sachverständigen (z. B. Statiker*in) sicherzustellen.

Für Vereinfachte Genehmigungsverfahren kann eine temporäre Nutzungsänderung (Nutzungsänderungsanzeige) für bis zu 12 Monaten erwirkt werden (vgl. Anzeigeverfahren).

Rechtsgrundlage §§ 52, 64 BauO NRW 2018

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Es gibt Gebäude und bauliche Anlagen die nicht beantragt und von der Bauaufsicht geprüft werden müssen. Diese Vorhaben können also verfahrensfrei von Ihnen errichtet werden und bedürfen keiner Baugenehmigung.

Dies bedeutet, dass Sie keinen Bauantrag einreichen müssen. Das führt aber auch dazu, dass etwaige andere Vorschriften von Ihnen selbst geprüft und eingehalten werden müssen.

Das sogenannte Planungsrecht regelt was, wie und wo man bauen darf. Zudem sind weitere wichtige Regelungen zu beachten, wie zum Beispiel das Abstandsflächenrecht, die Standsicherheit und Brandschutzvorschriften.

Es empfiehlt sich oft auch bei diesen Projekten sich von geeigneten Fachplanenden beraten zu lassen.

Rechtsgrundlage § 62 BauO NRW 2018

Vermessungsunterlagen

Zusammenstellung sämtlicher Unterlagen zwecks Vorbereitung und Durchführung örtlicher, qualifizierter Vermessungen, Fortführungsvermessungen u.a. sowie zur Fertigung amtlicher Lagepläne / Grenzanzeigen für qualifizierte Vermessungsstellen. Auszüge können beantragen:

- Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur*innen
- behördliche Vermessungsstellen

Für die Bestellung genügt ein formloser Antrag.

Rechtsgrundlage VermKatG NW

Vollgeschoss

Der Begriff Vollgeschoss wird in der Baunutzungsverordnung genannt und hinsichtlich der Definition wird dort auf landesrechtliche Vorschriften, die Bauordnungen der Länder, verwiesen. Die Landesbauordnung NRW legt fest, dass Vollgeschosse oberirdische Geschosse sind, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Bei Genehmigungsverfahren in Bebauungsplangebieten sind die Bestimmungen derjenigen Fassung der Landesbauordnung NRW zur Grunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gültig war/ist. Bei dieser Regelung wird von der sogenannten statischen Verweisung gesprochen.

Beispiele:

- Ist ein Bebauungsplan 2018 bekanntgemacht worden, so ist für die Ermittlung der Vollgeschosse die BauO NRW 2000 heranzuziehen.
- Für einen in 2019 bekanntgemachten Bebauungsplan ist die BauO NRW 2018 Grundlage.

Rechtsgrundlage § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018

Vor- oder Vollständigkeitsprüfung

Nach Eingang eines Bauantrages wird dieser zunächst einmal auf formelle Vollständigkeit geprüft. Die Bauaufsichtsbehörde hat eine Vorprüfung hinsichtlich der Vollständigkeit des Bauantrages innerhalb einer vorgegebenen Frist von 10 Arbeitstagen ab Eingang des Antrags durchzuführen.

Eine umfassende Prüfung, ob das Vorhaben mit dem materiellen Recht übereinstimmt, kann in der Kürze der Zeit nicht erfolgen.

Liegen Mängel vor oder fehlen Unterlagen, bekommt die Bauherrschaft die Möglichkeit, innerhalb einer angemessenen Frist die Mängel auszuräumen bzw. Unterlagen nachzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, gilt der Antrag ohne weiteres als zurückgenommen.

Rechtsgrundlage § 71 BauO NRW 2018

Vorbescheid

Einzelfragen zu einem geplanten Bauvorhaben können im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid abschließend verbindlich geklärt werden. Sofern sich das Vorhaben nicht wesentlich ändert, wird über diese Frage im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr neu entschieden. Es empfiehlt sich, eine solche Bauvoranfrage einzureichen, wenn

Zweifel bestehen, ob die beabsichtigte Baumaßnahme auf dem dafür vorgesehenen Grundstück genehmigungsfähig ist. Typischerweise geht es um die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit, denkbar sind aber Fragen aus allen baurechtlich relevanten Bereichen.

Die Frage soll konkret ausformuliert sein, also zum Beispiel "Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?" oder "Wie viele Stellplätze sind für das Vorhaben erforderlich?".

Die Unterlagen müssen nur die für die Beantwortung der gestellten Fragen notwendigen Angaben enthalten, sie sind deshalb oft weniger umfangreich als bei einem Bauantrag. Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer/einem Entwurfsverfasser*in, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll. Rechtstheoretisch handelt es sich bei einem Vorbescheid um den vorweggenommenen Teil einer Baugenehmigung.

