

Merkblatt der Bauaufsicht Bergisch Gladbach

Hinweise zur Freistellungsregelung (§ 63 BauO NRW)

Für Bauherren sowie Entwurfsverfasser, die Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 63 Landesbauordnung ohne Baugenehmigung planen und zu errichten oder zu ändern beabsichtigen, werden folgende Hinweise und Erläuterungen gegeben:

Bauvorhaben, die die Freistellungs Voraussetzungen erfüllen, bedürfen seit dem 1. Januar 1996 keiner Baugenehmigung mehr. Bei diesen Bauvorhaben dürfen Sie zwischen der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens und der Genehmigungsfreistellung wählen.

I.

Welche Bauvorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung?

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2.

Gebäudeklasse 1

Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung

Gebäudeklasse 2

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3

Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

II.

Welche Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung vorliegen?

1. Die Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden und den Festsetzungen dieser Pläne entsprechen. Werden Ausnahmen oder Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Plänen erforderlich, kann die Genehmigungsfreistellung nicht in Anspruch genommen werden.
2. Die Vorhaben dürfen örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen. Das sind Satzungen der Gemeinde aufgrund der Landesbauordnung, die vornehmlich Bestimmungen über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen zum Inhalt haben (z. B. Festlegung der Firstrichtung, Dachneigung, Gebäudefarbe, Dachbegrünung usw.). Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können gesondert bei der Bauaufsicht beantragt werden. Bei Genehmigung der Abweichung kann die Genehmigungsfreistellung in Anspruch genommen werden.
3. Die Vorhaben müssen allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Landesbauordnung entsprechen. Abweichungen von Anforderungen der Landesbauordnung müssen gesondert von der Bauaufsicht zugelassen werden.
4. Die Erschließung der Vorhaben muss gesichert sein. Das heißt, ihr Anschluss an eine Wasserversorgungsanlage und eine Abwasseranlage muss möglich sein und ihre Anbindung an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche muss spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage gewährleistet sein.
5. Die Bauaufsicht darf nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt haben, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Näheres hierzu entnehmen Sie bitte der Ziffer IV.

III.

Was muss getan werden, um von der Genehmigungsfreistellung Gebrauch zu machen?

1. Wenden Sie sich nunmehr an einen Entwurfsverfasser (z. B. Architekt oder Bauingenieur) und vergewissern Sie sich, dass er bauvorlageberechtigt und ausreichend berufshaftpflichtversichert ist. Der Entwurfsverfasser wird Ihnen die erforderlichen Baupläne und Unterlagen (Bauvorlagen) erstellen.
Der Entwurfsverfasser hat das Bestehen der Berufshaftpflichtversicherung gegenüber Ihnen als der Auftraggeber bei Vertragsabschluß durch Vorlage einer Bestätigung des Versicherers nachzuweisen. Die Bestätigung darf nicht älter als 12 Monate sein. Der Entwurfsverfasser muss Sie auf Ihr Verlangen umfassend über Inhalt und Umfang des Versicherungsschutzes unterrichten.
2. Füllen Sie den Vordruck „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“ aus. Er muss von Ihnen und dem Entwurfsverfasser unterschrieben werden. Reichen Sie den ausgefüllten Vordruck zusammen mit folgenden Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsicht Bergisch Gladbach ein:
 - a) **Lageplan**, der in bestimmten Fällen ein „amtlicher“ Lageplan sein muss (siehe Rückseite des Vordrucks „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“)
 - b) Berechnungen des **Maßes der baulichen Nutzung** als Bestandteil des Lageplanes
 - c) **Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)** mit rechnerischem Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
 - d) **Stellplatznachweis**

Für die Vollständigkeit und den vorgeschriebenen Inhalt der Bauvorlagen ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Sie oder Ihr Entwurfsverfasser können bei der Bauberatung der Bauaufsicht über die zu beachtenden Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes und über die beim Bau Ihres Vorhabens zu beachtenden Vorschriften Auskunft erhalten.

Über Form und Inhalt dieser Bauvorlagen ist Ihr Entwurfsverfasser, der diese auch zu unterschreiben hat, unterrichtet. Reichen Sie mit den Bauvorlagen den von Ihnen ausgefüllten Erhebungsbogen für die Baustatik bei der Bauaufsicht ein.

