

Fassadenänderungen

Was sind Fassadenänderungen im Sinne der Landesbauordnung?

Fassadenänderungen gehören zu der Aufzählung der Vorhaben, die bzgl. der Änderung der äußeren Gestaltung eines Gebäudes genehmigungsfrei sein könnten. Zu den Fassadenänderungen gehört auch die Bekleidung der Fassade zur Wärmedämmung. Dagegen gehören Verblendungen aus zweischaligem Mauerwerk, die auf eigenen Sockeln oder Fundamenten stehen, nicht zu den Bekleidungen oder Verblendungen einer Fassade im Sinne der genehmigungsfreien Vorhaben. Für diese Vorhaben ist ein Bauantrag zu stellen.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Keiner Baugenehmigung bedürfen die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen. Diese Vorhaben sind aber nur genehmigungsfrei, wenn für das Gebäude keine Gestaltungssatzung existiert. Die Inhalte einer Gestaltungssatzung können als Festsetzungen in einem Bauungsplan aufgenommen werden, eine Gestaltungssatzung kann auch unabhängig von einem Bebauungsplan bestehen. Daher kann der Tatbestand der Genehmigungsfreiheit nur aufgrund der Kenntnis über das konkrete Grundstück festgestellt werden. Bei Maßnahmen in Denkmälern und Denkmalbereichen ist immer eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird die denkmalrechtliche Entscheidung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen ist nur ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der Landesbauordnung oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden. Die Genehmigungsfreistellung bürdet damit dem Bauherrn die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf. Dazu gehört auch die Notwendigkeit, dass jede bauliche Anlage im ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein muss. Beauftragt der Bauherr Entwurfsverfasser, Unternehmer oder Bauleiter haben auch diese die Verantwortlichkeit, dass die öffentlich – rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört auch, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass insbesondere Sicherheit, Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die dafür erforderlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Was ist zu beachten?

Durch die Änderung der Fassade (z.B. einer Wärmedämmung) kann sich auch eine Veränderung der zulässigen Abstandfläche ergeben. Bei bestehenden Gebäuden ist die nachträgliche Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden zulässig, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient und wenn die Stärke der Bekleidung oder Verblendung nicht mehr als 0,25 m und der verbleibende Ab-

stand zur Nachbargrenze mindestens 2,5 m beträgt. Darüber hinaus können unter Würdigung nachbarlicher Belange und Belange des Brandschutzes geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient.

Bauordnungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit können in Gestaltungssatzungen vorhanden sein. Dann sind die Änderungen zur äußeren Gestaltung auch nicht mehr genehmigungsfrei. Wenn die Änderung der äußeren Gestaltung mit einer Nutzungsänderung verbunden ist, dann ist dafür ebenfalls ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Wird zum Beispiel durch den Einbau von Fenstern ein neuer Aufenthaltsraum geschaffen, dann ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig.

Darüber hinaus kann es noch weitere Regelungen geben. In Denkmälern und Denkmalbereiche sind Einschränkungen möglich.

Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Die Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Wege oder Plätze) über den widmungsmäßig bestimmten Gebrauch hinaus erfordert eine Sondernutzungserlaubnis. Dazu gehören auch Baustelleneinrichtungen und Gerüste, die auf der öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt werden.

Die notwendige Sondernutzungserlaubnis erhalten Sie beim jeweiligen Bezirksamt (Telefon: Call Duisburg 0203-94000). Die erforderlichen Informationen und Vordrucke finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Sondernutzungserlaubnis“.

Die Duldung und die dafür erforderlichen Voraussetzungen der vorübergehenden Betretung der Nachbargrundstücke zum Zwecke von Bau- oder Instandsetzungsarbeiten sind in den §§ 24 und 25 des Nachbarrechtsgesetzes NRW (Hammerschlags- und Leiterrecht) geregelt.

Für genehmigungspflichtige Änderungen der äußeren Gestaltung eines Gebäudes gelten dann die folgenden Aussagen.

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. Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass nach der Bezirkssatzung die Feststellung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Bauvorhaben (häufig an der Grundstücksgröße von mehr als 1.000 m² gekoppelt) durch die jeweilige Bezirksvertretung getroffen wird. Aufgrund der Sitzungsfolgen sind hier Verzögerungen möglich.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 6 von Tausend der auf volle 500 Euro aufgerundeten Herstellungssumme. 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 androht 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 anzu-

zeigen. 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.