

13.03.2018

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

## **Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)**

### **A Problem**

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können.

Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

Durch den Beschluss des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 21. Dezember 2017 wurde das Inkrafttreten der am 15. Dezember 2016 beschlossenen neugefassten Landesbauordnung (im Folgenden kurz: BauO 2016), mit Ausnahme des am 28. Juni 2017 in Kraft getretenen Bauproduktenrechts, um ein Jahr bis zum 1. Januar 2019 aufgeschoben. In diesem so geschaffenen Zeitraum, der dazu genutzt wurde, die BauO 2016 auf mögliche Baukosten steigernde Regelungsinhalte sowie mögliche Verfahrensbeschleunigungspotenziale zu überprüfen, gilt die vormalige Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 fort.

Vor dem Hintergrund verschiedener Maßnahmen sowohl seitens des Bundesgesetzgebers in Bezug auf Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz (Energieeinsparverordnung) als auch des Landesgesetzgebers hat sich das Bauen in den vergangenen Jahren verteuert: Gemäß Veröffentlichung von IT.NRW („Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen“, Mai 2017) beläuft sich der Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk bei Wohngebäuden im Jahr 2016 auf 110,1 Punkte (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Dieser aus den Preisindizes für Rohbauarbeiten (+ 5,7 Punkte seit 2010)

Datum des Originals: 13.03.2018/Ausgegeben: 16.03.2018

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

und für Ausbauarbeiten (+ 13,8 Punkte seit 2010) zusammengesetzte Wert, verdeutlicht den Anstieg der Baupreise für Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren.

Hinzu kommt, dass insbesondere für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau der landesgesetzliche Rahmen zur Schaffung und Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen anzupassen ist.

Des Weiteren ergibt sich das Erfordernis, das landesgesetzliche Bauordnungsrecht an die Musterbauordnung anzupassen: Der föderale Wettbewerb der Länder bei der Ausgestaltung des jeweiligen Bauordnungsrechts hat auf der einen Seite zwar die Praxiserprobung einer Vielzahl unterschiedlicher Regelungen in der Vergangenheit ermöglicht, dies hat jedoch auf der anderen Seite dazu beigetragen, dass das Bauordnungsrecht infolge der unterschiedlichen Regelungsintensität in den Ländern sich als nachteiliger Standortfaktor - insgesamt - erweist. Durch die Vornahme einer stärkeren Orientierung an der Musterbauordnung wird gleichzeitig ein Beitrag zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts zwischen den Ländern geleistet.

Mit Inkrafttreten des auf der Bundesebene verabschiedeten Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (sogenannte SEVESO-III-Richtlinie) am 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) und Inkrafttreten der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie am 9. Januar 2017, ergibt sich auf Landesebene das Erfordernis, die Umsetzung im Bauordnungsrecht zu regeln.

## **B Lösung**

Mit dem Entwurf des „Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)“ werden die erforderlichen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen des Bauordnungsrechts umgesetzt.

Der Gesetzentwurf enthält eine Anpassung des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung: Dies betrifft im Besonderen das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz.

Darüber hinaus wird die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, neu gefasst. In dem Zusammenhang sind im weiteren Verlauf in Nordrhein-Westfalen - als letztem Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland - die DIN-Normen 18040-1 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) und 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) unter Berücksichtigung einzelner dort geregelter Sachverhalte durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen einzuführen, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Der vorgelegte Gesetzentwurf berücksichtigt darüber hinaus Anpassungen des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts, um das „Bauen mit Holz“ in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern.

Des Weiteren beinhaltet der Gesetzentwurf die Verpflichtung für Kommunen im Zusammenhang mit Bauvorhaben notwendige Stellplätze zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird den Städten und Gemeinden zur Flexibilisierung und unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen (Verkehrs-)Verhältnisse ein Satzungsrecht eingeräumt, um den örtlichen spezifi-

schen Gegebenheiten besser Rechnung tragen zu können. Dadurch werden Veränderungsprozesse im Mobilitätsverhalten genauso berücksichtigt wie mögliche Hemmnisse bei der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere durch starre Stellplatzregelungen vermieden.

Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu den Genehmigungsverfahren bleibt das sogenannte „Freistellungsverfahren“ in Nordrhein-Westfalen für die im Gesetzentwurf bezeichneten Bauvorhaben erhalten.

Mit dem BauModG NRW wird die Durchführung einer Vollständigkeitsprüfung von eingereichten Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen verankert. Sind die Unterlagen unvollständig oder mit Mängeln behaftet, hat die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Nachbesserung aufzufordern.

Im Zusammenhang mit den in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich langen Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungsverfahren wird aus Gründen der Transparenz erstmals eine Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden über die durchschnittliche Verfahrensdauer eingeführt.

Darüber hinaus stellt das BauModG NRW klar, dass das Schriftformerfordernis, beispielsweise bei Bauantrag und Bauvorlagen sowie bei der Baugenehmigung durch eine elektronische Form gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ersetzt werden kann.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der SEVESO-III-Richtlinie sind insbesondere die Anforderungen der Richtlinie an die Öffentlichkeitsbeteiligung in das Landesrecht zu übernehmen.

Vor dem Hintergrund einer umfassenden Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen ist es erforderlich, eine neugefasste Landesbauordnung mit einer durchgehenden Paragraphenfolge zu erlassen.

### **C Alternativen**

Keine.

### **D Kosten**

Durch die Anpassungen der Landesbauordnung an die Musterbauordnung, insbesondere in dem Bereich des Brandschutzrechtes einschließlich des Gebäudeklassensystems, ist mit einer Baukostensenkung bei Neubauvorhaben zu rechnen.

Da künftig mehr Wohnungen barrierefrei zu errichten sein werden, sind Mehrkosten für den Wohnungsbau zu erwarten, deren Höhe nicht näher beziffert werden kann.

### **E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Beteiligt sind alle Ressorts der Landesregierung.

**F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Durch die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Neufassung der Anforderungen an die Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude dürften auch bei der Errichtung, Änderung und Erweiterung kommunaler Gebäude Mehrkosten entstehen. Eine Konnexitätsrelevanz gemäß § 2 Absatz 3 KonnexAG ergibt sich nicht.

**G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte**

Bei der Errichtung barrierefreier Wohnungen und barrierefreier öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen in privater Hand sind mit Kostensteigerungen zu rechnen.

**H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Bauordnungsrecht hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

**I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

Durch den vorgelegten Gesetzentwurf wird das Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Durch die Neufassung der Anforderungen an die Barrierefreiheit wird der perspektivischen Entwicklung der (Wohn-)Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen und dem Grundsatz eines solange wie möglich selbstbestimmten Lebens in den „eigenen vier Wänden“ Vorschub geleistet.

Dadurch werden sich perspektivisch Wohnraumanpassungen bei Neubauten an die Bedürfnisse von jungen Familien und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nur noch auf wenige individuelle Lebenslagen reduzieren. Der Einsatz heutiger, umfassender Förderinstrumente der verschiedenen staatlichen Ebenen und von privatem Kapital wird dadurch effizienter. Dieser Ansatz ist - wohnungsbau- wie volkswirtschaftlich betrachtet - von einer hohen Nachhaltigkeit geprägt.

Die Veränderungen im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie vergleichbaren Regelungen wird im Besonderen zu einer nachhaltigen Entwicklung im Bereich des Mobilitätsmanagements innerhalb hoch verdichteter Räume und zu einer Stärkung der Nahmobilität in Städten führen. Darüber hinaus führen die Regelungen dazu, dass eine Nachverdichtung von Wohnungsbeständen tatsächlich ermöglicht wird.

Die weiteren Regelungsinhalte des Gesetzentwurfes tragen dem bundesdeutschen Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“ im Baubereich Rechnung, da durch die Baurechtsmodernisierung die innerstädtischen Verdichtungspotentiale deutlich besser genutzt werden können.

**J Befristung**

Eine Befristung in Form einer Verfallsklausel ist wegen der Bedeutung der Rechtssicherheit sowohl für die am Bau Beteiligten als auch für die Bauaufsichtsbehörden nicht vertretbar. Das Gesetz verpflichtet die Landesregierung, dem Landtag bis zum 31. Dezember 2023 über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen zu berichten.

**Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen –  
Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)**

**Artikel 1  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)**

**Inhaltsübersicht**

**Erster Teil  
Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

**Zweiter Teil  
Das Grundstück und seine Bebauung**

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen
- § 7 Teilung von Grundstücken
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

**Dritter Teil  
Bauliche Anlagen**

**Erster Abschnitt  
Gestaltung**

- § 9 Gestaltung
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

**Zweiter Abschnitt**  
**Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

- § 11 Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit

**Dritter Abschnitt**  
**Bauarten und Bauprodukte**

- § 17 Bauarten
- § 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten
- § 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten
- § 20 Verwendbarkeitsnachweise
- § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 24 Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung
- § 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

**Vierter Abschnitt**  
**Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer**

- § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- § 27 Tragende Wände, Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände

§ 31 Decken

§ 32 Dächer

**Fünfter Abschnitt**  
**Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehrungen**

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg

§ 34 Treppen

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge

§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

§ 38 Umwehrungen

**Sechster Abschnitt**  
**Technische Gebäudeausrüstung**

§ 39 Aufzüge

§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

§ 41 Lüftungsanlagen

§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

§ 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe

§ 45 Blitzschutzanlagen

**Siebenter Abschnitt**  
**Nutzungsbedingte Anforderungen**

§ 46 Aufenthaltsräume

§ 47 Wohnungen

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze

§ 49 Barrierefreies Bauen

§ 50 Sonderbauten

§ 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude

**Vierter Teil  
Die am Bau Beteiligten**

- § 52 Grundpflichten
- § 53 Bauherrschaft
- § 54 Entwurfsverfassende
- § 55 Unternehmen
- § 56 Bauleitende

**Fünfter Teil  
Bauaufsichtsbehörden, Verfahren****Erster Abschnitt  
Bauaufsichtsbehörden**

- § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden
- § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- § 59 Bestehende Anlagen

**Zweiter Abschnitt  
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

- § 60 Grundsatz
- § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- § 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- § 63 Genehmigungsfreistellung

**Dritter Abschnitt  
Genehmigungsverfahren**

- § 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren
- § 65 Baugenehmigungsverfahren
- § 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung
- § 67 Bauvorlageberechtigung
- § 68 Bautechnische Nachweise
- § 69 Abweichungen



- § 70 Bauantrag, Bauvorlagen
- § 71 Behandlung des Bauantrags
- § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit
- § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
- § 74 Baugenehmigung, Baubeginn
- § 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- § 76 Teilbaugenehmigung
- § 77 Vorbescheid
- § 78 Genehmigung Fliegender Bauten
- § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung

#### **Vierter Abschnitt** **Bauaufsichtliche Maßnahmen**

- § 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 81 Einstellung von Arbeiten
- § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

#### **Fünfter Abschnitt** **Bauüberwachung**

- § 83 Bauüberwachung
- § 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung

#### **Sechster Abschnitt** **Baulasten**

- § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis

#### **Sechster Teil** **Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

- § 86 Ordnungswidrigkeiten
- § 87 Rechtsverordnungen
- § 88 Technische Baubestimmungen

§ 89 Örtliche Bauvorschriften

§ 90 Übergangsvorschriften

§ 91 Berichtspflicht

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

## **Erster Teil Allgemeine Vorschriften**

### **§ 1 Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen sowie
6. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.

### **§ 2 Begriffe**

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,

4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze,
7. Gerüste und
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> sowie

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

(5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

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

(7) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lageräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(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.

(11) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4.4.2011, S. 5, L 103 vom 12.4.2013, S. 10, L 92 vom 8.4.2015, S. 118), die zuletzt durch Verordnung (EU) Nr. 574/2014 (ABl. L 159 vom 28.5.2014, S. 41) geändert worden ist, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden und
2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden

und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken kann.

(12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 Satz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

(3) Für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

## **Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung**

### **§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Dies gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

### **§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

## **§ 6 Abstandsflächen**

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen soweit sie

1. höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder
2. höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. an die Grenze gebaut werden muss, oder
2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.

(2) Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken, dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder gestattet werden.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
  - a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad und
  - b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben,
2. zu einem Drittel die Höhe von
  - a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad,
  - b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtlänge je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt und
  - c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben.

Das sich ergebende Maß ist H.

(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.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und
2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.

§ 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig,

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden mit Wohnungen bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht länger als 2,50 m und nicht höher als der obere Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

(10) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(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.



(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 und Nutzung gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

(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.

## **§ 7**

### **Teilung von Grundstücken**

(1) Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann sie die Frist durch Zwischenbescheid gegenüber der antragstellenden Person um höchstens zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde.

(3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(4) § 70 Absatz 1 und 2 sowie § 71 Absatz 1 Satz 2 gelten entsprechend.

## **§ 8**

### **Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer

Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

(3) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

### **Dritter Teil Bauliche Anlagen**

#### **Erster Abschnitt Gestaltung**

##### **§ 9 Gestaltung**

(1) Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

(2) Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

##### **§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten**

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Der Betrieb von Werbeanlagen darf nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,

2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
3. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, und
5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen, die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen und
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

## **Zweiter Abschnitt Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

### **§ 11 Baustelle**

(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

(4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

### **§ 12**

#### **Standsicherheit**

(1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

### **§13**

#### **Schutz gegen schädliche Einflüsse**

Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

### **§ 14**

#### **Brandschutz**

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

### **§ 15**

#### **Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz**

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

### **§ 16**

#### **Verkehrssicherheit**

(1) Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

### **Dritter Abschnitt Bauarten und Bauprodukte**

#### **§ 17 Bauarten**

(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.

(2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde

erteilt worden ist. § 21 Absatz 2 bis 7 und § 23 Absatz 2 gelten entsprechend.

(3) Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. In der Verwaltungsvorschrift nach § 88 Absatz 5 werden diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln bekannt gemacht. § 22 Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. § 24 Absatz 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

(6) Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungs Voraussetzungen gestellt werden.

(7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden.

## § 18

### Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(2) Bauprodukte, die den in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum (ABl. L 1 vom 3.1.1994, S. 3) genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

(3) Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(4) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits von der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.

## § 19

### Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. § 18 Absatz 3 und §§ 20 bis 25 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen.

## § 20

### Verwendbarkeitsnachweise

(1) Ein Verwendbarkeitsnachweis (§§ 21 bis 23) ist für ein Bauprodukt erforderlich, wenn

1. es keine Technische Baubestimmung und keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,
2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung (§ 88 Absatz 2 Nummer 3) wesentlich abweicht oder
3. eine Verordnung nach § 87 Absatz 7 es vorsieht.

- (2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht erforderlich für ein Bauprodukt,
1. das von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder
  2. das für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nur eine untergeordnete Bedeutung hat.
- (3) Die Technischen Baubestimmungen nach § 88 enthalten eine nicht abschließende Liste von Bauprodukten, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Absatz 1 bedürfen.

## **§ 21**

### **Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

- (1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist.
- (2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke von der antragstellenden Person zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 71 Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.
- (3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und die Ausführungszeit vorschreiben.
- (4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend.
- (5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
- (6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.
- (7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

## **§ 22**

### **Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

- (1) Bauprodukte, die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Dies wird mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln in den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 5 bekannt gemacht.
- (2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. § 21 Absatz 2 und Absätze 4 bis 7 gelten entsprechend. Die Anerkennungsbehörde für Stellen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 87

Absatz 5 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse zurücknehmen oder widerrufen. Die §§ 48 und 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, finden Anwendung.

### **§ 23**

#### **Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalern nach § 2 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsicht.

### **§ 24**

#### **Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung**

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach folgenden Maßgaben:

1. Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkeigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.
2. In den Technischen Baubestimmungen nach § 88, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.
3. In den Technischen Baubestimmungen nach § 88, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Zertifizierung vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauprodukts erforderlich ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne Zertifizierung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zu-



lassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur einer Übereinstimmungserklärung nach Nummer 1, sofern nichts anderes bestimmt ist.

(3) Dem Hersteller ist ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Satzes 2 unterliegt.

Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(4) Die Übereinstimmungserklärung hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

## **§ 25**

### **Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 22 Absatz 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 24 Absatz 2 Nummer 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Absatz 3),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Absatz 3),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Absatz 7 und § 18 Absatz 4 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Absatz 6 und § 18 Absatz 3

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenom-

men werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land Nordrhein-Westfalen.

#### **Vierter Abschnitt Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer**

##### **§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

(1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbare und
3. normalentflammbare.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende und
3. feuerhemmende.

Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall und bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, oder
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 2, sowie
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 3

entsprechen.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchschutzbereichen, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können.

## **§ 27 Tragende Wände, Stützen**

(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend langstandsicher sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone und Altane, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein.

## **§ 28 Außenwände**

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(2) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Satz 1 gilt nicht für

1. Türen und Fenster,
2. Fugendichtungen und
3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen, linien- oder stabförmigen Profilen der Außenwandkonstruktionen.

(3) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein. Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach den Sätzen 1 und 3 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen. Satz 1 gilt für Doppelfassaden entsprechend.

(5) Die Absätze 2, 3 und 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

## **§ 29 Trennwände**

(1) Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(2) Trennwände sind erforderlich

1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,
2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss, sowie
4. zwischen Aufenthaltsräumen und Wohnungen einschließlich ihrer Zugänge und nicht ausgebauten Räumen im Dachraum.

(3) Trennwände nach Absatz 2 Nummer 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. Trennwände nach Absatz 2 Nummer 2 müssen feuerbeständig sein. Trennwände nach Absatz 2 Nummer 4 müssen mindestens feuerhemmend sein.

(4) Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen. Werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

(5) Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

### **§ 30 Brandwände**

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,
2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder angebauten Gebäuden mit vergleichbarer Nutzung sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Teil eines Gebäudes.

Gemeinsame Brandwände sind zulässig. In den Fällen des Satz 1 Nummer 2 und 3 können größere Abstände gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände und
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerhemmende Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m<sup>3</sup> ist.

(4) Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 3 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Absatz 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt, sowie für Terrassenüberdachungen, Balkone und Altane.

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 und 3 anstelle von Brandwänden zulässig sind. Die Abschlüsse von Öffnungen in Wänden anstelle von Brandwänden müssen dicht- und selbstschließend sein und der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand entsprechen.

### **§ 31 Decken**

(1) Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt, und
2. nicht für Balkone und Altane, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig und
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein. Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie
2. zwischen dem landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 genügt.

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen und
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

### **§ 32 Dächer**

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m oder
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m,

einhalten. Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. der Nummer 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
2. der Nummer 2 ein Abstand von mindestens 9 m und
3. der Nummer 3 ein Abstand von mindestens 12 m.



(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Dachflächenfenster, Oberlichte und Lichtkuppeln von Wohngebäuden,
4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen und
5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und
2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

(5) Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände müssen

1. mindestens 1,25 m entfernt sein
  - a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind und
  - b) Photovoltaikanlagen, Zwerchhäuser, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, und
2. mindestens 0,50 m entfernt sein
  - a) Photovoltaikanlagen, deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und
  - b) Solarthermieanlagen.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch bei Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

(6) Dächer von traufseitig aneinanderggebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

### **Fünfter Abschnitt Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehungen**

#### **§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich,

1. wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder
2. für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

### **§ 34 Treppen**

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

(3) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen. Sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Treppen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und
2. nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2.

(4) Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen sowie
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend sein. Tragende Teile von Außentreppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(6) Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

(7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt. Zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen, der mindestens so tief sein soll, wie die Tür breit ist.

(8) Die Absätze 3 bis 6 gelten nicht für Treppen innerhalb von Wohnungen.

### **§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

(1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann, und
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

(4) Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenräumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben. Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

(5) In notwendigen Treppenräumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 2 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und
3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

(6) In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten, ausgenommen Wohnungen, mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse und
4. zu Wohnungen mindestens dichtschießende Abschlüsse

haben. Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(7) Notwendige Treppenträume müssen zu beleuchten sein. Notwendige Treppenträume ohne Fenster müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) Notwendige Treppenträume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. Sie müssen

1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder
2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

In den Fällen des Satzes 2 Nummer 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich. In den Fällen des Satzes 2 Nummer 2 sind in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen. Öffnungen zur Rauchableitung nach den Sätzen 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

(9) In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen notwendige Flure angeordnet sein.

### **§ 36**

#### **Notwendige Flure, offene Gänge**

(1) Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenträume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind nicht erforderlich

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen,

3. innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> und innerhalb von Wohnungen sowie
4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sind, Trennwände nach § 29 Absatz 2 Nummer 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Absatz 1 hat.

(2) Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.

(4) Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen. Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(5) Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und
3. Fußbodenbeläge mindestens schwerentflammbar sein.

### **§ 37**

#### **Fenster, Türen, sonstige Öffnungen**

(1) Fensterflächen müssen gefahrlos gereinigt werden können.

(2) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(3) Eingangstüren von Wohnungen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

(4) Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(5) Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Auftritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein. Der Abstand kann in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vergrößert werden. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können.

### **§ 38 Umwehrungen**

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen:

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,
2. nicht begehbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,
3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,
4. Öffnungen in begehbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,
5. nicht begehbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,
6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppen-  
augen) sowie
7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

(2) In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

## **Sechster Abschnitt Technische Gebäudeausrüstung**

### **§ 39 Aufzüge**

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen und
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. 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. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Ver-



kehrfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Führt die Aufstockung 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.

#### **§ 40**

##### **Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. Dies gilt nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen und
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenträumen, in Räumen nach § 35 Absatz 3 Satz 2 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Absatz 2 Satz 1 und 2 sowie Absatz 3 entsprechend.

#### **§ 41**

##### **Lüftungsanlagen**

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

(2) Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

(3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

(4) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden. Die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen und
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

## **§ 42**

### **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

(2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(4) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht und sicher gereinigt werden können.

(5) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(6) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend.

(7) Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherrin oder der Bauherr sich von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei

der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben. Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Satz 1 gilt nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.

(8) Gasfeuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn durch besondere Vorrichtungen an den Feuerstätten oder durch Lüftungsanlagen sichergestellt ist, dass gefährliche Ansammlungen von unverbranntem Gas in den Räumen nicht entstehen.

### **§ 43**

#### **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

(1) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben. Jede Wohnung und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette haben. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

### **§ 44**

#### **Aufbewahrung fester Abfallstoffe**

(1) Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände haben,
2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,
3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und
4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

(2) Vorhandene Abfallschächte dürfen nicht betrieben werden. Der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift betrieben werden, kann widerruflich unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass der Betreiber den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert. Den Bauaufsichtsbehörden sind diese Aufzeichnungen auf Verlangen vorzulegen.

### **§ 45**

#### **Blitzschutzanlagen**

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

## **Siebenter Abschnitt Nutzungsbedingte Anforderungen**

### **§ 46 Aufenthaltsräume**

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaste Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

### **§ 47 Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben.

(2) Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.

(3) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(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 Abstellraum herzustellen.

(5) Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, gelten nicht als Wohnungen, sondern als Sonderbauten nach § 50, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für mehr als sechs Personen oder
2. für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind.

## § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradstellplätze 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.

(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.

(3) Die Gemeinden können unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse festlegen, ob und in welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Sie können insoweit durch Satzung regeln

1. die Herstellungspflicht bei der Errichtung der Anlagen,
2. die Herstellungspflicht des Mehrbedarfs bei Änderungen oder Nutzungsänderungen der Anlagen,
3. die Beschränkung der Herstellungspflicht auf genau begrenzte Teile des Gemeindegebiets oder auf bestimmte Fälle,
4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf
  - a) durch besondere Maßnahmen verringert wird oder
  - b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht,
5. die Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,
6. die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen von notwendigen und nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen,
7. das bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden sowie

8. die Ablösung der Herstellungspflicht in den Fällen der Nummer 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrags an die Gemeinde.

Macht die Gemeinde von der Satzungsermächtigung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 Gebrauch, hat sie in der Satzung Standort sowie Größe, Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung von Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der Personen zu bestimmen, die die Anlagen ständig benutzen oder sie besuchen. Die Gemeinde kann, wenn eine Satzung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 nicht besteht, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen mit und ohne einer Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für die Ladung von Elektrofahrzeugen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Statt notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Herstellung von Garagen zulässig. Die Herstellung von Garagen kann verlangt werden. Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.

(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 8 für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
3. andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.

#### **§ 49 Barrierefreies Bauen**

(1) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei 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 Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

#### **§ 50 Sonderbauten**

(1) An Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenen Flächen der Grundstücke,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,
5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,
8. die Löschwasserrückhaltung,
9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen, sonstigen Rettungswegen,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Lüftung und Rauchableitung,
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
13. die Wasserversorgung für Löschzwecke,
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
15. die Stellplätze und Garagen mit und ohne einer Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze,
16. die barrierefreie Nutzbarkeit,
17. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
18. die Zahl der Toiletten für Besucherinnen und Besucher,
19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,
21. die Bestellung und Qualifikation der Bauleitenden und der Fachbauleitenden,

22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,
  23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind und
  24. Gebäudefunkanlagen für die Feuerwehr.
- (2) Große Sonderbauten sind
1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
  2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
  3. Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,
  4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 2 000 m<sup>2</sup> haben,
  5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
  6. Versammlungsstätten
    - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
    - b) im Freien mit Szenenflächen oder Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen,
  7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten,
  8. Krankenhäuser,
  9. Wohnheime,
  10. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich der Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder, § 47 Absatz 5 gilt entsprechend,
  11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
  12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
  13. Camping- und Wochenendplätze,
  14. Freizeit- und Vergnügungsparks,



15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Garagen mit mehr als 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **§ 51**

#### **Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude**

(1) Die §§ 26 bis 50 gelten nicht für Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen (Behelfsbauten). Behelfsbauten, die überwiegend aus brennbaren Baustoffen bestehen, dürfen nur erdgeschossig hergestellt werden. Ihre Dachräume dürfen nicht nutzbar sein und müssen von der Giebelseite oder vom Flur aus für die Brandbekämpfung erreichbar sein. Brandwände (§ 30) sind mindestens alle 30 m anzuordnen und stets 0,30 m über Dach und vor die Seitenwände zu führen.

(2) Absatz 1 gilt auch für freistehende andere Gebäude, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind wie Lauben und Unterkunftshütten.

### **Vierter Teil**

#### **Die am Bau Beteiligten**

### **§ 52**

#### **Grundpflichten**

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 54 bis 56) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

### **§ 53**

#### **Bauherrschaft**

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat der oder die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Die genehmigungsbedürftige Beseitigung von Anlagen darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(3) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, der oder die die der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, entsprechende Anwendung.

#### **§ 54 Entwurfsverfassende**

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) geändert worden ist, oder von Personen aufgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind.

(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 Mitglied einer Architektenkammer oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder 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.

## **§ 55 Unternehmen**

(1) Jedes Unternehmen ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Es hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

(2) Jedes Unternehmen hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmens oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass es für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

## **§ 56 Bauleitende**

(1) Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmen bleibt unberührt.

(2) Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für ihre oder seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er oder sie auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, sind eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleiterin oder des Bauleiters. Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiterinnen und Fachbauleiter und ihre oder seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

## **Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

### **Erster Abschnitt Bauaufsichtsbehörden**

## **§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Bauaufsichtsbehörden sind als Ordnungsbehörden:

1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium,
2. Obere Bauaufsichtsbehörden: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 79, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden und

### 3. Untere Bauaufsichtsbehörden:

- a) die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sowie
- b) die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden.

Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Geeignete Fachkräfte sind Personen, die aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen dürfen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen gestatten. Sie wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung berufsqualifizierende Abschlüsse zu bestimmen, die die Eignung einer Person als Fachkraft im Sinne des Satzes 1 anerkennen.

## § 58

### Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr. § 88 bleibt unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(3) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder gegen Rechtsnachfolger.

(4) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen verlangen, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen, insbesondere für die Prüfung von Brandschutzkonzepten staatlich anerkannte Sachverständige, heranziehen.

(6) Auch nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 74 oder einer Zustimmung nach § 79 können Anforderungen gestellt werden, um dabei nicht voraussehbare Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder denjenigen, die die bauliche Anlage benutzen, abzuwenden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Anlagen ohne Genehmigung oder Zustimmung errichtet werden dürfen oder sie im Rahmen eines Verfahrens nach § 66 Absatz 5 als genehmigt gelten.

(7) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

### **§ 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.

### **Zweiter Abschnitt Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

#### **§ 60 Grundsatz**

(1) Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.

(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.

#### **§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

(1) Folgende Gestattungen schließen eine Baugenehmigung nach § 60 sowie eine Zustimmung nach § 79 ein:

1. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in, an, über und unter oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,

3. für Werbeanlagen, soweit sie einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht oder einer Zulassung nach Straßenrecht bedürfen,
4. für Anlagen, die nach § 35 Absatz 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen,
5. für Anlagen, die nach Produktsicherheitsrecht einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen,
6. für Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach § 7 des Atomgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, bedürfen,
7. für Anlagen, die einer Genehmigung nach § 8 des Gentechnikgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421) geändert worden ist, bedürfen,
8. für Anlagen, die nach § 4 und § 16 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erteilt wird.
9. für Anlagen, die von der Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans nach § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, oder nach § 15 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist, umfasst sind.

Handelt es sich bei dem genehmigungsbedürftigen Vorhaben um ein solches, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I. S. 3370) geändert worden ist, oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen vom 29. April 1992 (GV. NRW. 1992 S. 175), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so muss das Genehmigungsverfahren den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen entsprechen.

(2) Die Vorschriften über gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt.

**§ 62****Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

(1) Nicht genehmigungsbedürftig sind:

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
- c) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- d) Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Baugesetzbuchs dienen,
- e) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung,
- f) Schutzhütten für Wanderer,
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,5 m,
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist,
- i) Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen, die nicht zu Dauerwohnzwecken dienen dürfen,

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen

- a) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
- b) Aufzüge in Sonderbauten (§ 50),
- c) Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installations-schächte und -kanäle, die Gebäudetrennwände und, außer in Gebäuden der Gebäu-deklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Feuerungs- und anderen Energieerzeugungsanlagen:
  - a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,
  - b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m,
  - c) Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,
  - d) in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke und in Serie hergestellte Brennstoffzellen sowie Wärmepumpen jeweils unter den Voraussetzungen des Satz 2 und des § 42 Absatz 7 Satz 3,
4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:
  - a) Brunnen
  - b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 5 m Höhe,
  - c) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger, Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen, mit Ausnahme von Abwasserbehandlungsanlagen von Gebäuden, jeweils unter der Voraussetzung des Satz 2,
5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
  - a) Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10 m, sonstige Antennen und Sendeanlagen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m, zugehörige nach der Nummer 4 Buchstabe b zulässige Versorgungseinheiten, der Austausch einzelner Antennen an bestehenden Masten und die Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlage, wenn die Antenne, Sendeanlage oder die Versorgungseinheit in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet wird,
  - b) ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden,
  - c) Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen,
  - d) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
  - e) Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10 m,
  - f) Blitzschutzanlagen,



6. folgende Behälter:
  - a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m<sup>3</sup>,
  - b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
  - c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m, außer offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist,
  - d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
  - e) Kompost- und ähnliche Anlagen sowie
  - f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>,
7. folgende Mauern und Einfriedungen:
  - a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
  - b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,
8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,
9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 400 m<sup>2</sup>,
10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
  - a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
  - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
  - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
  - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
  - e) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen,

## 11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

- a) nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege,
- b) eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb Gebäuden,
- c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen, Nummer 11a Halbsatz 2 gilt entsprechend,
- d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,
- e) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern,
- f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

## 12. folgende Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 10 Absatz 3 Nummer 3 bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>,
- b) Warenautomaten,
- c) Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
- d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
- e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m

sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

## 13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Gerüste,
- c) Toilettenwagen,
- d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,

- f) bauliche Anlagen die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind,
- g) ortsveränderliche und fahrbereit aufgestellte Anlagen zur Haltung von Geflügel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Hühnern dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,

14. folgende Plätze:

- a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,
- b) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,
- c) nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- d) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1,

15. folgende sonstige Anlagen:

- a) überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen,
- c) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe,
- d) Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Die Bauherrschaft hat sich für Anlagen gemäß Nummer 3 Buchstabe d und Nummer 4 Buchstabe c vor der Benutzung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

(2) Nicht genehmigungsbedürftig ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- 1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,
- 2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

(3) Nicht genehmigungsbedürftig ist die Beseitigung von

- 1. Anlagen nach Absatz 1,

2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrin oder den Bauherrn anzuzeigen. Der Anzeiger muss bei nicht freistehenden Gebäuden eine Bestätigung einer qualifizierten Tragwerkplanerin oder eines qualifizierten Tragwerkplaners über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerkplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 4 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 5 erfolgt ist.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

### **§ 63 Genehmigungsfreistellung**

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 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.

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

sofern die Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, oder, wenn der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs liegen. Satz 2 Nummer 1 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist. Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 Baugesetzbuch liegen,
2. sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. sie keiner Abweichung nach § 69 bedürfen und
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 3 erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Bauvorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Will die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.

(4) Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, jedoch nicht ihren Nebengebäuden und Nebenanlagen, müssen vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen im Sinne des § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 geprüfter Nachweis über die Standsicherheit und von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellte oder geprüfte Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 muss zusätzlich von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Die Bauherrschaft hat den Angrenzern (§ 72 Absatz 1) vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach Absatz 1 oder Absatz 7 durchgeführt werden soll, zudem die Gemeinde keine Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 abgegeben hat.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze bis 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem Wohngebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen. Bei Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> muss vor Baubeginn ein von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit vorliegen sowie zusätzlich von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt worden sein, dass ein Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Für diese Garagen gilt zusätzlich Absatz 4 Satz 3. § 68 Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 5 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(7) Wird nach Durchführung des Bauvorhabens die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Nichtigkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.

(8) §§ 67 und 68 bleiben unberührt. §§ 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Sätze 1 und 2, 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.

### **Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren**

#### **§ 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.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden, wenn

1. das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt oder

2. für das Bauvorhaben ein Vorbescheid nach § 77 erteilt worden ist, in dem über die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück, die Bebaubarkeit des Grundstücks, die Zugänge auf dem Grundstück sowie über die Abstandsflächen entschieden wurde.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die notwendige Beteiligung anderer Behörden oder die notwendige Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder eine Abweichung nach § 69 dieses Gesetzes.

## **§ 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.

## **§ 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und kein öffentliches Interesse dagegenspricht. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. § 68 Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend. Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine Baugenehmigung (§ 74) oder eine Zustimmung nach § 79 einzuholen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. Sie darf nur unter dem Vorbehalt des Widerrufs und nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend. Eine Ausfertigung der mit dem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Typengenehmigung zuzustellen.

(3) §§ 69, § 70 und 71 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 4 gelten für die Typengenehmigung entsprechend.

(4) Die in der Typengenehmigung entschiedenen Sachverhalte sind von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. Soweit es aufgrund örtlicher Verhältnisse im Einzelfall erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Auflagen machen oder genehmigte Typen ausschließen.

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referentielle 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 referentielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen.

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

### **§ 67 Bauvorlageberechtigung**

(1) Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 70 Absatz 3 Satz 1). § 54 Absatz 1 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Bauvorlagen für

1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51,
3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m<sup>2</sup>,
4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>, in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden,
5. Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt,
6. Terrassenüberdachungen,
7. Balkone und Altane, die bis zu 1,50 m vor die Außenwand vortreten und



8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. als Mitglied einer Ingenieurkammer in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese an die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer geknüpft sind,
3. aufgrund des Baukammergesetzes vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden ist, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war,
4. aufgrund des Baukammergesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,
5. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2013 (GV. NRW. S. 272) geändert worden ist, als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist oder
6. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit.

(4) In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen einzutragen, wer

1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen nachweist,
2. danach mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war und
3. über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt, die bei Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen sind.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen stellt eine Empfangsbestätigung nach § 71b Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen aus. Hat die Anerkennungsbehörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden, gilt die Anerkennung als erteilt. Es gilt § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit der Maßgabe, dass die Fristverlängerung zwei Monate nicht übersteigen darf.

