Abbruchvorhaben

Abbrüche führen in einem dicht besiedelten Gebiet häufig zu Problemen, z. B. weil Nachbarn durch die entstehenden Staub- und Geräuschimmissionen[69] belastet werden. Die am Bau Beteiligten dürfen nur die schonendsten Abbruchmethoden anwenden, geräuscharme Baumaschinen nach dem neuesten Stand der Technik einsetzen und die vorgeschriebenen Höchstgrenzen für Baulärm nicht überschreiten. Zudem muss – bis auf wenige Ausnahmen - die Nachtruhe von 22:00 bis 06:00 Uhr gemäß TA Lärm und für tatsächliche Bautätigkeiten die AVV Baulärm von 20:00 bis 07:00 Uhr eingehalten werden.

Ein sehr wichtiger Punkt zur Baulärmbekämpfung liegt bereits in der Bauvorbereitung. Lärmschutzauflagen sollten von Anfang an mit bedacht werden (Stichwort "Standardleistungsbuch für Baumaßnahmen"). Hilfreich ist es auch, die Nachbarschaft vor Baubeginn über unvermeidbaren Lärm zu informieren, damit sie sich auf die Belastung einstellen kann.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die umweltgerechte Entsorgung der Abbruchmaterialien. Dabei ist eine Vielzahl von Rechtsvorschriften zu beachten, die den Umgang mit den zu entsorgenden Materialien regeln. So kann bei größeren Abbrüchen ein selbstständiges Rückbau- und Entsorgungskonzept notwendig sein. Darüber hinaus ist zu jedem Abbruchvorhaben ein Schadstoffkataster zu erstellen (§ 15 GefStoffV und § 47 KrWG). Die Durchwahl für Rückfragen lautet 0208 455 7029.

Grundsätzlich ist die (komplette) Beseitigung von baulichen Anlagen verfahrensfrei[70]. **Allerdings ist bei bestimmten Vorhaben der Abbruch der Gemeinde anzuzeigen.** Beachten Sie bitte, dass auch der verfahrensfreie Gebäudeabbruch von einer Fachfirma durchgeführt werden muss. **Auf Wunsch können bestimmte Vorhaben einem Genehmigungsverfahren unterstellt werden, was aber nur für eigentlich verfahrensfreie Abbruchvorhaben gilt.**

Darüber sind auch bei einem verfahrensfreien Abbruch die naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sowie die geltenden Satzungen (z. B. Erhaltungssatzungen) und die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Falls Ihr Abbruch im Geltungsbereich des Denkmalschutzes oder im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden soll, empfehlen wir Ihnen dringend eine vorherige Abklärung mit der Unteren Denkmalbehörde (0208 455 6149) bzw. mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Umweltamt (0208 455 7022).

Auch vor einem Abbruchvorhaben kann eine Artenschutzprüfung[71] erforderlich sein, beispielsweise aufgrund von Fledermäusen in Dachstühlen. Die Artenschutzprüfung erfolgt in zwei Stufen. In der ersten Stufe wird festgestellt, ob von dem Vorhaben streng geschützte Arten Tier- oder Pflanzenarten gestört oder gefährdet werden könnten. In diesem Fall ist die Stufe zwei mit weitergehenden Untersuchungen und Erhebungen vor Ort erforderlich.

[69] Hierzu: LImSchG, § 32 BImSchVO

[70] Verfahrensfreie Abbruchvorhaben: § 62 (3) BauO NRW

[71] Artenschutz: § 44 BNatSchG, FFH-RL, Artenschutz-RL, Artenschutz-VO

Beachten sie, dass die Artenschutzprüfung zu bestimmten Jahreszeiten durchgeführt werden muss. Informieren Sie sich frühzeitig über die Notwendigkeit und den Verlauf der Prüfung. Die Durchwahl lautet 0208 455 7035.

