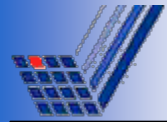


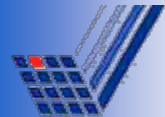
Zulässigkeit baulicher Vorhaben

- I. Gesamtsystematik der §§ 29 ff. BauGB**
- II. Die Zulässigkeit nach § 30 BauGB**
- III. Genehmigungstatbestand des § 31 I BauGB**
- IV. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**
- V. Außenbereich (§ 35 BauGB)**
- VI. Grundlagen des Bauordnungsrechts**

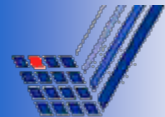


I. Gesamtsystematik der §§ 29 ff. BauGB

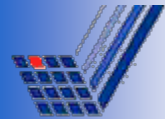
- Die §§ 29 ff. BauGB regeln die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von einzelnen Vorhaben im Sinne des § 29.
- Die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bildet einen Ausschnitt aus der Gesamtprüfung, die im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung vorzunehmen ist.
- Daneben sind ggfs. auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen (z. B. Bauordnungsrecht).
- Bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder kann nach § 37 BauGB von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung der Anlage dies erforderlich macht.
- Fehlendes Einvernehmen der Gemeinde kann durch Entscheidung der nach Landesrecht zuständigen Behörde überwunden werden, wenn die Versagung des Einvernehmens rechtswidrig ist (vgl. § 36 Abs.2 S.3 BauGB).
- Planfeststellungsvorschriften des Bundes und der Länder gehen nach § 38 BauGB den Zulässigkeitsvorschriften des BauGB vor.



Lage des Grundstücks	Maßgeblich für Genehmigung sind	Genehmigungstatbestände	Art der Entscheidung
im Geltungsbereich eines qualifizierten BPlans (§ 30 I BauGB)	Festsetzungen des B-Plans + Sicherung der Erschließung	§ 30 I BauGB (i.V.m. BauNVO) – Regelbebauung	gebundene Entscheidung
		§ 31 I BauGB (i.V.m. BauNVO) – Ausnahmebebauung	Ermessensentscheidung
		§ 31 II BauGB – Dispens/Befreiung	Ermessensentscheidung
im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen BPlans (§ 30 II BauGB)	Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans + Sicherung der Erschließung	§ 30 II BauGB	gebundene Entscheidung
		§ 31 I BauGB	Ermessensentscheidung
		§ 31 II BauGB	Ermessensentscheidung
im Geltungsbereich eines einfachen BPlans (§ 30 III BauGB)	Planfestsetzungen soweit vorhanden, i.ü. Kriterien des §§ 34, 35 BauGB	§ 30 III i.V.m. § 34 oder § 35 BauGB	gebundene Entscheidung und/oder Ermessensentscheidung
		§ 31 I BauGB	Ermessensentscheidung
		§ 31 II BauGB	Ermessensentscheidung



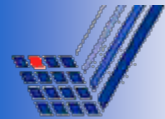
Name des Grundstückes	Maßgeblich für Genehmigung sind	Genehmigungstatbestände	Art der Entscheidung
Innenbereich (§ 34 BauGB)	Kriterien des § 34 BauGB (einschl. Sicherung der Erschließung) maßgebend: das tatsächlich Vorhandene	§ 34 I – Ortsteil mit diffuser Bebauung	gebundene Entscheidung
		§ 34 II (i.V.m. BauNVO)– Ortsteil mit BauNVO entsprechender Bebauung (Zulässigkeit nur hinsichtlich der Art der Bebauung nach §34 II i.V.m. BauNVO, i.ü. Kriterien des § 34 I)	gebundene Entscheidung
		Ausnahme oder Befreiungstatbestand nach § 34 II Hs. 2 i.V.m. § 31 I oder II i.V.m. (nur hinsichtlich der Art der Bebauung)	Ermessensentscheidung
Außenbereich (§ 35 BauGB)	Kriterien des § 35 BauGB (einschl. Sicherung der Erschließung) beeinflusst durch nicht normative Planung	§ 35 I – privilegierte Vorhaben	gebundene Entscheidung
		§ 35 II - sonstige Vorhaben	str., ob gebundene Entsch. oder Ermessensentscheidung
		§ 35 IV - teilprivilegierte Vorhaben	Ermessensentscheidung
		§ 35 VI - Außenbereichssatzung	Ermessensentscheidung



II. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 30 BauGB

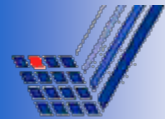
1. Anwendungsvoraussetzung des § 30 I BauGB

- Vorhaben im Sinne des § 29 I BauGB.
- Vorliegen eines wirksamen B-Plans (sofern B-Plan nichtig, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 od. § 35 BauGB).
- Vorliegen eines qualifizierten B-Plans im Sinne von § 30 I BauGB (zumindest Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen).
- Im Fall eines einfachen B-Plans richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen und ansonsten nach § 34 oder 35.



2. Zulässigkeitsvoraussetzungen

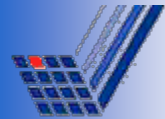
- Im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans ist ein Vorhaben nach § 30 I BauGB zulässig, wenn es sämtlichen Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der B-Plan in Zusammenhang mit §§ 2 ff. BauNVO zu lesen (vgl. § 1 III 2 BauNVO).
- Die Vorschriften der BauNVO geben an, welche konkreten Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zulässig sind.
- Ein insofern prinzipiell zulässiges Vorhaben kann im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein. § 15 BauNVO sorgt als Ausprägung des Rücksichtnahmegebots dafür, dass Bauvorhaben, die "an sich" zulässig sind, nicht genehmigt werden müssen, wenn sie im konkreten Einzelfall der Eigenart des Baugebiets widersprechen und/oder die Umgebung unzumutbar stören.



III. Genehmigungstatbestand des § 31 I BauGB - Ausnahmebebauung

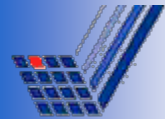
1. Unterscheidung Ausnahme/Dispens

- Widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen, bzw. kommt dennoch die Zulassung auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung (= Dispens) nach § 31 I od. II in Betracht.
- Ausnahme und Befreiung unterscheiden sich dadurch, dass die Ausnahme bereits im B-Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist (planimmanentes Institut); die Befreiung ist hingegen eine nicht im B-Plan geregelte Abweichung von den Festsetzungen (planexternes Institut).
- Ausnahme und Befreiung kommen jedoch beide nur in Betracht, soweit es um Festsetzungen des B-Plans geht, d. h. von dem Erfordernis der gesicherten Erschließung kann in keinem Fall abgewichen werden.
- Für Abweichungen von den Vorschriften des Bauordnungsrechts sehen die Landesbauordnungen eigene Bestimmungen vor.



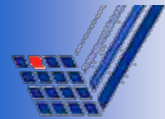
2. Ausnahmen

- Nach § 31 I BauGB können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem B-Plan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- Die Gemeinde kann von sämtlichen Planfestsetzungen i.S.v. § 9 BauGB Ausnahmen im B-Plan zulassen.
- Dabei ist die BauNVO heranzuziehen, die für sämtliche Baugebietstypen ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt (jeweils Abs. 3 der §§ 2-9 BauNVO). Im Einzelfall ist wieder § 15 BauNVO zu beachten.
- Durch die Erteilung einer Ausnahme darf der B-Plan nicht in seinen Grundzügen verändert werden, d.h. die eigentlichen planerischen Festsetzungen nicht in ihr Gegenteil verkehrt werden (vgl. OVG Münster BRS 40 Nr. 28).
- Vor einer Ausnahmeerteilung ist gem. § 36 I 1 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde herbeizuführen, die dieses erteilen muss, wenn die Voraussetzungen des § 31 I BauGB vorliegen (vgl. § 36 II 1 BauGB).