(5) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 3 Nummer 2 und ohne Nachweis einer Kammermitgliedschaft bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine vergleichbare Berechtigung besitzen und
2. dafür dem Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 vergleichbare Anforderungen erfüllen müssen.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist und
2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen mussten, vorzulegen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen.

Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist. Sie kann das Tätigwerden als bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 2 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.

(6) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 2 vergleichbar zu sein, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 4 Satz 1 erfüllen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 4 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 5 und 6 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde. Eine weitere Eintragung in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 4 bis 6 können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt werden.

(8) Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung einer bauvorlageberechtigten Person, die der juristischen Person oder dem Unternehmen angehören muss, aufstellen. Die bauvorlageberechtigte Person hat die Bauvorlagen durch Unterschrift anzuerkennen.

## **§ 68** **Bautechnische Nachweise**

(1) Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen einzureichen

1. Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft wurden,
2. Bescheinigungen eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises und
3. die Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht; dies gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Sonderbauten.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde schriftliche Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen. Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn kann die Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise prüfen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den baulichen Brandschutz, soweit hierüber Sachverständigenbescheinigungen vorzulegen sind.

(2) Die bautechnischen Nachweise müssen für

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und
3. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup>

nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 aufgestellt oder geprüft werden. In diesem Fall bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.

(3) Absatz 1 gilt nicht für nicht genehmigungsbedürftige Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 3 anderes bestimmt ist.

(4) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamts für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

## **§ 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 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 Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch gilt entsprechend. Die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern.

## **§ 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Eine in diesem Gesetz angeordnete Schriftform kann nach Maßgabe des § 3a des Verwaltungsvorfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, ersetzt werden.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 63 Absatz 4 sowie § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 ist zu beachten. Mit den Bauvorlagen für Sonderbauten (§ 50) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Fachplanerinnen oder Fachplanern nach § 54 Absatz 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

## **§ 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.

(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 Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen. Bearbeitungs- und Ausschlussfristen in anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

(3) Entscheidungen und Stellungnahmen nach Absatz 2 sollen gleichzeitig eingeholt werden. Eine gemeinsame Besprechung der nach Absatz 2 zu beteiligenden Stellen (Antragskonferenz) soll einberufen werden, wenn dies der beschleunigten Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens dienlich ist. Förmlicher Erklärungen der Zustimmung, des Einvernehmens oder Benehmens nach Absatz 2 Satz 1 bedarf es nicht, wenn die dort genannten Behörden oder Dienststellen derselben Körperschaft wie die Bauaufsichtsbehörde angehören.

(4) Die Beachtung der technischen Regeln ist, soweit sie nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, zu prüfen.

## **§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen sind insoweit nicht anzuwenden.

(2) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben. Haben die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

(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 m<sup>2</sup> 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.

(4) In der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 und 2 ist über Folgendes zu informieren:

1. über den Gegenstand des Vorhabens,
2. über die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Antrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann,
3. darüber, dass Personen, deren Belange berührt sind, und Vereinigungen, welche die Anforderungen von § 3 Absatz 1 oder § 2 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290) erfüllen (betroffene Öffentlichkeit), Einwendungen bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist erheben können, dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Frist alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen sind und der Ausschluss von umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gilt,
4. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Bei der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 2 ist zusätzlich über Folgendes zu informieren:

1. gegebenenfalls die Feststellung einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 54 und 56 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,
2. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf,
3. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit.

(5) Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen, für sie gilt § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprechend. Bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben, mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. Satz 3 gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.

(6) Bei mehr als 20 Nachbarn, denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 3 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 4 durchgeführt, ist der Genehmigungsbescheid öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden, auf Auflagen ist hinzuweisen. Eine Ausfertigung des gesamten Genehmigungsbescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind in die Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. § 74 Absatz 2 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid eingesehen und nach Satz 8 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Widerspruchsfrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

(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.

### **§ 73**

#### **Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

(1) Hat eine Gemeinde ihr nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.

(2) § 122 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) geändert worden ist, findet keine Anwendung.

(3) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 123 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie ist zu begründen. Eine Anfechtungsklage hat auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt. Die Baugenehmigung kann, soweit sie als Ersatzvornahme gilt, nicht gesondert nach § 126 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen angefochten werden.

(4) Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

## **§ 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

(2) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und der Nachbar nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt hat. Sie braucht nicht begründet zu werden. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen.

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(5) Die Bauherrin oder der Bauherr und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Bauvorlagen einer baulichen Anlage so lange aufzubewahren, wie diese besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

(6) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(7) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

(8) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden. § 70 Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.



(9) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige). Die Bauaufsichtsbehörde unterrichtet die untere Immissionsschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde, soweit sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt wurden.

### **§ 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung**

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

### **§ 76 Teilbaugenehmigung**

(1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 74 gilt entsprechend.

(2) In der Baugenehmigung können für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich sind.

### **§ 77 Vorbescheid**

(1) Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 58 Absatz 3, 69 bis 72, 74 Absatz 1 und 2 sowie 75 Absatz 2 gelten entsprechend.

(2) Betreffen die Fragen nach Absatz 1 die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. § 67 gilt entsprechend. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

### **§ 78 Genehmigung Fliegender Bauten**

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,
2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup> und
5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m beträgt.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erstellt werden dürfen.

(5) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll, sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

(6) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

(7) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen, technisch schwierige Fliegende Bauten sowie Zelte und Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1

nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten ist.

(8) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere, weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(9) Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(10) §§ 70, 71 Absatz 1 Satz 2, 83 Absatz 1 bis 4 gelten entsprechend.

## **§ 79**

### **Bauaufsichtliche Zustimmung**

(1) Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.

Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.

Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung in Anwendung des einfachen Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und 5. § 64 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2, §§ 69 bis 71, § 74 und 76 gelten entsprechend. Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(4) Der öffentliche Bauherr trägt die Verantwortung, dass Entwurf und Ausführung der Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören. § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend.

(5) Anlagen, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 78 Absatz 2 bis 10 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, keine Anwendung.

#### **Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen**

##### **§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

Sind Bauprodukte entgegen § 24 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

##### **§ 81 Einstellung von Arbeiten**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. Dies gilt auch dann, wenn

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 74 Absatz 7 und 9 begonnen wurde, oder
2. bei der Ausführung
  - a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
  - b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen abgewichen wird, oder
3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 24 kein Ü-Zeichen tragen, oder
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Absatz 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

## **§ 82**

### **Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

## **Fünfter Abschnitt Bauüberwachung**

### **§ 83**

#### **Bauüberwachung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten (Bauüberwachung) überprüfen.

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im einfachen Genehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

(3) Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangen.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen.

(5) Im Rahmen der Bauüberwachung ist den mit der Überwachung beauftragten Personen jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde soll, soweit sie oder er im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) 305/2011 erlangen, diese der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

**§ 84****Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung**

(1) Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen (§ 60) wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. § 83 Absatz 2 gilt entsprechend.

(2) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauleiterin oder dem Bauleiter jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter der Bauaufsichtsbehörde nicht benannt worden, trifft die Pflicht die Bauherrin oder den Bauherrn. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr oder von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten von der Bauherrin oder dem Bauherrn oder der Bauleiterin oder dem Bauleiter angezeigt werden.

(3) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

(4) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen gemäß § 68 vorliegen, sind von den Sachverständigen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt.

(5) Die Bauherrin oder der Bauherr hat für die Besichtigung und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.

(6) Mit der Fortsetzung der Bauarbeiten darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn zugestimmt hat.

(7) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bei Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt oder die Anlagen erst benutzt werden, wenn sie von ihr oder einer oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.

(8) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar sind, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Eine Anlage darf erst benutzt werden, wenn darüber hinaus Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Antrag gestatten, dass die Anlage ganz oder teilweise schon früher benutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

## **Sechster Abschnitt Baulasten**

### **§ 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis**

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbau-recht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten wer-den unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Kataster-gesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenver-zeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grund-stück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## **Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

### **§ 86 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Absatz 2 Zu- und Durchfahrten sowie befahrbare Flächen nicht ständig frei-hält oder Fahrzeuge auf ihnen abstellt,
2. es entgegen § 11 Absatz 3 unterlässt, ein Baustellenschild aufzustellen,
3. Bauarten entgegen § 17 ohne Bauartgenehmigung oder ohne allgemeines bauaufsichtli-ches Prüfzeugnis anwendet,

4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 2 vorliegen,
5. Bauprodukte entgegen § 24 Absatz 4 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 zur Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens eine Unternehmerin oder einen Unternehmer oder eine Bauleiterin oder einen Bauleiter oder eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser nicht beauftragt,
7. entgegen § 53 Absatz 2 Satz 2 die genehmigungsbedürftige Beseitigung von Anlagen in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausführt,
8. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 5 vor Beginn der Bauarbeiten die Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter oder während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen oder entgegen § 53 Absatz 1 Satz 6 einen Wechsel in der Person der Bauherrin oder des Bauherrn nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
9. entgegen § 62 Absatz 1 Satz 2 eine Anlage benutzt, ohne eine Bescheinigung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder Sachverständigen vorliegen zu haben,
10. entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,
11. entgegen § 66 Absatz 5 Nummer 2 die Bezugsgebäude nicht anzeigt oder entgegen § 66 Absatz 5 Nummer 3 die dort genannten Nachweise nicht einreicht,
12. entgegen § 68 Absatz 1, § 83 Absatz 3 oder § 84 Absatz 4 Satz 1 die dort genannten Nachweise oder Bescheinigungen nicht einreicht,
13. eine Anlage ohne Baugenehmigung nach § 74 oder Teilbaugenehmigung nach § 76 oder abweichend davon errichtet, ändert, nutzt, beseitigt oder ihre Nutzung ändert,
14. entgegen § 74 Absatz 8 Satz 2 eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle nicht vorliegen hat,
15. entgegen § 74 Absatz 9 den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
16. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 78 Absatz 2 Satz 1 erstmals aufstellt oder in Gebrauch nimmt oder ohne Gebrauchsabnahme nach § 78 Absatz 7 Satz 2 und 3 in Gebrauch nimmt,
17. die nach § 84 Absatz 2 vorgeschriebenen oder verlangten Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig erstattet,
18. entgegen § 84 Absatz 6 oder 7 mit der Fortsetzung der Bauarbeiten beginnt,
19. entgegen § 84 Absatz 8 Anlagen vorzeitig benutzt,
20. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder



21. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen

1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. als staatlich anerkannter Sachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt und
3. ohne staatlich anerkannter Sachverständiger zu sein, Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 13 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, ist die untere Bauaufsichtsbehörde, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde.

## **§ 87**

### **Rechtsverordnungen**

(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Absatz 1 Satz 1, 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in den §§ 4 bis 51,
2. den Nachweis der Befähigung der in § 17 Absatz 6 und § 18 Absatz 3 genannten Personen, dabei können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden,
3. die Überwachung von Tätigkeiten bei Bauarten nach § 17 Absatz 7 und mit einzelnen Bauprodukten nach § 18 Absatz 4, dabei können für die Überwachungsstellen über die in § 25 festgelegten Mindestanforderungen hinaus weitere Anforderungen im Hinblick auf die besonderen Eigenschaften und die besondere Verwendung der Bauprodukte gestellt werden,
4. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in §§ 39 bis 41, insbesondere über Lüftungs- und Leitungsanlagen sowie über deren Betrieb und über deren Aufstellräume,
5. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in § 42, insbesondere über Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme oder zur Warmwasserversorgung sowie über deren Betrieb, über Brennstoffleitungsanlagen, über Aufstellräume für Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie über die Lagerung von Brennstoffen,

6. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der Anlagen und Räume für Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Betrieb und Benutzung ergeben (§§ 49 Absatz 2 und 50), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
7. wiederkehrende Prüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren ständig ordnungsgemäß instandgehalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
8. die Vergütung der Sachverständigen, denen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Aufgaben übertragen werden, die Vergütung ist nach den Grundsätzen des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524), das zuletzt durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 836) geändert worden ist, festzusetzen,
9. die Anwesenheit von Fachleuten beim Betrieb technisch schwieriger Anlagen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten,
10. den Nachweis der Befähigung der in Nummer 9 genannten Fachleute,
11. die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 48 Absatz 2 und
12. berufsqualifizierende Abschlüsse nach § 58 Absatz 2.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zur Vereinfachung oder Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,
3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen,
4. die staatliche Anerkennung von Sachverständigen, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Erstellung von Nachweisen und Bescheinigungen beauftragt werden,
5. die Verpflichtung der Betreiberinnen oder Betreiber, mit der wiederkehrenden Prüfung bestimmter Anlagen nach Absatz 1 Nummer 7 Sachverständige oder Sachkundige zu beauftragen und
6. die Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden gemäß § 91 Satz 2 und 3.

Sie kann dafür bestimmte Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56 oder die Sachverständigen zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 bis 5 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen Sachverständige tätig werden, sowie Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der per-

sönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. Sie kann darüber hinaus auch eine besondere Anerkennung der Sachverständigen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung der Sachverständigen sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zum bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen und
3. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, dass die am Bau Beteiligten nach den §§ 53 bis 56 zum Nachweis der ordnungsgemäßen Bauausführung Bescheinigungen, Bestätigungen oder Nachweise dieser Personen, von Sachverständigen, Fachleuten oder Behörden über die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen vorzulegen haben.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Befugnisse für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25) auf andere Behörden zu übertragen. Die Befugnis nach Satz 1 kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt. Die Befugnis darf nur im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde ausgeübt werden.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen und
2. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Absatz 2 und §§ 20 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

(8) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), das durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das

Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung nach § 74 oder Zustimmung nach § 79 einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69 einschließen sowie, dass § 35 des Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(9) Die Rechtsverordnungen werden nach Anhörung des zuständigen Ausschusses des Landtags erlassen.

(10) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

## **§ 88**

### **Technische Baubestimmungen**

(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. §§ 17 Absatz 2, 20 Absatz 1 und 69 Absatz 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere
  - a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
  - b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,
  - c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauprodukts im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,
  - d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
  - e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
  - f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,

4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Absatz 3 oder nach § 22 Absatz 1 bedürfen,
  5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 24 Absatz 2 und,
  6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.
- (3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.
- (4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 20 Absatz 3 genannte Liste.
- (5) Die Oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift für das Land Nordrhein-Westfalen. Bei der Bekanntgabe kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB).

### **§ 89 Örtliche Bauvorschriften**

- (1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über
1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
  2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
  3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Absatz 2),
  4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze (§ 48 Absatz 3), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,
  5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
  6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,

7. die Begrünung baulicher Anlagen.

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 13, 13a, 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

(3) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

### **§ 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.

### **§ 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.

## **Artikel 2** **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) § 72 Absatz 3 bis 6 und § 79 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 72 Absatz 3 bis 6 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt das Gesetz am 1. Januar 2019 in Kraft. Gleichzeitig treten die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 sowie die §§ 3, 17 bis 28, 86 Absatz 1 Nummer 2 und 3, Absatz 5 bis 7 und Absatz 11 und § 87 der Landesbauordnung 2016 vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016, S. 1162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. 2017, S. 1005) außer Kraft. Im Übrigen wird die Landesbauordnung 2016 vom 15. Dezember 2016 aufgehoben.





## **Begründung**

### **Allgemeiner Teil der Begründung**

#### **A Ziel des Gesetzentwurfes**

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können.

Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

Durch den Beschluss des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 21. Dezember 2017 wurde das Inkrafttreten der am 15. Dezember 2016 beschlossenen neugefassten Landesbauordnung (im Folgenden kurz: BauO 2016), mit Ausnahme des am 28. Juni 2017 in Kraft getretenen Bauproduktenrechts, um ein Jahr bis zum 1. Januar 2019 aufgeschoben. In diesem so geschaffenen Zeitraum, der dazu genutzt wurde, die BauO 2016 auf mögliche Baukosten steigernde Regelungsinhalte sowie mögliche Verfahrensbeschleunigungspotenziale zu überprüfen, gilt die vormalige Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 fort.

Vor dem Hintergrund verschiedener Maßnahmen sowohl seitens des Bundesgesetzgebers in Bezug auf Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz (Energieeinsparverordnung) als auch des Landesgesetzgebers hat sich das Bauen in den vergangenen Jahren verteuert: Gemäß Veröffentlichung von IT.NRW („Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen“, Mai 2017) beläuft sich der Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk bei Wohngebäuden im Jahr 2016 auf 110,1 Punkte (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Dieser aus den Preisindizes für Rohbauarbeiten (+ 5,7 Punkte seit 2010) und für Ausbauarbeiten (+ 13,8 Punkte seit 2010) zusammengesetzte Wert, verdeutlicht den Anstieg der Baupreise für Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren.

Hinzu kommt, dass insbesondere für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau der landesgesetzliche Rahmen zur Schaffung und Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen anzupassen ist.

Des Weiteren ergibt sich das Erfordernis, das landesgesetzliche Bauordnungsrecht an die Musterbauordnung anzupassen: Der föderale Wettbewerb der Länder bei der Ausgestaltung des jeweiligen Bauordnungsrechts hat auf der einen Seite zwar die Praxiserprobung einer Vielzahl unterschiedlicher Regelungen in der Vergangenheit ermöglicht, dies hat jedoch auf der anderen Seite dazu beigetragen, dass das Bauordnungsrecht infolge der unterschiedlichen Regelungsintensität in den Ländern sich als nachteiliger Standortfaktor – insgesamt – erweist. Durch die Vornahme einer stärkeren Orientierung an der Musterbauordnung wird gleichzeitig ein Beitrag zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts zwischen den Ländern geleistet.

Mit Inkrafttreten des auf der Bundesebene verabschiedeten Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (sogenannte SEVESO-III-Richtlinie) am 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) und Inkrafttreten der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie am 9. Januar 2017, ergibt sich auf Landesebene das Erfordernis, die Umsetzung im Bauordnungsrecht zu regeln.

## **B Eckpunkte des Gesetzentwurfs:**

Die Nordrhein-Westfalen-Koalition hat im Koalitionsvertrag für die 17. Legislaturperiode vereinbart, das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht zu vereinfachen. Um insbesondere Handwerkern, Architekten und Ingenieuren, die auch in anderen Bundesländern tätig sind, die Arbeit zu erleichtern, hat die Koalition vereinbart, die Landesbauordnung stärker an die Musterbauordnung anzugleichen.

### **1. Angleichung an die Regelungen der Musterbauordnung (MBO)**

Durch das Aufschieben der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist, bis zum 1. Januar 2019 mit dem Moratorium vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1003) wurde der Raum geschaffen, um das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht intensiv mit allen am Bau Beteiligten zu überprüfen. Der vorliegende Gesetzentwurf orientiert sich an den Regelungen und Standards der Musterbauordnung, um das Bauen zu vereinfachen und kostengünstiger zu gestalten und um durch die Harmonisierung des Baurechts an bundesweit geltende Standards die Wettbewerbsfähigkeit Nordrhein-Westfalens zu befördern. Dabei werden jedoch vom Gesetzentwurf nordrhein-westfälische Besonderheiten und spezielle Regelungsbedarfe berücksichtigt.

Das Abstandsflächenrecht wird im Besonderen in § 6 Absatz 5 an die MBO angepasst. Dadurch wird dem bundesdeutschen Grundsatz „Innen- vor Außenverdichtung“ Rechnung getragen und die Nachverdichtungspotentiale in den nordrhein-westfälischen Ballungsräumen und Universitätsstädten wesentlich gestärkt. Das Abstandsflächenrecht (§ 6) gehört zu den komplexen Regelungsaufgaben des Bauordnungsrechts. Die bisherige nordrhein-westfälische Normierung bestand aus vielen und anspruchsvollen Sonderregelungen. Der Gesetzentwurf gleicht das Abstandsflächenrecht der MBO und damit demjenigen der meisten anderen Länder an. In der Folge wird das bisher in § 6 Absatz 6 BauO 2000 geltende sogenannte „Schmalseitenprivileg“ in Nordrhein-Westfalen aufgegeben; neben Nordrhein-Westfalen hat nur noch Bayern eine entsprechende Regelung in dem dort geltenden Bauordnungsrecht.

Die Tiefe der Abstandsfläche (Absatz 5) wird verändert, um Nachverdichtungspotentiale zu heben. Weiterhin wird im § 6 Absatz 12 Satz 2 eine Regelung eingeführt, mit der es ermöglicht wird, ein Wohngebäude mit Bestandsschutz auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen im Zuge des Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu zu errichten. Die neu gefasste Regelung stellt dabei sicher, dass schutzwürdige Belange Dritter nicht beeinträchtigt werden.

## 2. Beibehaltung des Freistellungsverfahrens

Wenn die Landesbauordnung 2016 zum 28. Dezember 2017 in Kraft getreten wäre, wäre das bewährte und von vielen Kommunen sowie von Bauherrinnen und Bauherren praktizierte „Freistellungsverfahren“ ersatzlos abgeschafft worden.

Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt mit § 63 „Genehmigungsfreistellung“ bestimmte Bauvorhaben von der Genehmigung freizustellen. Unverändert zur geltenden Rechtslage aus der BauO 2000 kann die Bauherrschaft beantragen, dass für ihr Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

## 3. Landesgesetzlich geregelte Stellplatzpflicht

Mit dem Gesetzentwurf wird die Landesregierung ermächtigt, über eine Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze (Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze) im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zu regeln. Diese Vorschrift berücksichtigt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik.

Durch die zu erlassende Rechtsverordnung wird beabsichtigt, lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; für andere Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument einer örtlichen Bauvorschrift zur Verfügung.

Gleichzeitig wird im § 48 Absatz 1 Satz 4 neu geregelt, dass im Zusammenhang mit der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Ablösung die Schaffung von notwendigen Stellplätzen nicht gilt, wenn dadurch eben diese Schaffung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde.

Der Gesetzentwurf sieht im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung Flexibilisierungen vor: So können die Gemeinden durch einen Bebauungsplan oder insbesondere durch die in § 48 Absatz 3 eingeführte Satzungsermächtigung selbst Regelungen über das Erfordernis von Stellplätzen treffen und damit den Bauaufsichtsbehörden und den Entwurfsverfassern lokal angepasste Vorgaben machen.

Die Regelung nimmt neben der vereinfachten Nachverdichtung zudem verstärkt das Fahrrad als Verkehrsmittel in den Blick, indem zugunsten von Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern verschiedene Regelungen über Fahrradabstellplätze aufgenommen werden, die insbesondere durch das kommunale Satzungsrecht weiter präzisiert werden können. Die Kommunen werden zudem in die Lage versetzt, über eine örtliche Bauvorschrift zu regeln, dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden können. Dieser inhaltliche Ansatz trägt einer sich verändernden Mobilität in Richtung E-Mobilität Rechnung. Mit Blick auf etwaige Ablösebeträge werden künftig auch interkommunale Verkehrskonzepte, die insbesondere in Ballungsregionen wertvoll sind, normiert.

## 4. Regelungen zur Barrierefreiheit

Das in der Kompetenz des Landes liegende Bauordnungsrecht dient – neben der Gefahrenabwehr – zunehmend auch der Gewährleistung sozialer Standards. Bereits 2008 wurde in der MBO – angelehnt an das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz – der Begriff der „Barrierefreiheit“ definiert. Der vorliegende Gesetzentwurf fasst die Vorschriften zur Barrierefreiheit

im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht neu. Zum einen wird in § 2 die Definition der Barrierefreiheit an die entsprechende Regelung in der MBO angepasst. Zugleich gleicht sich die Definition den Begrifflichkeiten nach § 1 Absatz 1 Satz 1 des Behindertengleichstellungsgesetzes Nordrhein-Westfalen (BGG NRW) an. Damit werden die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, allen Menschen, insbesondere Menschen mit Behinderungen, eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Das mit der BauO 2016 verfolgte Ziel, Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf einen Rollstuhl angewiesen sind, bedarfsgerechte Wohnangebote zu eröffnen, ist nicht mit starren Quoten zu erreichen. Einerseits wird dabei nicht der regional unterschiedliche Bedarf berücksichtigt; andererseits wünschen Menschen, die durch fortschreitendes Alter oder durch Krankheiten oder Unfälle eine Behinderung oder Mobilitätseinschränkung erfahren, nach Möglichkeit einen Verbleib in ihrer angestammten Wohnumgebung. Dies lässt sich neben baurechtlichen Festlegungen vor allem durch verstärkte Förder- und Beratungsangebote erreichen.

Der Gesetzentwurf konkretisiert daher die Festlegungen zur Barrierefreiheit und weitet diese ausdrücklich als Bekenntnis zum Erfordernis der Barrierefreiheit auf alle Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 aus:

Nordrhein-Westfalen hat als einziges der 16 Länder noch nicht die diesbezügliche DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmung eingeführt, mit der die Barrierefreiheit für alle am Bau Beteiligten definiert wird. Die Einführung der DIN 18040-2 durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmung wird gemeinsam mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales erarbeitet werden. Dies schafft Klarheit und Transparenz gegenüber den am Bau Beteiligten.

Des Weiteren sieht der Gesetzentwurf Regelungen für öffentlich zugängliche Anlagen im § 49 Absatz 2 vor; hierzu wird auch eine gezielte Beteiligung der örtlich zuständigen Behindertenbeauftragten bzw. der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen zu Fragen der Barrierefreiheit gehören.

Darüber hinaus wird die Landesregierung dafür Sorge tragen, dass Angebote, die über den Mindeststandards einer Barrierefreiheit im Sinne des „R-Standards“ hinausgehen, mit der Nachfrage nach diesem Wohnraum zusammengeführt werden.

## 5. Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben

Mit den neu in § 63 Absatz 1 Satz 2 und in den § 72 einzufügenden Absätzen 3 bis 6 wird die sogenannte Seveso-III-Richtlinie der Europäischen Union – nach der Transformation in das bundesdeutsche Recht – nun auch in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht umgesetzt. Die europäische Richtlinie bzw. das bundesdeutsche Recht verlangt, dass bei Bauvorhaben, zu denen auch große Wohnbauvorhaben mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> gehören können, ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit unter den dort genannten Voraussetzungen durchführt. Um eine möglichst zeitnahe Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben, zu erreichen, soll dieser Teil des Gesetzes unmittelbar nach dessen Verkündung in Kraft treten.

## 6. Transparenzregelungen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren

Mit dem BauModG NRW wird die Durchführung einer Vollständigkeitsprüfung von eingereichten Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen verankert. Sind die Unterlagen unvollständig oder mit Mängeln behaftet, hat die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Nachbesserung aufzufordern.

Im Zusammenhang mit den in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich langen Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungsverfahren wird aus Gründen der Transparenz erstmals eine Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden über die durchschnittliche Verfahrensdauer eingeführt.

Darüber hinaus stellt das BauModG NRW klar, dass das Schriftformerfordernis, beispielsweise bei Bauantrag und Bauvorlagen sowie bei der Baugenehmigung durch eine elektronische Form gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein- Westfalen ersetzt werden kann.

## 7. "Bauen mit Holz"

Holz kommt als Bau- und Werkstoff große ökologische und klimapolitische Bedeutung zu. Im Vergleich zu anderen Materialien ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, der einen wegweisenden Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Bauwesens leistet. Daher wird das „Bauen mit Holz“ auch für die Gebäudeklassen 4 und 5 - unter den im § 26 Absatz 3 genannten Voraussetzungen - in Nordrhein-Westfalen ermöglicht.

### **Besonderer Teil der Begründung**

#### **Artikel 1**

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

#### **Erster Teil**

#### **Allgemeine Vorschriften**

### **1. Zu § 1 Anwendungsbereich**

§ 1 Absatz 1 bleibt unverändert. Die Änderungen im § 1 Absatz 2 nehmen die Regelungen aus der Musterbauordnung - MBO - in der Fassung aus November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 13. Mai 2016, auf:

Der letzte Halbsatz in § 1 Absatz 2 Nummer 3 entfällt. Dadurch wird ein bislang bestehender Widerspruch zur Regelung über die Genehmigungsfreiheit derartiger Anlagen in § 65 Absatz 1 Nummer 9a und 10 BauO 2000 beseitigt.

§ 1 Absatz 2 Nummer 4 schließt auch solche Rohrleitungen ein, die unterirdisch verlegt und dem Ferntransport von Stoffen dienen.

Des Weiteren werden die „Krananlagen“ im § 1 Absatz 2 Nummer 5 in vollständiger Übernahme der Regelung der MBO ergänzt: Bei Kränen und Krananlagen handelt es sich im Wesentlichen um Maschinen, die nicht dem Regelungsbereich der Landesbauordnung unterliegen. Diese Ausnahme gilt hingegen nicht für die sogenannten Kranbahnträger, auf denen Kranbahnen laufen. Diese Kranbahnträger werden bauseitig bemessen, da sie auch zur Aussteifung der baulichen Anlage dienen. Die Prüfung der Bemessung der Tragkonstruktion ist

hinsichtlich der auftretenden Kräfte vorzunehmen und fällt nicht in den allgemeinen Verantwortungsbereich des Kranherstellers.

In § 1 Absatz 2 Nummer 6 werden Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäude in ergänzt (vollständige Übernahme der MBO).

Messestände, die in Gebäuden auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, sind keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Mangels Qualifizierung als bauliche Anlage ist der Anwendungsbereich nach § 1 Absatz 1 Satz 1 insoweit nicht eröffnet. Der ausdrückliche Ausschluss von Messeständen in Gebäuden aus dem Anwendungsbereich durch die Anfügung in § 1 Absatz 2 Nummer 6 dient somit lediglich der Klarstellung.

Auf Messestände in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung, sondern es gilt das allgemeine Sicherheitsrecht. Die Sicherheitsbehörden können sich zwar im Rahmen der Amtshilfe der Fachkenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörden bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen verantwortlich.

## **2. Zu § 2 Begriffe**

Die Änderungen im § 2 nehmen die Regelungen aus der Musterbauordnung – MBO – in der Fassung aus November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 13. Mai 2016, auf:

### **a) Absatz 1**

In Satz 2 Nummer 4 werden zur Anpassung des Gesetzes an die Formulierung in der MBO neben den Campingplätzen und Wochenendplätzen nun auch die Zeltplätze geführt. Da die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) vom 24. März 2011, die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 24. November 2014 (GV. NRW. S. 847) geändert worden ist, auch für Zelte gilt, erfolgt die Aufnahme der Zeltplätze in den Katalog des § 2 Satz 2 Nummer 4 der Vollständigkeit halber.

Neu in den Katalog der baulichen Anlagen werden in § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5 die Freizeit- und Vergnügungsparks aufgenommen. Dadurch wird klargestellt, dass neben den Sport- und Spielflächen (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3) auch die Freizeit- und Vergnügungsparks als Ganzes bauliche Anlagen sind.

In Satz 2 Nummer 6 wird die bisher in der BauO 2000 verwendete Begrifflichkeit der „Stellplätze“ dahingehend verändert, so dass hierunter Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze gefasst werden.

In § 2 Absatz 1 wird mit Satz 3 eine Legaldefinition von „Anlagen“ eingeführt: Die BauO 2000 bediente sich bisher – mit nicht immer deutlicher Systematik – an mehreren Stellen der Wendung „baulichen Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2“. Die gesetzliche Bestimmung des (Ober-)Begriffs „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen.

**b) Absatz 2**

Die Änderung in § 2 Absatz 2 ist redaktioneller Art und nimmt die Formulierung der MBO auf.

**c) Absatz 3**

§ 2 Absatz 3 Satz 1 enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie zum Beispiel Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt.

**Gebäudeklasse 1 (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1):**

Die Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung eingeordnet.

**Gebäudeklasse 2 (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2):**

Die gleichen Gebäude (ohne land- und forstwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind.

**Gebäudeklasse 3 (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3):**

In Gebäudeklasse 3 werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet.

**Gebäudeklasse 4 (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4):**

Die Gebäudeklasse 4 umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>.

**Gebäudeklasse 5 (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5):**

Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die Gebäudeklasse 5. Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach § 50.

Durch die vollständige Übernahme der MBO kann auf die bisher in § 2 Absatz 3 Satz 1 BauO 2000 enthaltene Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe durch die Aufnahme ausformulierter Maße für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet werden. Die Legaldefinition für Hochhäuser, die in § 2 Absatz 3 Satz 3 BauO 2000 enthalten ist, wird in § 50 Absatz 2 Nummer 1 übernommen.

Mit § 2 Absatz 3 Satz 2 wird eine einheitliche Maßgröße für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe eingeführt. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können.

Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben.

§ 2 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 1 definiert die Flächen der Nutzungseinheiten einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassenden geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

§ 2 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 2 nimmt für die Flächenberechnung nach § 2 Absatz 3 Satz 1 Flächen in Kellergeschossen aus und stellt - wie die Höhenbetrachtung - nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

#### **d) Absatz 4**

§ 2 Absatz 4 entspricht der Formulierung in der bisherigen Fassung der BauO 2000; eine Änderung erfolgt nicht.

#### **e) Absatz 5**

§ 2 Absatz 5 Satz 1 Halbsatz 2 enthält eine ergänzende gesetzliche Begriffsbestimmung des Kellergeschosses. § 2 Absatz 5 Satz 2 ist als Legaldefinition neu gefasst.

#### **f) Absatz 6**

Die MBO enthält keine Vollgeschoss-Definition. Innerhalb der MBO wird dazu wie folgt ausgeführt: „Solange § 20 Absatz 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 dieses Gesetzes in seiner bisherigen Fassung fort. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.“

Da die BauNVO unverändert zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf das Landesrecht verweist, ist eine Begriffsbestimmung erforderlich. Der neu gestaltete § 2 Absatz 6 vereinfacht den Begriff des Vollgeschosses gegenüber der bisherigen BauO 2000 (dort in § 2 Absatz 5). Dadurch entfällt die Spezialregelung zum „Staffelgeschoss“, die ein allseitiges Zu-



rückweichen der Außenwände für das jeweilige Geschoss forderte und die häufig zu Auseinandersetzungen zwischen der Bauherrschaft, Planenden und Bauaufsichtsbehörden geführt hat. Künftig soll nur noch auf die Geschosshöhe über einer Mindestgrundfläche abgestellt werden. Diese Regelung gibt Planenden einen größeren Raum für die Planung von Gebäuden im Rahmen städtebaulicher Vorgaben.

Für das Vollgeschoss soll künftig daher nicht mehr auf das Maß zwischen den Fußbodenoberkanten (bzw. die Dachhaut) abgestellt werden, sondern auf die lichte Höhe des Geschosses. Dies führt vor allem dazu, dass künftig die nachträgliche Wärmeisolierung von Dachgeschossen möglich wird, ohne dass allein dadurch ein weiteres Vollgeschoss entsteht.

#### **g) Absatz 7**

§ 2 Absatz 7 entspricht der Formulierung in der bisherigen Fassung der BauO 2000; eine Änderung erfolgt nicht. Der Wortlaut stimmt mit der MBO überein.

#### **h) Absatz 8**

§ 2 Absatz 8 wird vollständig an die MBO angepasst und um Fahrräder ergänzt. Dies betrifft neben einer redaktionellen Änderung in § 2 Absatz 8 Satz 2 das Einfügen des § 2 Absatz 8 Satz 3, der nun eine Legaldefinition enthält, was nicht als Stellplatz oder Garage gilt.

#### **i) Absatz 9**

§ 2 Absatz 9 nimmt die Begriffsbestimmung der Feuerstätten gemäß der MBO auf. Dadurch werden in dem nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht Feuerstätten definiert; dieser Begriff wird in § 42 „Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung“ der Definition der Feuerungsanlage zu Grunde gelegt.

#### **j) Absatz 10**

Bereits mit der MBO in der Fassung aus November 2002, die zuletzt durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21. September 2012 geändert wurde, wurde in die MBO eine Definition der Barrierefreiheit aufgenommen. Die in der MBO verwendete Begriffsdefinition orientierte sich an der Formulierung aus dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BGG). Diese Definition der MBO wird grundsätzlich übernommen und um „alle Menschen“ sowie das Wort „auffindbar“ ergänzt, um sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nicht nur von Menschen mit Behinderungen erreicht und genutzt, sondern auch in der allgemein üblichen Weise aufgefunden werden können.