3. Sie können bestimmen, dass die Vorlage als Bauantrag weiterbehandelt werden soll, falls die Bauaufsicht erklärt, dass für ihr Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall kreuzen Sie bitte das entsprechende Feld auf Seite 1 des Vordrucks an und fügen zusätzlich zu den in Ziffer III.2. genannten Bauvorlagen die Baubeschreibung und die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 sowie bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und bei Mittelgaragen die in Teil II Nr. 14 des Vordrucks genannte Bauvorlage bei.
Sollten Sie wünschen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, müssen sämtliche Bauvorlagen, ausgenommen die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277, in der vorgeschriebenen Anzahl (3-fach) vorgelegt werden.

IV.

Was unternimmt die Bauaufsicht aufgrund Ihrer „Vorlage“?

1. Die Bauaufsicht wird von Ihrem Bauvorhaben durch die Bauvorlagen in Kenntnis gesetzt, um die Belange der Gemeinde wahrnehmen zu können. Die Bauaufsicht hat nicht die Aufgabe, die Rechtmäßigkeit Ihres Bauvorhabens zu prüfen. Die Verantwortung hierfür liegt ausschließlich bei Ihnen und den von Ihnen beauftragten Personen.
2.
 - a) Die Bauaufsicht muss sich innerhalb eines Monats nach Einreichen der Bauvorlagen schlüssig werden, ob sie für Ihr Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren verlangt. Erhalten Sie von der Bauaufsicht keine Nachricht, können Sie nach Ablauf der Monatsfrist, die sich ab Zugang des Vordrucks bei der Bauaufsicht berechnet, mit der Bauausführung beginnen (siehe über Ziffer V.).
 - b) Die Bauaufsicht kann Ihnen aber auch vor Ablauf der Monatsfrist mitteilen, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall können sie unverzüglich (siehe aber Ziffer V.) mit dem Vorhaben beginnen. Für die vorzeitige Mitteilung erhebt die Bauaufsicht eine Gebühr von 50,- €. Ein Rechtsanspruch auf eine solche vorzeitige Mitteilung besteht nicht.
3. Will die Bauaufsicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, teilt sie Ihnen dies mit und reicht Ihnen die Bauvorlagen zurück. Sie haben dann die Möglichkeit, für Ihr Bauvorhaben einen Bauantrag bei der Bauaufsicht zu stellen.

4. Haben Sie ausdrücklich bestimmt, dass Ihre Vorlage als Bauantrag weiterbehandelt werden soll, falls die Bauaufsicht die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt, wird die Bauaufsicht Sie ebenfalls unterrichten (siehe Ziffer III.3) und über Ihren Bauantrag im einfachen Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW) entscheiden.
5. Die vorzeitige Mitteilung und das Schweigen innerhalb der Monatsfrist stellen kein „Rechtmäßigkeitsattest“ der Bauaufsicht dar, das etwa mit der Erteilung einer Baugenehmigung vergleichbar wäre. Die Bauaufsicht bringt durch die vorzeitige Mitteilung oder ihr Schweigen nur zum Ausdruck, dass sie in Wahrnehmung ihrer Interessen keinen Anlass gesehen hat, ein Baugenehmigungsverfahren zu verlangen.
Für die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht tragen Sie als Bauherr und im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises der Entwurfsverfasser und evtl. beauftragte Fachplaner sowie die (Bau-)Unternehmen die uneingeschränkte Verantwortung (siehe § 52 BauO NRW).
Eine präventive behördliche Kontrolle ihres Bauvorhabens einschließlich einer Überwachung der Bauausführung findet im Rahmen der Freistellungsregelung nach § 63 BauO NRW nicht statt.

V.

Was müssen Sie vor Baubeginn veranlassen?

1. Es ist möglich, dass die Durchführung Ihres Bauvorhabens von der Erteilung anderer behördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse abhängig ist.

Möglicherweise benötigen Sie

- eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreis), wenn Sie Niederschlagswasser oder vorgeklärtes Abwasser in den Untergrund oder einen Vorfluter einleiten wollen,
- eine Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde (Stadt Bergisch Gladbach), wenn Ihr Bauvorhaben z. B. in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmalern errichtet werden soll und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
- eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde, wenn Ihr Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten errichtet werden soll,
- die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW, wenn Sie bei Ihrem Bauvorhaben von bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Gestaltungsvorschriften der Gemeinde abweichen wollen; die Abweichung wird auf besonderen Antrag von der Bauaufsicht ausgesprochen, wenn hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Ohne im Besitz dieser anderen behördlichen Gestattungen zu sein, dürfen Sie mit den Bauarbeiten nicht beginnen.

