

Genehmigungsfreistellung

Unter bestimmten in § 67 BauO NRW geregelten Voraussetzungen ist die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (Garagen etc.) ohne Baugenehmigung zulässig. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

1. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans bzw. eines rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
2. die Erschließung ist im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert und
3. die Gemeinde hat nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Unter diesen Voraussetzungen sind auch Nutzungsänderungen von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre, von der Genehmigungspflicht freigestellt.

Auch für dieses Verfahren sind Bauvorlagen gemäß Bauprüfverordnung durch einen Architekten zu erstellen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die Einzelheiten des Freistellungsverfahrens sind in § 67 BauO NRW geregelt.

Der Bauherr hat, sofern die Voraussetzungen für ein Freistellungsverfahren erfüllt sind, ein Wahlrecht, d.h. er kann auch über das vereinfachte Genehmigungsverfahren eine Baugenehmigung erlangen. Der Vorteil des Freistellungsverfahrens mag darin liegen, dass keine Baugebühren anfallen. Der Nachteil sind demgegenüber jedoch die Risiken, die durch eine fehlende Präventivprüfung der Bauaufsicht dem Bauherrn und dem Architekten auferlegt werden. Sollte sich doch herausstellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden, hat dies in der Regel die sofortige Stilllegung der Baustelle zur Folge. Ist das Vorhaben schon fertiggestellt, so handelt es sich formal juristisch um einen "Schwarzbau" mit entsprechenden Konsequenzen.