#### **k) Absatz 11**

Die Anpassungen in § 2 Absatz 11 (Bau 2000: § 2 Absatz 9) berücksichtigen den Anpassungsbedarf des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an das europäische Bauproduktenrecht.

Zum einen wird in § 2 Absatz 11 der Begriff des „Bauprodukts“ definiert. Zur Klarstellung und zur Vereinheitlichung mit der BauPVO – Artikel 2 Nummern 1 und 2 – ist der Begriff „Bausatz“ hinzugefügt worden.

Ein „Bausatz“ ist ein Bauprodukt, das von einem einzigen Hersteller als Satz von mindestens zwei getrennten Komponenten, die zusammengefügt werden müssen, um in das Bauwerk eingefügt zu werden, in Verkehr gebracht wird. Die Ergänzung erfolgt aus Gründen der Vollständigkeit, da nach Artikel 2 Nummer 1 auch ein Bausatz ein Bauprodukt ist.

#### **l) Absatz 12**

§ 2 Absatz 12 entspricht der Fassung der MBO und dem Wortlaut der BauO 2000. Das Zusammenfügen von Komponenten eines Bausatzes im Sinne des § 2 Absatz 11 gilt nicht als Bauart.

### **3. Zu § 3 Allgemeine Anforderungen**

#### **a) Absatz 1**

§ 3 Absatz 1 Satz 1 wurde an die Formulierungen der MBO vollständig angepasst: Grundsätzlich nimmt § 3 Absatz 1 Satz 1 damit eine baurechtliche Generalklausel auf, mit deren Hilfe das Bauordnungsrecht über das allgemeine Sicherheitsrecht hinaus erweitert wird und insbesondere auch ein Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verankerung findet.

In dem neu eingefügten Satzteil werden nunmehr klarstellend die in Anhang I der BauPVO enthaltenen Grundanforderungen in Bezug genommen. Die Verwendung des Wortes „dabei“ zeigt an, dass die nationalen Schutzziele die Grundanforderungen mit umfassen, sie in der Verwaltungsvorschrift nach § 88 konkretisiert werden und sie damit erfolgreich in der europäischen Normung eingebracht werden können.

§ 3 Absatz 1 Satz 2 erfordert, dass die Anforderungen, wie sie in Satz 1 festgehalten sind, dauerhaft gewährleistet sein müssen.

#### **b) Absatz 2**

Abweichungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik sind nunmehr unmittelbar gesetzesabhängig immer dann zulässig, wenn die abweichende Lösung in gleichem Maße die Grundanforderungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 erfüllt. Die schlichte Nichterfüllung einer allgemein anerkannten Regel der Technik ohne Nachweisführung der Ersatzlösung ermöglicht § 3 Absatz 2 jedoch nicht. Die Gleichwertigkeit der abweichenden Lösung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. Bestimmungen zu Abweichungen von Technischen Baubestimmungen enthalten hingegen musterkonform die Sätze 3 und 4 des § 88 Absatz 1.

#### **c) Absatz 3**

Die Änderungen in § 3 Absatz 3 sind redaktioneller Art und berücksichtigen die Formulierung in der MBO, in der durchgängig der Begriff der „Beseitigung“ an Stelle der bisher in der BauO 2000 nebeneinander verwendeten Begriffe „Abbruch“ und „Beseitigung“ benutzt wird.

## Zweiter Teil

### Das Grundstück und seine Bebauung

#### 4. Zu § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

##### a) Absatz 1

Die Änderung in § 4 Absatz 1 Satz 1 dient dem Brandschutz: Ab Beginn der (tatsächlichen) Nutzung des Gebäudes muss eine Zufahrt vorhanden sein, die den sicheren Einsatz von Feuerlöschgeräten gewährleistet. Die Regelung dient gleichermaßen dem Gesundheitsschutz, in dem die Zufahrt von Arzt-, Kranken- und Rettungswagen gesichert wird. Satz 1 berücksichtigt darüber hinaus, dass die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sein müssen.

Die Anforderung, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar ist (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten, so dass diese bisherige Formulierung entfallen kann.

§ 4 Absatz 1 Satz 2 berücksichtigt die bisher in § 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 BauO 2000 enthaltene Regelung und ersetzt die bisherige Zulässigkeitsregelung durch die Gebäudeklassen 1 bis 3. Für die genannten Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 kann der zweite Rettungsweg über mobile Einsatzgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden.

Die weitere bisherige Anforderung, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist (§ 4 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauO 2000) ist gleichsam entbehrlich, weil auch die Abwasser- (einschließlich Niederschlagswasser-) Entsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist. Wild abfließendes (auch Niederschlags-) Wasser ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts in Nordrhein-Westfalen.

Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen, soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. Zwar verlangt das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesichert ist, aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose also mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein werden; auf § 84 Absatz 8 wird verwiesen.

Darüber hinaus regelt § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S. 886), dass die Gemeinden die Maßnahmen zur Verhütung von Bränden treffen. Sie stellen eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung und -rückhaltung erforderlich ist, hat hierfür die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Besitzerin oder der Besitzer oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter Sorge zu tragen.

Eine andere Entscheidung kann aber auch auf der Grundlage der bisherigen bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen – auch wenn sie dies nicht explizit aussagen – zumindest häufig nicht getroffen werden. Entscheidend ist demgegenüber, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des errichteten Bauvorhabens dann nicht zulässt und zulassen darf, wenn zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden und benutzbar sind. § 84 Absatz 8 stellt klar, dass eine Anlage erst benutzt werden darf, wenn Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind. Auf die Erläuterungen zu § 84 wird verwiesen.

#### **b) Absatz 2**

§ 4 Absatz 2 Satz 1 übernimmt vollständig die Formulierung der MBO. Damit wird auf die bisherige in der BauO 2000 enthaltene Regelung verzichtet, wonach das Gebäude auf mehreren Grundstücken dem Baurecht so entsprechen muss, als handele es sich um ein Grundstück. Die bisherige Vorschrift hat in der Praxis zu Irritationen bei der Anwendung geführt.

§ 4 Absatz 2 Satz 2 und Satz 3 werden neu eingefügt. Damit wird die Überbauung einer Grenze durch eine nachträgliche Wärmedämmung zugelassen. Diese Regelungen ergänzt § 23a Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 (GV. NRW. S. 190), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, der unter den dort geregelten Voraussetzungen eine Duldungspflicht des Nachbarn hinsichtlich des Überbaus begründen kann. Die bauordnungsrechtlich zulässige Überbauung setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit jedoch nicht voraus.

### **5. Zu § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

#### **a) Absatz 1**

Der § 5 regelt die Zugänglichkeit baulicher Anlagen auf dem Grundstück für die Feuerwehr, insbesondere die Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte und von Löschfahrzeugen.

§ 5 Absatz 1 Sätze 1 bis 4 berücksichtigt die vollständige Formulierung der MBO und ist Teil des von der Bauministerkonferenz gebilligten Brandschutzkonzeptes aus dem Jahr 2002. Im Rahmen der damaligen Neufassung der MBO wurde auf alle Detailanforderungen verzichtet, da diese über DIN-Nomen bzw. über Muster-Richtlinien der ARGEBAU geregelt sind. Dieser Vorgabe folgt der neugefasste § 5 Absatz 1 in den genannten Sätzen. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ aus 2009 („MRFIFw“) wird vor der Neufassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts als Technische Baubestimmung eingeführt.

Durch die Anpassung an die MBO und die Einführung der MRFIFw ergeben sich partiell höhere Anforderungen, beispielsweise an die Mindestbreite für Aufstellflächen auf dem Grundstück: Diese erhöhen sich von 3,00 m auf 3,50 m, die Gesamtbreite von Aufstellflächen rechtwinklig zu einer Außenwand von 5,50 m auf 6,00 m. Diese Abmessungen sind wegen der größeren Fahrzeugbreiten von Feuerwehrfahrzeugen erforderlich.

Abweichend von der MBO wird der § 5 Absatz 1 Satz 5 aufgenommen, da dadurch die Zulässigkeit ermöglicht wird, ohne dass eine Abweichungszulassung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich wird.

**b) Absatz 2**

§ 5 Absatz 2 wird vollständig an die MBO angepasst und enthält Grundanforderungen an Befestigung, Tragfähigkeit, Kennzeichnung und Freihaltung der Flächen für die Feuerwehr.

**6. Zu § 6 Abstandsflächen**

Die Neufassung des § 6 berücksichtigt eine größtmögliche Mustertreue zur MBO unter Berücksichtigung nordrhein-westfälischer Besonderheiten: Das Abstandsflächenrecht enthält allgemeine Anforderungen. Aus der Anpassung an die MBO ergibt sich eine Verwendung der Begrifflichkeit „Abstandsflächen“ statt der bisherigen Bezeichnung „Abstandflächen“.

**a) Absatz 1**

§ 6 Absatz 1 Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. § 6 Absatz 1 Satz 2 nimmt die Vorschrift für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf (§ 6 Absatz 10 BauO 2000).

Satz 3 regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht. Satz 3 entspricht materiell der bisherigen Vorschrift aus § 6 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 unter Berücksichtigung redaktioneller Anpassungen.

Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, werden in der Regel Vorschriften über die Bauweise sein (§ 22 BauNVO), können sich im Einzelfall aber auch aus Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Absatz 2 Satz 1 BauNVO) ergeben. Dass an die Grenze gebaut werden darf, kann sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen (§ 23 Absatz 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) zugelassen worden ist.

**b) Absatz 2**

§ 6 Absatz 2 Satz 2 entspricht – von redaktionellen Änderungen abgesehen – der bisherigen Regelung in § 6 Absatz Satz 2 BauO 2000.

**c) Absatz 3**

§ 6 Absatz 3 ist abgesehen von der Anpassung der Nummer 2 an die neue Systematik der Gebäudeklassen unverändert zur BauO 2000 in Übereinstimmung mit der MBO.

**d) Absatz 4**

Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus § 6 Absatz 4 BauO 2000 und enthält die Bemessung der Wandhöhe. Die Regelung der MBO, wonach die Wand- und Giebelflächen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandsflächenberechnung eingehen, wird ausdrücklich nicht übernommen, weil die Bemessungsregeln der MBO zur Wandhöhe teilweise zu größeren Abstandsflächen führen würden, als es nach geltendem Recht der Fall wäre.

**e) Absatz 5**

Der neu gefasste Absatz 5 behandelt die Tiefe der Abstandsflächen und wird weitgehend an die MBO angepasst. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 0,8 H auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – entspricht den geringsten in anderen Länderbauordnungen vorgefundenen Werten und dem Orientierungswerten in der MBO. Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke; angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts.

Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. Die Rechtsanwendung wird – auch durch den Wegfall von Sonderregelungen, namentlich des in Literatur und Rechtsprechung breit und vielfältig kontrovers behandelten Schmalseitenprivilegs (§ 6 Absatz 6 BauO 2000) – vereinfacht. Auch für die Baugenehmigungsverfahren sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die Landesbauordnung bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs ein vergleichbar geringes Maß (allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde. Die mit der Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe einhergehende Abschaffung des Schmalseitenprivilegs schafft insofern Gerechtigkeit und vereinfacht die abstandsflächenrechtliche Beurteilung maßgeblich.

Ein ganz erheblicher Teil der Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu Fragen des Abstandsflächenrechts hatte bisher seine Ursache in den durch das Schmalseitenprivileg bewirkten Rechtsunsicherheiten. Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbelichtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken.

Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Der festgelegte neue Mindeststandard lässt sich auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig 0,8 H. Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen 5 m x 4,5 m = 22,5 m<sup>2</sup> großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m x 4,31 m = 5,81 m<sup>2</sup> (rd. ¼ der Raumflä-

che). Demgegenüber legt das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht (nunmehr in § 47 Absatz 2) als Mindestfenstergröße  $1/8$  der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungsfaktoren wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

In dem das Anliegen der bisherigen Vorschriften – die Reduzierung der Abstandsflächentiefe in bestimmten Baugebieten – aufnehmenden Absatz 5 Satz 2 wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf  $0,2 H$ , mindestens  $3\text{ m}$ ; da die regelmäßige Abstandsflächentiefe nunmehr ohnehin nur noch  $0,4 H$  beträgt, entfällt die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf  $0,5 H$  in Kerngebieten. Auf die bisherige Regelung in § 6 Absatz 5 Satz 3 BauO 2000, wonach in Sondergebieten geringere Abstandsflächentiefen, jedoch nicht weniger als  $3\text{ m}$  gestattet werden konnten, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigte, wird verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Abweichungen nach § 69 hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Abweichend zur MBO wird an der Regelung in § 6 Absatz 5 Satz 3 BauO NRW 2000 festgehalten, dass in bestimmten Baugebieten geringere Tiefen der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen möglich sind. Da in Gewerbe und Industriegebieten nach Satz 2 ohnehin nur noch eine Tiefe von  $0,2 H$  verlangt wird, brauchen diese Gebiete hier nicht mehr aufgeführt werden. Neben Kerngebieten gilt der verminderte Abstand von  $0,2 H$  jetzt auch neu für Urbane Gebiete.

Absatz 5 Satz 4 entspricht § 6 Absatz 5 Satz 4 BauO 2000/2016.

Absatz 5 Satz 5 enthält eine – begünstigende – Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. Die Regelung entspricht der MBO.

Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von  $0,4 H$  lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. Auch wenn nach dem bisherigen Recht durch Festsetzung geringere Gebäudeabstände, als sie nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erforderlich waren, zugelassen werden konnten und im Rahmen eines Bebauungsplans dem Planungsrecht der Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht eingeräumt war, sind Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen; die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung steht solchen Versuchen außerordentlich kritisch gegenüber. Hier schafft die  $0,4 H$ -Regelung weitestgehend Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken.

Absatz 5 Satz 6 stellt eine neue Vorrangregelung für das Bauplanungsrecht gegenüber den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen dar. Satz 6 bewirkt, dass auch städtebauliche Satzungen oder örtliche Bauvorschriften nach § 89 hinsichtlich der Bemessung der Abstandsflächentiefe gegenüber Absatz 5 Satz 1 bis 5 Vorrang haben.

**f) Absatz 6**

§ 6 Absatz 6 regelt – wie § 6 Absatz 7 BauO 2000 – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. Absatz 6 wird mit Ausnahme der Ergänzung einer maximale Tiefe für vortretende Bauteile von 1,50 m in Nummer 1, vollumfänglich an die MBO angepasst. Die Einfügung eines Maßes in Nummer 1 erleichtert den Planern die rechtssichere Anwendung der Vorschrift.

Absatz 6 Nummer 1 lässt u. a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu. Ergänzend zur MBO wird bestimmt, dass untergeordnete Bauteile nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten dürfen, so wie es dem bereits heute geltenden Recht in Nordrhein-Westfalen entspricht.

In § 6 Absatz 6 Nummer 2 Buchstabe a wird – um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen – die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt.

Absatz 6 Nummer 2 Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechtslage in § 6 Absatz 7 BauO 2000. In Buchstabe c wird auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt; die Entfernung wird von 3 m in § 6 Absatz 7 BauO 2000 auf 2 m reduziert.

Absatz 6 Nummer 3 enthält eine neue Regelung für Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, soweit sie nicht Bestandteil des Daches, wie Dachgauben, sondern selbstständige Bauteile sind. Solche selbstständigen Bauteile im Dach lösen anders als Dachaufbauten, die Bestandteil des Daches sind, eigene Abstandsflächen aus. Dies führt in der geschlossenen Bauweise dazu, dass für selbstständige Dachaufbauten, die nicht an der (seitlichen) Grundstücksgrenze errichtet werden, eine Abweichung zu erteilen ist. Die vorstehende Regelung soll dies entbehrlich machen. Aus systematischen Gründen erfolgt die Einordnung als Absatz 6 Nr. 3.

**g) Absatz 7**

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen der EnEV sieht Absatz 7 eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen an bestehenden Gebäuden vor. Er ersetzt § 6 Absatz 14 BauO 2000.

Nicht erfasst sind jedoch die in § 6 Absatz 1 unter die Formulierung „auf Dach- und Außenwandflächen“ fallenden aufgeständerten Solaranlagen, weil sie insbesondere auch abstandsflächenrechtliche Probleme aufwerfen können. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung ist das enge Beziehungsgeflecht zum Bauplanungsrecht zu beachten.

Die Voraussetzungen, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist, tragen mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung und ermöglichen mit einer Stärke von 25 cm nach bisherigen Erkenntnissen ein optimales Dämmergebnis, da üblicherweise bei Sanierungen Dämmungen zwischen 10 und 15 cm aufgetragen werden und zur Erreichung eines Passivhausstandards in der Regel bereits 20 cm ausreichen.

§ 6 Absatz 7 Satz 2 Halbsatz 1 stellt den Verweis zu § 4 Absatz 2 Sätze 2 und 3 her, nachdem Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden



Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen. Eine derart zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.

Des Weiteren wird über § 6 Absatz 7 Satz 2 Halbsatz 2 klargestellt, dass auch bei geringerem Abstand als 2,50 m zur Nachbargrenze im Einzelfall die Erteilung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 Satz 1 - ebenso wie eine Gestattung nach Absatz 11 Satz 2 – möglich bleibt.

#### **i) Absatz 8**

§ 6 Absatz 8 entspricht § 6 Absatz 11 BauO 2000 und wird redaktionell umfänglich an die MBO angepasst. Absatz 8 befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. Sie lässt durch ausdrückliche Regelung in Satz 1 solche untergeordneten baulichen Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen. Dabei wird auf die Grundstücksgrenze abgestellt, da – jedenfalls abstandsflächenrechtlich unter Vorbehalt etwaiger entgegenstehender planungsrechtlicher oder Regelungen der Sonderbauverordnung - Teil 5 - einer Grenzbebauung auch an der vorderen Grundstücksgrenze nichts entgegensteht.

§ 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen. Die Privilegierung erstreckt sich auf Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist. Die mittlere Wandhöhe wird bei 3 m belassen.

Die in 2006 in § 6 Absatz 11 BauO 2000 vorgenommene Änderung, dass Abstellnutzungen in Gebäuden nach Absatz 11 ohne die Größenbeschränkung von 7,5 m<sup>2</sup> möglich sind, hat sich nicht bewährt und wird deshalb zurückgeführt. Die Beschränkung der Größe von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten auf 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt korrespondiert mit § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a: Garagen, die über eine Länge bis zu 9 m verfügen, können in dem nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzten Bereich wie bisher zu Abstellzwecken genutzt werden.

Absatz 8 Satz 1 Nummer 2 enthält - neu - eine in den Abmessungen Nummer 1 entsprechende Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 stellt nunmehr ohne Höhenbegrenzung Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten abstandsflächenfrei, da in solchen Gebieten die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch solche Anlagen regelmäßig nicht berührt werden und ggf. im Wege der Bauleitplanung oder durch örtliche Bauvorschrift Regelungen getroffen werden können. Außerhalb dieser Baugebiete beträgt die abstandsflächenfreie Höhe 2 m.

§ 6 Absatz 8 Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 und 2 je Nachbargrenze auf 9 m und je Grundstück (zu allen Nachbargrenzen) auf 15 m, um - auch bauordnungsrechtlich relevanten - „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Dies entspricht dem geltenden Recht. Wird ein Gebäude an zwei Nachbargrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

**j) Absatz 9**

Zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen wird die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehenden Gebäuden ermöglicht. Da Aufzugsschächte, die über die Außenwand hinweg bis ins Dach hineinragen, keine untergeordneten Vorbauten nach Absatz 6 sind, ist es erforderlich, sie neu in einem eigenen Absatz zu regeln. Die Größe des Aufzugsschachtes ermöglicht Aufzüge für die Aufnahme von Rollstühlen. Die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit von Gebäuden rechtfertigt eine geringere Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Zum Erreichen des letzten Geschosses mit Wohnungen reicht es bei Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, aus, wenn das unterste Geschoss angebunden wird.

**k) Absatz 10**

Absatz 10 entspricht § 6 Absatz 13 BauO 2000 bzw. § 6 Absatz 12 BauO 2016. Absatz 10 ermöglicht geringere Tiefen der Abstandsflächen zwischen Wänden desselben Gebäudes sowie zwischen Wänden verschiedener Gebäude auf demselben Grundstück, soweit die in Absatz 10 genannten Voraussetzungen für eine Gestattung vorliegen. Die Gestattung ist ausschließlich durch die Bauaufsichtsbehörde zu erteilen.

**l) Absatz 11**

Absatz 11 entspricht § 6 Absatz 15 BauO 2000/2016. Diese Vorschrift erleichtert unter abstandsflächenrechtlichen Gesichtspunkten die Änderung und/oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude und ist für das Bauen im Bestand von großer Bedeutung.

**m) Absatz 12**

Absatz 12 entspricht § 6 Absatz 16 BauO 2000/2016 und ermöglicht geringere Tiefen der Abstandsflächen in historisch oder städtebaulich erhaltenswerten Ortsteilen. Dies gilt auch bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Verhältnisse, zum Beispiel durch eine bestimmte Prägung der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Absatz 12 erhält einen neuen Satz 2, der es ermöglicht, soweit die o.a. Voraussetzungen vorliegen, dass Gebäude mit Bestandsschutz auch ohne Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen im Zuge eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden dürfen, soweit schutzwürdige Belange Dritter nicht beeinträchtigt werden. Durch die neue Regelung wird beispielsweise die Entkernung eines ansonsten legal errichteten Gebäudes unter Beibehaltung der bestehenden Abstandsflächen ermöglicht. Hierdurch wird die Revitalisierung alter Gebäudesubstanz im innerstädtischen Bereich gefördert.

**n) Absatz 13**

§ 6 Absatz 13 (§ 6 Absatz 10 Sätze 2 bis 5 BauO 2000) regelt in Abweichung zu den Absätzen 4 bis 6 des neu gestalteten § 6 die Abstandsflächen für Windenergieanlagen. § 6 Absatz 10 Satz 3 BauO 2000 sah bei diesen Anlagen vor, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe bemisst. Im Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf der vorherigen Landesregierung „Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)“ vom 31. Mai 2016 (Drs.-Nr. 16/12119) wurde der Wert von 50 % auf 35 % nach damaliger regierungsinterner Abstimmung abgesenkt. Der nun vorliegende Gesetzentwurf übernimmt die mit der Bauordnungsrechts-Neufassung 2016 vorgesehene Änderung nicht.

## **7. Zu § 7 Teilung von Grundstücken**

§ 7 in der Fassung dieses Gesetzentwurfes entspricht § 8 BauO 2000.

## **8. Zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

§ 8 Absatz 1 wird vollständig an die Formulierung der MBO angepasst. § 8 Absatz 1 Satz 1 stellt die Zielsetzung heraus, eine Bodenversiegelung möglichst zu verhindern. Die Vorschrift legt insofern einen Mindeststandard fest. Satz 2 stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar.

§ 8 Absatz 2 in der Fassung dieses Gesetzentwurfes entspricht den Orientierungswerten in der MBO und regelt die Erforderlichkeit von Spielplätzen für Kleinkinder. § 8 Absatz 2 Satz 1 lässt die Errichtung des Spielplatzes nunmehr nicht nur – was im Einzelfall auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen kann – auf dem Baugrundstück selbst, sondern auch auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zu. Ergänzt wird die Regelung um die – notwendige – Anforderung, dass die dauerhafte Benutzung des Spielplatzes öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. § 8 Absatz 2 Satz 2 fasst die enthaltenen Ausnahmen von der Spielplatzpflicht zusammen. Da ausschlaggebend insoweit die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzbarkeit ist, entfällt die Spielplatzpflicht nicht nur, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage, sondern auch, wenn ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist. Die Ausnahmen sind nunmehr durchgängig unmittelbar gesetzestabhängig und erfordern keine bauaufsichtliche Ermessensentscheidung im Einzelfall mehr. Absatz 3 entspricht § 9 Absatz 3 BauO 2000 unter Berücksichtigung redaktioneller Änderungen.

## **Dritter Teil Bauliche Anlagen**

### **Erster Abschnitt Gestaltung**

## **9. Zu § 9 „Gestaltung“**

§ 9 in der Fassung dieses Gesetzentwurfes entspricht § 12 BauO 2000.

## **10. Zu § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten**

§ 10 Absatz 1 entspricht dem bisher geltenden § 13 Absatz 1 BauO 2000. § 10 Absatz 2 wurde redaktionell überarbeitet und den Formulierungen in der MBO angepasst; § 10 Absatz 2 entspricht inhaltlich unverändert im Wesentlichen dem § 13 Absatz 2 BauO 2000.

§ 10 Absatz 2 wird an die Inhalte der MBO angepasst. § 10 Absatz 2 Satz 1 stellt klar, dass für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, die in diesem Gesetz gestellten Anforderungen gelten. § 10 Absatz 2 Sätze 2 und 3 nehmen – mit redaktionellen Änderungen – die bisherigen Regelungsinhalte aus § 10 Absatz 2 Sätze 1 und 2 BauO 2000 auf.

§ 10 Absatz 2 Satz 4 stellt klar, dass der Betrieb von Werbeanlagen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen darf. „Schädliche Umwelteinwirkungen“ sind gemäß § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist (im Folgenden kurz: BImSchG), Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die

Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 3 Absatz 2 BImSchG sind Immissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende [...] Geräusche, Erschütterungen, Licht [...] und ähnliche Umwelteinwirkungen.

§ 2 des Gesetzes zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen des Landes Nordrhein-Westfalen (Landes-Immissionsschutzgesetz – LimSchG) vom 18. März 1975 (GV. NRW. S. 232), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist, nimmt in den Begriffsbestimmungen auf § 3 Absatz 1 BImSchG Bezug. Gemäß § 1 LimSchG gilt das Gesetz für die Errichtung und für den Betrieb von Anlagen, soweit dadurch schädliche Umwelteinwirkungen verursacht werden können.

Mit der Einfügung des § 10 Absatz 2 Satz 4 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass mit der Weiterentwicklung von Werbetechnik (zum Beispiel durch Sky-Beamer oder LED-Anlagen) zum Teil schädliche Umwelteinwirkungen verbunden sein können. Die Bauaufsichtsbehörden bekommen über die Ergänzung des Satzes 4 die Möglichkeit – auch bei planungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Werbeanlagen – dafür Sorge zu tragen, dass ihr Betrieb ohne vermeidbare Belästigungen erfolgt. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass des damaligen Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des damaligen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 (MBL. NRW. 2015 S. 26) sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Der benannte Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ enthält neben den Beurteilungsgrundsätzen und zur Beurteilung und Messung von Raumaufhellung und Blendung auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung. Ferner enthält der genannte Runderlass Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere auf Vögel und Insekten, sowie Vorschläge zu deren Minderung; es wird insoweit auf die einschlägigen Regelungen im BImSchG und im LimSchG sowie auf den Runderlass verwiesen.

§ 10 Absatz 3 wurde an die MBO angepasst (Reihenfolge der Nummern 2 und 3). Des Weiteren ergibt sich eine Anpassung an die MBO in § 10 Absatz 4, die redaktioneller Art in Satz 1 ist.

Der bisherige § 10 Absatz 4 Satz 3 BauO 2000 kann vor dem Hintergrund der umfassenden Definition in § 10 Absatz 2 der Zulässigkeit von Werbeanlagen entfallen.

Die Absätze 5 und 6 des § 10 sind unverändert zur BauO 2000.

## **Zweiter Abschnitt**

### **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

#### **11. Zu § 11 Baustelle**

In § 11 Absatz 1 erfolgt eine Anpassung an die durchgängig zu verwendende Bezeichnung „Beseitigung“ statt „Abbruch“. Es handelt sich um eine Anpassung an die MBO.

§ 11 Absatz 2 ist unverändert zu § 14 Absatz 2 BauO 2000; der Wortlaut entspricht dem der MBO.

§ 14 Absatz 3 BauO 2000 sieht bisher vor, dass bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben nach § 63 Absatz 1 BauO 2000 und solchen nach § 67 BauO 2000 die Bauherrschaft an der Baustelle ein Schild unter den dort genannten Maßgaben und Inhalten anzubringen hat. Der neu gestaltete § 11 Absatz 3 berücksichtigt die Inhalte der MBO und sieht nur noch für genehmigungsbedürftige Vorhaben das Aufstellen eines Baustellenschildes mit dem im Gesetzesteil aufgeführten Maßgaben vor; bei nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben entfällt diese Verpflichtung.

Der Wortlaut des § 11 Absatz 4 wird an die Formulierungen in der MBO angepasst. Die Pflicht erstreckt sich nicht auf alle auf dem Baumgrundstück vorhandenen Bäume, Hecken und sonstigen Bepflanzungen, sondern nur auf solche, die unter gesetzlichem Schutz stehen.

#### **12. Zu § 12 Standsicherheit**

§ 12 Absatz 1 entspricht unverändert § 15 Absatz 1 BauO 2000.

In § 12 Absatz 2 werden redaktionelle Änderungen zur Anpassung des Wortlauts an die MBO vorgenommen; materiell-rechtliche Änderungen ergeben sich auch dadurch nicht.

#### **13. Zu § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse**

In § 13 erfolgt eine Beschränkung des Anwendungsbereichs auf „bauliche Anlagen“. Hierdurch wird klargestellt, dass die Vorschrift sich auf bauphysikalische Anforderungen bezieht; damit soll zugleich eine Abgrenzung gegenüber dem Umweltrecht erfolgen. Im Übrigen entspricht § 13 der bisherigen Fassung in § 16 BauO 2000; der Wortlaut entspricht dem der MBO.

#### **14. Zu § 14 Brandschutz**

§ 14 Absatz 1 wird an die Formulierung in der MBO angepasst. § 14 enthält nun nur noch eine allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. Anstelle der Worte „so beschaffen sein“ (§ 17 Absatz 1 BauO 2000) werden die Begriffe aus § 3 Absatz 1 (anordnen, errichten, ändern, instandhalten) verwendet; als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im Folgenden in diesem Sinne benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzielformulierung unverändert. Sie enthält unverändert auch die Forderung der Rettungsmöglichkeit von Tieren, unbeschadet des Verzichts auf die bisher in § 51 Absatz 2 BauO 2000 enthaltene Vorschrift über Stalltüren, die auch der Tierrettung im Brandfall diene.

„Wirksame Löscharbeiten“ im § 14 Satz 1 (unverändert zu § 17 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000) setzen voraus, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss. § 14 Satz 2 dient daher lediglich zur Klarstellung und somit zur Konkretisierung der Begrifflichkeit „wirksame Löscharbeiten“.

Die weiteren Absätze des § 17 BauO 2000 sind nun unmittelbar den jeweils einschlägigen Abschnitten mit Einzelvorschriften zum Brandschutz vorangestellt (§ 26 „Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, dem Vierten Abschnitt „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer“, § 33 „Erster und zweiter Rettungsweg“, dem Fünften Abschnitt „Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen“). Die Blitzschutzanforderung des § 17 Absatz 4 BauO 2000 ist nun im § 46 im Sechsten Abschnitt „Technische Gebäudeausrüstung“ enthalten.

### **15. Zu § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz**

§ 15 Absatz 1 wird an die Formulierung in der MBO angepasst. Die bisherige Vorschrift in § 18 Absatz 1 BauO 2000 ist wegen bundesrechtlicher Regelungen nicht mehr erforderlich. Die Anpassungen in § 15 Absatz 2 und 3 erfolgen unter Berücksichtigung der Formulierungen in der MBO und sind redaktioneller Art.

### **16. Zu § 16 Verkehrssicherheit**

§ 16 wird an die Formulierungen in der MBO angepasst. Die Änderungen sind redaktioneller Art.

## **Dritter Abschnitt**

### **Bauarten und Bauprodukte**

### **17. Zu § 17 Bauarten**

#### **Grundsätzliche Anmerkungen zum neuen Bauproduktenrecht**

Die §§ 3, 17 bis 25, § 86 Absatz 11 und § 87 BauO 2016 sind bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. Grund der Novellierung war der aus dem Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union (EuGH) vom 16. Oktober 2014 (Rs. C-100/13) resultierende Anpassungsbedarf an das europäische Bauproduktenrecht. Zentraler Ausgangspunkt der vorgenommenen Anpassungen ist das europarechtliche Marktbehinderungsverbot. Dieses ist nun, textlich abweichend von der Bauproduktenrichtlinie, in Art. 8 (4) der Bauproduktenverordnung enthalten. Danach darf ein Mitgliedstaat die Bereitstellung auf dem Markt oder die Verwendung von Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung tragen, weder untersagen noch behindern, wenn die erklärten Leistungen den Anforderungen für diese Verwendung in dem betreffenden Mitgliedstaat entsprechen. Diese Vorschrift wurde in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht gespiegelt, so dass künftig ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, verwendet werden darf, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten bauwerksseitigen Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

Damit wird urteilskonform klargestellt, dass produktunmittelbare Anforderungen an CE-gemerkte Bauprodukte unzulässig sind. Um vor diesem Hintergrund zu gewährleisten, dass das Niveau der Bauwerkssicherheit gehalten werden kann, ist es erforderlich, die Bauwerksanforderungen zu konkretisieren. Den am Bau Beteiligten muss es ermöglicht werden, aus den Regelungen des Bauordnungsrechts und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften auf rechtssichere Weise abzuleiten, welche Leistungen ein Produkt erbringen muss, um im konkreten Verwendungszusammenhang die Bauwerksanforderungen zu erfüllen. Die Konkretisierung der Bauwerksanforderungen ist im Übrigen auch im Bereich der nicht harmonisierten Bauprodukte hilfreich, da auch hier das Bauordnungsrecht die Behörden nur ermächtigt, Produktanforderungen zu stellen, die sich unmittelbar aus Bauwerksanforderungen ergeben.

Zur Verbesserung der Kohärenz mit dem europäischen Recht wird in § 3 Satz 1 Halbsatz 2 der nordrhein-westfälischen Bauordnung klargestellt, dass die nationalen Schutzziele die Grundanforderungen mit umfassen, sie in der noch zu veröffentlichenden MVVTB konkretisiert werden und sie damit erfolgreich in der europäischen Normung eingebracht werden können. Es muss eine klarere Abgrenzung geschaffen werden zwischen den produktunmittelbaren Anforderungen und den Anforderungen an die Verwendung der Bauprodukte, die das Bauordnungsrecht als Bauarten bezeichnet, da letztere nach wie vor weiter ausschließlich in die Kompetenz der Mitgliedstaaten fallen und auch in Hinblick auf harmonisierte Bauprodukte erforderlich sind.

Außerdem musste das System der Verwendbarkeits- und Übereinstimmungsnachweise so reformiert werden, dass deutlich wird, dass es diese Nachweise für CE-gekennzeichnete Bauprodukte nicht mehr gibt. Schließlich musste eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden, die detailliert festschreibt, welche Regelungen die Behörden zur Konkretisierung der Bauwerksanforderungen und der sich daraus für die Verwendung von Bauprodukten ergebenden Konsequenzen treffen dürfen. Dadurch wird die demokratische Legitimation der behördlichen Regelungen gestärkt und die Transparenz für die Rechtsanwender erhöht.

### **18. Zu § 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten**

§ 18 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. Die in § 18 Absatz 1 vorgenommene Änderung ist redaktioneller Art; materielle Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

§ 18 Absatz 2 wurde unverändert übernommen und bestimmt, dass Bauprodukte, die den Vorschriften anderer Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes entsprechen, von der Anwendung nicht ausgeschlossen werden dürfen. Voraussetzung für deren Verwendung ist jedoch, dass sie gleichermaßen zur Erfüllung des in § 3 Absatz 1 Satz 1 geforderten Schutzniveaus beitragen können.

§ 18 Absätze 3 und 4 sind unverändert zu dem am 28. Juni 2017 in Kraft getretenem Stand.

### **19. Zu § 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten**

§ 19 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. In Satz 2 wird – in vollständiger Übernahme der MBO - „§ 18 Absatz 3“ ergänzend aufgenommen. Mit dieser Änderung wird nunmehr auch klargestellt, dass bei der Herstellung von Bauprodukten, die der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 unterliegen, keine nationalen Anforderungen an die Sachkunde und Erfahrung der mit der Herstellung betrauten Personen oder an die Ausstattung des Herstellerwerkes mit besonderen Vorrichtungen gestellt werden dürfen.

