

Infoblatt Aufschüttungen / Abgrabungen

Allgemeines

In hügeligen Gegenden oder bei Grundstücken mit großen Höhenunterschieden besteht vielfach der Wunsch oder auch die Notwendigkeit (z. B. für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche) die Geländeoberfläche eines Grundstücks ganz oder teilweise zu verändern. Verfahrensfreiheit Grundsätzlich gilt, dass für Aufschüttungen und Abgrabungen eine Baugenehmigung beantragt werden muss. Für einzelne Vorhaben greift jedoch eine Erleichterung, so dass kein Bauantrag erforderlich wird (§ 62 Absatz 1 BauO NRW 2018). Diese sind unter anderem

- Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m²
- im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) gilt dies bis zu einer Höhe von 2 m und einer Grundfläche bis zu 400 m²

Die genannten Freistellungstatbestände betreffen nur sogenannte „selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die eine eigene Funktion und eine eigene Zweckbestimmung haben. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer anderen baulichen Anlage durchgeführt werden, sind im Zusammenhang mit dieser baulichen Anlage zu bewerten (Aufschüttungen für Terrassen; Abgrabungen für die Belichtung des Kellers etc.). In diesen Fällen entscheidet die gesamte Maßnahme über die Verfahrensfreiheit. Ist die bauliche Anlage verfahrensfrei, ist auch die Geländeänderung verfahrensfrei; ist die bauliche Anlage genehmigungspflichtig, ist auch die Aufschüttung/Abgrabung genehmigungspflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherr*innen trotz Verfahrensfreiheit stets dazu verpflichtet sind, sämtliche Anforderungen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften in eigener Verantwortung einzuhalten. Sollte ein verfahrensfreies Bauvorhaben diese Vorschriften nicht einhalten, ist es unzulässig und müsste zurückgebaut werden. Da die rechtlichen Vorgaben vielfältig und mitunter sehr komplex sein können, wird eine Beratung durch eine erfahrene und sachkundige Person – zum Beispiel Architekt oder Bauingenieur – empfohlen. Genehmigungspflichtige Vorhaben Ist das geplante Vorhaben baugenehmigungspflichtig, greifen also die vorgenannten Erleichterungen nicht, so müssen Antragstellende grundsätzlich sogenannte Entwurfsverfassende – zum Beispiel Architekten oder Bauingenieure – beauftragen, die die Planung mit Erfahrung und Sachkunde

begleiten. Hierbei sind die Pflichten und Anforderungen der §§ 52 bis 54 und 67 BauO NRW 2018 zu beachten. Die BauPrüfVO legt fest, welche Unterlagen und Vordrucke genutzt und Inhalte dargestellt werden müssen. Diese sind für Aufschüttungen und Abgrabungen im Wesentlichen:

- Antrag auf amtlichem Vordruck „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“ Dieses Formular ist von den Antragstellenden zwingend zu unterschreiben.
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
- Auszug aus der amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 :5000 als Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Umgebung im Umkreis von 500 m (erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- Beglaubigter Auszug aus der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:500 Dieser darf nicht älter sein als 6 Monate. Der Auszug ist erhältlich beim Katasteramt des Kreises Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna(erforderlich bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB, also für alle Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen).
- Lageplan im Maßstab nicht kleiner als 1 :500

Der Lageplan ist auf Grundlage des aktuellen und beglaubigten Auszuges aus der Flurkarte zu erstellen und muss die das Bauvorhaben erforderlichen Angaben enthalten (§ 3 BauPrüfVO). Diese sind unter anderem die Darstellung der vorhandenen und geplanten Bebauung, die Grenzen des Baugrundstückes, die Vermaßung des geplanten Vorhabens inklusive Höhenverläufe des ursprünglichen und geplanten Geländes sowie die Grenzabstände.

- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (§ 4 BauPrüfVO) Das Vorhaben ist in Schnitten und bei Bedarf in Grundriss mit Angabe der Geländehöhen darzustellen.
- Angaben zum Artenschutz Auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
- Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung

Für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist diese Bilanzierung zu erstellen und beizufügen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im Lageplan einzutragen.

- Unterschriften

Das Antragsformular ist sowohl von den Antragstellenden als auch den Entwurfsverfassenden zu unterschreiben. Sämtliche weitere genannte Unterlagen sind lediglich von den Entwurfsverfassenden zu unterzeichnen.

- Die Antragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

- Alle Bauvorlagen sind dokumentenecht (nicht mit Bleistift) zu erstellen und mit der Bezeichnung des Vorhabens, der Bezeichnung der Bauvorlage, des Maßstabs, des Datum und der Unterschrift zu versehen.

Die Auflistung ist nicht abschließend. Abhängig von der Grundstückssituation oder der individuellen Planung können weitere Angaben erforderlich werden. Auf der Internetseite der Kreisstadt Unna finden Sie unter „Schritte zur Baugenehmigung“ ergänzende Informationen zu den erforderlichen Bauvorlagen.

Definitionen

Außenbereich

Der Außenbereich umfasst alle Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (Innenbereich).

Exkurs Zulässigkeit

Veränderungen der Geländeoberfläche können nur genehmigt werden, wenn durch sie keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird. Geländeauffüllungen wirken sich im Grenzbereich (also mit einem Abstand von 0 – 3 m von der Grundstücksgrenze) in vielen Fällen nachteilig für den betroffenen Grundstücksnachbarn aus und können somit unzulässig sein. Bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Probleme können zum Beispiel entstehen, wenn eine Aufschüttung (z. B. bis zu einer Höhe von 1 m) bis an die Grundstücksgrenze zum Nachbarn vorgenommen wird und darauf eine Grenzgarage, ein grenzständiger Abstellraum oder beispielsweise eine 2 m hohe Einfriedung gebaut werden soll. In diesen Fällen kann eine Genehmigung häufig nur erteilt werden, wenn die angrenzenden Eigentümer dem Vorhaben zustimmen. Ist eine Aufschüttung sogar höher als 1 m, und kann sie von Menschen betreten werden, so löst die gesamte Aufschüttung Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW 2018 aus. Diese sind für die Gesamtanlage ab dem Böschungsfuß und mit einer Mindestdiefe von 3 m nachzuweisen. Auch Abgrabungen können eine Änderung der gem. § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche eines Gebäudes auslösen. Dies kann zur Unzulässigkeit des Gebäudes führen.

Gesetzesabkürzungen:

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW 2018 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)

BauPrüfVO- Verordnung über bautechnische Prüfungen

BNatSchG- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)