



Die BauO NRW 2018

Dr. Florian Hartmann
Geschäftsführer AKNW
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht





Zur Historie:

- BauO NRW 2000
- BauO NRW 2016 (LT-Beschl: 12/2016)
- BauO NRW 2018 (LT-Beschl: 07/2018)





Grundsätze:

- BauO NRW 2018 macht vieles, aber nicht alles neu.
 - Bereits mit BauO NRW 2016 neu:
 - Bauarten, Bauprodukte (insb. §§ 3, 17 – 25 BauO NRW **2018** und schon am 27.06.2017 in Kraft getreten)
 - Übernahme der Begrifflichkeiten der Musterbauordnung (MBO)
 - Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, §§ 26 f.
- 



Aus der **Gesetzesbegründung** zur BauO NRW 2018:

Der Gesetzentwurf konzentriert sich dabei auf folgende Eckpunkte (vgl. S. 90 ff.):

- Angleichung der Landesbauordnung an die Regelungen der Musterbauordnung, insbesondere beim Abstandsflächenrecht
- Beibehaltung des Freistellungsverfahrens im Rahmen der Baugenehmigung
- Regelung von Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätzen im Zusammenhang mit Bauvorhaben
- Regelungen zur Barrierefreiheit
- Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben
- Transparenzregelungen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren
- Regelungen zum "Bauen mit Holz"





Vorab: Inkrafttreten





§ 90 Übergangsvorschriften

(1) Die Verwendung des Ü-Zeichens auf Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zulässig. Sind bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, verliert das Ü-Zeichen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes seine Gültigkeit.

(2) Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.

(3) Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geregelten Umfang wirksam. Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

(4) Die bis zum 31. Dezember 2018 vollständigen und ohne erhebliche Mängel eingereichten Bauvorlagen werden nach der Landesbauordnung in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist, beschieden. Ab dem 1. Januar 2019 vollständige und ohne erhebliche Mängel eingereichte Bauvorlagen werden nach diesem Gesetz beschieden. Dies gilt für Bauvorhaben nach § 63 entsprechend.





Das (Nicht-) Vollgeschoss





§ 2 Begriffe

(6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.





Fall:

Architekt A hat einen Bungalow geerbt. Der Bungalow liegt in einem Bebauungsplan-Gebiet. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1985. Im B-Plan findet sich u.a. die zwingende Festsetzung „Z = 1“. Eine Festsetzung der Höhe H findet sich nicht. Als A auf einem Seminar vom neuen Begriff der Geschossigkeit in § 2 Abs. 6 Satz BauO NRW 2018 hört (keine Begrenzung auf oberste Geschosse), ist er begeistert. Er meint, auf dem ererbten Bungalow nun – jedenfalls so lange die Statik mitmacht – beliebig viele „Nicht-Vollgeschosse“ stapeln zu können. Die Leiterin der Bauaufsicht, Frau B, ist weniger erfreut. Sie fürchtet einen „Turmbau zu Babel“.

Ist die Begeisterung des A bzw. die Furcht der B berechtigt?





Nein!

OVG NRW, Beschl. v. 03.05.2018, Az: 10 A 2937/15:

§ 18 Abs. 1 BauNVO 1977 (heute: § 20 Abs. 1 BauNVO 1990)
stellt einen statischen Verweis in die BauO NRW dar.

Im Fall:

Der Vollgeschossbegriff des § 2 Abs. 5 BauO NRW 1984 ist
anzuwenden und nicht § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018!

Also: A darf **ein** Staffelgeschoss errichten.





Das Recht der Abstand – s – flächen





Zwei **wesentliche** Änderungen





§ 6 Abstandsflächen

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.





Zum **Vergleich**: § 6 Abs. 5 BauO NRW 2000

(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,

- 0,8 H,

- 0,5 H in Kerngebieten,

- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche

- 0,4 H,

- 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.

In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen. Absatz 16 bleibt unberührt.





Bislang **ständige Rspr.** OVG NRW:

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 22. Januar 2018 - 7 A 2183/16 -, juris

Gegenüber der Klägerin resultiert eine Rücksichtslosigkeit im Rechtssinne auch nicht aus den vom Vorhaben der Beigeladenen ausgehenden Einsichtsmöglichkeiten. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn grundsätzlich hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind.