### **20. Zu § 20 Verwendbarkeitsnachweise**

§ 20 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. In § 20 Absatz 2 Nummer 2 erfolgt eine redaktionelle Anpassung.

Ausgehend von einer größtmöglichen Mustertreue zur MBO wird der § 20 Absatz 3 angefügt: In der hier vorgesehenen Liste können die Bauprodukte aufgeführt werden, für die es weder Technische Baubestimmungen noch allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt und die für die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 nicht von Bedeu-

tung sind (bisher Liste C). Außerdem können Bauprodukte in diese Liste aufgenommen werden, die für die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 von Bedeutung sind, für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt (auch wenn sie von diesen ggf. abweichen) und die ausreichend durch andere Zertifizierungs-/Zulassungssysteme abgedeckt sind (bisher „sonstige Bauprodukte“). Die Liste soll den am Bau Beteiligten zur Klärstellung dienen.

### **21. Zu § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

§ 21 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten und wird unverändert beibehalten.

### **22. Zu § 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

§ 22 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Jun 2017 in Kraft getreten. Die Änderungen in § 22 Absatz 2 sind redaktioneller Art.

### **23. Zu § 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

§ 23 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. Die Änderungen in § 23 Absatz 1 Satz 2 betreffen einen Verweis in den § 3; materielle Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

### **24. Zu § 24 Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung sowie Zertifizierung**

§ 24 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. In dem § 24 wurden die in der MBO enthaltenen gesonderten Paragraphen „§ 21 Übereinstimmungsbestätigung“, „§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers“ und „§ 23 Zertifizierung“ in einem Paragraphen zusammengeführt. Die Änderung der Überschrift, die um die „(Übereinstimmungs)-erklärung“ ergänzt wird, berücksichtigt dies folgerichtig.

In § 24 Absatz 3 Satz 2 erfolgt eine redaktionelle Anpassung im Verweis auf § 25; eine materielle Änderung ergibt sich dadurch nicht.

### **25. Zu § 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

§ 25 ist als Teil des neugefassten Bauproduktenrechts bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten. Änderungen gegenüber dieser Fassung ergeben sich nicht.

## **Vierter Abschnitt**

### **Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer**

### **26. Zu § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

Der Vierte Abschnitt enthält Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen) nur noch den Brandschutz.

§ 26 greift die allgemeinen Anforderungen an Baustoffe und Bauteile auf und vervollständigt diese, sodass darin nur das gesamte System der im Gesetz verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander enthalten sind.



Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Da neben einer Klassifizierung nach DIN 4102, seit 2002 auch eine Klassifizierung nach DIN EN 13051 (Europäisches Klassifizierungssystem für die Beurteilung des Brandverhaltens von Baustoffen und Bauprodukten) erfolgen kann, muss die bauaufsichtliche Anforderung an Bauteile zur Gewährleistung einer bestimmten Feuerwiderstandsfähigkeit durch die Bezeichnung „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ ausgedrückt werden. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

#### a) Absatz 1

§ 26 Absatz 1 Satz 1 nennt die Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. § 26 Absatz 1 Satz 2 enthält, geringfügig redaktionell geändert, das bisher im § 17 Absatz 2 BauO 2000 enthaltene Verbot der Verwendung leichtentflammbarer Baustoffe.

#### b) Absatz 2

§ 26 Absatz 2 wird an die Formulierungen in der MBO angepasst. § 26 Absatz 1 Satz 1 nennt die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) und fügt neu eine dazwischenliegende Stufe ein, die als hochfeuerhemmend bezeichnet wird.

Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern (zur Zuordnung zu den Klassen siehe oben):

- feuerhemmend: 30 Minuten,
- hochfeuerhemmend: 60 Minuten,
- feuerbeständig: 90 Minuten.

§ 26 Absatz 2 Satz 1 Satz 2 bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit im Brandfall, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelvorschriften in den §§ 27 ff. stellen diese Funktion jeweils klar.

§ 26 Absatz 2 Satz 3 benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen:

- Die Variante in Nummer 1 verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe.
- Die Variante in Nummer 2 entspricht der Aufnahme einer Forderung, die häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet wird.
- Neu ist die Variante in Nummer 3 mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Diese Bekleidung wird technisch konkretisiert durch die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise - HFH HolzR“.
- Während die Varianten 1 bis 3 Anforderungstypen nennen, die von 1 bis 3 abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise vorschreiben, ist Nummer 4 durch das Fehlen solcher Anforderungen gekennzeichnet; sie erfasst allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

§ 26 Absatz 2 Satz 4 ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu. Soweit in dem nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht oder in Vorschriften, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist mindestens die hier verlangte Ausführung erforderlich.

An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine besonderen Baustoffanforderungen gestellt.

### **c) Absatz 3**

Dem Bau- und Werkstoff Holz kommt große ökologische und klimapolitische Bedeutung zu. Im Vergleich zu anderen Materialien ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, der einen wegweisenden Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Bauwesens leistet.

Der neu eingefügte Absatz 3 dient der Erweiterung der Möglichkeiten zur Verwendung von Holz im Hochbau. Durch Absatz 3 wird zugelassen, dass Decken sowie tragende und aussteifende Wände und Stützen, die als hochfeuerhemmende Bauteile (das heißt mit der Feuerwiderstandsfähigkeit von 60 Minuten) oder als feuerbeständige Bauteile (Feuerwiderstandsfähigkeit von 90 Minuten) ausgeführt werden müssen, aus brennbaren Baustoffen (zum Beispiel Holz) und auch ohne nichtbrennbare Brandschutzbekleidung bestehen dürfen, soweit die erforderliche Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten bzw. 90 Minuten nachweislich erreicht wird. Zusätzlich muss nachgewiesen werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchschutzbereichen, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können. Dies kann auf unterschiedliche Weise erfolgen, zum Beispiel in Form einer bauaufsichtlichen Zulassung bzw. einer allgemeinen Bauartgenehmigung oder durch begleitende planerische Maßnahmen, wie der Installation einer selbsttätigen Feuerlöschanlage.

Dadurch wird auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Massivholzbau durchgängig ermöglicht und damit der Einsatzbereich von Holz aus Baustoff deutlich erweitert.

## **27. Zu § 27 Tragende Wände, Stützen**

§ 27 enthält die Anforderungen an die tragenden Wände und Stützen und wird an die Formulierungen der MBO vollumfänglich angepasst. Die Darstellungen in einer Tabelle, wie sie in § 29 BauO 2000 enthalten ist, entfällt, da dies aufgrund der neuen Bezeichnungen (vgl. Ausführungen zu § 26) nicht mehr zielführend ist.

### **a) Absatz 1**

§ 27 Absatz 1 Satz 1 enthält neu eine Schutzzielformulierung. Diese Schutzzielformulierung, die jeder Einzelanforderung der §§ 27 bis 32 vorangestellt ist, besteht aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (hier: Standsicherheit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Sie werden durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

§ 27 Absatz 1 Satz 2 enthält Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. Die neue Anforderungsstufe hochfeuerhemmend wird der Gebäudeklasse 4 (Oberkante Fußboden Aufenthaltsräume < 13 m, 400 m<sup>2</sup> Nutzungseinheiten: siehe Begründung zu § 2 Absatz 3) zugeordnet. Für Gebäude geringer Höhe der Gebäudeklassen 2 und 3 bleibt es bei der Anforderungsstufe feuerhemmend.

Die bisher im § 29 BauO 2000 enthaltene Freistellung der freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäuser und anderer freistehender Gebäude vergleichbarer Größe von Brandchutzanforderungen wird ausgedehnt auf alle Gebäude der Gebäudeklasse 1; die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude bzw. Gebäude vergleichbarer Nutzung werden dabei wie bisher erfasst.

§ 27 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 enthält eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen bzw. für Dachstühle aus Holz. Diese Regelung ermöglicht, dass die tragenden Holzbauteile im Dachstuhl keine Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen müssen, sofern sich im Spitzboden keine Aufenthaltsräume befinden. Sofern im Dachraum Trennwände nach § 29 erforderlich sind und diese nicht bis zur Dachhaut geführt werden sollen, kann sich daraus eine Anforderung an den oberen Raumabschluss des obersten Geschosses und an die diesen tragenden (unterstützenden) Teile ergeben (feuerhemmend nach § 29 Absatz 4). Geschosse im Dachraum sind nur solche Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind; im Übrigen sind sie keine Geschosse, sondern Hohlräume (siehe § 2 Absatz 5 Satz 2).

Darüber hinaus werden in § 27 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 Balkon- und Altane-konstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit diese nicht als (Lauben-)Gänge Rettungswege darstellen.

#### **b) Absatz 2**

§ 27 Absatz 2 enthält – wie bisher die Tabelle, Zeile 1b, in § 29 Absatz 1 BauO 2000 - Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. Die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit auf 30 Minuten (feuerhemmend) wird in Nummer 2 weitergehend als bisher für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 zugelassen; auf die Ausführung der wesentlichen Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen wird dabei verzichtet.

### **28. Zu § 28 Außenwände**

§ 28 wird an die Formulierungen in der MBO angepasst und regelt die Anforderungen an Außenwände.

#### **a) Absatz 1**

§ 28 Absatz 1 enthält das Schutzziel. Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird – wie bisher – als Regelanforderung nicht verlangt.

#### **b) Absatz 2**

In § 28 Absatz 2 in Satz 2 wird neu eine für die Baupraxis notwendige (und bisher auch so gehandhabte) Erleichterung klargestellt: Fenster und Türen gänzlich (Profile und Verglasung) werden von den Anforderungen des Satzes 1 nicht erfasst. Die Erleichterung gilt allerdings nur für (einzelne) Fenster und Türen in Außenwänden (Lochfassaden), nicht aber für großflächige Verglasungen oder Glasfassaden. Diese Klarstellung trägt dem Umstand Rechnung, dass moderne Verbundgläser nach erfolgter Brandprüfung oft nicht als „nichtbrennbar“ klassifiziert werden können, da die Prüfanforderungen bei der Kantenbeflammung der Glaselemente aufgrund

von Folien oder Beschichtungen nicht erfüllt wurden. Das Ergebnis einer solchen Kantenbeflammung ist aber für das Endprodukt „Fenster“ oder „Tür“ vernachlässigbar, weil die Glaskanten hier im eingebauten Zustand (Rahmen/Flügel) nicht freiliegen.

In Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 wird klargestellt, dass brennbare Dämmstoffe nur in nichtbrennbaren geschlossenen, linien- oder stabförmigen Profilen der Fassadenkonstruktion verwendet werden dürfen. Die Verwendung brennbarer Dämmstoffe in flächigen Paneelen scheidet damit aus. Diese Klarstellung ist eine Konsequenz aus einem Hochhausbrand im Jahre 2017 in London.

Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

### **c) Absatz 3**

§ 28 Absatz 3 Satz 1 regelt die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden; diese war im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht bisher nur in die Verwaltungsvorschrift aufgenommen worden. Die bisher in der Verwaltungsvorschrift enthaltene Ermächtigung, für Unterkonstruktionen normalentflammbare Baustoffe zu gestatten, wird nun - im Zuge der Anpassung an die MBO - durch einen Zulässigkeitsatbestand ersetzt (Satz 2).

Zu beurteilen ist durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des § 28 Absatz 1 berühren. Klargestellt wurde in § 28 Absatz 3 Satz 3, dass Balkonbekleidungen (zum Beispiel Sicht- oder Wetterschutzblenden) nur dann der Anforderung des Satzes 1 unterliegen, wenn sie über die normale Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden.

Solaranlagen an Außenwänden (§ 28 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 2) müssen als Teil der Außenwand ebenfalls schwer entflammbar sein, sofern sie mehr als zwei Geschosse überbrücken, da andernfalls das Schutzziel nach Absatz 1 (begrenzte Brandausbreitung), nicht gewährleistet wäre.

§ 28 Absatz 3 Satz 4 soll verhindern, dass das Schutzziel des § 28 Absatz 1 für Außenwände durch abfallende oder abtropfende Bauteile unterlaufen wird.

### **d) Absatz 4 und 5**

Da bei Doppelfassaden die mit einer Brandausbreitung, insbesondere der Rauchgase, verbundenen möglichen Gefahren größer einzuschätzen sind als bei hinterlüfteten Außenwandbekleidungen, wird durch den neuen Satz 2 in § 28 Absatz 4 nun eine Differenzierung vorgenommen, auf die in der Ausnahmeregelung des § 28 Absatz 5 Bezug genommen wird. Für Doppelfassaden wird dadurch die Ausnahme (Verzicht auf Vorkehrungen) auf Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 beschränkt.

## **29. Zu § 29 Trennwände**

§ 29 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt die Anforderungen an Trennwände auf; die „Trennwände“ wurden bisher in § 30 BauO 2000 geregelt.

### **a) Absatz 1**

§ 29 Absatz 1 enthält das Schutzziel: Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Nutzungseinheiten oder Räumen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

**b) Absatz 2**

§ 29 Absatz 2 nennt die Fälle, in denen solche Trennwände verlangt werden. In § 29 Absatz 2 Nummer 1 werden Trennwände verlangt, die Nutzungseinheiten gegeneinander und gegen anders genutzte Räume abschließen. Mit dieser Anforderung wird die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrundeliegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten gerechtfertigt. Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungssystem verlangt (siehe § 33).

Zwischen Nutzungseinheiten und (externen) notwendigen Fluren ist nicht eine Trennwand nach § 29, sondern eine Flur(trenn)wand nach § 36 Absatz 4 ausreichend, die geringeren Anforderungen genügt.

§ 29 Absatz 2 Nummer 2 verlangt neu Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Solche Räume wurden bisher nach § 68 Absatz 1 Satz 3 Nummer 15 BauO 2000 als Räume besonderer Art und Nutzung behandelt.

Um zu erreichen, dass einzelne Räume in sonst normal genutzten Gebäuden, auch innerhalb von Nutzungseinheiten, brandschutztechnisch abgekapselt werden, ohne das gesamte Gebäude einer (sonst nicht erforderlichen) Sonderbaubetrachtung unterziehen zu müssen, wird hierfür die brandschutztechnisch erforderliche Abtrennung standardmäßig geregelt.

§ 29 Absatz 2 Nummer 3 nimmt die im § 48 Absatz 6 Satz 2 BauO 2000 enthaltene Regelung auf. § 29 Absatz 2 Nummer 4 nimmt die Anforderungen an Trennwände im Dachgeschoss auf (BauO 2000: § 30 Absatz 3).

**c) Absatz 3**

§ 29 Absatz 3 enthält die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Trennwände, die den jeweils gestellten Anforderungen an die Tragkonstruktion des Geschosses, in dem sie angeordnet werden, angeglichen sind; sie müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein. Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein.

**d) Absatz 4**

§ 29 Absatz 4 entspricht § 30 Absätze 3 und 4 BauO 2000. Ergänzend wird zugelassen, dass Trennwände im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden; sie sind dann bis zu einem oberen Raumabschluss (Rohdecke) zu führen, der einschließlich seiner tragenden und aussteifenden Teile feuerhemmend sein muss, um ein „Überlaufen“ der Trennwand in diesem Bereich für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand auszuschließen. Es wird der Anschluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

**e) Absatz 5**

§ 29 Absatz 5 behandelt die Öffnungen in Trennwänden. Anstatt aufgrund behördlicher Ermessensentscheidung im Einzelfall sind nun unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe unmittelbar aufgrund Gesetzes zulässig; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Die Eigenschaft „dichtschließend“

wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. Sie wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

#### **f) Absatz 6**

§ 29 Absatz 6 nimmt Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 aus. Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in bisherigen § 49 Absatz 1 BauO 2000 auf. In diesen Gebäuden werden auch keine Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr erwartet; auf Anforderungen an die Abtrennung von Aufenthaltsräumen im Keller wird verzichtet.

### **30. Zu § 30 Brandwände**

§ 30 regelt die Anforderungen an Brandwände und passt diese Vorschrift an die Regelungsinhalte in der MBO an.

#### **a) Absatz 1**

§ 30 Absatz 1 enthält das Schutzziel: Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile ausreichend lang die Brandausbreitung

- als Gebäudeabschlusswand auf andere Gebäude,
- als innere Brandwand auf andere Brandabschnitte

verhindern. Die Anforderungen der nachfolgenden Absätze beziehen sich teilweise nur auf Gebäudeabschlusswände oder auf innere Brandwände.

#### **b) Absatz 2**

§ 30 Absatz 2 nennt die Fälle, in denen Brandwände verlangt werden. § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 enthält neu eine (unmittelbar gesetzesabhängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. Dieser Ausnahme unterfallen ggf. auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung an die MBO.

Die Verwendung der Begrifflichkeit „Nachbargrenze“ in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 hat zur Folge, dass keine Gebäudeabschlusswände zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen errichtet werden müssen. Dies entspricht der BauO 2000 und ist aus Brandschutzgründen vertretbar.

§ 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 enthält den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. Auf die Forderung von Brandwänden in 40 m Abstand zwischen aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück wurde verzichtet; diese Regelung kam nur zum Zuge, wenn es sich um selbstständige Gebäude handelte. In diesen Fällen stellen die Gebäude jeweils Nutzungseinheiten dar, die voneinander durch Trennwände nach § 29 zu trennen sind; eine zusätzliche Brandwand alle 40 m ist entbehrlich.

§ 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 enthält eine neue Spezialvorschrift für die Brandabschnittsgrößen von landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Gebäuden, die sachgerechter - statt auf den Brandwandabstand von 40 m - auf den umbauten Raum abstellt (10 000 m<sup>3</sup>).

§ 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 entspricht den bisher geltenden §§ 31 Absatz 1 Nummer 2 und 32 Absatz 2 BauO 2000. Die Notwendigkeit der inneren Brandwand ist nicht mehr auf Betriebsteile größer als 2 000 m<sup>3</sup> beschränkt; für kleinere Betriebsteile genügt aber nach § 30 Absatz 3 Satz 3 eine feuerbeständige Wand. Die Regelung ersetzt die Forderung in § 32 Absatz 2 BauO 2000 für (Wohnungs-) Trennwände zwischen Wohn- und Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs.

§ 30 Absatz 2 Satz 2 ist unverändert zu § 31 Absatz 2 BauO 2000. § 30 Absatz 2 Satz 3 regelt für die Nummern 2 und 3 die Gestattung größerer Brandabschnitte, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen; die Regelung war bisher in § 32 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 enthalten.

### **c) Absatz 3**

§ 30 Absatz 3 Satz 1 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand. Durch die Bezugnahme des § 30 Absatz 3 Satz 2 auf den Absatz 2 wird klargestellt, in welchen Fällen die Erleichterungen des Satzes 2, die sich ausschließlich an den Gebäudeklassen orientieren, gelten. § 30 Absatz 3 Satz 2 regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände anstelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude.

§ 30 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 enthält eine Spezialregelung für aneinander gebaute Gebäude in Systembauweise: die (zweischalige) Gebäudeabschlusswand weist jeweils von innen die Feuerwiderstandsdauer des tragenden Systems des Gebäudes auf.

Die Erleichterung für Brandwände nach Absatz 2 Nummer 4 regelt der neue Satz 3; Bezugsgröße ist - unabhängig von den Gebäudeklassen - der Rauminhalt. Zur Anpassung an die anderweitige Diktion wurde der Begriff des „umbauten Raums“ durch den Begriff „Brutto-Rauminhalt“ ersetzt.

### **d) Absatz 4 bis 11**

§ 30 Absätze 4 bis 10 regeln die Detailausbildung von Brandwänden. Nach § 30 Absatz 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß auch für die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

§ 30 Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 33 Absatz 2 BauO 2000. Absatz § 30 Absatz 4 Satz 2 ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung über den horizontalen Versatz durch einen Zulässigkeitstatbestand.

§ 30 Absatz 5 entspricht § 33 Absatz 3 BauO 2000. Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind. Auf die Forderung des bisherigen § 33 Absatz 3 Satz 3 BauO 2000, bei Gebäuden mit weicher Bedachung die Brandwand 0,50 m über Dach zu führen, wird in Hinblick auf die Forderung nach ausreichenden Abständen zu Nachbargrenzen bzw. zu Gebäuden auf demselben Grundstück verzichtet.

§ 30 Absatz 6 erlaubt, dass die Regelung nun auch auf Gebäude auf verschiedenen Grundstücken angewandt werden kann. Der Mindestabstand von 3 m berücksichtigt die bisherige Regelung aus § 33 Absatz 6 BauO 2000. Bei der Ergänzung handelt es sich um eine Erleichterung, die dem Umstand Rechnung trägt, dass die in Absatz 3 Satz 2 vorgesehenen Erleichterungen (Wände anstelle von Brandwänden) bei der Ausbildung der hier betroffenen Außenwände auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 Berücksichtigung finden.

§ 30 Absatz 7 konkretisiert für den Fassadenbereich die Forderung, dass Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, nicht ohne besondere Vorkehrungen vor Brandwänden vorbeigeführt werden dürfen. Im Hinblick auf das mit § 28 Absatz 4 verfolgte Schutzziel sind auch gegen eine seitliche Brandausbreitung Vorkehrungen zu treffen.

Die „Brandwand“ bildet das „klassische“ Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, an dem ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden soll und sich jedenfalls nicht weiter ausbreiten darf. Da diese Funktion voraussetzt, dass auch die (äußeren) Bekleidungen der Wand (Außenwandbekleidungen) nichtbrennbar sind, hat Satz 3 lediglich eine klarstellende Bedeutung. Die Anforderung an die Oberfläche der Bekleidungen (wie Anstrich, Beschichtung oder Dünnputz) ergibt sich, wie für andere Außenwände, aus § 28 Absatz 3 Satz 1.

§ 30 Absatz 8 enthält anstelle der bisher vorgesehenen behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall einen Zulässigkeitstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen (BauO 2000: § 31 Absatz 4 bzw. § 32 Absatz 3 Satz 2).

§ 30 Absatz 9 enthält anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 32 Absatz 4 BauO 2000) die (unmittelbar gesetzesabhängige) Zulässigkeit von feuerbeständigen verglasten Bauteilen (Brandschutzverglasungen) in inneren Brandwänden, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

§ 30 Absatz 10 greift Erleichterung für Vorbauten auf; hinsichtlich des Begriffs wird auf das Abstandsflächenrecht hingewiesen.

§ 30 Absatz 11 Satz 1 verlangt für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. Die Detailanforderungen sind nicht direkt, sondern dem Sachzweck entsprechend anzuwenden, der sich aus der Schutzzielformulierung in Absatz 1 ergibt.

Satz 2 nimmt eine Differenzierung im Hinblick auf die Abschlüsse gemäß Absatz 8 nach der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, vor. Das heißt, in Wänden, die "nur" hochfeuerhemmend sein müssen (Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 und 2) oder die "nur" feuerhemmend sein müssen (Absatz 3 Satz 3), genügen nunmehr hochfeuerhemmende bzw. feuerhemmende Abschlüsse.

### **31. Zu § 31 Decken**

§ 31 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt die Anforderungen an Decken auf (BauO 2000: § 34).



**a) Absatz 1**

§ 31 Absatz 1 Satz 1 enthält das Schutzziel: Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. § 31 Absatz 1 Satz 2 enthält die Anforderungen an die Decken. Diese entsprechen einschließlich der Ausnahmen in Satz 3, § 27 Absatz 1 Sätze 2 und 3. Die Ausnahme für Geschosse im Dachraum (Satz 3 Nummer 1) lässt § 29 Absatz 4 unberührt (feuerhemmende Decken, an die Trennwände geführt werden).

**b) Absatz 2**

§ 31 Absatz 2 Satz 1 enthält neu die Forderung feuerbeständiger Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr und ergänzt die entsprechende Trennwandregelung (§ 29 Absatz 2 Nummer 2 i.V. mit Absatz 3 Satz 2). § 31 Absatz 2 Satz 2 entspricht § 34 Absatz 3 BauO 2000.

**c) Absatz 3**

§ 31 Absatz 3 enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Absatz 1 genügt. Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschosdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden. Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe § 28 Absatz 4.

**d) Absatz 4**

§ 31 Absatz 4 regelt Öffnungen in Decken. Die Nummer 1 erweitert die Ausnahme für Deckenöffnungen, die nun ohne Einschränkung und Abschlüsse in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (bisher nur in Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen) zulässig sind.

Neu ist in § 31 Absatz 4 Nummer 2 die Ausnahmeregelung für die Deckenöffnung zur Verbindung der Geschosse einer zweigeschossigen Nutzungseinheit – unabhängig von der Gebäudeklasse – mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung. Für alle anderen Fälle sind nach Nummer 3 (anstelle der bisherigen behördlichen Ermessensentscheidung) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe (unmittelbar gesetzeshängig) zulässig; sie müssen Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben. Im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen wird auf § 15 verwiesen.

**32. Zu § 32 Dächer**

§ 32 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt die Vorschriften über die Dächer auf (BauO 2000: § 35).

**a) Absatz 1**

§ 32 Absatz 1 enthält das Schutzziel für die Anforderungen an die Bedachung.

**b) Absatz 2**

§ 32 Absatz 2 entspricht dem § 35 Absatz 2 BauO 2000. § 32 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 des bisherigen § 35 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 BauO 2000 begünstigte „kleine, nur Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten“. Dies präzisiert die Neufassung durch eine Maßangabe (50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) und durch den Ausschluss von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder – wie bisher – Feuerstätten. Neu ist die Erleichterung in Satz 2 für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit nicht mehr als zwei Wohnungen durch eine Reduzierung der in Satz 1 verlangten Abstände. Die Regelung des § 35 Absatz 2 Satz 3 BauO 2000 über die Anrechnung angrenzender öffentlicher Flächen befindet sich nun in § 6 Absatz 2 Satz 2.

**c) Absatz 3**

In § 32 Absatz 3 Nummer 1 wird neu eine Ausnahme für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt aufgenommen. § 32 Absatz 3 Nummer 2 entspricht im Halbsatz 1 § 35 Absatz 3 Nummer 1 BauO 2000. § 32 Absatz 3 Nummer 2 Halbsatz 2 ist ergänzt mit einer für die Baupraxis notwendigen Erleichterung für Fugendichtungen und Dämmstoffe in Profilen (vgl. auch § 28 Absatz 2 Satz 2). Unter § 32 Absatz 3 Nummer 3 wird der Ausnahmetatbestand um Dachflächenfenster korrespondiert mit der Ausnahmeregelung nach Nummer 9 a (§ 28) für Fenster in Außenwänden erweitert.

**d) Absatz 4**

§ 32 Absatz 4 ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbestand. Das bisherige Ausschlusskriterium im § 35 Absatz 4 BauO 2000 (Bedenken wegen des Brandschutzes) wird konkreter auf die Gefahr der Brandentstehung durch Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme bezogen.

**e) Absatz 5**

§ 32 Absatz 5 enthält in Satz 1 das Schutzziel für die Anforderungen an Dachaufbauten und ähnliche Dachteile. Die Änderungen gegenüber der BauO 2000 dienen der Anpassung an Absatz 3.

Da, bedingt durch die Ausnahmeregelung, Dachflächenfenster dort nun ausdrücklich genannt werden, ist auch in Absatz 5 durch ausdrückliche Nennung klarzustellen, dass sich das Schutzziel des Satz 1 und die Anforderung des Satz 2 (auch) auf Dachflächenfenster erstrecken.

§ 32 Absatz 5 Satz 2 differenziert bezüglich der Entfernung von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände: § 32 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 entspricht weitestgehend der Formulierung in der MBO.

Durch § 32 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 können geringere Abstände zu Brandwänden für Photovoltaikanlagen, deren Gehäuse allseitig aus nicht brennbaren Baustoffen besteht und für Solarthermieanlagen, die anders als Photovoltaikanlagen nicht großflächig auf Dächern errichtet werden, gestattet werden.

**f) Absatz 6**

§ 32 Absatz 6 stellt klar, dass die Brandschutzanforderungen durch das Aneinanderbauen von Gebäuden entlang der Traufen ausgelöst werden, wodurch sich Dachschrägen oberhalb der Brandwand (Gebäudeabschlusswand) direkt gegenüberliegen.

**g) Absatz 7**

Während § 32 Absatz 7 BauO 2000 Ausnahmen für Anbauten an Wohngebäuden mit geringer Höhe vorsah, erweitert der neu gestaltete § 32 Absatz 7 den Ausnahmetatbestand auf Anbauten an Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3.

**h) Absatz 8 und 9**

Absatz 8 entspricht § 35 Absatz 8 BauO 2000. Absatz 9 entspricht § 35 Absatz 9 BauO 2000.

**Fünfter Abschnitt  
Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehungen**

Der Fünfte Abschnitt enthält die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und Umwehungen. Die Vorschriften über Aufzüge (BauO 2016: § 37) befinden sich im Sechsten Abschnitt (Technische Gebäudeausrüstung) in § 39.

**33. Zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

§ 33 enthält die grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie unmittelbar den Einzelvorschriften über die Rettungswege voran.

**a) Absatz 1**

§ 33 Absatz 1 Satz 1 enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. Der Begriff Nutzungseinheiten wird durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht ein Aufenthaltsraum aus. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss ins Freie führen. Zusätzlich wird jedoch klargestellt, dass beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

**b) Absatz 2**

§ 33 Absatz 2 enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. § 33 Absatz 2 Satz 1 regelt die Führung des ersten Rettungswegs über mindestens eine notwendige Treppe. § 33 Absatz 2 Satz 2 regelt den zweiten Rettungsweg:

Wie bisher stehen zwei Möglichkeiten nebeneinander: eine weitere notwendige Treppe (siehe §§ 34 f.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird.

Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Bedenken bestehen insbesondere, wenn wegen einer großen Anzahl von Personen in einer Nutzungseinheit oder wegen einer erhöhten Hilfsbedürftigkeit der

Personen (zum Beispiel kranke Personen oder Menschen mit Behinderungen, Kleinkinder) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden kann.

Über § 33 Absatz 2 Satz 3 wird definiert, wann ein zweiter Rettungsweg nicht erforderlich ist: Nummer 1 stellt zusätzlich klar, dass der Sicherheitstreppenraum sicher erreichbar sein muss (siehe § 36 Absatz 3 Satz 4).

Zusätzlich wird für erdgeschossige Räume mit mindestens einem unmittelbaren Ausgang (Tür) ins Freie auf einen zweiten Rettungsweg verzichtet (§ 33 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2), wenn die Türe ins Freie von jeder Stelle des Raumes in maximal 15 m erreicht werden kann. Dies entspricht beispielsweise dem Sicherheitsniveau von Nutzungseinheiten in Obergeschossen, die über bauliche Rettungswege verfügen, da auch hier eine Entfernung von 15 m und mehr aus einer Nutzungseinheit bis zu einem notwendigen Flur möglich ist. Der Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg gilt nur für Räume mit direktem Ausgang ins Freie und nicht für Nutzungseinheiten mit mehreren Räumen, wie Wohnungen.

### **c) Absatz 3**

§ 33 Absatz 3 enthält Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

§ 33 Absatz 3 Satz 1 entspricht § 17 Absatz 3 Satz 4 BauO 2000 und zielt auf die Verfügbarkeit der erforderlichen Rettungsgeräte durch die Feuerwehr ab. Zur Verdeutlichung der erforderlichen Rettungsgeräte werden beispielhaft Hubrettungsfahrzeuge genannt. Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach § 5.

## **34. Zu § 34 Treppen**

§ 34 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt die Anforderungen an notwendige Treppen auf. § 34 gilt nicht für Treppen innerhalb von Wohnungen.

### **a) Absatz 1**

§ 34 Absatz 1 Satz 1 entspricht § 36 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauO 2000. Auf die Ermächtigung in § 31 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 BauO 2000, weitere notwendige Treppen verlangen zu können, wurde im Hinblick auf die neue Regelung in § 33 Absatz 3 Satz 2 verzichtet. Das Erfordernis weiterer notwendiger Treppen wegen Überschreitung der Rettungsweglänge in § 35 Absatz 2 Satz 1 bleibt davon unberührt.

§ 34 Absatz 1 Satz 2 lässt ohne behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall flache Rampen anstelle notwendiger Treppen (unmittelbar gesetzesabhängig) zu.

### **b) Absatz 2**

§ 34 Absatz 2 regelt die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen: die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang wie bisher die Gestattung einer Abweichung (§ 72). § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauO 2000 ist im Hinblick auf § 67 (Abweichungen) entbehrlich.

**c) Absatz 3**

§ 34 Absatz 3 nimmt das Erfordernis notwendiger Treppen, die in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen führen müssen, für Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 aus. Darüber hinaus wird zusätzlich klargestellt, dass die Erleichterungen für Treppen innerhalb von Nutzungseinheiten nur für Maisonette-Treppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 gelten.

**d) Absatz 4**

§ 34 Absatz 4 enthält die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wird auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt (Satz 1). Tragende Teile von Außentreppen, die als notwendige Treppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 ohne Treppenraum neu zulässig sind, müssen nur für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 nichtbrennbar sein (Satz 2).

**e) Absatz 5**

§ 34 Absatz 5 wird im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 gekürzt; die Norm enthält Maßangaben zur Breite, so dass der bisherige Gesetzeswortlaut in § 36 Absatz 5 BauO 2000 entbehrlich ist.

**f) Absatz 6**

§ 34 Absatz 6 entspricht § 36 Absatz 6 BauO 2000 und nimmt – nach Anpassung - nun den vollständigen Inhalt der MBO auf. Die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall ist durch eine allgemeine Anforderung ersetzt.

**g) Absatz 7**

§ 34 Absätze 7 bis 9 BauO 2000 können im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 entfallen; die Norm enthält Mindestanforderungen an Treppengeländer - auch an deren Höhe - sowie an Treppenhandläufe, so dass der bisherige Gesetzeswortlaut in § 36 Absätze 7 bis 9 BauO 2000 entbehrlich ist.

In der Folge wird der bisherige § 36 Absatz 10 zu § 34 Absatz 7.

**h) Absatz 8**

§ 34 Absatz 8 stellt klar, dass die vorstehenden Absätze 3 bis 6 nicht für Treppen innerhalb von Wohnungen gelten.

**35. Zu § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

§ 35 (BauO 2000: § 37) enthält die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. § 35 wird vollumfänglich an die MBO angepasst. In der Überschrift wird - entgegen zum § 37 BauO 2000 - klargestellt, dass nur „notwendige“ Treppenräume erfasst werden. Zur Vereinfachung und zur besseren Verständlichkeit der Regelung des § 35 wurde die durchgängige Differenzierung zwischen außenliegenden und innenliegenden Treppenräumen aufgegeben.

**a) Absatz 1**

§ 35 Absatz 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. § 33 Absätze 1 und 2). Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach § 35 erforderlich ist. Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von § 31 Absatz 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raumabschlusses zwischen den Geschossen in der Art eines Treppenraums voraussetzen.

§ 35 Absatz 1 Satz 2 enthält neu das Schutzziel der Anforderungen an notwendige Treppenräume. § 35 Absatz 1 Satz 3 lässt in drei Fällen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zu, was bisher nur für Treppen innerhalb von Wohnungen möglich war:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Fall 1),
- zur inneren Verbindung von zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann (Fall 2),
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können (Fall 3).

Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach § 33 Absatz 3 zulässig ist. Außentreppen (Fall 3) dürfen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie zum Beispiel vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung zum Beispiel auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab.

**b) Absatz 2**

§ 35 Absatz 2 enthält die (unveränderten; vgl. § 37 Absätze 2 und 3 BauO 2000) Anforderungen an die Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume, die sich insbesondere aus der Fluchtweglänge ergeben. Ergänzend wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

**c) Absatz 3**

§ 35 Absatz 3 fasst die Anforderungen hinsichtlich der Lage von Treppenräumen zu Außenwänden und – damit in Zusammenhang stehend – ihre Ausgänge ins Freie zusammen. Grundforderung ist der Treppenraum an der Außenwand, der einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss.

