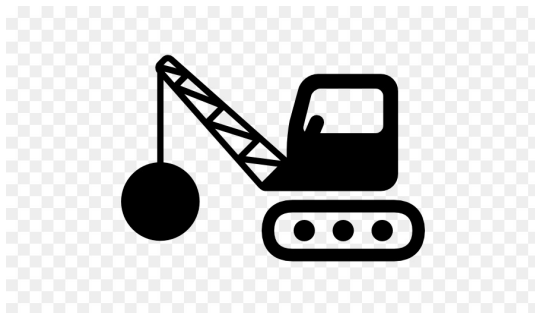


Merkblatt

Beseitigung von baulichen Anlagen



Die Beseitigung von baulichen Anlagen wird in der BauO 2018, die ab dem 01.01.2019 gültig ist, 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 7 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 schriftlich 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 !

Stellt sich heraus, dass die Beseitigung anzeigepflichtig ist, ist die Beseitigung 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, beigelegt werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerkplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen.

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.

Benötigt die Bauherrin/der Bauherr also noch eine andere öffentlich-rechtliche Gestattung, z. B. für den Abbruch eines Baudenkmals eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, darf ohne diese Erlaubnis mit dem Abbruch nicht begonnen werden.

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

Gleichwohl müssen Sie als Bauherr die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten und sollten dies auch aus finanzieller Sicht tun! So kostet beispielsweise die Entsorgung durchmischter Abfälle ein Vielfaches von vorsortierten Abfällen.

Dies gilt bei verfahrensfreier Beseitigung sowohl auch bei anzeigepflichtiger Beseitigung!

Artenschutz:

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Gebäude auf Brut-, Nist- und Zufluchtsstätten von besonders oder streng geschützten Tieren zu überprüfen.
- Sollten Lebensstätten dieser Tierarten gefunden werden, so hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten zu erfolgen.

Gefährliche Stoffe:

- Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen Sie prüfen, ob in dem Gebäude gefährliche Chemikalien wie z.B. Teeröl, PCB; PAK und Asbest vorhanden sind, die bei den Abbrucharbeiten freigesetzt werden. Die Gefahrstoffe wurden vor allem in Bodenbelägen (PVC, Parkett, Teppiche), Vertäfelungen, Fugendichtungen an Türen und Fenstern, Leitungskanälen, Teerpappen, Dachbalken, Nachtspeicherheizungen, Kaminen, Eternitplatten und Isolierwollen eingesetzt.
- Tanks für umweltgefährdende Stoffe (z.B. Heizöl-, Dieseltanks zur Eigenversorgung) und Abscheideanlagen sind durch einen Fachbetrieb zu entleeren, zu reinigen, zu entgasen und anschließend durch einen zugelassenen Sachverständigen im Rahmen der Stilllegung abschließend zu überprüfen. Die untere Abfallbehörde ist über die Maßnahmen im Vorfeld zu informieren.
- Arbeiten mit asbesthaltigen Materialien dürfen nur von Fachfirmen unter Beachtung der TRGS 519 ausgeführt werden. Der Abbruch asbesthaltiger Materialien ist spätestens 7 Tage vor dem Beginn der Arbeiten der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 56/ Arbeitsschutz schriftlich durch die Fachfirma anzuzeigen.
- Beim Abbruch ausgebrannter Gebäudeteile oder bei der Beseitigung von Brandschutt muss mit gesundheitsschädlichen Stoffen (z. B. PCB oder Dioxin) gerechnet werden.

Abfallbeseitigung:

- Zur Planungssicherheit sind vor Beginn der Abbruchmaßnahme die einzelnen Abbruchmaterialien aufzulisten und der unteren Abfallbehörde des Kreises Herford mitzuteilen. Hierbei sind die anfallenden Abfälle sortiert nach Vorkommen, Abfallarten, 2 Abfallschlüsselnummern und entsprechenden Abfallmengen aufzuführen. Abschließend ist der Verbleib der Abfälle darzustellen und zu dokumentieren.
- Die beim Abbruch anfallenden Materialien sind getrennt zu halten und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Bestimmungen der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen einzuhalten.