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 9.2.2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181, und vom 18.12.2015 - 7 B 1085/15 -, BRS 83 Nr. 124 = BauR 2016, 541.





OVG NRW zum Übergang **BauO 1995 auf BauO 2000:**

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 09. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, juris

Das Verwaltungsgericht weist in dem angefochtenen Beschluss zu Recht darauf hin, dass das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen - entsprechend dieser Rechtsprechung - im Falle der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen grundsätzlich keinen Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme angenommen hat. Mit § 6 BauO NRW habe der Gesetzgeber insoweit regelmäßig abschließend festgelegt, welches Maß an Rücksichtnahme der Bauherr seinen Nachbarn schulde und wann diesem ein Vorhaben auf dem Nachbargrundstück unzumutbar sei. Unter diesen Gesichtspunkten lasse sich deshalb bei gewährten Abstandflächen eine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens nicht begründen.





Das OVG NRW weiter:

Diese Rechtsprechung bedarf - in Abstimmung mit dem ebenfalls für Baurecht zuständigen 7. Senat - nach der Novellierung des § 6 BauO NRW durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 2006 (GV.NRW. S. 614) und nach dessen Inkrafttreten am 28. Dezember 2006 der Modifizierung. Der Senat hat danach bereits ausgeführt, dass es fraglich erscheint, ob an der bisherigen Rechtsprechung zur Einhaltung der Abstandflächen als Indiz für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots in vollem Umfang festzuhalten ist, nachdem das Abstandflächenrecht zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke und zu Lasten der Nachbarn geändert worden ist.

Nach der neuen Rechtslage ist die Einhaltung der Abstandflächen nicht alleiniges Kriterium für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots. Der bisherige Automatismus erweist sich dort als sachwidrig, wo es zu einer nachhaltigen Verkürzung der Abstandflächen durch die Novelle gekommen ist. In solchen Fällen ist eine eigenständige Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme angezeigt. Im übrigen kann die Einhaltung der Abstandflächen für die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme aussagekräftig sein.



Fall

(abgewandelt nach: OVG NRW, Urt. v. 27.01.2015, Az: 7 A 351/13)

E ist Eigentümer einer großen alten Villa, die 94 cm Abstand zum Nachbargrundstück hat und schon länger im „Dornröschenschlaf“ liegt. Die Villa liegt im Zentrum der Gemeinde G und ist stadtbildprägend, aber nicht in die Denkmalliste eingetragen. E will die Villa, in der seine verstorbene Großmutter bislang alleine gelebt hat, in Eigentumswohnungen umwandeln. Amtsleiter S ist von dem Vorhaben nicht zuletzt deshalb begeistert, weil E auf der Westseite des Gebäudes, die dem Nachbarn abgewandt ist, eine 10 m breite, über sämtliche Geschosse führende Fensterfront einsetzen möchte. „So stelle ich mir eine zeitgemäße Revitalisierung von Wohnraum in prominenter Innenstadtlage vor!“

Ist das Vorhaben genehmigungsfähig?



Geht das nach § 6 Abs. 11?

(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt und
3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.

Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.





Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27. Januar 2015 – 7 A 351/13 –, juris

2. Mit den in § 6 Abs. 15 Satz 1 BauO NW 2006 angesprochenen "bestehenden" Gebäuden sind nur solche gemeint, die zu irgendeinem Zeitpunkt formell oder zumindest materiell legal waren und deshalb Bestandsschutz genießen. Diesen Bestandsschutz konkretisiert § 6 Abs. 15 BauO NRW (juris: BauO NW 2006) in der Weise, dass er u.a. bauliche Änderungen nach Maßgabe der Sätze 1 und 2 zulässt. Die Vorschrift meint dabei allerdings nur solche baulichen Änderungen, die sich im Rahmen des Bestandsschutzes halten und nicht sein Erlöschen herbeiführen.(Rn.28)

3. Solche bauliche Eingriffe können insbesondere dann vorliegen, wenn Bauteile verändert werden, die für die Standsicherheit des Gebäudes von Bedeutung sind.(Rn.30)





Die **Neuregelung** des § 6 Abs. 12 BauO NRW 2018 kann helfen:

(12) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.