Wollen Sie ein Bauvorhaben in einem Gebiet ausführen, in dem Bergbau umgeht, müssen Sie das Bergbauunternehmen unterrichten, um ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude rechtzeitig veranlassen zu können. Auch hier wird Ihnen die Bauaufsicht dabei behilflich sein, den richtigen Ansprechpartner zu finden.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelverdacht ausgeräumt ist. Dies gilt für Baugrundstücke, deren Aushub mehr als 80 cm Bodentiefe beträgt.

Dafür ist bei der:

Stadt Bergisch Gladbach
Ordnungsbehörde Fachbereich 3-32
Frau Baumgartner
Konrad-Adenauer-Platz 9
51465 Bergisch Gladbach,
per E-Mail: j.baumgartner@stadt-gl.de oder per Fax: 02202/142323

ein Antrag zu stellen. Dem Antrag müssen folgende Informationen beigefügt sein:

- Name, Anschrift und Telefonnummer des Bauherrn
- Adresse, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer/n Baugrundstück
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Flurkarte mit Maßstab 1:500.

Das betreffende Grundstück muss farblich markiert sein.

Um kurzfristige Antragstellung wird gebeten, da die Ordnungsbehörde den Antrag an den Kampfmittelräumdienst in Düsseldorf weiterleiten muss und die Überprüfung dort gut 4 Wochen in Anspruch nimmt.

2. Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihren unmittelbaren Nachbarn (das sind die Eigentümer der unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke = Angrenzer) vor Baubeginn mitzuteilen, dass Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchzuführen beabsichtigen, für das die Bauaufsicht kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat. Es wird empfohlen, diese Unterrichtung möglichst umfassend, d.h. durch Übersenden der Bauvorlagen und entweder einer Kopie der „Vorzeitigen Mitteilung“ oder einer Kopie der Bescheinigung der Bauaufsicht, wonach diese kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, durchzuführen. Es liegt in Ihrem Interesse sich den Zugang der „Unterrichtung“ durch den jeweiligen Nachbarn bestätigen zu lassen (z. B. Übersendung durch Einschreiben mit Rückschein). Sollte nämlich einer der Nachbarn gegen Ihr Bauvorhaben später gerichtlich vorgehen wollen, kann er nicht geltend machen, er habe von Ihrem Bauvorhaben vorab nichts erfahren. Die Anschriften der zu unterrichtenden Angrenzer können Sie erforderlichenfalls beim Grundbuchamt erfahren.
3. Eine **Woche vor Baubeginn** müssen Sie hierüber die Bauaufsicht unterrichten. Hierzu genügt eine Postkarte, auf der Sie unter Nennung des Aktenzeichens, das Ihnen mit der Eingangsbestätigung mitgeteilt wurde, Bezeichnung des Baugrundstücks und der genauen Bezeichnung des Vorhabens den Zeitpunkt des Baubeginns mitteilen. Dabei sollten Sie auch nicht vergessen anzugeben, dass es sich um ein nach § 63 BauO NRW freigestelltes Bauvorhaben handelt.
4. Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, jedoch nicht ihren Nebengebäuden und Nebenanlagen, müssen Ihnen vor Baubeginn bestimmte Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorliegen. Diese Nachweise und Bescheinigungen brauchen der Bauaufsicht nicht vorgelegt zu werden. Sie müssen diese Unterlagen jedoch aufbewahren; die Bauaufsicht kann sich diese auf Verlangen vorweisen lassen (siehe Ziffer VIII).

