

Bebaubarkeit von Grundstücken

Was ist die Bebaubarkeit von Grundstücken im baurechtlichen Sinne?

Die Bebaubarkeit von Grundstücken ist in Bebauungsplänen planungsrechtlich geregelt. In Bebauungsplänen gibt es z.B. Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung oder überbaubaren Grundstücksflächen, die die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regeln.

Aber auch in Gebieten ohne Bebauungsplan gibt es rechtlich klare Regeln. Auch wenn diese Regelungen häufig aus unbestimmten Rechtsbegriffen bestehen, gibt es rechtlich nur ein richtiges Ergebnis für ein konkretes Objekt.

Dieses Ergebnis ist aber abhängig von der genauen Art des Objektes und dessen Umgebung. Dabei können verschiedene Ausführungen auf dem selben Grundstück zu jeweils verschiedenen rechtlich korrekten Beurteilungen führen.

Weiterhin sind in der Landesbauordnung und den vielen Baunebenrechtsbereichen (z.B. Denkmalrecht, Verkehrsrecht, Umweltrecht usw.) Anforderungen enthalten, die eingehalten werden müssen.

Hält ein Vorhaben alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften ein, dann ist die Genehmigung zu erteilen.

Baurecht ist grundsätzlich grundstücks- und vorhabensbezogen. Dieses bedeutet, dass nur bzgl. eines konkreten Objektes und eines konkreten Grundstückes eine Auskunft erteilt werden könnte. Aufgrund der Vielzahl der rechtlichen Möglichkeiten sind Fragen wie „Was kann ich dort bauen?“ nur allgemein zu beantworten und führen im Regelfall nicht zu befriedigenden Antworten.

Es ist deshalb sinnvoll, sich möglichst konkrete Gedanken zu einer Bauabsicht zu machen. Je konkreter die Fragen, desto höher ist auch die Qualität der Antworten.

Die folgenden zusammengestellten Informationen gehen davon aus, dass für ein Grundstück bzgl. der Errichtung eines Gebäudes mit einer Hauptnutzung (z.B. Errichtung eines Wohngebäudes) gefragt wird. Beabsichtige Änderungen oder Umbauten, die Errichtung von Nebenanlagen oder Nutzungsänderungen sind in anderen Kapiteln aufgeschrieben worden, die auf der Homepage der Stadt Duisburg (www.duisburg.de) unter den jeweiligen Suchworten zu finden sind bzw. von den Mitarbeitern der Bauberatung ausgehändigt werden können.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes ist eine Baugenehmigung erforderlich. Dieser Grundsatz gilt nur dann nicht, wenn dieses gesetzlich ausdrücklich anders geregelt ist. Aber auch dann besteht in einigen Fällen eine Wahlfreiheit des Bauherrn oder die Möglichkeit der Behörde zu erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Für die hier zu berücksichtigende Fallgestaltung ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

Welche Bauvorlagen sind erforderlich?

Die erforderlichen Bauvorlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind in der Bauprüfverordnung geregelt. Es ist in jedem Fall ein Lageplan auf der Grundlage einer Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, erforderlich. In dieser Flurkarte ist das Bauvorhaben einzutragen. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind auch die betroffenen Festsetzungen im Lageplan einzutragen. Auch der Baumbestand in und um das Vorhaben ist im Lageplan darzustellen. Gehört das Vorhaben zu einem Betrieb, ist auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Weiterhin müssen eine Baubeschreibung, die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) und die Berechnung des umbauten Raumes hier eingereicht werden. Die Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Die notwendigen Formulare finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Formularservice“.

Wer muss die Bauvorlagen erstellen?

Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer bauvorlageberechtigten Person durch Unterschrift anerkannt werden. Welche Personen bauvorlageberechtigt sind, ist in der Landesbauordnung geregelt. Dieses sind im Regelfall Architekten und Bauingenieure. Weitere Informationen erhalten Sie von der Architektenkammer (www.aknw.de) und der Ingenieurkammer Bau (www.ikbaunrw.de), auf deren Seiten auch die jeweiligen Listen der bauvorlageberechtigten Personen abrufbar sind.

Die notwendige Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformation (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3554

E-Mail: kataster@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Flurkarte“.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer?

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist so organisiert, dass Baugenehmigungen innerhalb von wenigen Wochen erteilt werden können. Dieses setzt aber voraus, dass alle erforderlichen Bauvorlagen prüffähig und vollständig eingereicht worden sind und das Bauvorhaben auch ohne Änderungen zulässig ist.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 6 von Tausend der auf volle 500 Euro aufgerundeten Rohbausumme. Die Rohbausumme ergibt sich aus dem umbauten Raum und dem landeseinheitlichen Rohbauwert, der jährlich vom Ministerium bekannt gegeben wird. Die Mindestgebühr beträgt 50 Euro.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Die Ausführung ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nur mit der Baugenehmigung erlaubt. Der Baubeginn ist eine Woche vorher anzuzeigen. Der erforderliche Vordruck wird mit der Baugenehmigung verschickt. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, die Baubeginnanzeige online zu schicken. Bei Bau oder Nutzung ohne Baugenehmigung ist die Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens (z.B. Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung) möglich, dabei kann auch ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden, um das Ziel des ordnungsbehördlichen Verfahrens zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund des Verstoßes, unabhängig vom Ausgang der v.g. Verfahren, die Verhängung eines Bußgeldes möglich.

Gibt es eine Bauüberwachung oder Bauzustandsbesichtigung?

Die Durchführung von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen hängt vom konkreten Einzelfall ab. Die Fertigstellung ist eine Woche vorher hier schriftlich anzuzeigen. Dieses ist per mitgeschicktem Vordruck oder auch online möglich. Je bedeutsamer oder schwieriger ein Vorhaben im rechtlichen Sinne einer Behörde zur Gefahrenabwehr ist, desto mehr muss die Behörde die ordnungsgemäßen Bauausführung überprüfen.

Gibt es eine Gebäudeeinmessungspflicht?

Grundstückseigentümer 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 einmessen zu lassen. Nähere Auskunft zur Gebäudeeinmessungspflicht erhalten Sie auch unter der folgenden Telefonnummer: 0203/283 6712 und im Internet unter www.duisburg.de, Suchwort: Gebäudeeinmessungspflicht.