Interessant: (BauO NRW 2016: 35 Prozent)

(13) Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 6 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 50 Prozent ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.





Verfahren





Die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren



Fall:

Architekt A reicht einen Bauantrag für den Ausbau eines Dachgeschosses in der Altstadt der NRW-Stadt S ein.

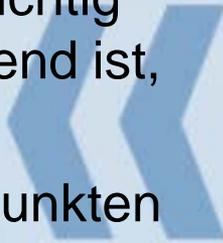
Das Bauvorhaben liegt in einem unbeplanten Innenbereich.

Nach 10 Wochen erhält er die Nachricht von der Sachbearbeiterin S der Bauaufsichtsbehörde, die ebenfalls Architektin ist, dass die Bauvorlagen unvollständig seien. Er wird gebeten, die Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung, § 6 BauPrüfVO, nachzureichen.

A denkt: Wenn es weiter nichts ist. Er reicht die Unterlagen nach.

Es vergehen wieder zehn Wochen und Architektin S fordert weitere Unterlagen nach, die A wiederum einreicht.

Nach weiteren zehn Wochen wird der Bauantrag kostenpflichtig zurückgewiesen mit der Begründung, es fehle, was zutreffend ist, die Übereinstimmungserklärung nach § 7 BauPrüfVO.



A habe schließlich Bauvorlagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingereicht.



Die BauO NRW 2018 enthält **drei Lösungsansätze:**



§ 71 Behandlung des Bauantrags

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags zu prüfen,

1. ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen des § 70 und den Vorschriften einer aufgrund des § 87 Absatz 3 erlassenen Rechtsverordnung entsprechen,
2. ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, Benehmen oder von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde (berührte Stelle) abhängig ist,
3. welche anderen Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind und
4. welche Sachverständigen heranzuziehen sind.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörigen Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuzuleiten.



§ 71 Behandlung des Bauantrags

(2) Die Bauaufsichtsbehörde setzt unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 2 und 3 eine angemessene Frist; sie darf höchstens zwei Monate betragen. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung, des Einvernehmens oder des Benehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird. Äußern sich die berührten Stellen nicht fristgemäß, kann die





§ 91 Berichtspflicht

Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2023 über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen dieses Gesetzes. Die Bauaufsichtsbehörden haben der obersten Bauaufsichtsbehörde über die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren jährlich zum 31. Dezember Bericht zu erstatten. Inhalt, Art, Form und Umfang der Berichtspflicht wird durch eine Rechtsverordnung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde festgelegt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde berichtet dem Landtag über die wesentlichen Inhalte der jeweiligen Berichte.





Die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie oder die „Nicht-Beschleunigung von Bauvorhaben“



§ 72 Abs. 3 lautet:

§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

(3) Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden,
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und
3. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Sonderbauten nach § 47 Absatz 5 und § 50 Absatz 2 Nummer 8, 10, 11, 13 oder 14 sind,

ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt. Ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist. Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden die Absätze 1 und 2 keine Anwendung.

Ermittlung des **Abstands**:

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=6414&o=512006414>. The page header features the text 'Schleswig-Holstein, Der echte Norden.' and 'Bauministerkonferenz' with dates '25./26. Oktober 2018 in Kiel • 26./27. September 2019 in Norderstedt'. The navigation menu includes 'Startseite', 'Planungshilfen', and 'Städtebau'. The main content area is titled 'Städtebau' and displays a search result for 'Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG'. The result includes the text 'ARBEITSHILFE Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Geändert: 03.01.2011 Größe: 413,70 kb' and 'von unter die Richtlinie fallenden Betrieben, beschlossen am 18. April 2018'. A sidebar on the left lists categories: 'Öffentlicher Bereich', 'Europäische Union', 'Länder', and 'Fachministerkonferenzen'.

Geplant: TA Abstand



Während § 72 Abs. 3 bestimmt, wann eine Öffentlichkeitsbeteiligung möglich oder erforderlich ist, regeln die Absätze 4 bis 6 der Vorschrift:

- Absatz 4 enthält die Inhalte der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Absatz 5 regelt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Absatz 6 regelt die Bekanntgabe der Entscheidung durch öffentliche Bekanntmachung





§ 66

Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung





Bundesweit neu: Die **referenzielle Baugenehmigung**, § 66 Abs. 5 – 7.