4.1 **Wer sind staatlich anerkannte Sachverständige?**

Sachverständige werden für die Bereiche Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz von der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer-Bau NRW und für den Bereich Standsicherheit ausschließlich von der Ingenieurkammer-Bau staatlich anerkannt. Ihr Entwurfsverfasser, der möglicherweise für einen oder mehrere dieser Bereiche selbst staatlich anerkannter Sachverständiger ist, wird Ihnen bei der Auswahl der in Frage kommenden staatlich anerkannten Sachverständigen behilflich sein. Nötigenfalls können Sie auch bei der

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1
40474 Düsseldorf
Tel.: (0211) 4967-0, Fax: (0211) 4967-99
www.aknrw.de
und der

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Carlsplatz 21
40213 Düsseldorf
Tel.: (0211) 13067-0, Fax: (0211)13067-150
www.ikbaunrw.de

erfragen, wer staatlich anerkannter Sachverständiger ist; die Kammern führen Listen über die von ihnen jeweils anerkannten Sachverständigen. Sie müssen die staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Aufstellung bzw. Prüfung der nachfolgend genannten Nachweise, der Ausstellung der entsprechenden Bescheinigungen sowie der sog. Fertigstellungsbescheinigungen selbst beauftragen. Diese Sachverständigen tragen Ihnen gegenüber die Verantwortung dafür, dass die Inhalte der Nachweise und Bescheinigungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

4.2 **Welche Nachweise und Bescheinigungen sind erforderlich?**

4.2.1 Bei den unter Ziffer V.4 genannten Wohngebäuden benötigen Sie

- a) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüften Nachweis über die Standsicherheit des Gebäudes. Dieser Nachweis muss von Ihrem Entwurfsverfasser oder einem Tragwerksplaner als Fachplaner aufgestellt sein;
- b) einen von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten Nachweis über den Schallschutz. Sofern dieser Nachweis von jemandem anderem aufgestellt wird, muss er von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein;

- c) einen von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten oder unter den Voraussetzungen des Buchstaben b) Satz 2 geprüften Nachweis über den Wärmeschutz. Dieser Nachweis wird nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) geführt.
- 4.2.2 Bei Garagen über 100 m² bis 1000 m² Nutzfläche (Mittelgaragen) ist gleichfalls von einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu prüfen und zu bescheinigen, dass die Mittelgarage den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Außerdem ist der Nachweis nach Ziffer, V.4.2.1 Buchstabe a) erforderlich.
- 4.2.3 Soll in einer geschlossenen Mittelgarage eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von dem Sachverständigen zu bestätigen. Hierfür in Frage kommende Sachverständige nennt Ihnen gegebenenfalls die Bauaufsicht
5. Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche und die Höhenlage Ihres Bauvorhabens abgesteckt sein. Achten Sie darauf, dass von Baubeginn an eine Ausfertigung der bei der Bauaufsicht eingereichten Bauvorlagen und die unter Ziffer V.4 aufgeführten Nachweise und Bescheinigungen an der Baustelle vorliegen. Vergessen Sie auch nicht an der Baustelle das vorgeschriebene Baustellenschild (mit dem grünen Punkt) anzubringen, das Sie bei Ihrem Entwurfsverfasser/Ihrer Entwurfsverfasserin erhalten. Bei Vorhaben, bei denen keine bauvorlageberechtigte Person erforderlich ist, können Sie dieses Baustellenschild mit der Baubeginnanzeige von der Bauaufsicht anfordern.

VI.

Was müssen Sie während der Bauausführung beachten?

1. Sie werden mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens nur Unternehmen mit der erforderlichen Sachkunde und Erfahrung beauftragt haben. Sie sollten wissen, dass diese Unternehmen für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihnen übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich sind. Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Ihre Verantwortlichkeit als Bauherr für eine vorschriftengerechte Bauausführung bleibt hiervon unberührt.
2. Achten Sie unbedingt darauf, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den bei der Bauaufsicht eingereichten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird. Beabsichtigen Sie dagegen eine andere, von diesen Unterlagen abweichende Bauausführung, müssen Sie sich von Ihrem Entwurfsverfasser hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen anfertigen lassen. Die abweichende Bauausführung ist erst nach Durchführung der unter Ziffern III und IV beschriebenen Vorgehensweise möglich. Andernfalls laufen Sie Gefahr, dass die Bauaufsicht die Baustelle stilllegt und, falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt. Auch kann die Bauaufsicht in einem solchen Fall gegen Sie ein Bußgeld verhängen.
3. Sie dürfen das Gebäude erst benutzen, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist.

VII.

Was müssen Sie bei oder nach Fertigstellung Ihres Bauvorhabens beachten?