Anzeigepflichtige Abbruchvorhaben

Folgende Abbruchvorhaben müssen bei der Bauaufsichtsbehörde **nicht angezeigt werden**:

- Abbruch von freistehenden Gebäuden mit einer Höhe im Sinne der Landesbauordnung von nicht mehr als 7,00 m
- Abbruch von verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 62 (1) BauO NRW
- Abbruch von sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind (bspw. Masten) mit einer Höhe bis zu 10,00 m

Für alle anderen Abbruchvorhaben ist die Abbruchanzeige auszufüllen an die Bauaufsicht zu senden.

Teilabbrüche

Unter Abbruch ist eine vollständige oder eine selbständige teilweise Vernichtung der Bausubstanz einer Anlage gemeint. Bei der Beseitigung von Gebäudeteilen, wie z. B. von Geschossen oder Anbauten, handelt es sich also nicht um eine eigenständige Abbruchmaßnahme, sondern um eine erhebliche konstruktive „Änderung" und/oder Umgestaltung der baulichen Anlage, bei der das Bauwerk im Grundsatz erhalten bleibt.

Auch für den „Teilabbruch" eines Gebäudes, bzw. die teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage muss daher eine Abbruchanzeige gestellt werden. In der Regel ist es sinnvoll, einen Teilabbruch mit dem Genehmigungsverfahren für einen Neubau zu koppeln (sofern geplant).

Liegenschaftsplan / Katasterplan

Ein Liegenschaftsplan ist ein aktueller Auszug (nicht älter als sechs Monate) aus der Liegenschaftskarte. Der Maßstab beträgt im Allgemeinen 1:500. Kleinere Maßstäbe sind nur zulässig, wenn die Darstellung hinreichend klar ist; sie dürfen 1:1000 nicht unterschreiten. Der Liegenschaftsplan muss außer dem Baugrundstück die benachbarten und die sonstigen für die öffentlich-rechtliche Beurteilung bedeutsamen umliegenden Grundstücke inklusive der tatsächlich vorhandenen Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Zusätzlich ist der Liegenschaftsplan durch folgende Angaben zu ergänzen:

- Kennzeichnung des Baugrundstückes durch eine gelbe Umrandung
- Darstellung des Abbruchvorhabens durch mehrere rote Kreuze („X")

Für die erforderliche Ergänzung der Inhalte des Liegenschaftsplanes ist grundsätzlich die Bauherrin bzw. der Bauherr oder der von ihm beauftragte Entwurfsverfasser bzw. die Entwurfsverfasserin verantwortlich. Für einen Katasterplan nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Vermessungsamt auf. Die Durchwahlen lauten: 0208 455 6023 oder 6062.

Handlungsvollmacht

Die Bauherrin oder der Bauherr kann eine andere Person bevollmächtigen, die Abbruchanzeige betreffende Handlungen vorzunehmen. Wenn Sie von der Bauherrschaft als Bevollmächtigte oder Bevollmächtigter ernannt wurden, legen

Sie eine entsprechende Handlungsvollmacht in einfacher Ausfertigung im Original vor. Sollte die Bauherrschaft eine juristische Person sein oder aus mehreren Personen bestehen, ist immer eine natürliche Person als Handlungsbevollmächtigte zu benennen.

Beschreibung der Abbruchmaßnahme

Bei allen Abbruchmaßnahmen ist in der Abbruchanzeige eine genaue Bezeichnung der Abbruchmaßnahme anzugeben.

