

Merkblatt für den Bauherrn

Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) und ihre Verordnungen schreiben u.a. vor:

Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung; Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Bauordnung sind die Bauherrin / der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau **Beteiligten** (§§ 52-56 BauO NRW) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Das Gesetz zur Bekämpfung der **Schwarzarbeit** ist zu beachten.

Die Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Bauvorlagen müssen an der **Baustelle** von Baubeginn an vorliegen. (§ 74 Abs. 5 BauO NRW 2018)

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist (§ 75 Abs. 1 BauO NRW 2018).

Die Verlängerung der **Gültigkeitsdauer** der Baugenehmigung ist auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils bis zu einem Jahr möglich (§ 75 Abs. 2 BauO NRW 2018).

Der **Baubeginn** ist dem Bauordnungsamt mindestens eine Woche vorher schriftlich mit Angabe der Bauleiterin / des Bauleiters anzuzeigen (§ 74 Abs. 9 BauO NRW 2018).

An der Baustelle ist ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer/in für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar anzubringen. Als **Baustellenschild** kann auch der mit der Baugenehmigung ausgehändigte Vordruck benutzt werden (§ 11 Abs. 3 BauO NRW 2018).

Soweit erforderlich, ist die Baustelle mit einem **Bauzaun** abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten (§ 11 Abs. 2 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauO NRW 2018). Sofern für die Aufstellung eines Bauzaunes, einer Baubude, eines Baugerüsts, von Baumaschinen oder für die Lagerung von Baustoffen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen, hat der/die Grundstückseigentümer/in bzw. die Bauherrschaft für diese **Sondernutzung** rechtzeitig eine Erlaubnis beim Ordnungsamt der Stadt Sundern zu beantragen. Vor dessen Erteilung darf die Straße nicht in Anspruch genommen werden.

Zu erhaltende **Bäume, Hecken, Sträucher und sonstige Bepflanzung** müssen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen geschützt werden (§ 11 Abs. 4 BauO NRW 2018).

Bei der Errichtung und der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen sind nur Bauprodukte zu verwenden sowie Bauarten anzuwenden, die den Anforderungen dieses Gesetzes und der Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen (§ 17 ff. BauO NRW 2018).

Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht zulässig ist, zur leichteren Überfahrbarkeit von Hochborden, Holzbohlen oder Ähnliches auf die Fahrbahn zu legen. Zum einen handelt es sich hierbei um Gefährdung des Straßenverkehrs und zum anderen wird die ordnungsgemäße Entwässerung der Straße beeinträchtigt. **Eine bauliche Veränderung der Hochborde ist nur mit Zustimmung der Stadt Sundern zulässig.** Für evtl. Fragen steht Ihnen das Tiefbauamt, Frau Wolf oder Herr Reers (Tel. 02933/81-201 oder - 232) zur Verfügung.

Zur **Fortführung des Liegenschaftskatasters** sind Sie als Grundstückseigentümer/innen oder Erbbauberechtigte nach § 16 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung gesetzlich verpflichtet, die neu errichteten oder in ihrem Grundriss veränderten Gebäude nach deren abschließender Fertigstellung auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde des Hochsauerlandkreises oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin / einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen.

Als Nachweis dafür, dass die Gebäudeeinmessungspflicht erfüllt wird, genügt es, wenn der Katasterbehörde

- unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ein Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilt oder
- die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin / eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs

vorgelegt wird.

Soll das Bauvorhaben **abweichend von der Genehmigung** oder den genehmigten Unterlagen ausgeführt werden, muss zunächst eine Genehmigung unter Vorlage aller erforderlichen Unterlagen (Zeichnungen usw.) zu der Änderung eingeholt werden. Ungenehmigte Abweichungen bei der Bauausführung können mit einer Geldbuße bis zu **500.000,00 EURO** geahndet werden (§ 86 Abs. 3 BauO NRW 2018).

Außerdem setzt die Bauherrschaft sich der Gefahr aus, dass wegen der ungenehmigten Abweichungen die Stilllegung der Bauarbeiten angeordnet wird.

Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.

Die Anträge zur Durchführung der Bauzustandsbesichtigung sind von der Bauherrschaft oder der Bauleitung jeweils eine Woche vorher mit den entsprechenden Antragsformularen bei der Bauordnung der Stadt Sundern anzuzeigen.

Die Antragsformulare sind der Baugenehmigung beigelegt.

- a) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände, und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maß und Ausführungsart geprüft werden können.
- b) Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen.

Ich bitte, jeweils das beigelegte **Formblatt** zu verwenden.

Die **haustechnischen Anlagen**, wie Heizungsanlage oder Abwasseranlagen sind nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung, sondern sind genehmigungsfreie Anlagen. Dieses gilt auch, wenn sie zusammen mit dem Gebäude errichtet oder geändert werden und bereits in den Bauvorlagen dargestellt wurden. Die Bauherrschaft hat sich jedoch vor Benutzung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder einer sachverständigen Person bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherrschaft sich von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Stellt die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.

Räume, in denen Rückstau auftreten kann, müssen nach den technischen Bestimmungen für den Bau von **Grundstücksentwässerungsanlagen** DIN 1986 gegen Rückstau abgesichert sein. Insbesondere sind Bodeneinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als Oberkante Straße an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, gegen Rückstau zu sichern. Für Schäden, die durch Rückstau aus dem Abwassernetz entstehen, haftet die Stadt nicht.

Die **nicht überbauten Flächen** des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 8 Abs. 1 BauO NRW 2018).

Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten ist ggf. das städtische Ordnungsamt zur Benachrichtigung des **Kampfmittelräumdienstes** zu verständigen.

Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. **Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sundern als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.** Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).