3. Dispens/Befreiung

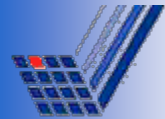
- Nach § 31 II BauGB kann von den Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 - Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder
 - die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 - die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
 - und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Die Grundzüge der Planung werden berührt, wenn in quantitativer oder qualitativer Hinsicht eine Planänderung erforderlich wird.
- Gründe des Allgemeinwohls erfordern eine Befreiung, wenn es zur Wahrnehmung eines bestimmten Gemeinwohlinteresses geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen.



IV. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

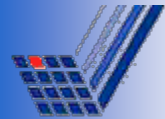
1. Grundsätzliches

- § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die noch nicht mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant worden sind oder in denen dies im Hinblick auf eine geordnete städtebaulich Entwicklung auch nicht notwendig ist.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten als Maßstab zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Über den Begriff des “sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung” als planungsrechtlicher Vergleichsnorm wird neu hinzukommender Bebauung das zugestanden, was die vorhandene Bebauung quasi gewohnheitsrechtlich prägt.
- Sonderregelung für homogene Baugebiete (§ 34 Abs. 2).



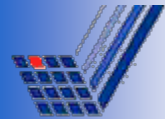
2. Anwendungsvoraussetzungen

- Vorhaben liegt innerhalb "der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" (§ 34 I 1 BauGB), d.h. das Grundstück muss (1.) in einem Bebauungszusammenhang liegen, der (2.) einem Ortsteil angehört, oder das Vorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 IV BauGB.
- Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist, die trotz ggfs. vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.
- Keine Unterbrechung kann etwa durch Freiflächen hervorgerufen werden, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Sportplätze, Parks) einer Bebauung entzogen sind.
- Ein Ortsteil im Sinne von § 34 I BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.



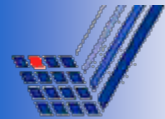
2. Anwendungsvoraussetzungen

- Vorhaben liegt innerhalb "der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" (§ 34 I 1 BauGB), d.h. das Grundstück muss (1.) in einem Bebauungszusammenhang liegen, der (2.) einem Ortsteil angehört, oder das Vorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 IV BauGB.
- Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist, die trotz ggfs. vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.
- Keine Unterbrechung kann etwa durch Freiflächen hervorgerufen werden, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Sportplätze, Parks) einer Bebauung entzogen sind.
- Ein Ortsteil im Sinne von § 34 I BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.



3. Genehmigungstatbestand des § 34 I BauGB

- § 34 I BauGB verlangt, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dass die Erschließung gesichert ist.
- Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und es darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- Nähere Umgebung
 - soweit, wie sich das zur Gen. gestellte Vorhaben auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt
 - generelle Abgrenzungen und Abmessungen für den Bereich der engeren Umgebung lassen sich nicht angeben.



Begriff des „sich Einfügens“

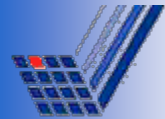
- Maßgeblich für das Einfügen und damit für den Rahmen sind die 4 in § 34 I BauGB genannten Kriterien (Art, Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen).
- Für Bestimmung des Rahmens bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist die BauNVO heranzuziehen.
- Art der baulichen Nutzung meint die das Baugebiet prägenden Nutzungsarten (allgemein und ausnahmsweise zulässige).
- Durch Neufassung der Befreiungs- (= Dispens) Vorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB ist diese nunmehr auch im Rahmen von § 34 BauGB anwendbar, d.h. was sich nicht "einfügt", kann nunmehr u. U. dispensierbar sein.
- Unzulässigkeit trotz Einfügens, wenn es die gebotene Rücksichtnahme, vor allem auf die in der unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt oder wenn das Vorhaben in Bezug auf seine Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen auslöst oder verstärkt.

4. Zulassungstatbestand des § 34 II BauGB

- Entspricht die nähere Umgebung des Baugrundstücks einem der Baugebiete der BauNVO (sog. faktische Baugebiete), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet zulässig wäre, vgl. § 34 II BauGB.
- § 34 Abs. 2 BauGB gilt nur für die Art der baulichen Nutzung. Im übrigen verbleibt es bei den Anforderungen des § 34 I BauGB.