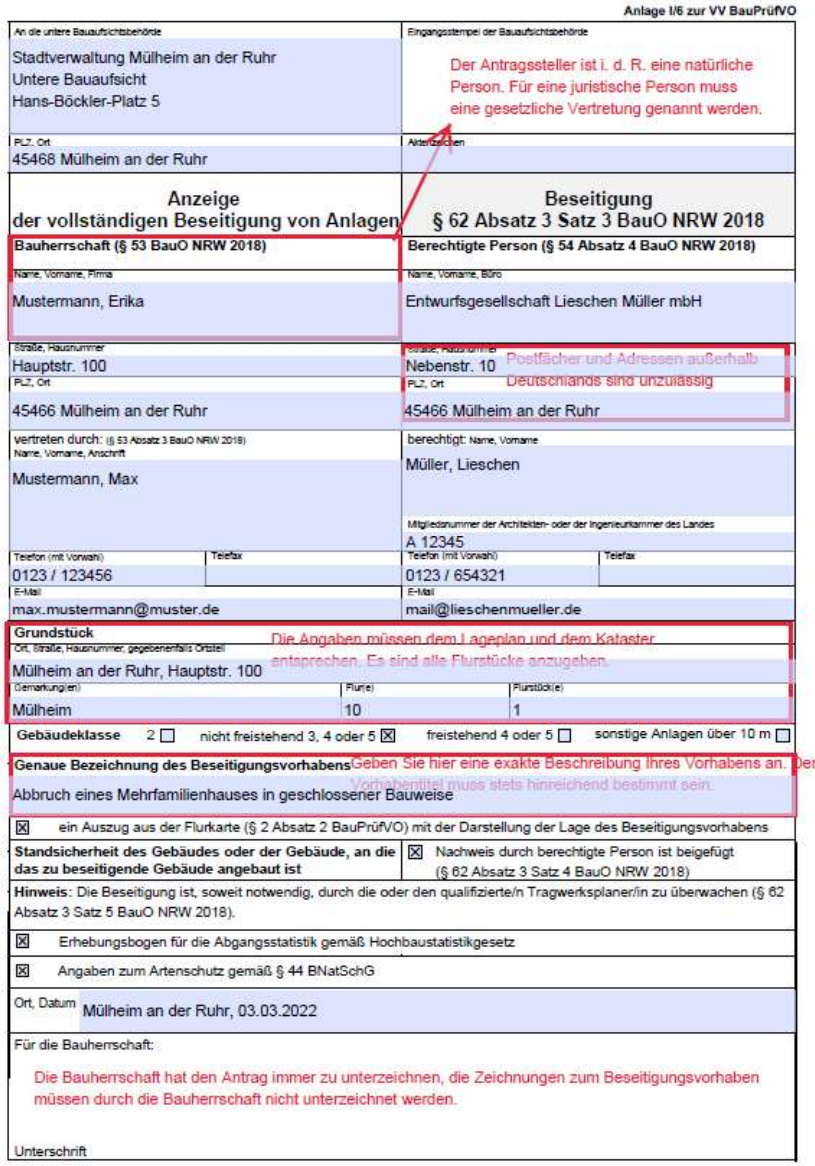
Beizufügende Unterlagen

Bei nicht freistehenden Gebäuden ist der Abbruchanzeige ist eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners oder einer qualifizierten Tragwerksplanerin beizufügen, dass die Standsicherheit des Gebäudes, an das das Abbruchvorhaben angebaut ist, nicht gefährdet wird.

Ebenfalls ist der Abbruchanzeige der Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik beizufügen.

Unterzeichnung der Bauvorlagen (Empfehlung)

Die Abbruchanzeige sollte sowohl vom Anzeigenden als auch von dem qualifizierten Tragwerksplaner bzw. der qualifizierten Tragwerksplanerin unterschrieben werden.



Anlage I/6 zur VV BauPrüfVO

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort: 45468 Mülheim an der Ruhr
Aktenzeichen:

Anzeige der vollständigen Beseitigung von Anlagen
Beseitigung § 62 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika
Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456
Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de

Berechtigte Person (§ 54 Absatz 4 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10
Postfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
berechtigt: Name, Vorname: Müller, Lieschen
Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: A 12345
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:
E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Grundstück
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil: Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100
Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.
Gemarkung(en): Mülheim
Flur(e): 10
Flurstück(e): 1

Gebäudeklasse 2 ☐ nicht freistehend 3, 4 oder 5 ☒ freistehend 4 oder 5 ☐ sonstige Anlagen über 10 m ☐

Genaue Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens
Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.
Abbruch eines Mehrfamilienhauses in geschlossener Bauweise

☒ ein Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens

Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist
☒ Nachweis durch berechtigte Person ist beigefügt (§ 62 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018)

Hinweis: Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die oder den qualifizierte/n Tragwerksplaner/in zu überwachen (§ 62 Absatz 3 Satz 5 BauO NRW 2018).