Immissionsschutz (Lärm, Staub, Schmutz):

- Der Abbruch und die damit verbundenen Arbeiten dürfen nur werktags in der Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr durchgeführt werden. (§ 22 BImSchG, 32. BImSchV).
 - Der bei den Abbrucharbeiten, Verladearbeiten und Gesteinsbrecharbeiten auftretende Staub ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Besprühen mit Wasser, soweit zu binden, dass eine Belästigung der Nachbarschaft verhindert wird.
 - Baufahrzeuge sind vor dem Verlassen des Abbruchgrundstücks so zu reinigen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrswege auftreten kann.
 - Beim Einsatz einer Baustoffrecyclinganlage (Gesteinsbrecher) auf der Baustelle ist durch eine geeignete Maßnahme, z.B. Abschirmung durch Schallschirme, sicherzustellen, dass der jeweils für das Gebiet festgelegte Immissionsrichtwert -

gemessen am nächstgelegenen Wohnhaus- eingehalten wird. Der Einsatz einer Baustoffrecyclinganlage bei angrenzender Wohnnachbarschaft zum Abbruchgrundstück ist grundsätzlich vorher mit dem Kreis Minden-Lübbecke – Immissionsschutz- abzustimmen

- Die auf der Baustelle eingesetzten Baumaschinen müssen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Geräte- und MaschinenLärmschutzverordnung – 32. BImSchV entsprechen und dementsprechend betrieben werden Grund

Grundwasserschutz:

- Der bei den Abrissarbeiten auf dem Grundstück anfallende Bauschutt darf nur vor Ort gebrochen und verfüllt werden, wenn die Unbedenklichkeit durch Analysen eines zugelassenen Institutes - entsprechend den Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen und industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht- nachgewiesen wird.
- Es sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um evtl. auslaufende wassergefährdende Stoffe (z.B. Kraftstoff, Öl, Hydraulikflüssigkeit) schadlos aufzufangen. Ölbindemittel sind auf der Baustelle ständig bereit zu halten.
- Bei Schadensfällen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder anderen Vorkommnissen, die eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. des Gewässers besorgen lassen, ist die untere Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke unverzüglich zu benachrichtigen.

Baurecht:

- Der Abbruch ist so vorzunehmen, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet werden. Die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Unfallverhütungsvorschriften der Bau-Berufsgenossenschaft sind zu beachten (§ 3 Abs. 1 BauO NRW).
- Eine vorhandene umliegende Bebauung darf in ihrer Standsicherheit nicht beeinträchtigt/ gefährdet werden (§ 12 Abs. 1 BauO NRW).
- Die Abbruchstelle ist so zu errichten, dass das Bauwerk ordnungsgemäß abgebrochen werden kann und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 BauO NRW). Insbesondere müssen Gerüste betriebssicher und mit den nötigen baulichen Schutzvorrichtungen versehen sein. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Vermessungs-, Abmarkungs- und Grenzzeichen sind während des Abbruchs zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.
- Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen und durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.
- Sofern die freiwerdenden Flächen nicht wieder bebaut werden, sind sie mit unbelastetem Boden abzudecken. Die obere Schicht (ca. 30 - 40 cm) ist mit Mutterboden aufzufüllen.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass der ursprüngliche Geländeverlauf wieder hergestellt wird. Die rechtmäßig bestehende Geländeoberfläche bzw. der natürliche Geländeverlauf zu den ringsum angrenzenden Grundstücken darf nicht verändert werden

- Nicht mehr genutzte Grundstückentwässerungsanlagen sind zu beseitigen. Die verbleibenden Anschlüsse sind fachgerecht abzudichten und zu kennzeichnen.
- Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.
 - Durch Brand beschädigte Gebäude müssen vor Abbruchbeginn von der oder dem verantwortlichen Aufsichtführenden auf Standsicherheit besonders überprüft werden.

Denkmalschutz/ Bodendenkmäler:

- 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) entdeckt werden. 4
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der jeweils zuständigen unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
 - Die Beseitigung von eingetragenen Denkmälern ist unzulässig. Das Verfahren zur Löschung aus der Denkmalliste ist mit der zuständigen unteren Denkmalbehörde abzustimmen (Städte und Gemeinden).

Kampfmittel

Wenn Sie beabsichtigen, auf Ihrem Grundstück eine bauliche Anlage zu beseitigen kann es erforderlich sein, dass das Grundstück auf Kampfmittelverdacht untersucht wird.

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

- Bezirksregierung Detmold Arbeitsschutz
- Kampfmittel • Denkmalrecht und Erhaltungssatzungen
- Sanierungsgebiete
- Amt für Geoinformation und Kataster
- Bauberufsgenossenschaft
- Untere Naturschutzbehörde

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