

# **Anbau in Dortmund: Baurecht, Unterlagen und Zuständigkeiten vor der Anfrage · Ausführliche praktische Anleitung**

Im Überblick: Wer in Dortmund einen Anbau plant, steht vor zahlreichen Fragen zum Baurecht, zu den zuständigen Behörden und zu den erforderlichen Unterlagen. Dieser Ratgeber fasst die wesentlichen Schritte zusammen, die vor einer konkreten Anfrage bei einem Holzbaubetrieb geklärt sein sollten. So lassen sich Zeitverluste und unnötige Rückfragen vermeiden.

## **Baurechtliche Grundlagen prüfen**

Bevor ein Anbau konkrete Formen annimmt, muss die baurechtliche Zulässigkeit geklärt werden. In Nordrhein-Westfalen gilt die Landesbauordnung (BauO NRW), die bestimmt, ob ein Vorhaben genehmigungspflichtig ist, einem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegt oder verfahrensfrei realisiert werden kann. Maßgeblich sind dabei die Art und das Maß der baulichen Nutzung laut Bebauungsplan, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Baugrenzen und Baulinien. Liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB – das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine pauschale Annahme, dass ein Anbau immer möglich sei oder bis zu einer bestimmten Größe ohne Genehmigung auskomme, ist ohne vorherige Prüfung nicht belastbar.

## **Zuständigkeiten und beteiligte Stellen**

Für alle bauaufsichtlichen Entscheidungen in Dortmund ist die Bauaufsichtsbehörde der Stadt zuständig. Je nach Lage und Art des Vorhabens werden jedoch weitere Stellen eingebunden. Das Stadtplanungsamt prüft städtebauliche Aspekte und den Bebauungsplan. Die untere Denkmalbehörde ist relevant, wenn das Grundstück im Bereich eines Denkmals liegt. Bei neuem Versiegelungsbedarf oder geänderter Entwässerung ist die untere Wasserbehörde einzubeziehen, und das Tiefbauamt kümmert sich um Zufahrten sowie Anbindungen an öffentliche Flächen. Welche Stellen tatsächlich beteiligt werden, hängt vom Einzelfall ab und sollte frühzeitig abgeklärt werden.

## **Genehmigungsverfahren und Verfahrensarten**

Die BauO NRW unterscheidet mehrere Verfahrensformen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist der Standardweg für Wohngebäude und vergleichbare Vorhaben, bei dem die Prüfung auf die gesetzlich definierten Aspekte beschränkt wird. Bei Sonderbauten oder besonderen baurechtlichen Anforderungen kann eine baunotwendige Genehmigung erforderlich sein. Verfahrensfreie Vorhaben gibt es nur bei klar definierten Tatbeständen – hier verliert sich die Grenze zwischen vermeintlich geringfügigen und genehmigungspflichtigen Vorhaben schnell. Eine telefonische Voranfrage bei der Bauaufsicht Dortmund kann vorab Klarheit schaffen und Zeit sparen.

## **Grenzabstände und nachbarschützende Belange**

Grenzabstände sind bei jedem Anbau ein zentrales Thema. Die Abstandsflächen nach BauO NRW müssen gegenüber Nachbargrenzen eingehalten werden, zusätzlich sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten. Bei zusätzlicher Wohnfläche kann ein Stellplatznachweis erforderlich werden. Auch Belichtung, Belüftung, Brandschutz sowie Verschattung und Blendwirkung sind nachbarrechtlich relevant. Wer Nachbarinnen und Nachbarn bereits vor dem formalen Antrag über das geplante Vorhaben informiert – insbesondere über Höhe, Lage und Firstverlauf – kann Konflikte frühzeitig reduzieren und das Verfahren oft beschleunigen.

## **Typische Bauvorlagen und Unterlagen**

Für eine Projektanfrage und das anschließende Genehmigungsverfahren sind bestimmte Unterlagen erforderlich. Dazu gehören ein Lageplan mit Darstellung des Anbaus und der Grenzabstände, Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100, eine Baubeschreibung mit Angaben zu Nutzung, Konstruktion und Materialien sowie die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl. Je nach Vorhaben kommen ein Stellplatznachweis, Entwässerungsantrag, Statiknachweise oder Schallschutznachweise hinzu. In Wasserschutzgebieten oder im Bereich eines Denkmals können zusätzliche Auflagen gelten.

## **Checkliste vor der Projektanfrage**

Bevor eine konkrete Anfrage an einen Holzbaubetrieb gestellt wird, sollten folgende Punkte abgehakt sein: Bebauungsplan geprüft oder Auskunft zum §-34-Bereich eingeholt, Grenzabstände überschlägig kalkuliert, Liste der benötigten Bauvorlagen erstellt, Nachbarinnen und Nachbarn informiert, vorhandene Bestandspläne gesammelt sowie gewünschte Nutzung und ungefähre Maße notiert. Je klarer diese Punkte vorab beschrieben sind, desto eher kann der Holzbaubetrieb eine passende erste Einschätzung liefern. Wer ohne Vorabklärung anfragt, riskiert Wartezeiten und zusätzliche Rückfragen, die weder der Bauherrschaft noch dem Betrieb nutzen.

## **Weitere Dokumente zum Thema**

[Anbau in Dortmund: Baurecht, Unterlagen und Zuständigkeiten vor der Anfrage](#)

[Zugehöriges Dokument](#)