☒ Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum: Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022

Für die Bauherrschaft:
Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden.

Unterschrift

Anlage I/6.1 zur VV BauPrüfVO
Blatt1

An die untere Bauaufsichtsbehörde

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
Untere Bauaufsicht
Hans-Böckler-Platz 5

Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde

Der Antragssteller ist i. d. R. eine natürliche Person. Für eine juristische Person muss eine gesetzliche Vertretung genannt werden.

PLZ, Ort
45468 Mülheim an der Ruhr

Aktenzeichen

Genehmigung der vollständigen Beseitigung

Beseitigung § 62 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)	**Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)**
Name, Vorname, Firma: Mustermann, Erika	Name, Vorname, Büro: Entwurfsgesellschaft Lieschen Müller mbH
Straße, Hausnummer: Hauptstr. 100	Straße, Hausnummer: Nebenstr. 10
PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr	PLZ, Ort: 45466 Mülheim an der Ruhr
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift: Mustermann, Max	falls eingetragen: Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes: Müller, Lieechen A 12345
Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 123456	Telefon (mit Vorwahl): 0123 / 654321
Telefax:	Telefax:
E-Mail: max.mustermann@muster.de	E-Mail: mail@lieschenmueller.de

Posttfächer und Adressen außerhalb Deutschlands sind unzulässig

Grundstück

Die Angaben müssen dem Lageplan und dem Kataster entsprechen. Es sind alle Flurstücke anzugeben.

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil		
Mülheim an der Ruhr, Hauptstr. 100		
Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Mülheim	10	1

Anlage nach § 62 Absatz 1 ☐ freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 ☒
sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m ☐

Genaue Bezeichnung des Beseitigungsvorhabens

Abbruch eines freistehenden Einfamilienhauses

Geben Sie hier eine exakte Beschreibung Ihres Vorhabens an. Der Vorhabentitel muss stets hinreichend bestimmt sein.

☒ ein Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Wohnungsrechtliche Genehmigung			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐ Baulast Nr.			

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/6.1 zur VV BauPrüfVO
Blatt2

Beschreibung der Anlage nach ihrer wesentlichen Konstruktion
(z.B. statisches System, Wand- und Deckenbauart, Baustoffe)

Stahlbetonbauweise durchgehend, Dach in Holzbauweise, Baustoffe: Kalksandstein, Holz, etc.

Beschreibung des vorgesehenen Beseitigungsvorgangs
(z. B. Abtragen, Abgreifen, Einschlagen, Eindrücken, Sprengen, Trennen, Geräte, Beseitigungstiefe, Maßnahmen gegen Belästigung durch Staub und Lärm, Sicherung der Baustelle, Abgrenzung der Gefahrenzone)

Abtragen von oben nach unten unter fachgerechter getrennter Entsorgung
Bei Abbruchtätigkeiten erfolgt eine durchgehende Bewässerung, um Staubbildungen zu verhindern
Die Baustelle wird durch Bauzäune durchgehend gesichert

Angaben über den Verbleib des Beseitigungsmaterials

Fachgerechte Entsorgung unter Begleitung eines Fachgutachters

☒ Erhebungsbogen für die Abgangsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz

☒ Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum	Ort, Datum
Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022	Mülheim an der Ruhr, 03.03.2022
Für die Bauherrschaft: Die Bauherrschaft hat den Antrag immer zu unterzeichnen, die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben müssen durch die Bauherrschaft nicht unterzeichnet werden. Unterschrift	Die/Der Entwurfsverfassende: Die Entwurfsverfassenden haben den Antrag sowie die Zeichnungen zum Beseitigungsvorhaben zu unterzeichen. Unterschrift