Rechtsgrundlage § 77 BauO NRW 2018

Vorhaben- und Erschließungsplan

Hierbei handelt es sich um eine auf ein konkretes Vorhaben bezogene Planung. Sie wird Bestandteil eines vorhandenbezogenen Bebauungsplans (VEP), bei dem der Vorhabenträger, von dem in der Regel die Planungsinitiative ausgeht, mit der Gemeinde kooperiert. Bei VEPs handelt es sich um die Sonderform eines qualifizierten Bebauungsplans mit identischem Rechtsstatus.

Rechtsgrundlage § 12 BauGB

20. W

WA-Gebiete (Allgemeine Wohngebiete)

vgl. Allgemeine Wohngebiete

Wärmedämmung an Gebäuden

Das Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade oder einem Dach gehört zu den vom Grundsatz her verfahrensfreien Maßnahmen.

Hierbei gilt es allerdings einschränkend zu beachten, dass dies nicht in Gebieten gilt, für die eine örtliche Bauvorschrift besteht.

Damit sind jene Gebiete gemeint, für die eine Gemeinde z. B. eine Gestaltungssatzung erlassen hat. Aber auch Bebauungspläne enthalten gestalterische Festsetzungen. In diesen Fällen ist die Anbringung einer Wärmedämmung genehmigungspflichtig.

Handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal oder um ein Objekt innerhalb eines Denkmalbereichs, so ist vorab eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens wird geprüft, inwieweit eine Wärmedämmung unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten erlaubnisfähig ist. Dies gilt auch dann, wenn es sich um eine nach der Landesbauordnung verfahrensfreie Maßnahme handelt.

Rechtsgrundlagen §§ 62 und 89 BauO NRW 2018

Wärmeschutz

Gebäude müssen einen für ihre Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

Konkrete Anforderungen zu dem Grunderfordernis der BauO NRW ergeben sich aus dem Energieeinsparungsrecht und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dies sind im Wesentlichen das bundesrechtliche, mit dem 01.11.2020 in Kraft getretene, Gebäudeenergiegesetz – GEG und die in der landesrechtlichen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen -VV TB NRW- eingeführten technischen Anforderungen.

Das GEG findet Anwendung sowohl bei zu errichtenden als auch bei bestehende Gebäude und deren energetisch relevanten technischen Anlagen und Einrichtungen. Es enthält hauptsächlich Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, an den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen.

Jedes neue Gebäude muss bezüglich seiner Energieeffizienz und seines Anteils an erneuerbaren Energien als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Bei Bestandsgebäuden sind bei Erweiterung, Ausbau und Sanierung sowie bezüglich Nachrüstungen die entsprechenden Anforderungen des GEG zu beachten. Bei Baudenkmalern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden.

Die Maßnahmen zum Wärmeschutz müssen bereits bei der grundlegenden Planung von Gebäuden berücksichtigt werden.

Vorzulegende Nachweise sind durch die Bauherrschaft zu beauftragende staatlich anerkannte Sachverständige für Wärmeschutzes, bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mindestens durch geeignete Entwurfsverfassende, aufzustellen.

Viele Architekt*innen und Ingenieur*innen sind als staatlich anerkannte Sachverständige für Wärmeschutz anerkannt.

Rechtsgrundlagen § 15 BauO NRW 2018, GEG und VV TB NRW

Wasserzähler

Jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

Rechtsgrundlage § 43 BauO NRW 2018

WB-Gebiete (besondere Wohngebiete)

vgl. Besondere Wohngebiete

Wegerecht

Das Wegerecht bezeichnet das Recht, einen Weg über ein fremdes Grundstück nur zum Zwecke des Durchgangs oder der Durchfahrt zu nutzen, beispielsweise um sein eigenes Grundstück zu erreichen. Das Recht kann auf unterschiedliche Weise begründet werden, z. B. privatrechtlich durch eine vertragliche Vereinbarung der beiden Eigentümer*innen oder durch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit. Es kann aber auch öffentlich-rechtlich durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Form einer Baulast begründet werden. Eine privatrechtliche vertragliche Vereinbarung wirkt jedoch nur zwischen den Parteien und wird gegenstandslos, sobald das Eigentum an einem der beiden Grundstücke wechselt. Bei der Bestellung einer Grunddienstbarkeit lastet das Recht auf dem Grundstück, wird im Grundbuch eingetragen und wirkt somit auch nach einem Eigentumswechsel. In der Regel ergibt sich ein Wegerecht nicht direkt als Wohnheitsrecht, sondern muss im Grundbuch eingetragen sein.