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referenzielle Baugenehmigung), wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das einfache Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und
3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

(6) Die referenzielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen.

(7) § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.





§ 54 Entwurfsverfassende





Der qualifizierte Tragwerksplaner:

(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen. § 67 Absatz 4 bis 6 gilt entsprechend.





§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen





Wesentliche Neuerungen:

- §§ 65, 66 BauO NRW 2000 (genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen) werden in einer Vorschrift zusammengeführt.
 - Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Bauvorhaben und Anlagen mit Anpassung an die Musterbauordnung (MBauO).
 - Abbruch bestimmter genehmigungsfreier Vorhaben ist genehmigungsfrei, Abbruch bestimmter genehmigungsbedürftiger Vorhaben ist anzeigepflichtig, § 62 Abs. 3.
 - Anzeige Abbruch nicht freistehender Gebäude: Qualifizierter Tragwerksplaner, § 54 Abs. 4.
- 

Interessante genehmigungsfreie Tatbestände

(1) Nicht genehmigungsbedürftig sind:

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m², außer im Außenbereich,
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche, Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze



§ 63 Genehmigungsfreistellung





Beachte aber:

§ 60 Grundsatz

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Absatz 1 Satz 1 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.



§ 64

Einfaches Baugenehmigungsverfahren

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit

1. den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. beantragten Abweichungen im Sinne des § 69,
3. den §§ 4, 6, 8 Absatz 2, §§ 9, 10, 47 Absatz 4, 48 und 49, bei Sonderbauten auch mit den Brandschutzvorschriften,
4. den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 und
5. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. Das einfache Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist.



§ 65 Baugenehmigungsverfahren

Bei großen Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung

1. mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. mit den Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften und
3. mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft.



§ 69 Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 und 3 vereinbar ist. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dienen. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Aus-



Stellplätze





Es bleibt beim **Grundsatz:**

§ 48

Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.





Fall:

Architektin A ist mit der Genehmigungsplanung für ein Wohnbauvorhaben beschäftigt und möchte wissen, wie sie nach der BauO NRW 2018 den genauen Stellplatzbedarf bestimmen kann. Von der BauO NRW 2016 hat sie noch in Erinnerung, dass das Stellplatzrecht „kommunalisiert“ worden sei.





§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

(2) Das für Bauen zuständige Ministerium regelt durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.





Zum Fall:

Unter der Geltung der BauO NRW 2018 muss A immer **zuerst** in das **Ortsrecht** schauen, dann in die **Rechtsverordnung** des Bauministeriums.





Fall:

Architektin A bekommt einen weiteren Planungsauftrag angetragen. In der Nähe des Düsseldorfer Hauptbahnhofes möchte ihr Bauherr ein Gründerzeithaus umnutzen und umbauen, das derzeit wie folgt genutzt wird.

EG (Hochparterre): Spielhalle. 1. OG: Büro der Spielhalle. 2. OG bis 5. OG: vier Wohnungen zu je 100 qm.

Nach dem Umbau soll das Gebäude wie folgt genutzt werden:
EG: Wohnung, 100 qm, 1. OG. Wohnung, 100 qm, 2. OG bis 5. OG: wie bisher. Das Gebäude hat bislang keine Stellplätze („Bestandsschutz“). Die ÖPNV-Anbindung des Hauses ist gut.

A überlegt, ob sie den Bauantrag noch bis zum 31.12.2018, also nach der alten BauO NRW 2000, einreichen soll oder ob ihrem Bauherrn das neue Recht „stellplatzmäßig“ etwas bringt.



In Düsseldorf (<https://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/a-z/stellplaetze-und-garagen-fuer-wohnnutzung.html>) wird der Stellplatzbedarf wie folgt gerechnet:

Differenzierte Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen beim Wohnungsbau
(1 Stellplatz pro Wohneinheit = 100 %)

ÖPNV-Anbindung	sehr gut	gut	mittel
Wohnungsgröße			
kleiner 40 Quadratmeter	1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten 33%	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%
bis 87 Quadratmeter	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%	3 Stellplätze pro 4 Wohneinheiten 75%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%
88 bis 130 Quadratmeter	2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%
größer 130 Quadratmeter	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit	2 Stellplätze pro 1 Wohneinheit



§ 51 BauO NRW 2000 lautet:

§ 51

Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Hinsichtlich der Herstellung von Fahrradabstellplätzen gilt Satz 1 sinngemäß. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden.