5. Sicherung der Erschließung

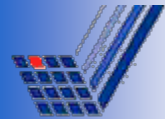
- Unterschied bzgl. der Sicherung der Erschließung nach §§ 30 und 34 BauGB:
 - Vorhaben im unbeplanten Innenbereich müssen sich mit dem Zustand der Erschließung abfinden, den sie vorfinden.
 - Im Gegensatz dazu ist im B-Plan-Bereich Erschließung wichtiger Teil der Verwirklichung des Planes.



V. Außenbereich (§ 35 BauGB)

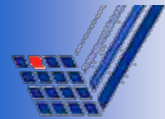
1. Grundsätzliches

- Der Außenbereich nach § 35 BauGB läßt sich als der Bereich definieren, der sich außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.
- Der Außenbereich dient nur in sehr begrenztem Umfang der baulichen Nutzung und wird für die Landwirtschaft, die Erholung und den Naturschutz reserviert.
- Während sog. privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1) zugelassen werden müssen, wenn ihnen keine öffentliche Belange entgegenstehen, können sonstige Vorhaben (Abs. 2) zugelassen werden, solange sie keine öffentlichen Belange beeinträchtigen (Abs. 3).
- Sonderregelungen in Abs. 4. für Änderungen bisheriger Nutzungen, Neuerrichtungen an gleicher Stelle, bauliche Erweiterungen.



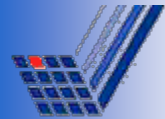
2. Zulässigkeit privilegierter Vorhaben

- Ein Vorhaben ist nach § 35 I BauGB zulässig, wenn es im abschließenden Katalog der privilegierten Vorhaben (§ 35 I Nr. 1-6 BauGB) enthalten ist, öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, und die ausreichende Erschließung gesichert ist.
- Die privilegierten Vorhaben:
 - § 35 I Nr. 1 BauGB - Vorhaben, die land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben dienen.
 - § 35 I Nr. 2 BauGB - Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung.
 - § 35 I Nr. 3 BauGB - Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen oder ortsgebundene gewerbliche Betriebe
 - § 35 I Nr. 4 BauGB - Vorhaben, die aus bestimmten Gründen im Außenbereich ausgeführt werden sollen.
 - § 35 I Nr. 5 BauGB - kerntechnische Vorhaben.
 - § 35 I Nr. 6 BauGB - Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen.



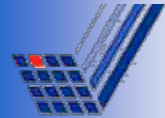
3. Zulassung sonstiger Vorhaben

- Sonstige Vorhaben können im Einzelfall nach § 35 II BauGB zulässig sein, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- Liegen diese Voraussetzungen vor, besteht nach Ansicht des BVerwG trotz des Wortlauts der Vorschrift ein Rechtsanspruch auf Genehmigung.



4. Zulassung teilprivilegierter bzw. begünstigter Vorhaben

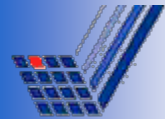
- § 35 IV BauGB ist die einfachgesetzliche Ausprägung des nach Art. 14 I GG bestehenden sog. erweiterten Bestandsschutzes.
- Die begünstigten bzw. teilprivilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 IV BauGB sind sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 II BauGB, deren Zulassung durch § 35 IV BauGB erleichtert werden soll.
- Die begünstigten Vorhaben sind in § 35 IV BauGB abschließend aufgezählt, z. B. die Nutzungsänderung eines bisher für die Landwirtschaft genutzten Gebäudes.
- Die Erleichterung der Zulassung dieser Vorhaben wird dadurch bewirkt, dass ihnen bestimmte, in der Vorschrift genannte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können, z. B. Darstellungen des F-Plans.
- Alle übrigen öffentlichen Belange wie auch die gesicherte Erschließung sind jedoch zu prüfen und können im Ergebnis auch beeinträchtigt sein.