**d) Absatz 4**

§ 35 Absatz 4 enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums. Die Anforderungen an die Wände werden (in Satz 1 Nummern 2 und 3) für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen Tragkonstruktion reduziert (feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung). Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die jeweiligen Ausnahmen für Außenwände von Treppenräumen werden in § 35 Absatz 4 Satz 2 aufgeführt.

**e) Absatz 5**

§ 35 Absatz 5 enthält die Anforderungen an die treppenhauseitigen Baustoffe. Für Wände, die neu aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, siehe Absatz 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Für die ebenfalls neu zulässigen hochfeuerhemmenden Wände ergibt sich das bereits aus der standardmäßig erforderlichen Brandschutzbekleidung (siehe § 26 Absatz 2). Zu § 36 Absatz 8 Satz 2 BauO 2000 wird auf den neu gestalteten § 40 (Leitungsanlagen) verwiesen.

**f) Absatz 6**

§ 35 Absatz 6 enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenträumen. Türen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten (Satz 1 Nummer 3, das sind Nutzungseinheiten mit weniger als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen) wird die bisherige Anforderung „dichtschließend“ beibehalten; diese Eigenschaft wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht und bedarf keines formellen Nachweises.

Für Wohnungen (§ 35 Absatz 6 Satz 1 Nummer 4) gilt, dass diese mindestens dichtschließenden Abschlüsse haben müssen. Selbstschließende Türen widersprechen den Zielsetzungen der Barrierefreiheit insoweit, als vor allem behinderte oder ältere Menschen im alltäglichen Gebrauch eine erheblich größere Kraft aufwenden müssen, um die Türen zu betätigen.

§ 35 Absatz 6 Satz 2 begrenzt die Breite von Türen zum Treppenraum auf 2,50 m, um übergroße Türanlagen ohne Rauch- bzw. Feuerschutz auszuschließen, bei denen die Wand zur Tür wird. Neu ist die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Seitenteilen und Oberlichtern als Bestandteil der Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse, wenn die Abschlüsse eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten (Satz 3), was einer Forderung aus der Praxis entspricht.

**g) Absatz 7**

§ 35 Absatz 7 enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung. Anstatt – wie bisher in § 37 Absatz 11 BauO 2000 - auf die Zahl der Geschosse wird auf die Höhe von 13 m abgestellt (vgl. Höhenermittlung für Gebäudeklasse 4 in § 2 Absatz 3 Satz 2). Hinzu kommt, dass infolge der Aufgabe der Differenzierung zwischen außen- und innenliegenden Treppenträumen unter Berücksichtigung des Absatzes 8 Satz 2 Nummer 1 auf notwendige Treppenträume ohne Fenster abzustellen ist.

**h) Absatz 8**

§ 35 Absatz 8 enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise offenbare Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen.

Satz 1 enthält die Grundanforderung der Belüftung notwendiger Treppenträume. Daneben wird neu – zur Klarstellung – die Grundanforderung an die Entrauchung notwendiger Treppenträume aufgenommen. Die Entrauchung dient der Unterstützung wirksamer Löscharbeiten.

Aufgrund der aufgegebenen Differenzierung zwischen innen- und außenliegenden Treppenträumen werden die Anforderungen zur Sicherstellung der zuvor genannten Grundanforderungen neu strukturiert: Satz 2 unterscheidet zwischen Treppenträumen mit Fenstern und ohne Fenster. Die Fenster dienen der Belüftung und Belichtung sowie der Rauchableitung und – in Verbindung mit der geöffneten Haustür – als Nachstromöffnung für die Zuluft. Bei Herstellung

einer Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle sind fensterlose notwendige Treppenträume zulässig.

Zur Erfüllung der Grundanforderung sind nach Satz 3 in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse und der Beschaffenheit des Treppenraums zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese können bei Treppenträumen ohne Fenster zum Beispiel darin bestehen, dass der Raucheintritt aus anschließenden Nutzungseinheiten begrenzt (Anordnung notwendiger Flure/Vorräume, qualifizierte Abschlüsse) und die Zuluftzufuhr verstärkt wird (ggf. maschinelle Spülluft).

Wie bisher ist nach Satz 3 für alle innenliegenden und für Treppenträume in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe (siehe oben) eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle erforderlich, deren Abschluss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus (manuell) geöffnet werden kann.

Der Begriff „Rauchabzug“ (§ 37 Absatz 12 BauO 2000) wird ersetzt durch „Öffnung zur Rauchableitung“ um klarzustellen, dass keine Rauchabzugsanlage und auch keine automatische Einschaltung verlangt werden; das Öffnen erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, die auch die erforderliche Zuluftzufuhr (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. Die Öffnung muss einen freien Querschnitt von 1 m<sup>2</sup> haben; auf die Bemessung in Prozent der Grundfläche wurde verzichtet.

Satz 5 bestimmt die Mindestgröße der Öffnungen für die Rauchableitung und regelt die Bedienung der Abschlüsse dieser Öffnungen.

#### **i) Absatz 9**

§ 35 Absatz 9 entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung aus § 37 Absatz 6 BauO 2000.

### **36. Zu § 36 Notwendige Flure, offene Gänge**

§ 36 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und enthält die Anforderungen an notwendige Flure und offene Gänge. Innerhalb der BauO 2000 ist die Regelung in § 38 verortet.

#### **a) Absatz 1**

§ 36 Absatz 1 Satz 1 enthält die Funktionsbeschreibung sowie das Schutzziel: Notwendige Flure müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

§ 36 Absatz 1 Satz 2 nimmt bestimmte Fälle von den Anforderungen an Flure aus; die bisherige Formulierung, dass in diesen Fällen Flure nicht als notwendige Flure gelten, wird klarstellend ersetzt durch die Formulierung, dass sie in diesen Fällen nicht erforderlich sind.

Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nummer 1 und 2), mit Ausnahme der Kellergeschosse von sonstigen Gebäuden. Nummer 3 nimmt Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> aus und stellt klar, dass innerhalb von Wohnungen notwendige Flure nicht erforderlich sind.

In Nummer 4 wird auf die Beschränkung der Büro- und Verwaltungsnutzung auf ein Geschoss verzichtet; mehr als zwei Geschosse dürfen nach § 31 Absatz 4 Nummer 2 nicht durch Deckenöffnungen miteinander in Verbindung stehen. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit (Nummer 4), auch in Teilen großer Nutzungseinheiten auf notwendige Flure zu verzichten, wenn die Teileinheit brandschutztechnisch einer selbstständigen Nutzungseinheit entspricht



(Trennwände zu anderen Bereichen, eigenes, von den anderen Teilen unabhängiges Rettungswegsystem nach § 33 Absatz 1). Büroräume mit einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup>, die keinen notwendigen Flur haben sollen – wie zum Beispiel Großraum- oder Kombibüros –, sind Sonderbauten.

#### **b) Absatz 2**

§ 36 Absatz 2 nimmt Vorgaben für die Breite notwendiger Flure auf; in den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

#### **c) Absatz 3**

§ 36 Absatz 3 regelt die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. Um auszuschließen, dass eine Rauchausbreitung oberhalb der abgehängten Decke den Rauchabschluss „überläuft“, wird in § 36 Absatz 3 Satz 3 zusätzlich klargestellt, dass Rauchabschlüsse bis an die Rohdecke zu führen sind. Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist stattdessen nur dann zulässig, wenn diese feuerhemmend ist, weil dadurch ein vergleichbarer Rauchabschluss zu erwarten ist, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich wären.

In § 36 Absatz 3 Satz 4 wird zur Konkretisierung der allgemeinen Forderung „sicher erreichbar“ (siehe § 33 Absatz 2 Satz 3) die Flurlänge eines Flurs mit nur einer Fluchtrichtung zu einem Sicherheitstrepfenraum auf 15 m begrenzt. Davon unberührt bleibt ggf. eine kürzere Länge in Sonderbauten. Offene Gänge nach Absatz 5 sind von den Regelungen ausgenommen.

#### **d) Absatz 4**

§ 36 Absatz 4 enthält die Anforderungen an die Flurwände. Die Anforderung „feuerhemmend“ bezieht sich auf den Raumabschluss (Satz 1). Die Baustoffanforderung (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) entfällt (zu den flurseitigen Oberflächen siehe § 36 Absatz 6). Die notwendigen Flure von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen müssen – wie die Trennwände von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen – der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragkonstruktion des Kellergeschosses entsprechen, ggf. also feuerbeständig sein.

Die frühere Ausnahme für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird durch die Ausnahme in § 36 Absatz 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.

Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (§ 36 Absatz 4 Satz 2). Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist nur zulässig, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist und der Raumabschluss sichergestellt ist (§ 36 Absatz 4 Satz 3), was in der Regel ein bauaufsichtlich zugelassenes System voraussetzt.

§ 36 Absatz 4 Satz 4 hält an der Erleichterung für Türen in Flurwänden fest und verlangt nur, dass sie dicht schließen (dreiseitig umlaufende Dichtung, kein formeller Nachweis erforderlich); zu Lagerbereichen in Kellergeschossen werden dagegen Feuerschutzabschlüsse verlangt.

#### **e) Absatz 5**

§ 36 Absatz 5 regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die anstelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenträumen darstellen. § 36 Absatz 5 Satz 1 stellt klar, dass Anforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchtrichtung benutzt werden können.

Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. Für sie gilt die Anforderung des Absatzes 4 entsprechend (Satz 1), das heißt sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 90 cm zulässig (Satz 2). Die Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden. Wenn ein Feuerüberschlag nicht zu befürchten ist, z. B. wegen besonders tiefer Gangbreiten und/oder der Anordnung von Schürzen, kann auf die geschlossene feuerhemmende Brüstung teilweise oder ganz verzichtet werden (Abweichung nach § 69).

#### **f) Absatz 6**

§ 36 Absatz 6 regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die wie bisher nichtbrennbar sein müssen. Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Gebäude der Gebäudeklasse 3 werden nicht mehr von der Forderung ausgenommen.

Für Fußbodenbeläge (§ 38 Absatz 6 Satz 2 BauO 2000) hat eine Klassifizierung nach DIN 4102 bzw. nach DIN EN 13051 zu erfolgen. Bodenbeläge sind in besondere Klassen (fl = floorings) unterteilt. Fußbodenbeläge müssen mindestens schwer entflammbar (DIN 4102 – B1; DIN EN 13051 – B) sein. Dies stellt § 36 Absatz 6 Nummer 3 wie bisher in § 38 Absatz 6 Satz 2 BauO 2000 klar.

### **37. Zu § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen**

§ 37 wird an die MBO angepasst und enthält die Anforderungen an Fenster, Türen und sonstige Öffnungen.

#### **a) Absatz 1**

§ 37 Absatz 1 ersetzt die bisherige Regelung in § 40 Absatz 1 BauO 2000: Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Forderung nach Aufzügen und vgl. bei üblichen Reinigungen von Fensterflächen von Hubsteigern aus hinderlich sind. Der § 37 Absatz 1 wird daher darauf reduziert, dass Fensterflächen gefahrlos gereinigt werden können.

#### **b) Absatz 2**

§ 37 Absatz 2 ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall durch eine bedingte unmittelbar gesetzesabhängige Anforderung.

#### **c) Absatz 3**

Die MBO sieht in § 37 Absatz 3 eine Begrenzung der lichten Durchgangsbreite bei Eingangstüren auf Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, vor. Im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht wird abweichend dazu geregelt, dass alle Eingangstüren von Wohnungen eine lichte Durchgangsbreite bei Eingangstüren von 90 cm haben müssen. Dies entspricht der Gewährleistung sozialer Mindeststandards für Familien mit Kindern und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen.

**d) Absatz 4**

§ 37 Absatz 4 enthält neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit fensterloser Aufenthaltsräume. Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. Der Anforderung kann auch durch eine anlagentechnische Maßnahme zur Rauchabführung entsprochen werden.

**e) Absatz 5**

§ 37 Absatz 5 enthält die Anforderungen an Fenster, die als Rettungswege dienen. § 37 Absatz 5 Satz 1 entspricht materiell-rechtlich der bisherigen Regelung in § 40 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000. Die Fenster können wahlweise stehend oder liegend angeordnet werden.

In § 37 Absatz 5 Satz 2 wird der Traufkantenabstand von 1,20 m auf 1,00 m reduziert, so wie dies auch in der MBO und allen anderen Ländern vorgesehen ist. Der Traufkantenabstand von 1,20 m zu Dachflächenfenstern hat sich insbesondere bei der Rettung über tragbare Leitern als nicht praktikabel erwiesen. Größere Abstände können in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zugelassen werden (§ 37 Absatz 5 Satz 3).

Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für die Feuerwehr bzw. den Rettungsdienst oder vergleichbare Einheiten der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können. Diese Regelung entspricht dem bisher geltenden Gesetz in § 40 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauO 2000.

**38. Zu § 38 Umwehrungen**

§ 38 nimmt die Anforderungen an Umwehrungen auf und wird vollumfänglich an die MBO angepasst.

**a) Absatz 1**

§ 38 Absatz 1 greift die bisher an anderer Stelle (§ 41 Absatz 1, 2 und 3 sowie § 36 Absatz 7 BauO 2000) geregelten Absturzsicherungen auf. Zur besseren Übersichtlichkeit sind sie in den Nummern 1 bis 7 aufgezählt; dabei wird zwischen Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind (Nummern 1 und 2), und Flächen, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind (Nummern 3 bis 5), unterschieden.

Die in § 41 Absatz 1 BauO 2000 genannten Beispiele der Verladerampen, Kais und Schwimmbecken sind nicht zwingend erforderlich und daher entfallen.

**b) Absatz 2**

Absatz 2 nimmt die Anforderungen an in Verkehrsflächen liegenden Kellerlichtschächten und Betriebsschächte auf. Des Weiteren wird in Absatz 2 Satz 2 der bisher in § 41 Absatz 3 Halbsatz 2 BauO 2000 geregelte Inhalt aufgenommen.

**c) Absatz 3**

In § 38 Absatz 3 wird anstelle der Zahl der Vollgeschosse auf die Absturzhöhe von 12 m abgestellt; die Höhe der Fensterbrüstungen entspricht der in § 41 Absatz 5 BauO 2000 festgelegten Höhe sowie der MBO.

**d) Absatz 4**

Absatz 4 regelt die die Höhe von Umwehrungen und entspricht § 41 Absatz 4 BauO 2000 sowie der MBO.

**Sechster Abschnitt  
Technische Gebäudeausrüstung****39. Zu § 39 Aufzüge**

Der Sechste Abschnitt fasst alle Regelungen zusammen, die (ggf. auch im weiteren Sinne) die Technische Gebäudeausrüstung betreffen. Vor diesem Hintergrund werden die bisher im Dritten Abschnitt („Wände, Decken, Dächer“) BauO 2000 enthaltenen Vorschriften über die Aufzüge nun in diesem Abschnitt über die Technische Gebäudeausrüstung geführt.

Die Überschrift des Abschnitts wird von „Haustechnische Anlagen“ in der BauO 2000 in „Technische Gebäudeausrüstung“ geändert.

§ 39 nimmt die Anforderungen an Aufzüge auf.

**a) Absatz 1**

Der neu gestaltete § 39 Absatz 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. § 39 Absatz 1 Satz 2 lässt bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. § 39 Absatz 1 Satz 3 enthält die Ausnahmen, die gegenüber § 39 Absatz 2 BauO 2000 erheblich erweitert werden.

Demnach sind ohne eigenen Schacht zulässig:

- Aufzüge in Treppenträumen bis zur Hochhausgrenze, da erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr zu erwarten ist (Nummer 1),
- Aufzüge innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken (Nummer 2),
- zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen (Nummer 3), da die Geschosse in beiden Fällen bereits im Luftverbund sind,
- Aufzüge in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nummer 4).

Gemäß der MBO unterliegen nicht gewerblich oder wirtschaftlich genutzte Aufzugsanlagen keiner Prüfpflicht aufgrund einer unmittelbar in der Bauordnung getroffenen Regelung.

Denn grundsätzlich gehen bundesgesetzliche Anforderungen dem Landesrecht vor und soweit keine Abweichungen zugelassen werden, ist § 39 Absatz 1 BauO 2000 entbehrlich, in dem für Aufzugsanlagen auf bundesrechtliche Vorschriften, zum Beispiel im Zusammenhang mit überwachungsbedürftigen Anlagen, verwiesen wird.

Dabei gelten für unter den Anwendungsbereich der Betriebssicherheitsverordnung fallende Aufzugsanlagen, die §§ 5, 10, 15 und 17 sowie Anhang 2 der Betriebssicherheitsverordnung Für Aufzugsanlagen, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen, werden auf Grundlage des § 87 Absatz 8 in einer Rechtsverordnung Prüfungen geregelt.

#### **b) Absatz 2**

§ 39 Absatz 2 enthält in Satz 1 Halbsatz 1 die Anforderungen an die Fahrschachtwände und stellt klar, dass sie sich auf den Raumabschluss beziehen. Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). Für Fahrschachtwände, die nun auch aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (feuerhemmend in Gebäudeklasse 3) wird verlangt, dass sie schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten (Halbsatz 2).

#### **c) Absatz 3**

In § 39 Absatz 3 Satz 1 wird die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (keine Anlagentechnik erforderlich). Die Abmessungen werden beibehalten.

Die Öffnung zur Rauchableitung im § 39 Absatz 3 Satz 2 ist erforderlich, um die Wirksamkeit der Fahrschachttüren (Verhinderung einer Brandübertragung von Geschoss zu Geschoss) sicherzustellen. Aus Gründen der Energieeinsparung werden vermehrt die Öffnungen mit Verschlüssen versehen. Der § 39 Absatz 3 Satz 2 regelt, welche Anforderungen solche Abschlüsse erfüllen müssen. Als eine geeignete Stelle für die Bedienung des Abschlusses (Handauslösung) kommt der Bereich vor der Fahrschachttür des Erdgeschosses (Zugangsebene des Gebäudes) in Betracht.

#### **d) Absatz 4**

§ 39 Absatz 4 Satz 1 stellt wie bisher auf die Zahl der Vollgeschosse ab. Die Änderung berücksichtigt die zwischenzeitliche Baupraxis. Die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall wird durch einen (unmittelbar gesetzesabhängigen) Zulässigkeitstatbestand ersetzt. Die Anforderungen an Zugänge, Bewegungsflächen, Türdurchgänge und Rampen können sich künftig aus der Technischen Baubestimmung DIN 18040-2 ergeben.

Die Anforderungen an die Aufzüge, wie sie nun in § 39 Absatz 4 enthalten sind, sind an die MBO und die Vorschriften in anderen Länder-Bauordnungen angepasst.

Der neu eingefügte § 39 Absatz 4 Satz 5 sieht eine Ausnahmeregelung für das Schaffen einer ausreichenden Anzahl von Aufzügen für den Fall vor, dass im Rahmen einer Gebäudeaufstockung die Verpflichtung nach § 39 Absatz 4 Satz 1 eintritt; die Neuregelung trägt dazu bei, das Nachverdichtungspotential bei der Schaffung von Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Universitätsstädten, zu stärken.

#### **e) Absatz 5**

§ 39 Absatz 5 wird an die MBO angepasst und entspricht von den Abmessungen her dem bisherigen § 39 Absatz 6 BauO 2000. § 39 Absatz 5 Satz 3 wird eine Regelung zur Aufteilung der Fahrkorbgrundfläche neu aufgenommen. § 39 Absatz 5 Satz 4 nimmt den bisher in § 39 Absatz 6 BauO 2000 geregelten Inhalt bezüglich Bewegungsflächen vor Aufzügen auf.

Der bisherige § 39 Absatz 5 BauO 2000 regelte Abweichungen für außenliegende Aufzüge. Da § 39 Absatz 1 klar auf Aufzüge im Innern von Gebäuden abstellt, gehören außenliegende Aufzüge nicht zum Regelungsbereich, sodass die Zulassung einer Abweichung hierfür nicht relevant ist. Die ferner im § 39 Absatz 5 BauO 2000 geregelte Abweichung für die Verbindung von Geschossen ist zum Teil in § 39 Absatz 1 Satz 3 aufgenommen worden. Beide genannten Fälle bedürfen – wie bisher – einer behördlichen Gestattung; eine Regelung wie bisher ist daher im Hinblick auf § 69 entbehrlich.

#### **40. Zu § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

§ 40 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt die Anforderungen an Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle auf. Die Leitungsanlagen wurden in der BauO 2000 nicht in einem eigenen Paragraphen geführt, sondern finden sich in § 37 Absatz 9 Satz 2 BauO 2000 bzw. in § 38 Absatz 6 Satz 3 BauO 2000. Die bisher in § 42 BauO 2000 geregelten Lüftungsanlagen werden – gemäß MBO – in einen eigenständigen § 41 überführt (siehe dort).

##### **a) Absatz 1**

§ 40 Absatz 1 regelt die Durchführung von Leitungen durch raumabschließende Bauteile sowie die Ausnahmen von Grundsatz. Die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ eingeleitet. Die Vorschrift berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen eine Schwachstelle darstellen kann.

Die Ausnahme wird erweitert auf die Durchführung durch Decken von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen (Satz 2).

##### **b) Absatz 2**

§ 40 Absatz 2 stellt die Forderung insoweit klar, als auf die Nutzbarkeit der Rettungswege abgestellt wird. § 40 Absatz 2 entspricht den bisherigen Regelungen in § 37 Absatz 9 Satz 2 BauO 2000 und § 38 Absatz 6 Satz 3 BauO 2000.

##### **c) Absatz 3**

Der neu gestaltete § 40 Absatz 3 erstreckt die Gültigkeit des Absatzes 1 auch auf Installationsschächte und -kanäle; darüber hinaus gilt § 41 „Lüftungsanlagen“ Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 entsprechend. Der § 40 Absatz 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 42 Absatz 5 Halbsatz 2 BauO 2000.

#### **41. Zu § 41 Lüftungsanlagen**

§ 41 erfasst die Regelungen für Lüftungsanlagen in einem eigenen Paragraphen und stellt klar, dass sie sich hinsichtlich der Risikobetrachtung und der daraus abzuleitenden Anforderungen von den Leitungsanlagen unterscheiden. § 41 wird vollumfänglich an die MBO angepasst.

##### **a) Absatz 1**

§ 41 Absatz 1 entspricht weitgehend dem bisherigen § 42 Absatz 1 BauO 2000.

**b) Absatz 2**

§ 41 Absatz 2 Satz 1 enthält die Brandschutzanforderungen an die Baustoffe von Lüftungsleitungen einschließlich ihrer Dämmstoffe und Bekleidungen, die nichtbrennbar sein müssen. Anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung für die Verwendung brennbarer Baustoffe ist ein Zulässigkeitstatbestand vorgesehen, der darauf abstellt, ob ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung zu befürchten ist (Satz 2).

§ 41 Absatz 2 Satz 3 enthält eine Aufzählung von Bauteilen: Durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ wird berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Überbrückung durch Lüftungsleitungen den Raumabschluss in Frage stellen. Neben der Frage der Durchführung durch diese Bauteile steht im Vordergrund der Risikobetrachtung die mögliche Brandausbreitung durch die Funktion bzw. Geometrie der Lüftungsanlage (Transport von Feuer und Rauch).

**c) Absatz 3**

In § 41 Absatz 3 wurde auf die bisherige Schallschutzanforderung (§ 42 Absatz 3 Satz 2 BauO 2000) im Hinblick auf § 15 verzichtet; im Übrigen entspricht § 41 Absatz 3 der bisherigen Regelung in § 42 Absatz 3 BauO 2000.

**d) Absatz 4**

In § 41 Absatz 4 erfolgen gegenüber der bisher geltenden Vorschrift in der BauO 2000 redaktionell Änderungen. Hinsichtlich der Begrifflichkeit wird auf „Abgase“ bzw. Abgasanlagen abgestellt. Die Anpassung entspricht der Formulierung in der MBO.

**e) Absatz 5**

§ 41 Absatz 5 enthält Ausnahmen, die auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und auf zweigeschossige Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> erweitert werden; § 41 Absatz 5 entspricht der bisherigen Regelung in § 42 Absatz 6 BauO 2000.

**f) Absatz 6**

§ 41 Absatz 6 entspricht § 42 Absatz 5 BauO 2000 unter Berücksichtigung von Anpassungen, die sich aus diesem Gesetz ergeben.

**42. Zu § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

§ 42 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und reduziert die Vorschriften auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsprozessen (auch) Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden hinsichtlich der Aufstellung und Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind. Dies kommt durch die Änderung in der Überschrift zum Ausdruck.

In der BauO 2000 werden die „Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen“ in § 43 geregelt. Die in § 43 Absätze 5 und 6 BauO 2000 enthaltenen Einzelregelungen zur Aufstellung von Gasfeuerstätten und von Abweichungen sind entbehrlich, da die Anforderungen bereits in der Feuerungsverordnung (FeuVO NRW) vom 11. März 2008 (GV. NRW. S. 338), die zuletzt durch die Erste Änderungsverordnung vom 29. November 2012 (GV. NRW. S. 616) geändert wurde, enthalten sind.

#### **a) Absatz 1**

§ 42 Absatz 1 enthält die Grundsatzanforderung für Feuerungsanlagen, die betriebssicher und brandsicher sein müssen. Die bisherige in § 43 Absatz 1 BauO 2000 enthaltene Aufzählung wird – angepasst an die MBO – in § 42 Absatz 4 verlagert.

Des Weiteren entfällt im bisherigen § 43 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 die Regelung im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen; hierzu wird auf § 15 verwiesen, in dem die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz insgesamt geregelt und zusammengeführt werden.

§ 43 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000 wird in den Absatz 4 inhaltlich verlagert.

§ 42 Absatz 1 Satz 2 nimmt unverändert § 43 Absatz 1 Satz 4 BauO 2000 auf und regelt den Abstand von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe zum Wald.

#### **b) Absatz 2**

§ 42 Absatz 2 ist unverändert zu § 43 Absatz 2 BauO 2000.

#### **c) Absatz 3**

§ 42 Absatz 3 enthält die Grundsatzanforderung an die Aufstellung von Feuerstätten. Die bisherige in § 43 Absatz 3 BauO 2000 enthaltene Aufzählung wird – angepasst an die MBO – in Absatz 5 verlagert.

#### **d) Absatz 4**

§ 42 Absatz 4 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Abgasanlagen. In diese Vorschrift wird die bisherige Aufzählung aus § 43 Absatz 1 BauO 2000 inhaltlich verlagert.

§ 42 Absatz 4 Satz 2 ist unverändert zur bisherigen Vorschrift in der BauO 2000. § 42 Absatz 4 Satz 3 nimmt die Anforderung an die leichte und sichere Reinigung der Abgasanlagen auf (BauO 2000: § 43 Absatz 1 BauO 2000).

#### **e) Absatz 5**

§ 42 Absatz 5 enthält – neu - die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. Mit Blick auf die Hochwasserereignisse der jüngsten Zeit ist erwogen worden, ob in die Vorschrift zusätzliche Anforderungen zur Sicherstellung der Stand- und Auftriebssicherheit in solchen Fällen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine dem Wasserrecht zugeordnete Materie, die in den einschlägigen landesrechtlichen Verordnungen über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen abgearbeitet wird; daneben und zusätzlich bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, erscheint jedenfalls nicht sachgerecht.



**f) Absatz 6**

§ 42 Absatz 6 regelt – neu - die entsprechende Anwendung der Absätze 1, 3 und 4 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken und vergleichbarem. Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht. Der § 42 Absatz 6 übernimmt die Aufzählung aus dem bisherigen § 43 Absatz 1 BauO 2000 und ergänzt diese um Blockheizkraftwerke, die in den letzten 17 Jahren seit der letzten Neufassung der Landesbauordnung zur dezentralen Energieversorgung der Bevölkerung zunehmend eingesetzt werden.

**g) Absatz 7**

Die Änderungen im § 42 Absatz 7 (BauO 2000: § 43 Absatz 8) berücksichtigen die Änderungen im Schornsteinfegerrecht und weisen die Aufgabe der Prüfung ausschließlich den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisterinnen bzw. den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeistern zu.

Der neu eingefügte Satz 3 stellt klar, dass Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke erst dann in Betrieb genommen werden dürfen, wenn die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt worden ist. Die Regelung ist in Verbindung mit der in § 62 geregelten Genehmigungsfreiheit von u.a. in Serie hergestellten Blockheizkraftwerken unter den dort genannten Voraussetzungen zu beachten. Da aufgrund des höherrangigen EU-Rechts national keine Prüfungen über die Eignung der Abgasanlage für angeschlossene Feuerstätten vorgeschrieben werden dürfen, wenn die Abgasanlagen gemeinsam mit einer Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen, wird in § 42 Absatz 7 Satz 5 neu zur Klarstellung aufgenommen.

**h) Absatz 8**

§ 42 Absatz 8 nimmt die bisherige Regelung des § 43 Absatz 9 BauO 2000 auf.

**43. Zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

§ 43 wird vollumfänglich an die MBO angepasst und nimmt neu die sanitären Anlagen und Wasserzähler als Bestandteile der Technischen Gebäudeausstattung in einem eigenen Paragraphen auf.

**a) Absatz 1**

§ 43 Absatz 1 Satz 1 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 49 Absatz 2 BauO 2000 auf.

§ 43 Absatz 1 greift die Anforderungen aus § 50 Absatz 3 BauO 2000 auf; eine materielle Änderung ergibt sich dadurch nicht. In Bezug auf die Lüftung ergeben sich die Anforderungen wie sie in § 41 geregelt sind. Auch für die Lüftungsanlagen sind die Brandschutzanforderungen zu erfüllen.

Sofern anstelle von Brandschutzklappen andere Absperrlemente verwendet werden sollen, gilt unverändert, dass dieses nur für Systeme mit bauaufsichtlichem Verwendbarkeitsnachweis zulässig ist.

**b) Absatz 2**

§ 43 Absatz 2 entspricht § 44 Absatz 2 BauO 2000.

**44. Zu § 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe****a) Absatz 1**

§ 44 berücksichtigt in Absatz 1 die in der MBO enthaltenen Regelungen und regelt neu die vorübergehende Aufbewahrung von festen Abfallstoffen innerhalb eines Gebäudes. Eine behördliche Gestattung wird durch konkrete Anforderungen, beschränkt auf Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 ersetzt. Auf Behälter wird dabei nicht abgestellt, da vielfach Abfalltrennung mit Hilfe von Säcken erforderlich ist. Die Räume müssen raumabschließende Wände mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile des Gebäudes und Abschlüsse haben und wirksam zu lüften sein.

**b) Absatz 2**

§ 44 Absatz 2 greift eine Vorschrift aus dem bisherigen § 46 Absatz 3 BauO 2000 über Abfallschächte auf: Gemäß § 46 Absatz 1 BauO 2000 waren bestehende Abfallschächte bis spätestens zum 31. Dezember 2003 außer Betrieb zu nehmen. Darüber hinaus führte die BauO 2000 mehrere Kriterien eines möglichen Weiterbetriebs bis zu ihrer Stilllegung auf. § 44 Absatz 2 stellt nur klar, dass der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift betrieben werden, widerruflich unter der Voraussetzung genehmigt werden kann, dass der Betreiber den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert. Den Bauaufsichtsbehörden sind diese Aufzeichnungen auf Verlangen vorzulegen.

**45. Zu § 45 Blitzschutzanlagen**

§ 45 wird an die MBO angepasst und nimmt unverändert die bisherige Vorschrift aus § 17 Absatz 4 BauO 2000 auf. Da die Blitzschutzanlagen zu der Technischen Gebäudeausstattung gehören, erfolgt eine Verlagerung in diesen Abschnitt.

**46. Zu § 46 Aufenthaltsräume**

Der Siebente Abschnitt (bisher: „Aufenthaltsräume und Wohnungen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“. Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter (ggf. besonderer) Nutzungen zu stellen sind.

**a) Absatz 1**

§ 46 wird an die MBO angepasst und regelt die Anforderungen an Aufenthaltsräume. § 46 Absatz 1 Satz 1 entspricht § 48 Absatz Satz 1 BauO 2000, verzichtet aber – weil bausicherheitsrechtlich nicht mehr von Relevanz – auf die Anforderung einer „für ihre Benutzung ausreichenden Grundfläche“, während die Grundanforderung an die lichte Raumhöhe (2,40 m) erhalten bleibt.

Abweichend dazu reduziert § 46 Absatz 1 Satz 2 die Anforderungen für Aufenthaltsräume in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 auf 2,30 m. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss sowie für einzelne Aufenthaltsräume wird die lichte Höhe weiter auf einen

Mindeststandard von 2,20 m verringert. Gleiches gilt für Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge. Die Vorschrift über die lichte Höhe von Raumteilen (1,50 m) bleibt zur BauO 2000 unverändert.

#### **b) Absatz 2**

§ 46 Absatz 2 wird vollumfänglich an die MBO angepasst. § 46 Absatz 2 Satz 1 fordert – in der Sache grundsätzlich mit § 48 Absatz 2 BauO 2000 übereinstimmend –, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume; wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, sodass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (§ 48 Absatz 4 BauO 2000) verzichtet werden kann.

§ 46 Absatz 2 Satz 2 konkretisiert die Anforderung an die ausreichende Belichtung und präzisiert diese Regelung durch die Einbeziehung der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien (vgl. bisher § 48 Absatz 3 BauO 2000); § 48 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauO 2000 ist mit Rücksicht auf die Abweichungsregelung des § 69 entbehrlich.

Geprüft worden ist, ob wegen der Verminderung der Regelabstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  (§ 6 Absatz 5 Satz 1) eine Erhöhung der Bemessungsfläche von  $1/8$  für die Fenstergröße erforderlich ist. Davon wird abgesehen, weil lediglich materiell-rechtliche Mindeststandards festgelegt werden, eine Ausleuchtung im fensternahen Bereich unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ausreichend ist, die DIN-Werte als Qualitätsstandards sich auf die ungünstigste Situation im Bereich des unteren Geschosses beziehen, bei bedecktem Himmel eine Vergrößerung der Abstände und des Lichteinfallswinkels nur zu einer verhältnismäßig geringen Erhöhung der Helligkeit im Aufenthaltsraum führt.

#### **c) Absatz 3**

§ 46 Absatz 3 nimmt zusätzlich die bisher in der Ausnahmeregelung des § 48 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000 enthaltenen Räume auf, die ebenfalls ohne Fenster zulässig sind (vgl. § 48 Absatz 5 BauO 2000). Ihre Belichtung richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung.

Aufenthaltsräume, die die in § 46 enthaltenen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können – unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr – auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen; dadurch wird der bisherige § 48 Absatz 4 BauO 2000 entbehrlich. Die bisher in § 48 Absatz 4 Satz 2 BauO 2000 geregelte Vorschrift über fensterlose Küchen wird im neugestalteten § 48 „Wohnungen“ berücksichtigt.

Vorschriften über die Belüftung von Aufenthaltsräumen sind zusammengefasst in § 41 neu geregelt worden, so dass auf die bisher im § 48 BauO 2000 enthaltenen Einzelschriften verzichtet werden kann.

### **47. Zu § 47 Wohnungen**

Die in § 49 BauO 2000 enthaltene Regelung über Wohnungen wird deutlich gestrafft und auf die Festlegung von Mindeststandards im neugestalteten § 47 reduziert; die Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 15) sowie an die Belüftung (§ 46) sind in anderen Vorschriften zusammengeführt worden, so dass auf die erneute Aufzählung im neugestalteten § 47 verzichtet werden kann. Der bisherige § 50 BauO 2000, in dem die Bäder und Toilettenräume gesondert geregelt werden, ist nunmehr in § 43 Absatz 1 zu finden.

**a) Absatz 1**

§ 47 Absatz 1 übernimmt die Forderung einer Küche oder Kochnische aus § 49 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000.