(2) Wesentliche Änderungen von Anlagen nach Absatz 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung im Sinne des Absatzes 1 gleich.





Ergebnis nach § 51 BauO NRW 2000:

Es sind **sechs** Stellplätze – für jede Wohnung ein Stellplatz – herzustellen, denn das Gründerzeithaus verliert seinen Bestandsschutz hinsichtlich der Stellplätze.





§ 48

Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.



Ergebnis nach § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018:

Es sind grds. lediglich **zwei** Stellplätze herzustellen.





Tipp:

Wer vor Ort Auslegungsfragen verhindern möchte, weiterhin Ablöseverlangen und/oder politische Akzente hinsichtlich der geforderten Stellplätze setzen möchte, sollte von der **Satzungsbefugnis** der BauO NRW 2018 Gebrauch machen.





Handbuch "Kommunale Stellplatzsatzungen - Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW"

Das Zukunftsnetz Mobilität NRW hat Anfang August 2017 gemeinsam mit dem Städtetag NRW, dem Landkreistag NRW, dem Städte- und Gemeindebund NRW, der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen e.V. (AGFS), und gemeinsam mit kommunalen Experten eine Musterstellplatzsatzung NRW sowie einen begleitenden Leitfaden zur Erstellung von Stellplatzsatzungen erarbeitet, um so den Kommunen eine Hilfestellung zu bieten. Beides ist im August 2017 im gemeinsam herausgegebenen Handbuch "Kommunale Stellplatzsatzungen - Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW" veröffentlicht worden. [Dieses neue Handbuch können Sie unten am Ende der Seite herunterladen.](#)



Barrierefreies Bauen





Eine Definition der Barrierefreiheit findet sich § 2 Abs. 10 BauO:

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.





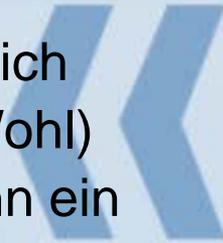
Kernnorm zur Barrierefreiheit:

§ 49 Barrierefreies Bauen

- (1) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.
- (2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländebeziehungen oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.



§ 49 trifft u.a. folgende **Kernaussagen**:

- Abs. 1:
Kein R-Standard und keine „R“-Quote in NRW im Wohnungsneubau.
 - Abs. 2:
Auch neu errichtete öffentlich zugängliche bauliche Anlagen müssen im erforderlichen Umfang (also nicht zwingend vollständig, wie z.B. in § 39 Abs. 1 LBauO Ba-Wü) barrierefrei sei.
 - Abs. 3:
Abweichungen sind – bei Wohnungen wie bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen – grds. möglich. (Wohl) gebundene und keine Ermessensentscheidung, wenn ein „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ vorliegt!
- 



Aber:

§ 49 sagt nichts zu der Frage, **wie** die Barrierefreiheit im Einzelnen planerisch umgesetzt wird.

Dieses „**Wie**“ wird erst mit der **bauaufsichtlichen Einführung** der DIN 18040 – Teile 1 und 2 („mit Augenmaß“) beantwortet.

Es sei denn, die BauO NRW beantwortet die Frage des „Wie“ schon (tlw.) selbst.





Zum Beispiel:

§ 39 Aufzüge

(4) Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit

mehr als fünf oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Führt die Aufstockung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes dazu, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste, kann hiervon abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m und zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.





Zum Beispiel:

§ 47 Wohnungen

(4) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellfläche herzustellen.





Barrierefreiheit und Bestand





§ 59 Bestehende Anlagen

(1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

(2) Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen.





Barrierefreiheit und Verfahren





§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit

(7) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Anlage nach § 49 Absatz 2 ist von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der oder dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu Aspekten der Barrierefreiheit zu geben.





Änderungen der BauPrüfVO erforderlich:

- Nachweis der Barrierefreiheit im Genehmigungsverfahren (z.B. unter § 4 BauPrüfVO (Bauzeichnungen))
- Einführung eines „Barrierefrei-Konzepts“ für gewisse neu zu errichtende öffentlich zugängliche bauliche Anlagen?





Ihre Fragen?

