

Wichtige Hinweise zu Ihrer Baugenehmigung:

Aus den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) und ihrer Verordnungen gehen folgende Pflichten hervor:

BAUHERRENPFlichten:

1. Der **Baubeginn** ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen (§ 74 Abs. 9 BauO NRW 2018).
2. An der Baustelle ist ein **Baustellenschild**, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Als Baustellenschild kann auch der mit der Baugenehmigung ausgehändigte Vordruck benutzt werden (§ 11 Abs. 3 BauO NRW 2018).
3. Eine Kopie der Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Bauvorlagen muss an der **Baustelle** von Baubeginn an vorliegen. (§ 74 Abs. 8 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). Auf schriftlichen Antrag vor Fristablauf kann die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 75 Abs. 2 BauO NRW 2018).
4. 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). Sofern für die Aufstellung eines Bauzaunes, eines Bauwagens / -containers, eines Baugerüsts, von Baumaschinen oder für die Lagerung von Baustoffen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen, hat der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr für diese **Sondernutzung** rechtzeitig eine Erlaubnis gemäß § 18 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) beim Tiefbauamt der Stadt Sprockhövel zu beantragen. Vor deren Erteilung darf die Straße nicht in Anspruch genommen werden.
5. Die Rauch- und Lüftungsrohrquerschnitte sowie die **Ausführungen der Schornsteine** sind vor Beginn der Maurerarbeiten mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister abzusprechen. Bei der **Errichtung von Schornsteinen** kann der Bezirksschornsteinfegermeister eine abschließende Beurteilung nur abgeben, wenn er die Schornsteine auch im Rohbauzustand überprüft hat.
6. 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 (§ 60 Abs. 1 BauO NRW 2018). Ungenehmigte Abweichungen bei der Bauausführung können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden (§ 86 Abs. 3 Nr. 13 BauO NRW 2018).
Außerdem setzt der Bauherr sich der Gefahr aus, dass wegen der ungenehmigten Abweichungen die Stilllegung der Bauarbeiten angeordnet wird.

7. Die **Fertigstellung des Rohbaus** und die **abschließende Fertigstellung** des Bauvorhabens sind der Bauaufsichtsbehörde jeweils **eine Woche** vorher anzuzeigen, um der Behörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen (§ 84 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018):
 - a. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktionen 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 Maße und Ausführungsart geprüft werden können.
 - b. Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.
8. **Vor Bezug** eines Wohnhauses ist ein **Hausnummernschild** anzubringen.
9. Zur **Fortführung des Liegenschaftskatasters** sind Sie nach § 16 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes NRW verpflichtet, die neu errichteten oder in ihrem Grundriss veränderten Gebäude nach deren abschließender Fertigstellung auf ihre Kosten von einem Vermessungsingenieur oder durch das Katasteramt des Ennepe-Ruhr Kreises in Schwelm einmessen zu lassen.

HINWEISE

1. Das Vorhaben darf erst **genutzt** werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt, sicher benutzbar und durch die Bauaufsichtsbehörde die Besichtigung der abschließenden Fertigstellung durchgeführt worden ist.
2. Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Beseitigung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Bauordnung sind der Bauherr / die Bauherrin und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau **Beteiligten** (§§ 54 - 56 BauO NRW 2018) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.
3. Die Verpflichtung, **aufgrund anderer Rechtsvorschriften** Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse und Zustimmungen einzuholen oder Anzeigen zu erstatten, ist durch die Erteilung dieser Baugenehmigung nicht aufgehoben.
4. Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 11 Abs. 4 BauO NRW 2018).
5. Bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen sind nur **Bauprodukte** zu verwenden sowie Bauarten anzuwenden, die den Anforderungen dieses Gesetzes und den Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen (§§ 17 - 24 BauO NRW 2018).
6. Die Genehmigung für alle **konstruktiven Bauarbeiten** gilt nur, wenn Unternehmer, die über entsprechende Fachausbildung, ausreichende Hilfskräfte und Geräte verfügen, diese Arbeiten ausführen. Dem mit der Bauleitung Beauftragten ist sofort, dem hauptausführenden Unternehmer sowie den Bauhandwerkern vor Arbeitsbeginn, die Baugenehmigung mit Bauunterlagen zur Kenntnis zu geben. Sie sind darauf hinzuweisen, dass eigenmächtige Abweichungen gestalterischer, technischer oder anderer Art von den genehmigten Bauunterlagen ohne schriftliche Genehmigung untersagt sind.
7. Das Gesetz zur Bekämpfung der **Schwarzarbeit** ist zu beachten.
8. Neben der Baugenehmigungsgebühr sind **zusätzlich auch Gebühren** für Bauüberwachung, Bauzustandsbesichtigung sowie ggf. weitere erforderlich werdende Überprüfungen zu erheben (Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung).
9. Haben **Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe** einen Abstand von **weniger als 100 m zum Wald**, muss durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie Ausstattung der Feuer-

rungsanlage mit Funkenfängern oder Rauchkammern vor dem Schornstein, besondere Reinigungsverfahren usw. sichergestellt sein, dass beim Betrieb der Feuerungsanlage kein Flugfeuer, Funkenflug, Rußbrand, etc. entsteht und der nahegelegene Wald nicht in Brand gesetzt wird.

10. Räume, in denen Rückstau auftreten kann, müssen nach den technischen Bestimmungen für den Bau von **Grundstücksentwässerungsanlagen** DIN 1986-100 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.
11. Die **nicht** mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen **überbauten Flächen** der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018).
12. Wird durch Ihr Bauvorhaben ein **trigonometrischer Punkt (TP)** bzw. ein Nivellementpunkt (NivP) gefährdet, werden Sie gebeten, die Gefährdung rechtzeitig vor dem Baubeginn dem Ennepe-Ruhr-Kreis als Katasterbehörde mitzuteilen. Bei Unterlassung dieser Mitteilung kann die Beschädigung oder Zerstörung der Vermessungsmarke als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
13. Die bei der Umsetzung des Vorhabens anfallenden **Abfälle** sind in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen. Die Abfälle sind, sofern dies rechtlich, technisch und wirtschaftlich möglich ist, einer Verwertung zuzuführen. Zur Gewährleistung dieses Verwertungsgebotes sind die Abfälle an der Anfallstelle möglichst getrennt zu halten.

Die Entsorgung ist mit entsprechenden Unterlagen (z. B. Wiege- und Lieferscheine, Rechnungen, Gebührenbescheide) bzw. abfallrechtlich vorgeschriebenen Nachweisen zu belegen. Aus den Unterlagen muss ersichtlich sein, dass die Abfälle vom Baugrundstück entsorgt wurden. Verantwortlich für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist der Antragsteller.
14. Bei der Errichtung und dem Betrieb von **stationären Geräten**, die bei ihrem Betrieb **Geräusche** abgeben (z. B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpe, Mini-Blockheizkraftwerke, etc.), bitte ich den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten. Das vorab genannte Dokument finden Sie im Internet auf der Homepage der LAI (<http://www.lai-immissionsschutz.de/>); unter der Rubrik: Veröffentlichungen→Physikalische Einwirkungen.
15. Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse).
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine **Befreiung** nach §67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen:

- Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein Westfalen“ (<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>; unter: Liste der geschützten Arten in NRW→Artengruppen)
- Bei der zuständigen unteren Landschaftsbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt.

Im Internet finden Sie die Landesgesetze unter www.recht.nrw.de, die Bundesgesetze unter www.gesetze-im-internet.de und die städtischen Satzungen unter www.sprockhoevel.de