§ 49 Absatz 1 Sätze 1 und 2 BauO 2000 entfällt, da sich die Abgeschlossenheit bereits aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29) ergibt. Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. Keine Abgeschlossenheit ergibt sich – wie schon bisher – für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (§ 29 Absatz 6) ausgenommen sind. Vor diesem Hintergrund kommt einem (zusätzlichen) bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitserfordernis kein eigenständiger Regelungsinhalt zu; das Entfallen dieser Anforderung führt daher auch nicht zu einer – unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten möglicherweise unerwünschten – Veränderung des materiell-rechtlichen Anforderungsniveaus. Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschl. v. 30.06.1992 – GmSOGB 1/91 –, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

Die bisher in § 49 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000 enthaltene Vorschrift für Wohnungen, in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, ist von geringer praktischer Bedeutung und betrifft im Wesentlichen Altbestand; die Vorschrift ist deshalb ebenfalls entbehrlich. Der MBO wird insoweit gefolgt.

**b) Absatz 2**

§ 49 Absatz 2 BauO 2000 wird – wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – in die Vorschrift über das barrierefreie Bauen übernommen (§ 50 Absatz 1). An diese Stelle rückt im so neugestalteten § 47 Absatz 2 der bisherige § 49 Absatz 3 Satz 2 BauO 2000, der leicht redaktionell verändert wird.

Die Anforderung an die Durchlüftbarkeit von Wohnungen (§ 49 Absatz 3 Satz 1 BauO 2000) ist der Sache nach bereits durch § 46 Absatz 2 Satz 1 abgedeckt, so dass die bisherige Vorschrift an dieser Stelle entfallen kann.

**c) Absatz 3**

§ 47 Absatz 3 nimmt die bisher geltende Vorschrift in § 49 Absatz 7 BauO 2000 auf und regelt das Anbringen von Rauchwarnmeldern in den näher bezeichneten Aufenthaltsräumen. Die bisher in § 49 Absatz 7 BauO 2000 enthaltenen Fristen können entfallen. Dadurch wird klar gestellt, dass die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder der unmittelbare Besitzer sicherzustellen hat, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

**d) Absatz 4**

§ 47 Absatz 4 fordert nunmehr für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen. Die bisher in § 49 Absatz 5 BauO 2000 enthaltene Beschränkung in Bezug auf das Schaffen von Abstellräumen für Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen beruht auf einem nicht sachgerechten Abgrenzungskriterium. Die Begrifflichkeit „Mobilitätshilfen“ umfasst Gehhilfen wie zum Beispiel Rollatoren und Rollstühle. Elektro-Scooter werden hiervon hingegen nicht erfasst.

Durch die Berücksichtigung der Begrifflichkeit „Abstellflächen“ wird die Flexibilität für die Bauherrschaft von entsprechenden Gebäuden erhöht; für jede Wohnung ist jedoch ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen:

Aus § 49 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000 wird das Erfordernis eines Abstellraums für Wohnungen in solchen Gebäuden übernommen. Von der Festlegung einer Mindestgröße des Abstellraums (§ 49 Absatz 4 Satz 2 BauO 2000) wird wegen der unterschiedlichen Umstände des Einzelfalls abgesehen.

§ 49 Absatz 6 BauO 2000 ist angesichts des heute gängigen technischen Standards der Haushalte nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

#### **e) Absatz 5**

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, werden in Zukunft erst Sonderbauten, wenn die Nutzungseinheiten einzeln für mehr als sechs Personen (Nummer 1) oder für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind (Nummer 2), oder einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind (Nummer 3).

Mit der Einführung der Schwellenwerte wird auf in der Praxis bestehende Probleme der Sonderbauabgrenzung bei einzelnen Nutzungseinheiten, die der Unterbringung pflegebedürftiger bzw. behinderter Menschen dienen - sogenannte "Pflegewohngemeinschaften" -, reagiert.

Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung sind dann gegeben, wenn sie einer solchen Nutzung gewidmet werden.

Somit wird zum Beispiel eine Wohnung, in der aufgrund eines Unfalls pflegebedürftig gewordene Ehepartner weiterleben, nicht zum Sonderbau. Derartige Nutzungseinheiten werden auch nicht in die Additionsregelung des Buchstaben c einbezogen.

Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Behinderung weisen darauf hin, dass die Personen mindestens auf ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind.

Die Beschränkung auf Personen, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, meint, dass eine entsprechende Beeinträchtigung vorliegen muss. Nutzungseinheiten für Minderjährige ohne eine sie in diesem Sinne einschränkende körperliche oder geistige Beeinträchtigung sind nicht als Sonderbauten einzustufen. Nach Nummer 1 werden Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotenzial besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss.

Bei Nutzungseinheiten mit bis zu sechs Personen liegt kein Sonderbau, sondern eine Wohnung im Sinne des § 47 vor; bei der Aufnahme einer solchen Nutzung im Bestand ist auch keine Nutzungsänderung anzunehmen.

Ein Sonderbau entsteht auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als sechs Personen) erreichen. Dadurch soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Abgrenzung der Nutzungseinheit von ihrer baulichen Unabhängigkeit bestimmt ist, nicht durch ihre Organisationsform.

Das bedeutet beispielsweise, dass zwei baulich nicht unmittelbar verbundene Wohngemeinschaften mit jeweils sechs pflegebedürftigen oder betreuten Personen, auch im Fall ihrer organisatorischen Zusammengehörigkeit, zwei Nutzungseinheiten à sechs Personen bleiben. Die Sonderbauschwelle wird in diesem Fall nicht erreicht.

Nach Nummer 2 ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über den allgemeinen Zweck der Pflege oder Betreuung hinaus darauf ausgerichtet sind, dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, zum Beispiel Menschen mit apallischem Syndrom ("Wachkoma") oder mit Beatmungsbedarf.

Eine Wohnung, in der aufgrund eines Unfalls pflegebedürftig gewordene Familienmitglieder weiterleben oder aufgenommen werden, wird hiernach jedoch nicht zum Sonderbau.

Nach Nummer 3 ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn 13 oder mehr Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen leben, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, einen gemeinsamen Rettungsweg haben.

Hierbei sind nur die Personen anzurechnen, die gepflegt oder betreut werden. So sind insbesondere Pfleger und Betreuer nicht hinzuzurechnen.

Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der Personen, die sich im Gefahrenfall nicht selbst retten können, sondern auch auf die Hilfe der Einsatzkräfte der Feuerwehr angewiesen sind, begrenzt wird, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung festgestellt wird. Damit schließt die Aufnahme entsprechender Kriterien zur Abgrenzung einer Wohnung von einem Sonderbau in den in § 47 Absatz 5 Nummer 1 bis 3 genannten Fällen nun auch im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht an das Gesetz zur Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21. März 2017 (GV. NRW. S. 375) an: Mit der genannten Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625) wurde zum Zwecke des Brandschutzes und der rettungsdienstlichen Versorgung ein Informationsaustausch über Lage, Angebotsform und Platzzahl von u.a. Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen zwischen den nach dem WTG zuständigen Behörden und den örtlich zuständigen Gemeinden und Kreisen als Aufgabenträger für den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz sowie den Kreisen und kreisfreien Städten als Trägern des Rettungsdienstes geregelt.

Der Sonderbautatbestand liegt bereits vor, wenn eines der Kriterien der Nummern 1 bis 3 erfüllt ist. Die verfahrenssteuernde Wirkung des Sonderbaubegriffs bewirkt, dass für die Errichtung dieser Nutzungseinheiten die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 notwendig ist. Gleiches gilt für eine entsprechende Umnutzung im Gebäudebestand.

#### **48. Zu § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

Ziel der (bisher in § 51 BauO 2000 enthaltenen) Regelung über Stellplätze und Garagen ist (in erster Linie), den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze und Garagen). An diesem Grundsatz hält die Neufassung in § 48 fest.

Sie konzipiert aber die Vorschrift insofern neu, als sie dem Umstand Rechnung trägt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Sie hält daher einerseits an dem bauordnungsrechtlichen Grundsatz fest, dass, werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten

ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind (§ 48 Absatz 1 Satz 1), erleichtert aber andererseits den Gemeinden durch eine umfangreiche Satzungsbefugnis über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht selbst zu entscheiden.

Die Neufassung ermächtigt daher die Gemeinden, in örtlichen Bauvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festzulegen, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist (notwendige Stellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.

#### **a) Absatz 1**

Die Grundanforderung des § 48 Absatz 1 Satz 1 entsprechen § 51 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 und werden inhaltlich gestrafft; eine Änderung der materiellen Rechtslage ist hiermit nicht verbunden.

§ 48 Absatz 1 Satz 1 definiert den Begriff „Stellplatz“ als Kraftfahrzeugstellplatz, Garage oder als Fahrradabstellplatz. Die Begrifflichkeit „notwendige Stellplätze“ umfasst die Schaffung einer Mindestanzahl von Stellplätzen, die sich aus der in Absatz 2 bezeichneten Rechtsverordnung oder gemäß Absatz 3 aus einer örtlichen Bauvorschrift ergeben.

§ 48 Absatz 1 Satz 2 stellt die qualitativen Anforderungen an Fahrrad-Stellplätze klar heraus: so müssen diese Abstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.

Diese Vorschrift trägt der zunehmend wachsenden Bedeutung des Fahrrads als zentralem – und insbesondere im Hinblick auf E-Bikes und Pedelecs mitunter hochpreisigen - Element der Nahmobilität Rechnung, sollen die Anforderungen an die Zugänglichkeit der Abstellplätze die Nutzung des Fahrrads noch attraktiver gestalten. Zudem trägt die Regelung dem Umstand Rechnung, dass Fahrräder möglichst nicht oder nicht zwingend innerhalb des Wohngebäudes untergebracht werden müssen, wenn denn eine bequem erreichbare Abstellmöglichkeit besteht.

In § 48 Absatz 1 Satz 4 wird neu eine Regelung aufgenommen, die es ermöglicht von dem Grundsatz in Satz 1 abzuweichen, wenn dadurch die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde. Diese neu aufgenommene Vorschrift wird insbesondere dazu beitragen, dass Nachverdichtungspotentiale in den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens tatsächlich genutzt werden können.

#### **b) Absatz 2**

§ 48 Absatz 2 Satz 1 ermächtigt das für Bauen zuständige Ministerium, die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 durch Rechtsverordnung festzulegen. Eine solche rechtsnormative Regelung besteht bisher nicht. Bisher orientierten sich die am Bau Beteiligten an der – zwischenzeitlich aufgehobenen – Anlage zu Nummer 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (VV BauO; „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“); die Verwaltungsvorschrift ist am 31. Dezember 2005 außer Kraft getreten.

Die sich angesichts des Umstandes, dass sich Erforderlichkeit und Zahl der notwendigen Stellplätze in hohem Maße nach örtlichen Gegebenheiten und nach den verkehrspolitischen Konzepten der jeweiligen Gemeinde richten, anbietende und aufdrängende Alternative, die Regelung der Stellplatzerfordernisse generell den Gemeinden zu überlassen, ist auf Grund der von den berührten Gemeinden an dieser Absicht geübten Kritik letztlich verworfen worden. Beabsichtigt ist, lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; für andere Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument einer örtlichen Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) zur Verfügung. Ebenfalls durch Rechtsverordnung werden Anforderungen an Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen geregelt.

Mit Blick auf die den Kommunen zugewiesene Regelungsermächtigung gestaltet Satz 2 die entsprechenden Vorgaben in der Rechtsverordnung subsidiär aus; das Letztentscheidungsrecht über die Zahl der notwendigen Stellplätze steht danach der Gemeinde zu. Schließt die Gemeinde durch Bebauungsplan oder durch städtebauliche Satzung (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) die Zulässigkeit von Stellplätzen aus oder beschränkt sie, reduziert sie damit die Zahl der erforderlichen Stellplätze, im Falle des Ausschlusses auf Null. Für eine Ablösung bleibt in diesen Fällen kein Raum (mehr).

### **c) Absatz 3**

In § 48 Absatz 3 wird neu die bereits unter § 48 Absatz 2 genannte Satzungsbefugnis für Gemeinden geregelt.

„Geeignet“ sind Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze, wenn sie den ihnen zgedachten Zweck erfüllen, die öffentlichen Verkehrsflächen von dem ruhendem Verkehr zu entlasten, der von baulichen Anlagen ausgelöst wird.

Hierzu gehört, dass

- der Standort geeignet ist, insbesondere die Anordnung auf dem Baugrundstück selbst oder - sofern in der Stellplatzsatzung der Gemeinde für zulässig erklärt - in dessen Nähe. Nach allgemeiner Erfahrung werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht angenommen, wenn diese mehr als 300 m vom Baugrundstück entfernt liegen. Fahrradabstellplätze werden nach allgemeiner Erfahrung nur angenommen, wenn der Weg vom Abstellplatz zu der baulichen Anlage nur wenige Schritte beträgt;
- keine Hindernisse tatsächlicher, planungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Art oder allgemein aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Verkehrs, entgegenstehen.

„Gefangene“ Stellplätze (hintereinanderliegende Stellplätze, bei denen der hintere nur über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann) können im Regelfall nicht als notwendige Stellplätze anerkannt werden. Die Gemeinde kann in ihrer Stellplatzsatzung hierzu abweichende Regelungen treffen.

Verzicht im Sinne des § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 4 bedeutet, dass die Herstellungspflicht nach Nummer 1 bis Nummer 3 entfällt. Er hat zur Folge, dass eine Ablösung nach Nummer 7 nicht in Betracht kommt. Eine freiwillige Herstellung ist durch den Verzicht nicht ausgeschlossen.

Ein gänzlicher Verzicht wird allerdings bei baulichen Anlagen nach § 48 kaum in Frage kommen. Insbesondere die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen dürfte unverzichtbar sein.



Besondere Maßnahmen (§ 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 4a) sind zum Beispiel, dass die Bauherrschaft die Verpflichtung übernimmt, in der baulichen Anlage beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern Fahrkarten für den öffentlichen Personennahverkehr zur Verfügung zu stellen (Job-Tickets). Die Satzungsermächtigung ist aber auch offen für jede andere Maßnahme, mit der die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen verringert wird; sie ist im positiven Sinne einer „Experimentierklausel“ zu verstehen.

„Nachträglich“ ist der Ausbau im Sinne des § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 4b, wenn fertiggestellte Gebäude ausgebaut werden. Der Fall der „Aufstockung“ eines Gebäudes wird neben dem Ausbau von Dach- und Kellergeschossen ausdrücklich in Verbindung mit dem Verzicht auf notwendige Stellplätze erwähnt. Die Satzungsermächtigung ist nicht auf bei Inkrafttreten der BauO 2000 bestehende Gebäude begrenzt.

„Gründe des Verkehrs“ im Sinne des § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 5 können zum Beispiel vorliegen, wenn die Herstellung von Fußgängerzonen, von verkehrsberuhigten Straßen oder Plätzen, von Wohn- oder Spielstraßen gesichert werden soll. Grund kann auch sein, den mit weiteren Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Garagen verbundenen Quell- oder Zielverkehr zu verhindern, wenn dessen Zunahme die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ernsthaft gefährden würde oder ein weiterer Ausbau des Straßennetzes nicht mehr von dem kommunalen Verkehrskonzept getragen wird.

„Städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 5 liegen vor, wenn mit der Satzung bestimmte städtebauliche Entwicklungsvorstellungen verfolgt werden sollen. Diese können sich zum Beispiel auf die Berücksichtigung des Belangs der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) und der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Absatz 5 Satz 2 Nummer 5 BauGB) stützen. Nach § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 6 sind zum Beispiel neben Stapelgaragen auch Stapelstellplätze als Maßnahmen des verdichteten Bauens möglich.

§ 49 Absatz 3 Satz 2 Nummer 7 ermöglicht den Gemeinden, auch die Schaffung von Stromzuleitungen für die Ladung von Elektrofahrzeugen bei der Errichtung von Anlagen durch Satzung zu regeln. Damit können die Gemeinden zur Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze auch Maßgaben in Bezug auf die Berücksichtigung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bzw. Vorrichtungen hierfür zur Begünstigung derselben (Leerrohre) tätigen.

Die Ablösung der Herstellungspflicht auf Grund einer Satzung nach § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 8 ist eine Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht. Entgegen der früheren Rechtslage kann sich Ablösung auch auf die Herstellungspflicht von Fahrradabstellplätzen erstrecken. Die Gemeinde ist nach dem Gesetz nicht verpflichtet, eine Satzungsregelung nach § 48 Absatz 3 Satz 2 Nummer 7 zu erlassen. Sie kann frei darüber bestimmen, ob sie zusätzliche, auf der fortfallenden Herstellungspflicht der Stellplatz- oder Abstellplatzpflichtigen beruhende Aufgaben in ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen kann und will.

Weil die Gemeinde generell nicht zum Erlass einer Satzung verpflichtet ist, kann sie eine Satzung auch auf bestimmte räumliche Bereiche des Gemeindegebietes beschränken. Der an die Gemeinde zu zahlende Geldbetrag ist in der Satzung festzulegen.

Es können unterschiedliche Geldbeträge für nach Kraftfahrzeugart unterschiedlich große Stellplätze (zum Beispiel für Krafträder, Personenkraftfahrzeuge, Lastkraftfahrzeuge, Omnibusse) festgelegt werden. Bei Zonen mit sehr unterschiedlichen Bodenwerten im Gemeindegebiet kann eine entsprechende Differenzierung in der Satzung geboten sein.

Die Ergänzung in § 48 Absatz 3 Satz 6 ermöglicht, dass bis zum einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden kann und setzt damit einen Anreiz für die freiwillige Surrogation von Kfz-Stellplätzen.

**d) Absatz 4**

Gemäß § 48 Absatz 4 sind die Ablösebeträge zweckgebundene Mittel. Die Möglichkeiten ihrer Verwendung dieser Mittel sind abschließend geregelt.

**aa) Absatz 4 Satz 1 Nummer 1**

Gegenüber der bisherigen Vorschrift in § 51 Absatz 6 Satz 1 Buchstabe a BauO 2000 wird nun auch die Verwendung der Ablösebeträge für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung oder die Modernisierung vorhandener Parkeinrichtungen ermöglicht.

Eine Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen (§ 48 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Variante 1) zugunsten des Gemeindegebietes ist gegeben, wenn die Stellplätze der Entlastung des innerhalb der Gemeinde insgesamt anfallenden ruhenden Verkehrs dienen. Auch in anderen Gemeindegebietsteilen oder außerhalb des Gemeindegebiets hergestellte Parkeinrichtungen, insbesondere Parkeinrichtungen in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs können finanziert werden, wenn sie eine Verminderung des ruhenden Verkehrs im Gemeindegebiet bewirken. Die Zahlung des geforderten Geldbetrages kann nicht vom Nachweis eines konkreten Objektes, für welches der Geldbetrag verwendet werden soll, abhängig gemacht werden.

Die Verwendung des Geldbetrages zur Unterhaltung bestehender Parkeinrichtungen (§ 48 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Variante 2) setzt nicht voraus, dass die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen nicht möglich ist oder dass in der Gemeinde bereits ausreichende Parkeinrichtungen vorhanden sind.

**bb) Absatz 4 Satz 1 Nummer 2**

Neben der bereits bisher in § 51 Absatz 6 Satz 1 Buchstabe b BauO 2000 geregelten Verwendung des Geldbetrages für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs, wird im Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 mit den „sonstigen Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr“ eine Öffnungsklausel für innovative Maßnahmen im Mobilitätsmanagement der Gemeinden eröffnet: Hierunter könnten zum Beispiel (Förder-)Maßnahmen fallen, die darauf abzielen, örtliche Lieferverkehre im Wege von City-Konzepten auf eine umweltfreundliche Belieferung umzustellen, die Einrichtung von sogenannten Mobilstationen zur intermodalen Verknüpfung von Verkehrsträgern oder Vergleichbares.

**cc) Absatz 4 Satz 1 Nummer 3**

Der neugestaltete § 48 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit darüberhinausgehende Maßnahmen umzusetzen, die beispielsweise Gegenstand örtlicher oder interkommunaler Mobilitätskonzepte sind (beispielsweise Abstellanlagenkonzepte für (Lasten-)Fahrräder oder Vergleichbares). Die Vorschrift schafft mithin einen (baurechtlichen) Anreiz für eine Ausweitung und Attraktivitätssteigerung der interkommunalen Zusammenarbeit.

## 49. Zu § 49 Barrierefreies Bauen

§ 49 soll – abgesehen von der Übernahme der bisher in § 48 Absatz 2 BauO 2000 enthaltenen Vorschriften über barrierefreies Bauen bei Wohnungen – die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, Personen mit Kleinkindern, Lebensälteren und ggf. in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es ferner notwendig, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen von diesem Personenkreis im erforderlichen Umfang barrierefrei erreicht und genutzt werden können.

Auch die Überschrift ist – um die Zielsetzung zu betonen – neu gefasst.

### a) Absatz 1

§ 49 Absatz 1 stellt vom Grunde her auf den bisherigen § 49 Absatz 2 BauO 2000 ab. In dieser bisher geltenden Vorschrift wurde vorgesehen, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung stellt der neugestaltete § 49 Absatz 1 darauf ab, dass Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 barrierefrei sein müssen:

„Barrierefrei“ wird als Anforderung in der DIN 18040-2 durch den Begriff „barrierefrei nutzbare Wohnung“ (ohne die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“) konkretisiert und meint damit nicht nur „barrierefrei zugänglich“.

Nordrhein-Westfalen ist das einzige von 16 Bundesländern, in dem die DIN 18040-2 zur Definition der Barrierefreiheit nicht als Technische Baubestimmung eingeführt wurde; insofern wurde – laut Rückmeldungen aus der Praxis – die Anforderung an „barrierefrei“ bei Neubauvorhaben unterschiedlich zur Umsetzung gebracht.

Vor dem Hintergrund der bundes- wie landespolitischen Zielsetzung, dass jeder in seiner gewohnten Umgebung so lange wie möglich selbstbestimmt zu Hause leben können dürfen muss, ist es erforderlich, den gesetzlichen wohnungsbaupolitischen Ordnungsrahmen anzupassen.

Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Balance sicherzustellen, die auf der einen Seite die Regelungen nicht zu eng definiert, um entsprechend den unterschiedlichen Bedarfen die Entwicklung eines vielfältigen und breiten Angebots an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nicht zu erschweren. Auf der anderen Seite gilt es, Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen, damit Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Akteure Sicherheit über die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen erhalten. Vor allem gilt es, systematisch über die Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen aufzuklären.

Die Zielsetzung des neugefassten § 49 Absatz 1 ist, den Wohnungsneubau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren nicht mehr eingebaut werden, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können.

Die Barrierefreiheit muss so beschaffen sein, dass ein späterer Umbau an mögliche, weitere und darüberhinausgehende Individualbedarfe grundsätzlich besser als heute möglich sein sollte: Grundlegend ist, dass möglichst flächendeckend und weitgehend kostenneutral Wohnbauten ohne unnötige Hindernisse erstellt werden; maßgebende Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf ohne größeren Aufwand an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer angepasst werden können.

Dies stellt langfristig und damit nachhaltig eine wesentliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, denn: der Umbau von Wohnungsbeständen an die Bedürfnisse von Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, stellt in der Praxis – auch finanziell für beide Seiten – eine der größten Herausforderungen dar.

Zur Vermeidung des Einbaus von Barrieren sind daher verbindliche Baunormen – in dem Fall über die Definition von Mindeststandards über das barrierefreie Bauen im Rahmen der Einführung der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen – zu treffen.

Altersgerecht gebaute Wohnungen bieten für alle potentiellen Nutzerinnen und Nutzer – also Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter - unabhängig vom Alter mehr Sicherheit und mehr Selbstbestimmtheit.

Für die Wohnungseigentümerin und den Wohnungseigentümer bedeutet eine altersgerechte Wohnung eine attraktive Wohnung mit hoher Flexibilität mit tendenziell weniger Mieterwechseln und hohem Wiederverkaufswert, weil sie nicht nur den Bedürfnissen von älteren Menschen, sondern auch von Familien mit kleinen Kindern entgegenkommt. Ein altersgerecht gestaltetes Wohngebäude mit einer (flexiblen) Grundstruktur kann über seine gesamte Lebensdauer für unterschiedliche Wohnmodelle genutzt werden. Ein noch so attraktives Wohnmodell in einem nicht altersgerecht gestalteten Gebäude kann sich langfristig nicht bewähren, weil eine solche Architektur Menschen mit körperlichen Einschränkungen den Zugang und die Benutzbarkeit auf Dauer verwehrt.

Die Landesregierung wirbt auch bei Bauherrinnen und Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern für eine vorausschauende Planung im Hinblick auf Barrierefreiheit und der damit langfristigen Perspektive, solange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ selbstbestimmt leben zu können.

Die bisherige in § 49 Absatz 2 Satz 3 BauO 2000 enthaltene Regelung über etwaige Abweichungen im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit werden neu im § 49 Absatz 3 geregelt.

#### **b) Absatz 2**

§ 49 Absatz 2 Satz 1 stellt auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von Menschen barrierefrei erreicht und genutzt werden können.

Soweit bauliche Anlagen insgesamt überwiegend und ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, handelt es sich um Sonderbauten, an die nach § 50 Absatz 1 Satz 2 Nummer 16 die jeweils insoweit gebotenen Anforderungen gestellt werden können.

Die speziellen Anforderungen an Arbeitsstätten sind insgesamt nicht im Bauordnungsrecht, sondern im Arbeitsstättenrecht des Bundes geregelt.

#### **c) Absatz 3**

§ 49 Absatz 3 regelt Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 für den Fall, dass die Herstellung von Barrierefreiheit aufgrund vorhandener schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden kann. Das in der BauO 2000 verwendete Kriterium „im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung oder alten Menschen“ entfällt. Durch die neugestaltete Vorschrift wird klargestellt, dass

sich die Ausnahmen grundsätzlich auf Teile des Gebäudes oder die technischen Einrichtungen beschränken, für die die Tatbestände der Ausnahme zutreffen. Die Ausnahmetatbestände greifen auch bei Änderungen oder Nutzungsänderung von Gebäuden.

§ 55 Absatz 4 BauO 2000 in der bisherigen Fassung entfällt, da sich zukünftig die konkreten Anforderungen an das barrierefreie Bauen aus der noch zu veröffentlichenden Technischen Baubestimmung DIN 18040 Teile 1 und 2 unmittelbar ergeben sollen.

## **50. Zu § 50 Sonderbauten**

### **a) Absatz 1**

§ 50 Absatz 1 Satz 1 entspricht inhaltlich § 54 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 und sieht neben einer Definition der Sonderbauten vor, dass an Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden können. § 50 Absatz 1 Satz 2 sieht – wie der bisherige Regelungsinhalt in der BauO 2000 – vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen Erleichterungen gestattet werden können.

§ 50 Absatz 1 Satz 3 beinhaltet den Katalog möglicher Anforderungen und Erleichterungen (BauO 2000: § 54 Absatz 2) auch wenn er regelungstechnisch (weil er alle erdenklichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen abdeckt) nicht zwingend erforderlich ist; die Anforderungsfelder sind im Interesse einer der Systematik der Anforderungen entsprechenden Abfolge neu geordnet worden.

Grundsätzlich entsprechen die in Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 bis 24 aufgeführten Gegenstände dem bisherigen Katalog aus § 54 Absatz 2 Nummer 1 bis 23 BauO 2000. Änderungen ergeben sich in der Reihenfolge sowie in der Aufnahme der „Gebäudedefunkanlagen für die Feuerwehr“ (Nummer 24).

Zu den Abweichungen wird wie folgt erläutert:

- Nummer 2 (BauO 2000: Nummer 1): Redaktionelle Anpassung an die MBO,
- Nummer 5 (BauO 2000: Nummer 15): In Nummer 5 wurden die Begriffe „Aufschüttungen und Abgrabungen“ durch die Begriffe in der MBO „Halden und Gruben“ ersetzt,
- Nummer 6 (BauO 2000: Nummer 4): Im ersten Satzteil erfolgen redaktionelle Änderungen. Des Weiteren wird die Verwendung von Baustoffen der Präzisierung halber ergänzt,
- Nummer 7 (BauO 2000: Nummer 5): In Nummer 7 werden die Brandschutzanlagen in der Aufzählung der Vollständigkeit halber ergänzt,
- Nummer 8 (BauO 2000: Nummer 16): Redaktionelle Anpassung an die MBO,
- Nummer 9 (BauO 2000: Nummer 7): Redaktionelle Anpassung an die MBO,
- Nummer 14 (BauO 2000: Nummer 12): Redaktionelle Anpassung an die MBO,
- Nummer 15 (BauO 2000: Nummer 13): In Nummer 15 wird über die Ergänzung im Zusammenhang mit Stromzuleitungen für die Aufladung von Batterien in Elektrofahrzeugen die Förderung alternativer Antriebskonzepte bei großen Sonderbau-Vorhaben berücksichtigt.
- Nummer 16 (ohne Entsprechung in der BauO 2000): Neu eingefügt wird in Nummer 16 die barrierefreie Nutzbarkeit, da § 49 Absatz 2 nur noch öffentlich zugängliche Bauten erfasst,
- Nummer 18 (ohne Entsprechung in der BauO 2000): Neu eingefügt wird in Nummer 18 die Anforderungen an die Zahl von Toiletten für Besucher,

- Nummer 19 (ohne Entsprechung in der BauO 2000): Neu eingefügt wird in Nummer 19 Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, die insbesondere auch die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes betrifft,
- Nummer 20 (ohne Entsprechung in der BauO 2000): Nummer 20 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Vorschrift kein System formalisierender Bauabnahmen mehr enthält,
- Nummer 21 (BauO 2000: Nummer 17): In Nummer 21 wurde – der Vollständigkeit halber – die Bestellung einer Bauleiterin oder eines Bauleiters bzw. eines Fachbauleitenden ergänzt,
- Nummer 22 (BauO 2000: Nummer 18): Nummer 18 um die Möglichkeit erweitert, die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten zu verlangen und Anforderungen an dessen Qualifikation zu stellen, und
- Nummer 23 (BauO 2000: Nummer 22): Die nunmehrige Fassung ermöglicht zum einen die Forderung nach Erst- und Wiederholungsprüfungen (namentlich bei sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen), zum anderen die Forderung von „Nachprüfungen“ (z. B. bei Spundwandverankerungen und Erdankern).

## b) Absatz 2

§ 50 Absatz 2 beinhaltet - im Anschluss an die Definition der Sonderbauten - eine - an § 68 BauO 2000 anknüpfende - abschließende Aufzählung der großen Sonderbauten. Der Sonderbautenbegriff hat einmal verfahrenssteuernde Wirkung, da große Sonderbauten (grundsätzlich) im Baugenehmigungsverfahren (§ 65) zu behandeln sind, sodass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach § 50 Absatz 1 Satz 1 besondere Anforderungen zu stellen oder (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen (§ 50 Absatz 1 Satz 2). Ferner ist der Sonderbautenbegriff - in einem gewissen Umfang - Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

Sonderbauten, die nicht unter die Aufzählung in Absatz 2 fallen, sind sogenannte „kleine“ Sonderbauten, die im einfachen Baugenehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden.

In den Katalog der großen Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahrpotenzial erwartet werden muss. Der Katalog der großen Sonderbauten ist abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen.

Zu den einzelnen Nummern:

- Die Nummern 1 bis 3 erfassen Anlagen, die unabhängig von der Art ihrer Nutzung - aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung - als Sonderbauten eingeordnet werden:
  - In Nummer 1 wird die bisher in § 2 BauO 2000 enthaltene Definition für Hochhäuser überführt. Während bisher die Abgrenzung von Hochhäusern an „den Fußboden“ des höchstgelegenen (tatsächlichen) Aufenthaltsraums knüpfte, wird nunmehr auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben.

- Nummer 2 ist unverändert zur bisherigen Regelung in § 68 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000.
- Nach Nummer 3 sind Wohngebäude keine Sonderbauten mehr, selbst wenn sie eine Grundfläche von mehr als 1 600 m<sup>2</sup> haben. Nach dem Bauplanungsrecht privilegierte Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten sind grundsätzlich keine Sonderbauten, selbst wenn sie eine Grundfläche von mehr als 5 000 m<sup>2</sup> haben.
- In den Nummern 4 bis 8 sind Nutzungsarten aufgeführt, die nur in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen zur Sonderbauteneigenschaft führen wie Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder Großraumbüros; in diesen Fällen ist über die Flächengrößen oder – soweit möglich – über Personenzahlen eine „Einstiegsschwelle“ angegeben:
  - In Nummer 4 wird die Größe der Verkaufsstätten von bisher 700 m<sup>2</sup> auf 2 000 m<sup>2</sup> angehoben. Dies entspricht der Rechtsprechung zur Größe großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
  - Die Nummer 5 entspricht Nummer 6 BauO 2000.
  - In Nummer 6 werden die Versammlungsstätten geregelt: typische Versammlungsstätten im Freien (b) sind Freilichttheater, Festivalgelände, Anlagen für den Rennsport oder Reitbahnen sowie Sportstadien. Temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich zudem um Fliegende Bauten; die Genehmigung Fliegender Bauten regelt § 78.
  - In Nummer 7 wird durch die Änderung klargestellt, dass sich die Tatbestandsvoraussetzung von 200 Gastplätzen auf Plätze im Gebäude bezieht. Durch die Aufnahme von Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 1.000 Sitzplätzen im Freien sind auch große Biergärten als große Sonderbau zu qualifizieren, so dass die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit hat, nach § 50 Absatz 1 besondere Anforderungen – zum Beispiel auch im Hinblick auf eine angemessene Anzahl von Toiletten – zu stellen. Die Schwelle von 1.000 Sitzplätzen lehnt sich an den Grenzwert für Versammlungsstätten im Freien nach § 50 Absatz 2 Nummer 6 Buchstabe b an.
- Die Nummern 8 bis 10 erfassen Nutzungsarten, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist, die hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind (Krankenhäuser, Einrichtungen für Kinder, alte und Menschen mit Behinderung, Schulen usw.):
  - Durch Nummer 8 werden Krankenhäuser eine eigene Sonderbau-Kategorie. Der Begriff „Heime“, der in der Aufzählung der Nummer 9 BauO 2000 noch enthalten war, wurde gestrichen, weil dieser Begriff mit Fürsorge und Abhängigkeit assoziiert wird und nicht mehr zeitgemäß ist. Daher wird er auch bei den Nachfolgeregelungen der meisten Länder zum Heimrecht nicht mehr verwendet.
  - Durch Nummer 9 werden „Wohnheime“ eine eigene Sonderbau-Kategorie. Ihre Einstufung als Sonderbauten erscheint erforderlich, weil die dort den Nutzern jeweils zur Eigennutzung zugewiesenen Räume jedenfalls vielfach nicht so voneinander abgetrennt sind, wie dies den an Nutzungseinheiten zu stellenden Anforderungen entspricht. Deshalb ist die durch die Einstufung als Sonderbau sichergestellte Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen namentlich an den Brandschutz (§ 67) geboten. Handelt es sich dagegen um Einrichtungen für einen besonderen Bewohnerkreis (zum Beispiel Altenpflegeheime), sind sie insbesondere nach der Nummern 10 als Schutzobjekte zu behandeln.
  - Nummer 10 wird redaktionell an die MBO angepasst (BauO 2000: § 68 Absatz 1 Nummer 10) und um sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen ergänzt. Durch den Verweis auf § 47 Absatz 5 wird sichergestellt, dass bei der Erfüllung der dort genannten tatbestandlichen Merkmale ein großer Sonderbau entsteht, der im Baugenehmigungsverfahren (§ 65) zu prüfen ist. Zur Ermessenslenkung

bei den erforderlichen Einzelfallprüfungen wird die Landesregierung zeitnah nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Überarbeitung der Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen (RdErl. d. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr – X.1 – 141.01 – vom 17. März 2011) unter Beteiligung der für Inneres, Soziales und Pflege zuständigen Ministerien vornehmen. Durch die angefügte Ausnahme in Nummer 10 wird klargestellt, dass Räume, in denen eine Tagespflege für Kinder mit bis zu zehn Kindern durchgeführt wird, keine Sonderbauten sind. Diese stellen nämlich keine erlaubnispflichtige Tageseinrichtung nach SGB VIII dar, die vom Grundtatbestand erfasst werden.

