

Merkblatt
Beseitigungsmaßnahmen von baulichen Anlagen
§ 62 Abs. 3 BauO NRW 2018, in der Fassung vom 01.01.24

Beseitigung von baulichen Anlagen

Die Beseitigung von baulichen Anlagen wird in der BauO 2018, in zwei Kategorien unterteilt: 1. verfahrensfreie Beseitigung und 2. anzeigepflichtige Beseitigung.

1. Verfahrensfreie Beseitigung

Die Beseitigung von baulichen Anlagen, die nach § 62 Abs. 1 BauO NRW genehmigungsfrei errichtet werden dürfen, und von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3 sowie sonstigen Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 10 m sind, ist verfahrensfrei.

Erläuterung:

Gebäudeklassen (GK) 1 und 3 GK

- 1: a) **Freistehende** Gebäude mit einer Höhe bis 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
b) **freistehende** land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude GK
- 3: sonstige **freistehende** Gebäude bis 10 m Höhe.

Freistehende Gebäude sind Gebäude, an die nicht angebaut wurde. So ist z.B. ein Doppelhaus kein freistehendes Gebäude, auch dann nicht, wenn es auf einem Grundstück steht und die Abstandsflächen zu allen Seiten eingehalten sind.

2. Anzeigepflicht bei Beseitigung

Die Beseitigung aller anderen baulichen Anlagen (wie z. B. Gebäude der Gebäudeklassen 2, 4 und 5 und angebaute bauliche Anlagen der Gebäudeklasse 3) ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Textform anzuzeigen.

Erläuterung:

Gebäudeklassen (GK) 2, 4 und 5

GK 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (hierbei handelt es sich um „**angebaute**“ Gebäude!)

GK 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

GK 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Erläuterung: Berechnung der Höhe und der Grundflächen

Die Höhe von Gebäuden bezieht sich auf das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Bei sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, wird die Höhe von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Anlage gemessen.

Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne der BauO NRW sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

! Anzeigepflicht vor Abbruchbeginn !

Die Beseitigung ist **vor Beginn** der Abbrucharbeiten anzuzeigen. Mit dem Abbruch darf **erst nach Ablauf eines Monats**, nachdem die Untere Bauaufsichtsbehörde schriftlich bestätigt hat, dass die Anzeige vollständig mit allen erforderlichen Unterlagen vorliegt, begonnen werden!

Einzureichende Unterlagen gemäß Bauprüfverordnung (1-fach)

- Amtlicher Vordruck „Anzeige der Beseitigung von Anlagen“
- Lageplan, der die Lage der zu beseitigenden Anlagen darstellt, unter Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer
- Erhebungsbogen für den Bauabgang (je Gebäude erforderlich)
- Der Anzeige muss **bei nicht freistehenden Gebäuden** eine Bestätigung einer qualifizierten Tragwerksplanerin oder eines qualifizierten Tragwerkplaners über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen.

HINWEIS:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat keine weitere Prüfpflicht zur Einhaltung anderer Rechtsvorschriften. Die Einhaltung aller weiteren Rechtsvorschriften obliegt Ihnen als Bauherrschaft.

HINWEIS:

Der teilweise Abbruch ist als Änderung eines Gebäudes genehmigungspflichtig, d. h. hierfür ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

HINWEIS:

Ordnungswidrigkeiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 10 BauO NRW)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Voraussetzungen des § 62 Abs. 3 eine Anlage beseitigt

HINWEIS:

In jedem Fall der Beseitigung von baulichen Anlagen sind Sie als Bauherrin nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlichrechtliche Vorschriften an die Beseitigung von Anlagen gestellt werden, befreit.

Zusätzliche Genehmigungserfordernisse bestehen z. B. bei der Beseitigung von Anlagen

- in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- in Gebieten, in denen eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen wurde,
- in Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, • und wenn das Gebäude bzw. Grundstück unter Denkmalschutz steht oder sich in Denkmalnähe befindet.

Einen Überblick über die eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler finden Sie hier. Benötigt die Bauherrin/der Bauherr also noch eine andere öffentlich-rechtliche Gestattung, z. B. für den Abbruch eines Bau- und Bodendenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis, darf ohne diese Erlaubnis mit dem Abbruch **nicht** begonnen werden.

Kampfmittel

Wenn Sie beabsichtigen, auf Ihrem Grundstück eine bauliche Anlage zu beseitigen ist es erforderlich, dass das Grundstück auf Kampfmittelverdacht untersucht wird. Die Antragsformulare zum Antrag auf Luftbildauswertung

<https://service.bielefeld.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/103367/show>

Hier finden Sie eine Liste der Fachdienststellen, die von Ihnen über die geplante Maßnahme zu informieren sind:

- [Bezirksregierung Detmold Arbeitsschutz](#)
- Kampfmittel <https://www.bielefeld.de/node/3017>
- Denkmalschutz <https://www.bielefeld.de/node/3764>
- Erhaltungsgebiet <https://www.bielefeld.de/node/3952>
- Sanierungsgebiet <https://www.bielefeld.de/node/5434>
- Amt für Geoinformation und Kataster <https://www.bielefeld.de/node/3035>
- [Bauberufsgenossenschaft](#)
- Amt für Verkehr E-Mail: sondernutzung-hochbau@bielefeld.de
- Umweltschutz <https://www.bielefeld.de/node/5150>