VI. Grundlagen des Bauordnungsrechts

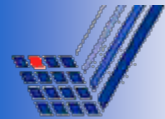
1. Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts

- BauO gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte, sowie für Grundstücke und andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach der LBauO Anforderungen gestellt werden.
- Jedoch u.a. nicht für:
 - Verkehrsanlagen des öffentlichen Verkehrs,
 - der Bergaufsicht unterliegende Anlagen
 - Leitungen der öffentlichen Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität, Abwasser, Fernmeldeanlagen.



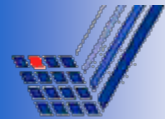
VI. Grundlagen des Bauordnungsrechts

- Das Bauordnungsrecht hat die Ausführung des konkreten Bauvorhabens auf dem Grundstück zum Gegenstand und ist damit objektbezogen.
- Unterschieden werden muss in den Landesbauordnungen zwischen dem materiellen Baurecht (Gefahrenabwehr, Konkretisierung der Grund- und Ergänzungsnormen des BauGB) und formellem Recht (Vollzug des Bauplanungs- und ordnungsrechtes).
- Die Musterbauordnung in ihrer zur Zeit gültigen Fassung von 1992 definiert in einer Generalklausel die Aufgaben des materiellen Bauordnungsrechtes wie folgt: *„Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzuhalten und instandzusetzen, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet wird.“*



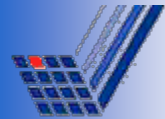
2. Bauliche Anlagen - Allg. Anforderungen §§ 12 ff. BauO NW

- Verunstaltungsverbot (§ 12), Beschränkung der Außenwerbung.
- Standsicherheit, Schutz gegen schädli. Einflüsse, Brandschutz.
- Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz.
- Verkehrssicherheit.
- Bauprodukte und Bauarten.
- Spezielle Anforderung an Wände, Pfeiler, Decken, Treppen, Rettungswege, Aufzüge, haustechnische Anlagen, Wohnungen und Aufenthaltsräume
- Anforderungen an besondere Anlagen, z.B. Stellplätze, Garagen, Abstellplätze für Fahrräder, Behelfsbauten, Anlagen und Räume für besondere Nutzungen bzw. besondere Personengruppen.



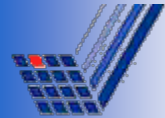
3. Begrenzungsfunktion des Anlagenbegriffs (§ 29 BauGB)

- Herausfilterung derjenigen Aktivitäten, die bauplanungsrechtlich relevant sind
 - Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Anwendbarkeit der §§ 30 - 37 BauGB).
 - Bauaufsichtliche Genehmigungs-, Zustimmungs- und Anzeigebedürftigkeit.
- Problembereiche aus der Sicht der Behörden
 - Aktivitäten, die anderweitig nicht oder nur schwer zu beeinflussen sind, z.B. Außenwerbung, Anbringen von Warenautomaten, Ablagerungsplätze, Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerstätten z.B Schrottplätze, gewerb.Lagerung von Baumaterialien,etc.
- Problembereiche aus der Sicht der Bürgers
 - Ansatzpunkt, bauliche Maßnahmen einer behördlichen Kontrolle zu entziehen (Supermarkt i.Zelt, Wohnfloß auf Baggersee, hölzernes Wigwam einer Indianergruppe).



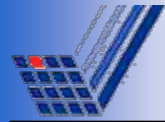
4. Genehmigungsbedürftigkeit

- Die Novelle der LBO 1995 führte dazu, dass die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30 ff. BauGB u.U. nicht mehr in einem ausdrücklich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren erfolgt.
- Neufassung des Vorhabensbegriffs in § 29 BauGB (Novelle 98) stellte sicher, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für bauplanungsrechtlich relevante Vorhaben weiterhin den Zulässigkeitsanforderungen der §§ 30 ff. BauGB unterliegen.
- Grundsatz: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch baulicher Anlagen (..) ist genehmigungsbedürftig, sofern in den §§ 64 -67, 79 (fliegende Bauten), § 80 (öffentl. Bauherren) nichts anderes bestimmt ist.
- Genehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 65 - 67 im B-Planbereich (z.B. bestimmte kleinere Gebäude, Einfriedungen, Stellplätze, bauliche Anlagen in Gärten, Werbeanlagen, vorübergehend aufgestellte od. genutzte Anlagen, Stellplätze und Garagen).