- Die Nummern 12 bis 19 erfassen bauliche Anlagen, die wegen ihrer Atypik im Baugenehmigungsverfahren (§ 67) behandelt werden sollen.

### **51. Zu § 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude**

§ 51 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 53 BauO 2000 auf, berücksichtigt redaktionelle Änderungen und verkürzt den bisher drei Absätze umfassenden Paragraphen auf zwei Absätze. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

#### **Vierter Teil Die am Bau Beteiligten**

### **52. Zu § 52 Grundpflichten**

Der Vierte Teil nimmt die Anforderungen an die am Bau Beteiligten auf und wird weitgehend an die MBO angepasst.

§ 52 entspricht - mit wenigen redaktionellen Änderungen - dem bisherigen § 56 BauO 2000. Die Überschrift wird von „Grundsatz“ in „Grundpflichten“ geändert, da die so gestaltete Überschrift dem Charakter des § 52 eher entspricht.

In der Fassung der BauO 2000 nahm der § 52 bisher Regelungen über Ställe, Dungstätten und Gärfutterbehälter auf. Mit der Modernisierung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts entfällt diese bisherige Regelung ersatzlos: In der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) gibt es umfangreiche und abschließende Regelungen in Bezug auf die Lagerung von Jauche, Flüssigmist und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen). Darüber hinaus sind Vorschriften über die ordnungsgemäße Haltung von Tieren in der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2006 (BGBl. I S. 2043), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2147) geändert worden ist, enthalten. Abstände zur Wohnbebauung ergeben sich insbesondere aus der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002. Die aufgeführten Vorschriften werden durch Fachrechtsvorgaben, die an dieser Stelle nicht weiter benannt werden, ergänzt, so dass der § 52 BauO 2000 ersatzlos entfallen kann.



### **53. Zu § 53 Bauherrschaft**

#### **a) Absatz 1**

§ 53 Absatz 1 Satz 1 ist zunächst im Verhältnis zu § 57 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 redaktionell neu gefasst. Damit wird zugleich definiert, wer „am Bau Beteiligte“ sind. Hierzu gehören die Prüfsachverständigen und ggf. Prüfingenieure nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde oder diese ersetzend tätig werden können.

Klargestellt wird ferner, dass die Bauherrschaft die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn sie selbst dazu geeignet ist; dementsprechend entfällt die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 57 Absatz 2 Satz 1 BauO 2000.

Der neue § 53 Absatz 1 Satz 3 stellt klar, dass die Darlegungslast für die Einhaltung der Anforderungen nach § 3 bei der Bauherrschaft liegt. Sofern insoweit Angaben zu den verwendeten Bauprodukten erforderlich sind, hat die Bauherrin oder der Bauherr entsprechende Belege bereitzuhalten. Für Bauprodukte, die nach der BauPVO die CE-Kennzeichnung tragen ist dies nach dem neuen Satz 4 die Leistungserklärung. Die Bereithaltung der Leistungserklärung kann auch elektronisch erfolgen. Im Übrigen müssen die nach § 20 vorgeschriebenen Verwendbarkeitsnachweise vorgelegt werden.

Die bisher in § 57 Absatz 5 BauO 2000 enthaltenen Vorschriften wurden in den § 53 Absatz 1 vollständig integriert, so dass die bisherige Vorschrift entfallen kann.

#### **b) Absatz 2**

Die Sonderregelung für Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe (BauO 2000: § 57 Absatz 2 Satz 2) wird in § 53 Absatz 2 unter Berücksichtigung der Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit beibehalten; die Ergänzung dient der Vervollständigung der Vorschrift.

#### **c) Absatz 3**

§ 53 Absatz 3 wird neu in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen: Satz 2 stellt klar, dass mit der Regelung lediglich die verwaltungsverfahrenrechtliche „Massenschwelle“ abgesenkt werden soll, im Übrigen aber die einschlägigen verwaltungsverfahrenrechtlichen Vorschriften gelten.

§ 57 Absatz 3 BauO 2000 ist entbehrlich, weil sich die mangelnde Eignung am Bau Beteiligter mindestens in aller Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, durch die mittelbar die Bestellung geeigneter Beteiligter erzwungen wird. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse.

### **54. Zu § 54 Entwurfsverfassende**

§ 54 wird an die MBO angepasst und nimmt die Anforderungen an Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser auf; inhaltlich verortet ist diese Regelung in der BauO 2000 in § 58.

#### **a) Absätze 1 und 2**

§ 54 Absätze 1 und 2 sind inhaltlich zur bisherigen Vorschrift in § 58 Absätze 1 und 2 BauO 2000 unverändert.

**b) Absatz 3**

Die Regelung wird aufgrund der mit der Vorlage von Brandschutzkonzepten gesammelten Erfahrungen überarbeitet. Es bleibt dabei, dass die staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes zur Vorlage von Brandschutzkonzepten generell als geeignet gelten. Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 Gewerbeordnung werden neben den staatlich anerkannten Sachverständigen genannt, weil sie bereits über die frühere Verwaltungsvorschrift zur BauO 2000 diesen gleich gestellt worden waren.

Die nunmehr zusätzlich im Gesetz aufgeführten Personen, die Brandschutzkonzepte aufstellen dürfen, müssen für das jeweilige Bauvorhaben nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sein. Das bedeutet, dass es hierfür nicht allein auf einen bestimmten Aus- oder Fortbildungsnachweis ankommt, sondern ob zusätzlich eine praktische Erfahrung mit der Brandschutzplanung vergleichbarer Objekte nachgewiesen werden kann. Ob dies der Fall ist, hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde bezogen auf die zur Entscheidung stehende bauliche Anlage zu beurteilen. Die Verwaltungsvorschrift wird hierzu nähere Ausführungen treffen.

**c) Absatz 4**

Über § 54 Absatz 4 wird eine neue Regelung in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen, die klar definiert, von welchem Personenkreis Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen erstellt werden dürfen. Auf eine Listeneintragung und -führung kann nicht verzichtet werden, da die Voraussetzung der „mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“ für die Bauherrschaft nicht ohne weiteres „ablesbar“ ist.

**55. Zu § 55 Unternehmen****a) Absatz 1**

§ 55 Absatz 1 Satz 1 enthält – gegenüber der bisherigen Regelung in § 59 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 – eine Klarstellung und die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen; damit wird auch die Bezugnahme auf allgemein anerkannten Regeln der Technik entbehrlich.

§ 55 Absatz 1 Satz 2 entspricht § 59 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000. § 59 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000 ist entbehrlich, weil es für die ordnungsgemäße Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Unternehmerpflichten allein auf die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen ankommt; im Übrigen geht es um das bauordnungsrechtlich irrelevante Binnenverhältnis der Unternehmer zu den ihnen gegenüber jeweils Weisungsbefugten.

§ 55 Absatz 1 Satz 3 wird neu eingefügt, um klarzustellen, dass für Bauprodukte, die nach der BauPVO die CE-Kennzeichnung tragen, die Leistungserklärung bereitzuhalten ist. Die Bereithaltung der Leistungserklärung kann auch elektronisch erfolgen.

**b) Absatz 2**

§ 55 Absatz 2 wurde geringfügig redaktionell geändert und entspricht materiell der bisherigen Vorschrift in § 59 Absatz 2 BauO 2000.

§ 59 Absatz 3 BauO 2000 entfällt: Die Verantwortung des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmer. Sind diese ungeeignet, ist der (Haupt-)Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störer verantwortlich. Weitere Unternehmer, die der Bauherr

für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Absatz 1 verantwortlich. Daher bedarf es auch keiner gesetzlich geregelten Koordinierungsfunktion des Unternehmers. Gegenüber Subunternehmern geht die Verantwortung über Koordinierung deutlich hinaus; gegenüber sonstigen Unternehmern besteht sie zu Lasten der Bauherrschaft bzw. des Bauleitenden.

#### **56. Zu § 56 Bauleitende**

§ 56 wird an die MBO angepasst und regelt die Pflichten der Bauleiterin oder des Bauleiters; in der BauO 2000 finden sich die Vorschriften in § 59a.

##### **a) Absatz 1**

§ 56 Absatz 1 ist entsprechend § 59a Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 gefasst; es ergeben sich redaktionelle Änderungen, die aber keine materielle Änderung bewirken.

##### **b) Absatz 2**

§ 56 Absatz 2 entspricht materiell § 59a Absatz 2 BauO 2000. Es erfolgen redaktionelle Änderungen. Der bisherige § 59a Absatz 2 BauO 2000 ist entbehrlich; es wird auf die Grundpflichten in § 52 verwiesen.

### **Fünfter Teil**

#### **Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

##### **Erster Abschnitt**

##### **Bauaufsichtsbehörden**

#### **57. Zu § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

Der bisherige Fünfte Teil „Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren“ erhält als neue Überschrift „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“, da er auch genehmigungsfreie Verfahren enthält, die nicht in den Erlass eines Verwaltungsakts münden und deshalb (wegen der § 9 VwVfG entsprechenden Regelungen des Landesverwaltungsverfahrensrechts) keine Verwaltungsverfahren darstellen.

Ferner wird der Fünfte Teil der besseren Übersicht halber in Abschnitte gegliedert, nämlich in den Ersten Abschnitt „Bauaufsichtsbehörden“ (§§ 57 f.), den Zweiten Abschnitt „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ (§§ 60 bis 63) und den Dritten Abschnitt „Genehmigungsverfahren“ (§§ 64 bis 79).

##### **a) Absatz 1**

Die Regelung entspricht – abgesehen von einer marginalen redaktionellen Änderung – weitgehend § 60 BauO 2000. In § 57 Absatz 1 Satz 2 wird die grundsätzliche instanzielle Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde geregelt. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

##### **b) Absatz 2**

Der neu gestaltete § 57 Absatz 2 regelt, dass die Bauaufsichtsbehörden über ausreichend qualifiziertes Fachpersonal zur Erfüllung der ihnen durch dieses Gesetz übertragenen Aufgaben verfügen müssen. § 57 Absatz 2 Satz 2 entspricht materiell dem bisherigen § 60 Absatz 2 BauO 2000 in Bezug auf die Anforderungen an das qualifizierte Personal. Über den neu

eingefügten § 57 Absatz 2 Satz 3 besteht für die oberste Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, Ausnahmen von § 58 Absatz 2 Satz 2 vorzunehmen.

Angesichts des Fachkräftemangels auf der einen Seite und des durch die demografische Entwicklung bedingten Ausscheidens von heute Tätigen in den Bauaufsichtsbehörden auf der anderen Seite, wird die oberste Bauaufsicht ermächtigt, mittels Rechtsverordnung beispielsweise Absolventinnen und Absolventen neuer und innovativer Studiengänge und -abschlüsse für eine entsprechende Tätigkeit als geeignete Fachkraft in einer Bauaufsichtsbehörde zuzulassen.

§ 60 Absatz 2 BauO 2000 kann entfallen, da das Bauordnungsrecht des Landes qua definitionem ein Recht zur Abwehr von Gefahren ist; einer gesonderten Vorschrift dazu bedarf es nicht.

## **58. Zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

### **a) Absatz 1**

§ 58 Absatz 1 entspricht § 60 Absatz 2 BauO 2000.

### **b) Absatz 2**

§ 58 Absatz 2 Satz 1 ist gegenüber § 61 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 redaktionell geändert und enthält nunmehr zusätzlich mit der Wendung „... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“ eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Damit wird insbesondere auch der Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt. § 58 Absatz 2 Satz 2 entspricht der bisher geltenden Regelung in § 61 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000.

### **c) Absatz 3**

§ 58 Absatz 3 verallgemeinert den (auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannten) bisher nur punktuell positivierten Grundsatz der aus der Grundstücksbezogenheit folgenden „Dinglichkeit“ bauaufsichtlicher Entscheidungen, die bewirkt, dass sie auch für die jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger gelten. Es handelt sich um eine Anpassung an die MBO.

### **d) Absatz 4**

§ 58 Absatz 4 stellt klar, dass Veränderungen in der Geländeoberfläche (§ 2 Absatz 4) nicht von einem Antrag der Bauherrschaft abhängen. Die grundsätzliche Möglichkeit, Veränderungen in der Geländeoberfläche zu genehmigen, ist in § 8 Absatz 3 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen unter den Voraussetzungen in § 58 Absatz 4 verlangen, dass die Geländeoberfläche aus Gründen des Allgemeinwohls erhalten oder verändert wird.

### **e) Absatz 5**

Der bisherige § 61 Absatz 3 BauO 2000 wird in § 58 Absatz 5 übernommen, obwohl die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen bereits heute über die Befugnis aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 VwVfG Nordrhein-Westfalen heranziehen können.

**f) Absatz 6**

§ 58 Absatz 6 entspricht – bis auf das Anfügen des letzten Halbsatzes in Satz 2 – der bisher geltenden Rechtslage in § 61 Absatz 2 BauO 2000. Der neu eingefügte Halbsatz in Satz 2 stellt klar, dass sich die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 auch auf bauliche Anlagen erstrecken, die im Wege einer referentiellen Baugenehmigung nach § 66 Absatz 5 errichtet werden.

**g) Absatz 7**

Absatz 7 entspricht der bisher geltenden Rechtslage in § 61 Absatz 6 BauO 2000.

**59. Zu § 59 Bestehende Anlagen**

Der bisherige Regelungsinhalt aus § 87 BauO 2000 wird in den neugestalteten § 59 übernommen und in den Ersten Abschnitt „Bauaufsichtsbehörden“ verlagert. Sachlogisch ergänzt § 59 die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden aus § 58 Absatz 6 und vervollständigt diese nun im Ersten Abschnitt. Vor dem Hintergrund der insgesamt mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz vorgetragenen Änderungen, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, ergibt sich, dass auch bei bestehenden Anlagen eine Anpassung an die Vorschriften zur Barrierefreiheit nach diesem Gesetz verlangt werden kann. Beispielsweise können auch bereits kleinere Maßnahmen dazu beitragen, Barrieren abzubauen und Menschen mit Behinderungen und/oder älteren Personen mit Mobilitätseinschränkungen den Besuch in Gesundheitsversorgungseinrichtungen zu erleichtern. Damit knüpft das BauModG NRW beispielsweise nahtlos an die Initiative der Landesregierung aus 2009 unter dem Titel „Mehr barrierefreie Arztpraxen in Nordrhein-Westfalen“ an.

**Zweiter Abschnitt  
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit****60. Zu § 60 Grundsatz**

Mit Rücksicht auf die neue Abschnittsgliederung und die Überschrift des Zweiten Abschnitts „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ erhält die Vorschrift – abweichend von § 63 BauO 2000 („Genehmigungsbedürftige Vorhaben“) die Überschrift „Grundsatz“ und bringt damit das Grundprinzip der Genehmigungsbedürftigkeit unbeschadet der Verbindlichkeit des materiellen Rechts auch in anderen Fällen zum Ausdruck.

**a) Absatz 1**

§ 60 Absatz 1 entspricht grundsätzlich – redaktionell angepasst – § 63 Absatz 1 BauO 2000 und beinhaltet den Grundsatz der Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen, soweit in den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmt ist.

**b) Absatz 2**

§ 60 Absatz 2 stellt den – an sich selbstverständlichen – Umstand klar, dass Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfungen von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen nicht entbinden und die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen.

## 61. Zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Die - neue - Regelung enthält Vorschriften zur Auflösung der Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren; sie ersetzt zugleich § 63 BauO 2000.

Eine rechtliche Änderung gegenüber der bisherigen Regelung in § 63 BauO 2000, nach der, wenn Genehmigungen von Anlagen nach den dort benannten Gesetzen erfolgen, diese Genehmigungen eine Genehmigung nach § 62 Absatz 1 BauO 2000 sowie eine Zustimmung nach § 80 BauO 2000 einschließen, ergibt sich nicht. Der Inhalt der neu an die MBO angepassten Vorschrift kommt in der Überschrift „Vorrang anderer Gestattungsverfahren“ zum Ausdruck.

### a) Absatz 1

§ 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 weist wasserrechtlich relevante Vorhaben, die einer Bewilligung oder Erlaubnis (§§ 7 und 8 WHG) oder einer Anlagengenehmigung nach Landeswasserrecht bedürfen, dem wasserrechtlichen Verfahrensregime zu. Ausgenommen sind – wegen des bau(-ordnungs-) rechtlichen Schwerpunkts – Gebäude, die Sonderbauten (vgl. § 50 Absatz 1) sind.

Entsprechend verfährt Nummer 2 für die dort genannten Vorhaben. Nummer 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass Werbeanlagen häufig bereits aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen unzulässig sind bzw. nur im Ausnahmewege zugelassen werden können (vgl. §§ 33, 46 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9f., Absatz 2 StVO), sodass ein Baugenehmigungsverfahren lediglich die straßenverkehrsrechtlichen Belange umsetzt und es zu einer spezifisch baurechtlichen Prüfung nicht mehr kommt.

Von vornherein straßenverkehrsrechtlich irrelevante Werbeanlagen verbleiben indessen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsregimes.

Nummer 4 liegen denjenigen zu Nummer 1 entsprechende Erwägungen zugrunde. § 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 entspricht der bisherigen Regelung in § 63 Absatz 2 BauO 2000.

Dasselbe gilt für Nummer 5. Ein Anwendungsbeispiel sind der Verordnung über Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten zu Lande (Verordnung über brennbare Flüssigkeiten – VbF) unterliegende Bestandteile von Tankstellen.

§ 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 berücksichtigt die bisher in der BauO 2000 unter den „Genehmigungsfreien Vorhaben“ nach § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 18 geregelten Anlagen, die dem Atomgesetz unterliegen: Bei den von Nummer 6 erfassten Anlagen liegt der Schwerpunkt in den atomrechtlichen Anforderungen, die – zum Beispiel hinsichtlich der Standsicherheit des Containments eines Kernkraftwerks – die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Anlagen weitestgehend mit einschließen. Nummer 7 regelt die Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Gentechnikgesetz bedürfen. Nummer 8 greift die bisherige Regelung in § 63 Absatz 2 BauO 2000 auf.

§ 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 entspricht § 63 Absatz 2 BauO 2000 in seiner bisherigen Fassung.

§ 61 Absatz 1 Satz 2 nimmt einen bisher in § 63 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 enthaltenen Regelungsbereich auf und aktualisiert die dort enthaltenen Rechtsverweise. Bei Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ein Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorgaben über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

#### **b) Absatz 2**

§ 61 Absatz 2 entspricht unverändert § 63 Absatz 3 BauO 2000.

### **62. Zu § 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

§ 62 regelt die Genehmigungsfreiheit von Bauvorhaben, die in der bisherigen Fassung der BauO 2000 im § 65 und im § 66 geregelt sind. Die Vorschrift regelt nur die Genehmigungsfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt. Ferner wird in Absatz 3 - anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsfreiheit - für die Beseitigung bestimmter Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

#### **a) Absatz 1**

Die Genehmigungsfreiheit nach Absatz 1 erfasst alle die Anlage betreffenden Vorgänge, die nicht nachfolgend in den Absätzen 2 und 3 gesondert angesprochen sind, also Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und ihre Beseitigung. Bei der Bemessung des Umfangs der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen waren die Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen.

§ 62 Absatz 1 entspricht im Wesentlichen dem früheren § 65 BauO 2000. Aufgrund einer besseren Übersichtlichkeit bekommt § 62 - wie es in der BauO 2000 bereits vorhanden war - eine Struktur, die sich grundsätzlich an der MBO orientiert.

Nummer 1 regelt die nicht genehmigungsbedürftigen Gebäude:

- Nummer 1 Buchstabe a (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1): redaktionelle Änderung der Begrifflichkeit von „Aborten“ zu „Toilette“;
- Nummer 1 Buchstabe b wird neu aufgenommen und orientiert sich an der MBO. Buchstabe b stellt – neu – (Einzel-) Garagen mit bestimmten Abmessungen – wiederum außer im Außenbereich – nicht genehmigungsbedürftig. Da (materiell-rechtlich) zulässige Garagen nach näherer Maßgabe des § 12 BauNVO in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, wird mit der Festsetzung eines Baugebiets mit der Errichtung in diesem zulässiger Bauvorhaben zugleich die Errichtung der dafür erforderlichen Garagen gleichsam in Kauf genommen. Jedenfalls bei kleinen und gleichsam „verkehrsüblichen“ Garagen – wie hier – bedarf es einer (besonderen) Sicherung der Anwendung des Bauplanungsrechts und einer „Anstoßwirkung“ für die Gemeinde nicht.
- Nummer 1 Buchstabe c (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Materiell-rechtlich entspricht Nummer 1 Buchstabe c der bisherigen Regelung.
- Nummer 1 Buchstabe d (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Materiell-rechtlich entspricht Nummer 1 Buchstabe d der bisherigen Regelung.
- Nummer 1 Buchstabe e (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Materiell-rechtlich entspricht Nummer 1 Buchstabe e der bisherigen Regelung.

- Nummer 1 Buchstabe f (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 7) und Nummer 1 Buchstabe g (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Materiell-rechtlich entspricht Nummer 1 Buchstabe f der bisherigen Regelung. In Nummer 1 g wird Anregungen aus der Praxis gefolgt und die Tiefe von Terrassenüberdachungen von 3 m auf 4,5 m erhöht.
- Nummer 1 Buchstabe h (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Materiell-rechtlich entspricht Nummer 1 Buchstabe h der bisherigen Regelung.
- Nummer 1 Buchstabe i (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3): die Reihenfolge orientiert sich an der MBO. Die Ergänzung stellt klar, dass Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen nicht Dauerwohnzwecken dienen dürfen. Nach § 10 BauNVO können durch Bebauungsplan Sondergebiete festgesetzt werden, die der Erholung dienen. Hierzu zählen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Aus diesem Grund sieht auch das Planungsrecht für Erholungsgebiete andere Voraussetzungen als für die anderen innerstädtischen Baugebiete vor. Eine Wohndauernutzung schließt sich daher in einem Erholungsgebiet aus.

Nummer 2 stellt – neu – bestimmte Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinne des Sechsten Abschnitts des Dritten Teils, §§ 39 ff.) genehmigungsfrei. Dazu zählen auch Ladestationen zu Elektrofahrzeugen. Maßgeblich dafür ist, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, soweit sie sicherheitsrelevant sind, bei der (Erst-) Errichtung von Gebäuden – soweit Bauordnungsrecht geprüft wird – Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind oder (etwa im Rahmen des Brandschutzkonzepts) durch entfallende bauaufsichtliche Prüfungen ersetzende kompensatorische Vorkehrungen erfasst werden. Entsprechendes gilt für Änderungen, die konzeptionell in den Gebäudebestand eingreifen, jedenfalls dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird, sodass eine Entscheidung nach § 69 erforderlich wird.

Von der Genehmigungsfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung werden ausgenommen:

- Buchstabe a: Freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
- Buchstabe b: Aufzüge in Sonderbauten (BauO 2000: § 64 Absatz 1 Nummer 17) sowie
- Buchstabe c: Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle, die Gebäudetrennwände und, außer in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird im Katalog der nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben mit der neuen Nummer 3 eine eigenständige Regelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung von Feuerungs- und anderen Energieerzeugungsanlagen geschaffen:

- Nummer 3 Buchstabe a (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 44 Buchstabe a und § 65 Absatz 2 Nummer 3) und Nummer 3 Buchstabe b (neu): in der neu gestalteten Nummer 3 Buchstabe a werden Vorschriften über Solaranlagen zusammengeführt, die in der BauO 2000 im § 65 auf zwei Absätze verteilt waren. Der Oberbegriff „Solaranlagen“ umfasst sowohl Solarenergieanlagen als auch Sonnenkollektoren. Im Hinblick auf die Genehmigungsfreiheit der Anlage kann somit die Frage, ob die durch die Solaranlage erzeugte Energie dem Eigengebrauch dient oder ins Stromnetz eingespeist wird, dahinstehen. Neben Anlagen in und an Dach- und Außenwandflächen sind nach der Neuregelung auch Anlagen auf solchen Flächen erfasst, so dass die Anlagen nicht mehr in die Dachfläche oder die Fassade eingelassen sein müssen, sondern auch aufgeständert sein können, was insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern von Bedeutung ist.



Ferner ist zur Klarstellung auch die mit der Errichtung der Anlage gegebenenfalls verbundene Änderung der Nutzung des Gebäudes oder - im Hinblick auf die nun freigestellten aufgeständerten Anlagen - seiner äußeren Gestalt von der Freistellung erfasst. Die materielle Rechtslage bleibt von dieser Genehmigungsfreiheit allerdings unberührt, so dass ggf. die Vorschriften des Bauplanungsrechts zu beachten sind.

- Nummer 3 Buchstabe c (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 44 Buchstabe b und § 65 Absatz 2 Nummer 4): in der neu gestalteten Nummer 3 Buchstabe c werden Regelungen zusammengeführt, die in der BauO 2000 bisher im § 65 auf zwei Absätze verteilt waren. Materiell-rechtliche Änderungen treten dadurch nicht ein.
- Nummer 3 Buchstabe d (BauO 2000: § 66 Satz 1 Nummer 2): in der BauO 2000 gibt es neben dem § 65 „Genehmigungsfreie Vorhaben“ auch den § 66 „Genehmigungsfreie Anlagen“. Um zu einer höheren Transparenz der Regelungsinhalte zu kommen, werden in dem vorliegenden Gesetzentwurf die §§ 65 und 66 – wie eingangs erläutert – zusammengeführt. § 66 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000 wird daher in § 61 „Genehmigungsfreie Vorhaben, Beseitigung von Anlagen“ unter Nummer 3 überführt. Durch den Verweis auf den – neu eingefügten – Satz 2 im Absatz 1 wird gleichzeitig klargestellt, dass diese Anlagen (in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke und in Serie hergestellte Brennstoffzellen sowie Wärmepumpen einer Bescheinigung unter den dort genannten Voraussetzungen bedürfen. Blockheizkraftwerke dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt worden ist (vgl. § 42 Absatz 7 Satz 3). Materiell-rechtlich ändert sich durch die Straffung und das Zusammenführen der bisherigen Vorschriften nichts.

Nummer 4 regelt die Genehmigungsfreiheit für Anlagen der Ver- und Entsorgung:

- Nummer 4 Buchstabe a entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 46 BauO 2000.
- Nummer 4 Buchstabe b (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 9 Buchstabe a): Regelung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in der BauO 2000. Es erfolgt in Bezug auf die Höhe eine Anpassung von bisher 4 m auf künftig 5 m.
- Nummer 4 Buchstabe c entspricht § 66 Satz 1 Nummer 1, 5 und 6 BauO 2000. Die aufgeführten Anlagen sind nur unter der Voraussetzung des – neu eingefügten – Satz 2 in Absatz 1 genehmigungsfrei gestellt. Materiell-rechtlich ändert sich durch die Straffung und das Zusammenführen der bisherigen Vorschriften nichts.

Nummer 5 regelt die Genehmigungsfreiheit für Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

- Nummer 5 Buchstabe a (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 18): die Regelung in Nummer 5 Buchstabe entspricht im Wesentlichen der bisher geltenden Vorschrift. Die Regelung wird dahingehend ergänzt, dass beim Austausch von Antennen an nicht genehmigungsfreien Sendemasten kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.
- Nummer 5 Buchstabe b entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 19 BauO 2000.
- Nummer 5 Buchstabe c (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummern 10, 17 und 22): in der neu gestalteten Nummer 5 Buchstabe c gehen Regelungsinhalte auf, die in der BauO 2000 bisher an drei Stellen gesondert genannt wurden. Infolge der Anpassung an die MBO werden nun auch Masten und Unterstützungen für Sirenen (im Sinne des Bevölkerungsschutzes) genehmigungsfrei gestellt.
- Nummer 5 Buchstabe d nimmt neu Masten in die Genehmigungsfreiheit auf, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden (zum Beispiel Maibäume).
- Nummer 5 Buchstabe e (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 23): Nummer 5 Buchstabe e stellt – geändert zur BauO 2000 – Flutlichtmasten auf Sportanlagen genehmigungsfrei, die – da sie mindestens in aller Regel bestehenden Sportanlagen o. ä. zugeordnet sind – für sich genommen keine (zusätzlichen) baurechtlichen Probleme aufwerfen und auch die

gemeindliche Planungshoheit nicht tangieren. Darüber hinaus sind Flutlichtmasten außerhalb von Sportanlagen nur bis zu einer Höhe von 10 m genehmigungsfrei gestellt; dies entspricht der bisherigen Vorschrift aus § 65 Absatz 1 Nummer 23 BauO 2000.

- Nummer 5 Buchstabe f entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 20 BauO 2000.

Nummer 6 regelt die Genehmigungsfreiheit für Behälter:

- Nummer 6 Buchstabe a nimmt einen Regelungsinhalt aus § 66 Satz 1 Nummer 4 BauO 2000 auf. Die bisherige Vorschrift wird auf die Genehmigungsfreiheit für ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t ausgedehnt. Neben der damit erfolgten Anpassung an die MBO harmonisiert diese Regelung nun auch mit immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (hier: Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).
- Nummer 6 Buchstabe b nimmt einen weiteren Regelungsinhalt aus dem bisherigen § 66 Satz 1 Nummer 4 BauO 2000 auf. Die Trennung beruht auf der Anpassung an die MBO.
- Nummer 6 Buchstabe c nimmt einen Regelungsinhalt aus dem bisherigen § 65 Absatz 1 Nummer 11 BauO 2000 unter Berücksichtigung von Anpassungen an die MBO auf. Die bisher enthaltene Regelung über Flachsilos wird in die neue Nummer 6 Buchstabe e überführt.
- Nummer 6 Buchstabe d nimmt neu Gärfutterbehälter – ohne Größen-, aber mit einer Höhenbegrenzung – sowie regional teilweise noch vorhandene Schnitzelgruben in die Genehmigungsfreiheit auf. Die bisher in § 65 Absatz 1 Nummer 11 BauO 2000 enthaltene und mit einer Größenbegrenzung versehene Regelung über Flachsilos wird insoweit ausgeweitet. Flachsilos sind ortsfeste Anlagen, in denen Gärfutter (Silage) hergestellt und gelagert wird. Eine Sonderform von Flachsilos sind Silierplatten, die lediglich aus einer Bodenplatte bestehen. Gemäß DIN 11622-2 erfordern Flachsilos eine Ausführung mit einem hohen Widerstand gegen chemische Angriffe und einen hohen Frostwiderstand.
- Nummer 6 Buchstabe e stellt Kompost- und ähnliche Anlagen genehmigungsfrei. Neben der damit erfolgten Anpassung an die MBO harmonisiert diese Regelung nun auch mit immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (hier: Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440). Beispielsweise werden für Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von weniger als 10 t je Tag sind gemäß der 4. BImSchV Verfahrensfreiheiten vorgesehen.
- Nummer 6 Buchstabe f stellt Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> genehmigungsfrei; die Einschränkung des bisherigen § 65 Absatz 1 Nummer 30 BauO 2000 „außer im Außenbereich“ entfällt. Damit wird die Regelung an die MBO inhaltlich angepasst.

Nummer 7 regelt die Genehmigungsfreiheit für Mauern und Einfriedungen:

- Nummer 7 Buchstabe a und b greifen die bisher in § 65 Absatz 1 Nummern 13, 14 und 16 BauO 2000 enthaltenen Regelungsinhalte auf und passen diese redaktionell an die MBO an.

Nummer 8 stellt neu die - baurechtlich in aller Regel nicht relevanten - privaten Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässe mit einer lichten Weite bis zu 5 m sowie Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m genehmigungsfrei. Eine Regel für Brücken und Durchlässe mit einer Lichtweite bis zu 5 m war bisher in § 65 Absatz 1 Nummer 15 BauO 2000 geregelt. Es handelt sich um eine Anpassung an die MBO.

Nummer 9 entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 42 BauO 2000 und passt diese redaktionell an die MBO an.

Nummer 10 regelt die Genehmigungsfreiheit für Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

- Nummer 10 Buchstabe a (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 30 BauO 2000): die Genehmigungsfreiheit für Wasserbecken in der genannten Größe wird auf die dazugehörige luftgetragene Überdachung ausgeweitet. Es handelt sich um eine Anpassung an die MBO. Luftgetragene Überdachungen bestehen aus einer elastischen, am Boden abgedichteten Hülle, in der mit einem Gebläse ein leichter Überdruck erzeugt wird. Durch diesen Überdruck wird die Hülle getragen. Es ist nicht erforderlich, derartige Überdachungen einem Genehmigungsverfahren zu unterwerfen.
- Nummer 10 Buchstabe b (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 32): die bisherige Regelung wird in Anpassung an die MBO um die Genehmigungsfreiheit von Rutschbahnen ergänzt.
- Nummer 10 Buchstabe c (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 29): die bisherige Regelung wird auf Reit- und Wanderwege, Trimm- und Lehrpfaden dienenden vergleichbaren Anlagen erweitert.
- Nummer 10 Buchstabe d wird neu in die Genehmigungsfreiheiten aufgenommen: Es handelt sich um eine Anpassung an die MBO.
- Nummer 10 Buchstabe e entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 28 BauO 2000.

Nummer 11 regelt die Genehmigungsfreiheit tragender und nichttragender Bauteile:

- Nummer 11 Buchstabe a entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 8 BauO 2000.
- Nummer 11 Buchstabe b (BauO 2000: § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1): die neue Nummer 11 Buchstabe b überführt einen Sachverhalt in den Katalog der Genehmigungsfreiheiten der bisher in § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauO 2000 geregelt war. Im Gegensatz dazu steht eine Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden, die die Standsicherheit derselben berühren: In diesen Fällen benötigt die Bauherrin oder der Bauherr eine schriftliche Bescheinigung einer Sachverständigen oder eines Sachverständigen, der die Unbedenklichkeit der Maßnahme(n) bestätigt.
- Nummer 11 Buchstabe c stellt – neu in Anpassung an die MBO – Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen frei. Halbsatz 2 verweist auf die Regelungseinschränkung in Nummer 11 Buchstabe a Halbsatz 2: Dies gilt nicht für Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege. Insofern wird von der MBO abgewichen.
- Nummer 11 Buchstabe d (BauO 2000: § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2): die neugestaltete Nummer 11 Buchstabe b nimmt einen Regelungsinhalt aus dem bisherigen § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000 auf und nimmt – neu – die brandschutzrelevanten Außenverkleidungen an Hochhäusern aus der Genehmigungsfreiheit aus. Vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Energieeinsparung und der Regelungen der EnEV werden auch Maßnahmen der Wärmedämmung in den Katalog der genehmigungsfreien Bauvorhaben – neu - aufgenommen. Auch wenn das Aufbringen einer Dämmung auf Wände bereits unter den Begriff der Außenwandbekleidung subsumiert werden könnte, werden Maßnahmen zur Wärmedämmung nun ausdrücklich genannt. Ferner ist durch den neuen Buchstabe e (siehe unten) auch das Aufbringen einer Dämmung auf Dächer erfasst. Sofern örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und/oder über besondere Anforderungen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern bestehen, bestehen, gehen diese der Genehmigungsfreiheit der Nummer 11 Buchstabe d vor.
- Nummer 11 Buchstabe e stellt – neu – Bedachungen einschließlich der Dämmung von Dächern genehmigungsfrei, ausgenommen bei Hochhäusern.

- Nummer 11 Buchstabe f entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 8a BauO 2000.