1. Die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens müssen Sie der Bauaufsicht anzeigen, wobei die unter Ziffer V.2 gegebenen Hinweise entsprechend gelten.
2. Die erforderlichen Unternehmerbescheinigungen für die haustechnischen Anlagen Ihres Gebäudes müssen Ihnen vorliegen und bei Bedarf der Bauaufsicht vorgelegt werden. Nach 62 BauO NRW dürfen u. a. folgende haustechnischen Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet werden:
 - Wasserheizungsanlagen
 - Feuerungsanlagen
 - Heizölbehälter bis zu 50 m³ Fassungsvermögen
 - Flüssiggasbehälter bis zu 5 m³ Fassungsvermögen
 - Wasserversorgungsanlagen
 - Abwasseranlagen.

Diese Anlagen dürfen jedoch erst benutzt werden, wenn der jeweilige Unternehmer oder ggf. ein Sachverständiger bescheinigt, dass die jeweilige haustechnische Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Bestehen Sie bei Ihrem Fachunternehmen auf die Aushändigung dieser Bescheinigungen; die entsprechenden amtlichen Vordrucke liegen diesem vor.

Außerdem muss Ihre Heizungsanlage die Vorschriften der Energieeinsparverordnung erfüllen, die zum Zweck der Energieeinsparung erlassen worden ist.

3. Hinzuweisen ist auch auf Ihre Verpflichtung aus § 42 Abs. 7 BauO NRW. Danach müssen Sie sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen von dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen lassen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen sollen Sie dem Bezirksschornsteinfegermeister Gelegenheit geben, vor Erteilung der Bescheinigung auch den Rohbauzustand zu besichtigen.

Diese Bescheinigung brauchen Sie der Bauaufsicht nicht vorzulegen.

4. Ferner müssen Ihnen Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen (Ziffer V.4.1) vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend den unter Ziffer V.4.2 genannten Nachweisen errichtet worden ist (sog. Fertigstellungsbescheinigung) Geben Sie deshalb den staatlich anerkannten Sachverständigen, die auch insoweit hierzu von Ihnen zu beauftragen sind, Gelegenheit, diese stichprobenhaften Kontrollen vorzunehmen.
5. Nach § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) vom 01.03.2005 (GV.NRW:2005 S. 174) sind Sie als Grundstückseigentümerin/Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter verpflichtet, ein neues oder im Grundriss verändertes Gebäude auf Ihre Kosten von einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/ einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises einmessen zu lassen. Zu Rückfragen steht Ihnen das Vermessungs- und Katasteramt, Tel. 02202/132634 gerne zur Verfügung.
6. Nach § 126 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist jeder Eigentümer verpflichtet sein Grundstück mit der von der zuständigen Behörde erteilten Hausnummer (arabische Ziffern) zu kennzeichnen. Die Stadt Bergisch Gladbach (Abteilung Geoservice, Frau Koch, Tel. 02202-141230) bittet alle Hauseigentümer die Kennzeichnung ihrer Gebäude zu überprüfen und entsprechend zu handeln, damit es in Notfällen nicht zu unnötigen Zeitverlusten kommt. Ortsunkundige sollten bereits von der öffentlichen Zuwegung aus die Hausnummer gut erkennen können.
7. Die Stellplätze müssen in erforderlicher Anzahl vorhanden sein. Ein Stellplatz ist nur anfahrbar, wenn der Bordstein entsprechend abgesenkt wurde. Die Erlaubnis hierzu erhalten Sie bei der Fachaufgabe Verkehrsflächen (Tel. 02202/141278).

VIII.

Was ist sonst noch zu beachten?

Der Gesetzgeber hat Sie verpflichtet, alle in dieser Information genannten Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren, sofern diese nicht der Bauaufsicht vorgelegt werden müssen. Sie sollten dieser Verpflichtung während der gesamten Lebensdauer Ihres Bauvorhabens nachkommen, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem evtl. Eigentumswechsel sollten Sie deshalb die genannten Unterlagen der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer übergeben.

Hinweis: Soweit dieses Merkblatt natürliche Personen in einer bestimmten Funktion oder Eigenschaft bezeichnet, verstehen sich diese Bezeichnungen nicht als geschlechtsbestimmend, sondern als entweder in weiblicher oder männlicher Form geführt.