5. Bauaufsichtsbehörden, § 60 BauO NW

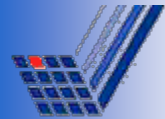
- Oberste Bauaufsichtsbehörde: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport.
- Obere Bauaufsichtsbehörde: Bezirksregierungen bzw. Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden.
- Untere Bauaufsichtsbehörde: kreisfreie Städte, Große kreisangehörige Städte und die Mittleren kreisangehörige Städte, Kreise für die übrigen kreisangehörigen Städte als Ordnungsbehörden.
- Für den Bereich des formellen Bauordnungsrechtes fällt den Kreisen und Kommunen als Teil der Landesverwaltung die Aufgabe zu, Bundesrecht durchzuführen.
- Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr (Ausnahme: Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 86 LBO NW).



6. Genehmigungsverfahren

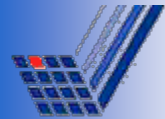
Regelverfahren

- Antrag unter Beifügung der Bauunterlagen (Bauvorlage),
- Unterzeichnung durch Bauvorlageberechtigten, § 63 LBO NW
- Einreichung bei der Gemeinde (Weiterleitung mit Stellungnahme an BauAufsBehörde, § 63 BauO NW)
- Behördeninterne Abstimmung, teilw. qualifizierte Beteiligung (Zustimmung oder Einvernehmen) z.B. der höheren Verwaltungsbehörde, § 36 III 1 BauGB
- ggfls. Anhörung der Nachbarn
- Zwischenbescheid (wenn Bearbeitung > 3 Monate)
- Ablehnung oder Erteilung (Zustellung des Bauscheins)



Besondere Verfahren

- Vorbescheid (Bebauungsgenehmigung)
- Betr. einzelne Fragen, insbes. die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, vgl. § 66 LBO NW).
- Verbindlich und insoweit vorweggenommene Baugenehmigung
- Vorrang vor späterer Veränderungssperre oder Aufstellung eines B-Planes).
- Teilbaugenehmigung
- Nur für einzelnen Bauteile; mit dem Bauen darf erst begonnen werden, wenn ges. Bauvorhaben genehmigt ist, vgl. § 71,72 LBO NW)
- Benutzungsgenehmigung (für Anlagen der Energie-, Wasser und Abwasserversorgung nach Bauzustandsbesichtigung, vgl. § 60 II LBO NW)
- Typengenehmigung (§ 73 LBO NW: für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden. Darf nur befristet und mit Widerrufsvorbehalt erteilt werden.



7. Baugenehmigungsverfahren - Rechtswirkungen

- Feststellung, dass dem –vorhaben keine Hindernisse nach öff. Recht entgegenstehen.
- Verleiht die Befugnis, mit dem Bau zu beginnen.
Verleiht der baulichen Anlage Bestandsschutz.
- Spätere Änderungen des materiellen Baurechts machen den Bau nicht baurechtswidrig; die Nutzung bleibt zulässig.
- Jedoch: nachträgliche Anforderungen zulässig, wenn von dem Bau oder der Baustelle eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht.
- Wirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger des Bauherrn (d.h. ein sachbezogener Verwaltungsakt; § 70II LBO NW).
- Geltungsdauer: 2 Jahre (§ 72I BauO NW).
- Beseitigung d.Rechtswirkungen durch Rücknahme oder Widerruf (vgl. §§ 48,49 VwGO).
- Sachbescheidungsinteresse kann fehlen, wenn dem Bau ersichtlich private Rechte entgegenstehen (z.B.Vollstreckbarer Titel, Grunddienstbarkeit, Grundeigentümer hat Bauantrag eines Dritten nicht unterzeichnet).