

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

- selbstständige 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,

Bauordnung

T 02303 103-0

F 02303 103-6398

bauordnung@stadt-unna.de

Rathaus

Rathausplatz 1

59423 Unna

Servicezeiten

Do. 09.30 – 11.00 Uhr
14.00 – 15.30 Uhr

Stand

Juni 2024

www.unna.de

T 02303 103-0

F 02303 103-208

post@stadt-unna.de

poststelle@stadt-unna.de-mail.de

Sparkasse UnnaKamen

DE92 4435 0060 0000 0810 00

WELADED1UNN

Gläubiger-ID

DE19ZZZ00000027660

Steuer-ID

DE124793885

Leitweg-ID E-Rechnung

059780036036-31001-48

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“**
- **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 Bebauung und des geplanten Vorhabens, 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 im **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.
- Bitte reichen Sie den Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bis auf Weiteres schriftlich ein, da ein digitales Antragsverfahren z. Zt. noch nicht möglich ist. Für die Bearbeitung des Antrages werden die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung benötigt.

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.

Formulare

Die für den Antrag erforderlichen Formulare finden Sie im [Serviceportal der Kreisstadt Unna](#).

Die Artenschutzprüfung sowie die Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung können über den Kreis Unna (www.kreis-unna.de) bezogen werden.

Definition

- 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.

- Ist eine Aufschüttung 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 auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Auch Abgrabungen können eine Änderung der gem. § 6 BauO NRW 2018 erforderlichen Abstandsfläche eines Gebäudes auslösen. Dies kann zur Unzulässigkeit des Gebäudes führen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen können auch auf Grund bauplanungsrechtlicher Beschränkungen z.B. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig sein. Ob Ihr Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, können Sie auf [folgender Homepage](#) durch Recherche über Straße und Hausnummer erfahren.
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) ist das sog. Einfügungsgebot in die nähere Umgebung zu beachten.

- Im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) sind insbesondere entgegenstehende öffentliche Belange gem. § 35 BauGB zu berücksichtigen.

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)