Die Löschung einer Baulast hingegen bedarf immer der Zustimmung der Behörde.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Bestimmte Werbeanlagen sind verfahrensfrei wie z. B. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1 m².

Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in der Landesbauordnung an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind (nicht mit dem Erdboden verbunden und/oder nicht aus Bauprodukten), dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden.

Rechtsgrundlage §§ 10, 62 Absatz 1 Nummer 12 BauO NRW 2018

Wettbüros

Ein Wettbüro ist eine Niederlassung eines Unternehmens, das Wetten zur Annahme anbietet (als Wettanbieter) und die gesamte Abwicklung der Wette übernimmt.

Wettbüros sind immer Große Sonderbauten, somit sind alle Anforderungen an Große Sonderbauten zu erfüllen (inkl. Brandschutzkonzept).

Widerspruch

Durch das Bürokratieabbaugesetzes I, welches am 15.04.2007 in Kraft getreten ist, wurde das Widerspruchsverfahren unter anderem für Bescheide der Bauaufsichtsämter abgeschafft.

vgl. Klage

Wintergärten

Wintergärten mit einer Fläche bis zu 30 m² Bruttogrundfläche bei Gebäuden der Klasse 1 bis 3 bei einem Mindestabstand von 3 Metern zur Nachbargrenze sind verfahrensfrei. Bei einem Wintergarten handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Gebäudehülle, sondern um einen verglasten, unbeheizten Anbau.

Auch bei verfahrensfreien Vorhaben ist insbesondere die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beachten. Diese richtet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach den dort beschriebenen Festlegungen (vgl. Bebauungsplan).

Auch bestehen u.a. Anforderungen an Brandschutz, Statik, Wärmeschutz und Baustoffe. Zu beachten ist weiterhin das Abstandsflächenrecht. Auch bei verfahrensfreien Vorhaben wird empfohlen, sich durch einen Fachplaner beraten zu lassen.

Rechtsgrundlage § 62 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe g) BauO NRW 2018, § 6 BauO NRW 2018

Wohnflächenberechnung

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Hingegen erfolgt die Wohnflächenberechnung im Rahmen von Bauanträgen gemäß DIN 277. Nach dieser Berechnungsmethode werden Balkone u. ä. (s. o.) mit 25 Prozent der Wohnfläche zugerechnet.

Rechtsgrundlage §§ 42-44 II. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz definiert den Begriff des Wohnungseigentums, regelt u. a. seine Begründung (durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung), die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*innen, das Wohnungserbbaurecht, die Verwaltung und Veräußerung des Wohneigentums sowie die Inhalte, Ansprüche, Vermietung und Veräußerung von Dauerwohnrechten.

vgl. Abgeschlossenheitserklärung

Rechtsgrundlagen §§ 3 und 7 WEG

WR-Gebiet (Reines Wohngebiet)

vgl. Reines Wohngebiet

WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet)

vgl. Kleinsiedlungsgebiet

21. Z

Zurückstellung

Während eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann die Entscheidung über Bauanträge oder Bauvorbescheide, die den zukünftigen Planungszielen entgegenstehen, bis zu 12 Monaten zurückgestellt werden.

Rechtsgrundlage § 15 BauGB

Zwangsmittel

Ein Verwaltungsakt, der auf die Vornahme einer Handlung, Duldung oder Unterlassung gerichtet ist (= Ordnungsverfügung, siehe Kapitel "Ordnungsverfügung"), kann mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden, wenn der Verwaltungsakt unanfechtbar geworden ist oder ein Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Bei bestimmten Gefahrenlagen werden Forderungen in einer Ordnungsverfügung als sofort vollziehbar erklärt. Um in einem solchen Fall effektiven Rechtsschutz zu erlangen, wäre ein Eilverfahren bei den zuständigen Verwaltungsgerichten erforderlich. Eine Klage in einem derartigen Fall würde die aufschiebende Wirkung der Maßnahme nicht erzielen. Das Verwaltungsvollstreckungsrecht sieht als Zwangsmittel Zwangsgeld(er), eine Ersatzvornahme und unmittelbaren Zwang (z. B. Versiegelung, Zwangsräumung) vor. Klagen gegen Zwangsmittel entfalten vom Gesetz her keine aufschiebende Wirkung. Hier wäre auch ein Eilverfahren anzustrengen.

Der Verwaltungszwang ist bzw. wird erst dann beendet, wenn die Forderung der Bauaufsicht erfüllt wurde oder das zuständige Verwaltungsgericht die Rechtswidrigkeit in einem Verfahren feststellt.

Rechtsgrundlage: § 55 ff. VwVG NRW