



Merkblatt

zur Mitteilung der Stadt Büren nach § 67 BauO NRW (**Freistellung**)

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

die Stadt Büren wünscht Ihnen zum geplanten Vorhaben viel Erfolg und einen reibungslosen Bauablauf.

„Hinweis: Das Recht zur Ausführung des freigestellten Verfahrens erlischt, wenn eine BauO NRW in Kraft tritt, die das Vorhaben nicht mehr von der Genehmigungspflicht freistellt. (vgl. Gesetzentwurf der Landesregierung für eine Novellierung der Bauordnung, Drucksache des Landtags 16/12119).“ Derzeit wird mit einem Inkrafttreten zum 01.01.2019 gerechnet.

Damit keine baurechtlichen Probleme entstehen, werden Ihnen noch wichtige Informationen mit der Bitte um Beachtung mitgeteilt:

1. Haftungsausschluss

Die Freistellungserklärung erfolgt ohne jegliche Prüfung durch die Stadt Büren oder die Bauaufsichtsbehörde. Entsprechend wird unterstellt, dass die formellen Vorschriften für die Genehmigungsfreistellung (§ 67 Abs. 1 BauO NRW) von Ihnen und Ihrem Entwurfsverfasser in vollem Umfang beachtet wurden. Die Stadt haftet in keiner Weise.

2. Inhalt der Erklärung

Mit der Erklärung wird nur dokumentiert, dass Ihr Vorhaben aus städtischer Sicht im Grundsatz akzeptiert und dass auch aus anderen Gründen ein Baugenehmigungsverfahren nicht gefordert wird. Es ist nun Ihre Sache und die Ihrer Beauftragten - insbesondere Ihres Entwurfsverfassers -, dass das Vorhaben insgesamt „zulässig“ hergestellt wird. Denken Sie daran, dass das Bauvorhaben nach den vorgelegten Unterlagen errichtet werden muss. Sollten Änderungen notwendig werden, bedürfen diese ggfls. einer erneuten Freistellung oder einer Baugenehmigung vor Baubeginn.

3. Hochbaustatistik

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des 2. BauStatG ist auch für genehmigungsfreie Wohnbauvorhaben nach § 67 BauO NRW die Hochbaustatistik durchzuführen. Uneingeschränkt auskunftspflichtig sind für diese Statistik die Bauherren, die mit der Baubetreuung Beauftragten und die Bauaufsichtsbehörden sowie partiell auskunftspflichtig die Städte und Gemeinden (§ 3 des 2. BauStatG). Sollten Sie den Erhebungsvordruck für Baugenehmigungen noch nicht eingereicht haben, so liegt dieser als Anlage bei. Sie werden dann um Ausfüllung und Rückgabe innerhalb von 14 Tagen nach Zugang gebeten.

4. Vorgehen bei Abweichungen und Befreiungen

Soweit Ihr Vorhaben nur mit Abweichungen vom Bauordnungsrecht oder von örtlichen Bauvorschriften (§ 73 BauO NRW) realisierbar ist, sind diese unter Beifügung ergänzender Bauvorlagen rechtzeitig beim Kreis Paderborn zur Genehmigung zu beantragen. Sofern jedoch eine Befreiung (§ 31 BauGB) notwendig ist, entspricht das Bauvorhaben nicht dem Bebauungsplan; eine Genehmigungsfreistellung ist somit nicht möglich und ein „normaler“ Bauantrag muss bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

5. Information der Nachbarn

Nach § 67 Abs. 4 BauO NRW ist es Vorschrift, dass Sie rechtzeitig vor Baubeginn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über Ihr Vorhaben und die Zulässigkeit des Baubeginns informieren. Besonders bei der Möglichkeit nachbarlicher Einwände ist eine frühzeitige und umfassende Information zu empfehlen.

6. Kommunikation mit der Bauaufsichtsbehörde

Bevor Sie mit dem Vorhaben beginnen, müssen Sie der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Paderborn) mind. eine Woche vorher das Datum des beabsichtigten Baubeginns und den Name der Bauleiterin oder des Bauleiters (§ 59 a BauO NRW) mitteilen (s. beigefügter Vordruck). Das erforderliche Baustellenschild (grüner Punkt) ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen. Bei Neubaumaßnahmen sind die Grundrissfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage vor Baubeginn abzustecken. Von Baubeginn an müssen insbesondere mindestens Zweitschriften der mir vorliegenden Bauvorlagen und der erforderlichen Bescheinigungen der Sachverständigen (§ 67 Abs. 4 ff BauO NRW) zur jederzeitigen Einsicht durch Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde an der Baustelle vorliegen.

7. Mögliche Folgen des nachträglichen Abweichens

Stellen Sie sicher, dass Ihr Vorhaben ordnungsgemäß hergestellt wird. Andernfalls müssen Sie in diesem bei sachkundiger Koordination beinahe verwaltungsgebührenfreien „Verfahren“ mindestens mit erheblichen Gebührenforderungen der Bauaufsichtsbehörde rechnen: für Anordnungen auf der Baustelle, Stilllegungen, Nutzungsuntersagungen u.ä., Einschaltung von Sachverständigen, u. U. auch für die Prüfung als (abweichend) genehmigungsbedürftiges Vorhaben.

8. Kommunikation mit den Schornsteinfegern

Sofern Sie einen Schornstein neu erstellen, ist während der Bauausführung die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfeger gem. § 43 Abs. 7 BauO NRW zur Besichtigung der Schornsteine während des Rohbaus einzuladen. Sie können dazu den ggfls. beigefügten Vordruck verwenden.

9. Pflichten nach Baufertigstellung

Bei Fertigstellung Ihres Vorhabens (und vor der Benutzung) müssen Sie dies der Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Es ist der Nachweis beizufügen, dass die Heizungsanlage die Vorschriften der Heizungsanlagen VO erfüllt (Fachunternehmererklärung). Die Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen über die durchgeführten stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung sind ebenfalls beizufügen. Dies ist nicht erforderlich bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen; die Bescheinigungen müssen aber bei Ihnen vorliegen; ebenso die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder des Bezirksschornsteinfegermeisters (§ 43 BauO NRW).

10. Einmessungspflicht

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte sind gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin / einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NW) - vom 30. Mai 1990 - GV. NW. S. 360/SGV. NW. 7134). Die Gebäudeeinmessungspflicht gilt auch, wenn das Gebäude oder die Gebäudeveränderung nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist.

11. Freihaltung öffentlicher Straßen

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

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

Ihre Stadt Büren
Abt. IV - Planen und Bauen