Nummer 12 regelt die Genehmigungsfreiheit von Werbeanlagen:

- Nummer 12 Buchstabe a und b entspricht den bisherigen Regelungen in § 65 Absatz 1 Nummer 33 und 36 (Warenautomaten) BauO 2000.
- Nummer 12 Buchstabe c greift bisher im § 65 Absatz 1 Nummern 34 und 35 BauO 2000 enthaltene Regelungsinhalte auf und entwickelt diese – unter Anpassung an die MBO – weiter: Es werden Werbeanlagen genehmigungsfrei gestellt, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, ausgenommen – wegen etwaiger planungsrechtlicher Relevanz – im Außenbereich. Die frühere Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 34 BauO 2000 enthielt eine Einschränkung „für die Dauer der Veranstaltung“. Durch diese Einschränkung war keine wirksame Werbung für eine vorübergehende Veranstaltung genehmigungsfrei möglich gewesen. Durch die neue zeitliche Bestimmtheit wird der Regelungsinhalt materiell-rechtlich konkretisiert.
- Nummer 12 Buchstabe d stellt – neu – Hinweisschilder an Ortseinfahrten genehmigungsfrei, die diesem Standort typischerweise funktional zugeordnet und deshalb auch unter dem Gesichtspunkt ortsplannerischer und -gestalterischer Interessen ohne weiteres hinnehmbar sind.
- Nummer 12 Buchstabe e (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 33a): die neugestaltete Nummer 12 Buchstabe e begründet eine Genehmigungsfreiheit für Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 10 m (vgl. § 66 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c). Unter dem Blickwinkel des Schutzes der gemeindlichen Planungshoheit sind diese Werbeanlagen als – gleichsam – „Zubehör“ der festgesetzten Baugebiete und der zusätzlich genannten Anlagen nicht zusätzlich relevant.

Die bisherige Regelung in § 65 Absatz 1 Satz 1 Nummer 33b BauO 2000 entfällt: Danach waren Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung, die die bisher im Gesetz bestimmten Inhalte aufwies, genehmigungsfrei. Es hat sich allerdings gezeigt, dass gerade in den Gebieten, für die Gestaltungssatzungen erlassen worden waren, deren Vorgaben nicht beachtet wurden. Wenn aber Werbeanlagen im Nachhinein an entsprechende Satzungsvorgaben angepasst werden müssen, entstehen zum Teil erhebliche Mehraufwendungen für die Gewerbetreibenden. Darüber hinaus wird die Bauaufsicht mit aufwändigen ordnungsbehördlichen Verfahren belastet. Ein Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung ist in der Regel einfach und für den Bauherrn mit weniger Kosten verbunden als ein nachträgliches ordnungsbehördliches Vorgehen.

Nummer 13 regelt die Genehmigungsfreiheiten für vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- Nummer 13 Buchstabe a entspricht der bisherigen Regelung aus § 65 Absatz 1 Nummer 45 BauO 2000.
- Nummer 13 b wird an den Inhalt der MBO angepasst. Eine vergleichbare Regelung findet sich in § 65 Absatz 1 Nummer 44 BauO 2000. Da es sich bei Hilfseinrichtungen zur statistischen Sicherung von Bauzuständen nicht um technisch einfache Maßnahmen handelt, werden diese künftig nicht mehr genehmigungsfrei gestellt. Diese Verfahrensweise entspricht darüber hinaus der wie sie in nahezu sämtlichen anderen Landesbauordnungen geregelt worden ist.
- Nummer 13 Buchstabe c wird neu in Anpassung an die MBO aufgenommen.

- Nummer 13 Buchstabe d (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 39): in Nummer 13 Buchstabe d wird auf die bisher in § 65 Absatz 1 Nummer 39 BauO 2000 enthaltene zeitliche Einschränkung („für kurze Zeit dienen“) verzichtet, da dies dem Begriff „Behelfsbau“ immanent ist. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung an die MBO.
- Nummer 13 Buchstabe e und Buchstabe f entsprechend den bisher geltenden Regelungen in § 65 Absatz 1 Nummer 40 und 41 BauO 2000.
- Nummer 13 Buchstabe g wird neu in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen: Eine Haltung von Geflügel in mobilen Ställen wird nur für solche Landwirte geschaffen, die Freilandhaltung und die ökologische-biologische Haltung von Geflügel betreiben. Mit der Begrenzung auf maximal 800 Hühner sind kleine und mittlere Stallgrößen umfasst. Die konventionelle Bodenhaltung, die mit größeren Tierhaltungsbeständen in zumeist regulär festen Stallgebäuden zum Einsatz kommt, ist von der Genehmigungsfreiheit nicht umfasst. Für Freilandhaltung und die ökologische-biologische Haltung von Geflügel sind durch europäische Rechtsnormen Auslaufflächen, zum Beispiel bei Hühnern von 4 m<sup>2</sup> pro Huhn, vorgegeben. Die Umschreibung des Geflügelstalls als „ortsveränderlich genutzt“ und „fahrbereit aufgestellt“ stellt klar, dass der Stall nur vorübergehend an einem Ort aufgestellt werden darf und nicht als Ersatz für eine ortsfeste bauliche Anlage.

Bei der grundsätzlichen Frage der Genehmigungsfreistellung der ortsveränderlich genutzten und fahrbereit aufgestellten Geflügelställe sind insbesondere bauplanungsrechtliche Belange zu berücksichtigen. Einer landesrechtlichen Genehmigungsfreistellung sind dort Grenzen gesetzt, wenn sie bodenrechtlich relevante Vorhaben der Anwendung der §§ 29 ff. BauGB entzieht. Die Gefahr des Entgegenstehens oder der Beeinträchtigung der öffentlichen Belange im Außenbereich gemäß § 35 BauGB durch die Genehmigungsfreistellung ortsveränderlich genutzter und fahrbereit aufgestellter Geflügelställe wird durch die Einschränkungen bei der Flächeninanspruchnahme gemindert. Zudem bedeutet eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreistellung von (baulichen) Anlagen keineswegs die Zulässigkeit nach anderen Rechtsbereichen, denn gemäß § 58 Absatz 2 müssen genehmigungsfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige erfüllen. Für die Einhaltung des Rechts ist die Bauherrin oder der Bauherr bzw. die Landwirtin oder der Landwirt selbst verantwortlich.

Nummer 14 regelt die Genehmigungsfreiheiten für Plätze:

- Nummer 14 Buchstabe a (BauO 2000: § 65 Absatz 1 Nummer 27): die neugestaltete Regelung entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 27 BauO 2000, ergänzt um die Regelungsinhalte des Baugesetzbuches.
- Nummer 14 Buchstabe b entspricht der bisherigen Regelung in § 65 Absatz 1 Nummer 24 BauO 2000.
- Nummer 14 Buchstabe c vereint Regelungen, die sich in der BauO 2000 an zwei Stellen in den Genehmigungsfreiheiten finden: § 65 Absatz 1 Nummer 24 und 41a BauO 2000. Mit Nummer 14 Buchstabe c werden nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und deren Zugänge und Zufahren, mit Ausnahme solcher nach § 5, genehmigungsfrei gestellt. Die Regelung betrifft (nur noch) „freiwillige“, also nicht nach § 49 Absatz 1 in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift erforderliche Stellplätze. Denn diese notwendigen Stellplätze sind Bestandteil desjenigen Bauvorhabens, dem sie funktional zugeordnet sind, und unterliegen daher bereits ggf. der Genehmigungsfreistellung (§ 62) oder den sich aus § 63 ergebenden Verfahrenserleichterungen.
- Nummer 14 Buchstabe d stellt – neu – Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1 genehmigungsfrei. Sofern eine örtliche Bauvorschrift über Kinderspielplätze erlassen worden ist, ist diese zu beachten.

Nummer 15 regelt die Genehmigungsfreiheiten für sonstige Anlagen:

- Nummer 15 Buchstabe a regelt wie bisher in § 65 Absatz 1 Nummer 25 BauO 2000 die Genehmigungsfreiheit für nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup> - sowie im Gegensatz zu Nummer 14 Buchstabe c – auch überdachte Abstellplätze für Fahrräder gleicher Größe.
- Nummer 15 Buchstaben b bis d entsprechen den bisherigen Regelungsinhalten in § 65 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe d, 43 und 45 BauO 2000.
- Nummer 15 Buchstabe e vereint Regelungsinhalte der BauO 2000 mit denen der MBO: Während bisher in § 65 Absatz 1 Nummer 47 BauO 2000 die Fahrzeugwaagen, in § 65 Absatz 1 Nummer 48 BauO 2000 Hochsitze und in § 65 Absatz 1 Nummer 49 BauO 2000 ein allgemeiner Katalog von Beispielen sowie einen Auffangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen enthielt, wird dies nun in der neugestalteten Nummer 15 Buchstabe e geregelt. Die Liste der Beispiele unbedeutender baulicher Anlagen im Sinne des § 61 Absatz 1 werden kleinere Überdachungen von Hauseingängen und Kellertreppen aufgenommen, weil sie in der Praxis zu häufigen Fragen Anlass gegeben haben; die Angabe einer maximalen Größe wird die Rechtssicherheit erhöhen.

Aus § 61 Absatz 1 BauO 2000 wurden folgende Regelungsinhalte nicht in diesen Gesetzentwurf übernommen:

- § 61 Absatz 1 Nummer 7a und 31 BauO 2000: Bisher wurden Anlagen an und in oberirdischen Gewässern einschließlich der Lande- und Umschlagstellen und der Rückhaltebecken, Anlagen der Gewässerbenutzung wie Anlagen zur Entnahme von Wasser, Anlagen zur Einleitung von Abwasser, Stauanlagen, Anlagen zur Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaus, Deiche, Dämme und Stützmauern, mit Ausnahme von Gebäuden, Aufbauten und Überbrückungen sowie Landungsstege genehmigungsfrei gestellt. Infolge der Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht an die MBO erfolgt eine Aufnahme von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern oder Benutzungsanlagen oder Gewässeraufbauten in § 60 – Vorrang anderer Gestattungsverfahren. Vor diesem Hintergrund wäre eine Aufnahme der genannten Anlagen in § 61 redundant.
- § 61 Absatz 1 Nummer 12 BauO 2000: Über diese Regelung wurden bisher Abwasserbehandlungsanlagen mit Ausnahme von Gebäuden genehmigungsfrei gestellt. Im Zuge der Neugestaltung des § 60 – Vorrang anderer Gestattungsverfahren – wurde der MBO folgend, in § 60 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind, geregelt. Vor diesem Hintergrund wäre auch hier eine Aufnahme der genannten Anlagen in § 61 redundant.
- § 61 Absatz 1 Nummer 21 BauO 2000: Über diese Regelung wurden bisher Signalthochbauten der Landesvermessung genehmigungsfrei gestellt. Da diese Anlagen in Nordrhein-Westfalen nicht mehr existieren, kann die bisherige Regelung ersatzlos entfallen.

Mit Absatz 1 Satz 2 wird eine Regelung in den § 61 aufgenommen, die der bisher geltenden Vorschrift aus § 66 Satz 2 BauO 2000 entspricht. Über den Verweis in § 74 Absatz 5 (Baugenehmigung, Baubeginn) wird sichergestellt, dass die Bauherrin oder der Bauherr und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren und diese Unterlagen an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben haben.

**b) Absatz 2**

Der neu gestaltete § 62 Absatz 2 wird an die Inhalte der MBO angepasst:

§ 65 Absatz 2 BauO 2000 („Genehmigungsfreie Vorhaben“) enthält bisher über den § 65 Absatz 1 BauO 2000 hinausgehende Genehmigungsfreistellungen: So regelte § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauO 2000, dass eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden genehmigungsfrei war; nicht geringfügige Änderungen bedürfen einer Unbedenklichkeitsbescheinigung einer Sachverständigen oder eines Sachverständigen. Aus Gründen der Straffung und einer besseren Übersichtlichkeit der Genehmigungsfreiheiten wurde § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 BauO 2000 in § 61 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe b (siehe Begründung dort) integriert.

§ 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000 regelt bisher das die Änderung der äußeren Gestaltung unter Berücksichtigung der dortigen Aufzählung genehmigungsfrei gestellt ist, sofern keine örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung von (baulichen) Anlagen zu beachten ist. Die bisherige Vorschrift wurde in § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe d überführt.

§ 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BauO 2000 beinhaltete bisher eine Genehmigungsfreistellung für die Änderung der Nutzung oder äußeren Gestalt eines Gebäudes im Zuge von Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen. Diese Vorschrift ergänzte somit § 65 Absatz 1 Nummer 44 Buchstabe a BauO 2000. Im Zuge der Überarbeitung der nordrhein-westfälischen Bauordnung wird die bisherige Regelung in § 62 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a (analog zur MBO) überführt.

Gleiche Ausführung trifft auf den bisher gesonderten Regelungsinhalt in § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 BauO 2000 zu: Die Regelung wurde in § 62 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c überführt und damit integriert.

Zu dem neu gestalteten § 62 Absatz 2:

Über § 62 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 wird der Kreis der nicht genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderungen erweitert, indem nur noch solche Anforderungen an die neue Nutzung zur Genehmigungspflicht der Nutzungsänderung geführt werden, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Absatz 1 Prüfgegenstand sein können, und zwar – wegen der in die Regelung einbezogenen Unberührtheitsklausel des § 64 Satz 2 i.V.m. § 66 – auch, wenn es sich um von dem im Rahmen der bautechnischen Nachweise abzuarbeitende bauordnungsrechtliche Anforderungen handelt.

§ 62 Absatz 2 Nummer 2 stellt konsequent und ergänzend zu Absatz 1 die Nutzungsänderung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ihrerseits nicht genehmigungsbedürftig. Die Regelung schließt damit die bisher gesondert in § 65 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 bis 7 BauO 2000 geregelten Inhalte ein.

**c) Absatz 3**

§ 65 Absatz 3 BauO 2000 regelt bisher, dass Anlagen nach § 65 Absatz 1 BauO 2000 sowie weiterer im Gesetz aufgeführter Vorhaben ohne Baugenehmigung abgebrochen oder beseitigt werden dürfen.

Der neu gestaltete § 62 Absatz 3 regelt neu, dass die Beseitigung von Anlagen nicht genehmigungsbedürftig ist und schafft für die Beseitigung genehmigungsbedürftiger Anlagen anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit ein neues Anzeigeverfahren.

§ 62 Absatz 3 Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen von einem Genehmigungsverfahren frei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Absatz 1 nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Nummer 1 – bisher in § 65 Absatz 3 BauO 2000), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Nummer 2 - neu) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m (neu).

Die bisherige Regelung in § 65 Absatz 3 BauO 2000 mit der Aufzählung einzelner Vorhaben wird durch die nun gefasste Regelung auf der einen Seite gestrafft und auf der anderen Seite konsequent auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und andere Vorhaben ausgeweitet.

§ 62 Absatz 3 Satz 2 schreibt – neu - vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung aufgrund § 87 Absatz 3 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine – bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete – Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann. Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 60 Absatz 2.

§ 62 Absatz 3 Satz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Gefahren bei der Beseitigung von Gebäuden im Vorfeld nur beschränkt abschätzbar sind und die Probleme häufig erst während des Beseitigungsvorgangs auftreten, ohne dass sie vorhersehbar wären. Vor diesem Hintergrund erscheint eine flexiblere Handhabung angezeigt, in deren Mittelpunkt die Verpflichtung zur Vorbereitung und Begleitung des Beseitigungsvorgangs selbst durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner (vgl. § 54 Absatz 4) steht.

Bei nicht freistehenden Gebäuden muss der Anzeige ein Standsicherheitsnachweis, welcher durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner für das Gebäude bzw. die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden. Je nach dem Ergebnis dieser Beurteilung („soweit notwendig“) hat die oder der qualifizierte Tragwerksplanende den Beseitigungsvorgang zu begleiten.

Die Pflicht der Bauherrschaft, geeignete Fachleute zu beauftragen, ergibt sich hierbei aus § 53 Absatz 1 Satz 1. Die Bauherrschaft als Auftraggeber muss demnach der Bauaufsichtsbehörde die geplante Beseitigung anzeigen und dabei nach der Neuregelung eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner benennen, der in dem beschriebenen Umfang die Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt und den Beseitigungsvorgang überwacht. Dieser muss dann seinerseits gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift bestätigen, dass er tatsächlich mit der Überwachung des Beseitigungsvorgangs beauftragt wurde.

Absatz 3 Satz 4 und 5 regeln das weitere Verfahren nach Eingang der Anzeige bei der Bauaufsichtsbehörde. Absatz 3 Satz 6 regelt den Zeitpunkt des möglichen Beginns des Beseitigungsvorganges.



Sofern eine Anlage entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 beseitigt wird, ist dieses bußgeldbewehrt (§ 86 Absatz 1 Nummer 10).

#### **d) Absatz 4**

§ 62 Absatz 4 entspricht dem früheren § 65 Absatz 2 Nummer 8 BauO 2000 und wird damit an die MBO angepasst. Der bisherige Regelungsinhalt aus § 65 Absatz 4 BauO 2000 ist entbehrlich, da die Grundpflichten aus § 52 umfänglich sind und grundsätzlich Geltung entfalten.

### **63. Zu § 63 Genehmigungsfreistellung**

In der BauO 2000 wurden im § 65 die „genehmigungsfreien Vorhaben“, im § 66 die „genehmigungsfreien Anlagen“ und im § 67 die „genehmigungsfreien Wohngebäude, Stellplätze und Garagen“ geregelt.

In der vorliegenden Gesetzesfassung wurden die §§ 65 und 66 BauO 2000 im § 62 zusammengeführt; § 63 nimmt daher neu die „Genehmigungsfreistellung“ auf.

Die durch die Reformbauordnungen seit 1990 geschaffenen „neuen Genehmigungsfreiheiten“ lassen sich grundsätzlich in zwei Gruppen einordnen, die Anzeigeverfahren und die Genehmigungsfreistellungen. Beiden gemeinsam ist, dass der jeweilige Verfahrensablauf in keine (zulassende oder ablehnende) Genehmigungsentscheidung mündet.

Für die Anzeigeverfahren charakteristisch ist, dass sie – unabhängig von einer etwaigen Einbindung der Gemeinde – eine qualifizierte Unterrichtung der Bauaufsichtsbehörde von dem beabsichtigten Bauvorhaben vorsehen und der Bauaufsichtsbehörde eine Frist einräumen, nach deren Ablauf – sofern die Bauaufsichtsbehörde nicht zuvor die Bauausführung untersagt hat – der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann, ohne dass mit dem Fristablauf an sich eine genehmigungsartige Wirkung verbunden wäre, die ein späteres Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde hinderte.

Die Genehmigungsfreistellungen sehen demgegenüber in der Regel keine „präventive“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde vor, sondern allein eine Einschaltung der Gemeinde, die im Interesse insbesondere des Schutzes ihrer Planungshoheit das Bauvorhaben in ein Genehmigungsverfahren „überleiten“ kann. Die vorliegende Lösung verbindet Elemente des Anzeigeverfahrens mit solchen der Genehmigungsfreistellung, indem sie sowohl eine formalisierte Einbindung der Gemeinde als auch eine „präventive“ Information der Bauaufsichtsbehörde vorsieht.

#### **a) zu Absatz 1**

Im Zuge der Diskussion über die BauO 2016 wurde die bisherige Genehmigungsfreistellung im § 67 BauO 2000 („Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen“) im Wesentlichen zu Gunsten einer Genehmigungspflicht aufgegeben.

Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt im § 63 nun wieder ein Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Gemäß § 63 Absatz 1 Satz 1 bedürfen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (Nummer 1), sonstigen Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nummer 2) sowie deren jeweiligen Nebengebäude und Nebenanlagen (Nummer 3) keiner Baugenehmigung, sofern die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind. § 67 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 regelte bisher die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude

geringer bis mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen, so dass die Übersetzung in die neuen Gebäudeklassen nach § 2 konsequent ist.

Ausgenommen von der Genehmigungsfreistellung sind grundsätzlich stets Sonderbauten nach § 50 (§ 63 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 1).

§ 63 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 berücksichtigt erforderliche Änderungen im Zuge der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht und schafft unter Berücksichtigung der in Nummer 1 und 2 genannten Tatbestandsvoraussetzungen weitere Ausnahmen von der Genehmigungsfreistellung:

Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass zwischen Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird und u.a. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten und Erholungsgebieten, angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben, wenn diese Ansiedlungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Festlegung eines angemessenen Sicherheitsabstandes unterliegt Bundesrecht (Bundesimmissionsschutzgesetz).

Bei der Beurteilung, ob derartige Risiken bestehen, kommt es nicht nur auf die von einem Betriebsbereich ausgehenden Gefahren an. Zu berücksichtigen sind auch vorhabenspezifische Faktoren wie die Zunahme der Zahl der möglicherweise betroffenen Personen, Schutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung oder die besondere Gefährdung oder Schutzbedürftigkeit der betroffenen Personen.

§ 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 dient somit der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für Wohngebiete.

Wohngebiete im Sinne der Richtlinie sind nicht ausschließlich im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu verstehen. Vielmehr geht es um Vorsorge, dass nicht durch eine Neuansiedlung einer größeren Zahl von Menschen die Folgen eines Unfalls im Betriebsbereich erheblich verschärft werden. Abstrakt lassen sich Wohngebiete im Sinne der Richtlinie daher dahingehend definieren, dass es sich um Flächen handeln muss, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder die in einer Weise genutzt werden, die unter Gesichtspunkten des Immissions- oder Störfallschutzes ähnlich wie das Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen.

Daher ist die Errichtung einzelner Wohngebäude oder die Schaffung von Wohnraum durch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur dann erfasst, wenn sie eine einem Wohngebiet vergleichbare Nutzungsintensität aufweisen; um die betroffenen Vorhaben rechtssicher und vollzugstauglich zu bestimmen, werden Schwellenwerte eingeführt:

Für die Festlegung des Schwellenwerts von 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (§ 62 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1) ist maßgeblich:

Die Seveso-III-Richtlinie führt als schutzbedürftige Nutzungen Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege auf. Dabei handelt es sich typischerweise um Vorhaben mit einer größeren Nutzungsintensität. Die größere Nutzungsintensität kann Auswirkungen auf den in Artikel 13 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe c der Seveso-III-Richtlinie genannten Schutzzweck (nicht das Risiko eines schweren Unfalls zu vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls zu verschlimmern) haben. Durch die Ansiedlung einzelner Personen ist in den meisten Fällen nicht mit einer signifikanten Gefahrerhöhung zu rechnen, da ein Schutz dieser Personen durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes (Möglichkeiten der Warnung und/oder Evakuierung) möglich ist.

Ab einer Zahl von mehr als 100 Personen (§ 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2), die sich bei Verwirklichung eines Bauvorhabens zusätzlich im Gefahrenbereich eines Betriebs befinden, ist dagegen damit zu rechnen, dass nicht nur in Einzelfällen das Gefährdungspotenzial signifikant ansteigt und daher auch zusätzliche Überlegungen zur Warnung und Evakuierung der betroffenen Personen erforderlich sind.

Daher sollen unter Wohngebieten im Sinne der Seveso-III-Richtlinie Bauvorhaben verstanden werden, die der Errichtung von Wohnraum für mehr als 100 Personen dienen. Dabei sollen auch Baumaßnahmen erfasst werden, bei denen nicht nur Wohnraum, sondern zusätzlich auch Flächen für andere Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Büroflächen) geschaffen werden.

Maßgeblich ist für § 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 aber nur die Größe der geplanten Wohnflächen. Maßgeblich ist das jeweilige Bauvorhaben, das im Einzelfall auch mehrere Gebäude umfassen kann, die Gegenstände eines bauaufsichtlichen Verfahrens sind. Eine Hinzurechnung weiterer in der Nachbarschaft möglicher Wohnungsbaumaßnahmen oder im zeitlichen Zusammenhang bereits durchgeführter Wohnungsbaumaßnahmen erfolgt nicht. Soweit derartige Entwicklungen aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen unbebauten Flächen möglich sind, kann im Einzelfall eine Steuerung durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich sein.

Da weder für Bauherren noch für Bauaufsichtsbehörden ausreichend vorhersehbar ist, in welcher Intensität Wohnungen genutzt werden, soll nicht auf die vorgesehene Zahl von Bewohnern, sondern auf die Brutto-Grundfläche der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten abgestellt werden, die regelmäßig ohnehin im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung ermittelt wird. Werden einzelne Räume von Nutzungseinheiten auch anders genutzt, ist die auf die Nutzungseinheit entfallende Brutto-Grundfläche gleichwohl vollständig zu berücksichtigen, wenn die Nutzungseinheit auch dem Wohnen dient.

Der Wert von 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geht von einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> pro Person aus. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung im Jahr 2013 auf Grundlage des Mikrozensus eine durchschnittliche Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> pro Person ermittelt hat. Im Jahr 1998 lag der Wert bei 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person.

Der neue § 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 dient der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für öffentlich genutzte Gebäude. Der Begriff der baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, entspricht dem Begriff in § 49 Absatz 2. Aus den vorstehend bei § 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 genannten Gründen wird als Schwellenwert, ab dem ein öffentlich zugängliches Gebäude im Hinblick auf die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie zu prüfen ist, eine Zahl von mehr als 100 Besuchern gewählt. Entsprechend dem Ziel der Richtlinie, die Öffentlichkeit vor Gefahren zu schützen, wird nicht auf die insgesamt in einem Gebäude anwesenden Personen, sondern lediglich auf die Zahl der Besucher abgestellt. Bei Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude kommt es darauf an, ob die mögliche Zahl der Besucher um mindestens 100 Personen erhöht wird.

§ 63 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2 stellt lediglich sicher, dass für die darunterfallenden Nutzungen ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, dass auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit umfasst. Eine Prüfung, ob auch bestimmte Sonderbauten zu berücksichtigen sind, ist entbehrlich, da diese ohnehin nicht dem Genehmigungsverfahren unterliegen.

Voraussetzung der Nichtanwendbarkeit der Genehmigungsfreistellung ist, dass das Bauvorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a und 5c BImSchG verwirklicht werden soll.

Wenn der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, kommt es für die Ausnahme darauf an, ob sich das Vorhaben innerhalb des sogenannten Achtungsabstands des Betriebsbereiches befindet.

Die „Angemessenheit“ des Sicherheitsabstands ist im Unionsrecht nicht geregelt. Nach § 3 Absatz 5c BImSchG ist der angemessene Sicherheitsabstand „der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereiches ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt.“

Andere Elemente zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen an einem benachbarten Schutzobjekt sind vom Anlagenbetreiber nach § 3 Absatz 1 Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 58 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist (im Folgenden kurz: StörfallV), zu treffende Vorkehrungen zur Verhinderung von schweren Unfällen und nach § 3 Absatz 3 StörfallV zu ergreifende vorbeugende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen von schweren Unfällen.

Der von der Praxis verwendete Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aus November 2010, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18), bietet eine geeignete Grundlage, um die Abstände nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie zu ermitteln.

Der Achtungsabstand ist derzeit nach Nummer 3.1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit zu ermitteln. Es handelt sich dabei um einen Abstand um den Betriebsbereich, bei dem unabhängig von den Besonderheiten des Einzelfalls eine Gefahrerhöhung im Fall eines Unfalls denkbar ist. Wird der Achtungsabstand eingehalten, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung der schutzbedürftigen Nutzung das Risiko eines schweren Unfalls weder vergrößert noch die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden. Der Achtungsabstand dient allerdings nur einer ersten Abschätzung des Gefährdungspotenzials und berücksichtigt regelmäßig nicht die Besonderheiten des jeweiligen Betriebsbereichs und seiner Umgebung. Bei Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse des Betriebsbereichs wie Umgang mit den gefährlichen Stoffen im Produktionsprozess, technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos oder zur weiteren Begrenzung möglicher Unfallfolgen oder Möglichkeiten des Einsatzes von Hilfskräften sind in den meisten Fällen auch deutlich geringere Abstände möglich, die Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie als angemessene Abstände bezeichnet.

Die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands soll künftig – jedoch ist mit einem Inkrafttreten nicht vor 2019 zu rechnen – bundeseinheitlich auf der Grundlage einer neu zu schaffenden Verwaltungsvorschrift, der Technischen Anleitung (TA) Abstand, erfolgen.

Zur Ermittlung des angemessenen Abstands sind regelmäßig Gutachten erforderlich, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn vorzulegen sind. Da diese Gutachten häufig zu Zeitverlusten führen und erhebliche Kosten verursachen können, werden sie mitunter durch Gemeinden in Auftrag gegeben. Liegen derartige Gutachten vor, kann bei Einhaltung der sich daraus ergebenden angemessenen Abstände ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie eingehalten sind. Eine Herausnahme der Bauvorhaben aus

dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ist daher nicht erforderlich, wenn der angemessene Abstand eingehalten ist. Folge der Herausnahme der genannten Bauvorhaben ist, dass diese Bauvorhaben dem einfachen Baugenehmigungsverfahren nach § 65 unterliegen. Das bedeutet zwar eine Abkehr von dem Grundsatz, dass der Genehmigungsfreistellung und dem einfachen Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich die gleichen Bauvorhaben unterliegen. Dies ist aber hinzunehmen, da andernfalls für die nach der Seveso-III-Richtlinie zu beurteilenden Vorhaben ein eigenständiges Prüfverfahren hätte geschaffen werden müssen, dessen Zusammenspiel mit den Verfahren nach den §§ 63 bis 65 im Einzelfall zu Problemen hätte führen können.

§ 63 Absatz 1 Satz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 15. September 2011 (Az. C-53/10) das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen (nur) dann bei der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten ist, wenn es sich nicht bereits bei einer vorhergehenden Planung, also insbesondere bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, gebührend gewürdigt worden ist. Diese Vorhaben müssen daher nicht aus dem Genehmigungsfreistellungsverfahren herausgenommen werden. Betroffen sind somit vor allem Bebauungspläne, die vor der Umsetzung der Richtlinie 96/82/EG (sogenannte Seveso-II-Richtlinie) am 27. Oktober 1998 bekannt gemacht worden sind. Zum anderen kann dies aber auch neuere Bebauungspläne betreffen, bei denen neuere Entwicklungen nach Inkrafttreten eingetreten sind oder wenn die Problematik im Bebauungsplan nicht abschließend berücksichtigt wurde.

Nach § 63 Absatz 1 Satz 4 entspricht § 67 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 und stellt klar, dass Satz 1 auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen gilt, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

#### **b) zu Absatz 2**

§ 63 Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben nach Absatz 1 genehmigungsfrei sind.

Das Bauvorhaben muss nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 zunächst im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Absatz 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Absatz 2 BauGB) liegen. Diese Regelung entspricht dem bisherigen Regelungsinhalt in § 67 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000, redaktionell um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 darf das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, muss also ohne Ausnahmen (§ 31 Absatz 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Absatz 2 BauGB) zulässig sein; die Regelung entspricht der bisherigen Vorschrift aus § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO 2000.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 fordert – angelehnt an die tatbestandlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB –, dass die bauplanungsrechtliche Erschließung gesichert sein muss. Diese Regelung entspricht der bisherigen Vorschrift aus § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauO 2000.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 stellt – neu - klar, dass in dem Moment, wo das Bauvorhaben einer Abweichung nach § 69 bedarf, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung nach § 63 nicht zum Tragen kommt.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauO 2000 unter Integration des § 67 Absatz 3 BauO 2000 auf. Nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 3 erklärt haben, dass das einfache Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt haben. Zwar würde die zweite Alternative für die Umsetzung der mit § 36 Absatz 1 Satz 3 BauGB in Zusammenhang stehenden bundesrechtlichen Vorgabe des § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB – gewissermaßen als Minimalschutz der gemeindlichen Planungshoheit – ausreichen.

Jedoch erscheint es angezeigt, der Gemeinde daneben und unabhängig davon die Möglichkeit einzuräumen, das Bauvorhaben in das einfache Baugenehmigungsverfahren „umzusteuern“. Denn es sind vielfältige Konstellationen denkbar, in denen es sinnvoll ist, zwischen der Gemeinde und der Bauherrin oder dem Bauherrn auftretende Meinungsverschiedenheiten durch Durchführung des einfachen Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, etwa bei unterschiedlicher Beurteilung der Plankonformität des Vorhabens, zumal dann, wenn eine kleinere und leistungsschwächere Gemeinde schwierigere planungsrechtliche Fragen nicht rechtssicher beurteilen kann. Die Ein-Monats-Frist ist bisher in § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauO 2000 geregelt; diese wird um die vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB – gemäß MBO – erweitert.

§ 63 Absatz 2 Satz 2 entspricht der bisher geltenden Regelung aus § 67 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000 und ermöglicht der Bauherrschaft für von einer Genehmigung freigestellte Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren auf Antrag durchzuführen lassen.

### **c) zu Absatz 3**

§ 63 Absatz 3 regelt Verfahrensfragen der Genehmigungsfreistellung.

§ 63 Absatz 3 Satz 1 schreibt die Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde vor. Die Gemeinde hat eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde – sofern sie dies nicht selbst ist – vorzulegen. Die Formulierung „eine Fertigung der Unterlagen“ schließt die Weitergabe in Form eines elektronischen Satzes der Bauvorlagen im Sinne der erforderlichen Unterlagen ein.

§ 63 Absatz 3 Satz 2 regelt nun ausdrücklich, dass eine Prüfpflicht bezüglich der nach Satz 1 eingereichten erforderlichen Unterlagen weder bei der Gemeinde noch bei der Bauaufsichtsbehörde besteht.

Wie bei den „reinen“ Anzeigeverfahren überlässt das Gesetz auch hier der Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung darüber, wie sie mit diesen Unterlagen umgeht. Einer gesonderten Regelung einer Einschreitensfrist für die Bauaufsichtsbehörde bedarf es nicht, weil deren Ablauf auch bei den „reinen“ Anzeigeverfahren für den Bauherrn keinen Vertrauensschutz schafft.

§ 63 Absatz 3 Satz 2 regelt die mit dem Eingang der (vollständigen erforderlichen) Unterlagen beginnende Monatsfrist, nach deren Ablauf der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann. Fordert die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats, nachdem die Bauvorlagen bei ihr eingegangen sind, gegenüber der Bauherrschaft die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens, oder teilt den Verzicht hierauf mit oder beantragt die Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches, darf mit dem Vorhaben begonnen werden. Die Bauaufsichtsbehörde ist über die Entscheidung der Gemeinde zu unterrichten.

**d) zu Absatz 4**

§ 63 Absatz 4 regelt wie bisher § 67 Absatz 4 BauO 2000 die Vorlage geprüfter Nachweise von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Standsicherheit, den Wärme- und Schallschutz sowie für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 den Nachweis über das Einhalten der Anforderungen über den Brandschutz durch eine oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen.

**e) zu Absatz 5**

§ 63 Absatz 5 entspricht der bisherigen Regelung aus § 67 Absatz 7 BauO 2000. Sofern in einer geschlossenen Garage eine natürliche Lüftung vorgesehen ist, muss für diese zuvor eine Bescheinigung über deren Unbedenklichkeit erstellt worden sein (Verweis auf § 68 Absatz 1 Satz 3).

**f) zu Absatz 6**

§ 63 Absatz 6 enthält nähere Regelungen über die gemeindliche Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 erste Alternative und deren Wirkungen (BauO 2000: § 67 Absatz 3). § 63 Absatz 6 Satz 1 enthält bewusst keine abschließende Aufzählung derjenigen Gründe, welche die Gemeinde dazu veranlassen können bzw. dürfen, zu erklären, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Damit soll zum einen der Eindruck vermieden werden, der Gemeinde würden durch die Einräumung der Erklärungsmöglichkeit bestimmte Prüfpflichten auferlegt, die ihr ggf. auch gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn mit entsprechenden Konsequenzen (Feststellungswirkung, Amtshaftung) obliegen könnten. Zum anderen wird dadurch verdeutlicht, dass die gemeindliche Erklärung, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens führt und – unter den Voraussetzungen des Satzes 4 – unabhängig von dem (un)sachbezogenen Grund der Differenzen zwischen Bauherrin oder Bauherrn und Gemeinde in diesem Verfahren eine schnelle Konfliktlösung erfolgen kann.

§ 63 Absatz 6 Satz 2 unterstreicht, dass die Genehmigungsfreistellung kein Baugenehmigungsverfahren ist und keine „genehmigungsartige“ Funktion erfüllt, indem klargestellt wird, dass auf ein Unterlassen der gemeindlichen Erklärung kein Rechtsanspruch (der Bauherrin oder des Bauherrn) besteht; vergleiche insoweit auch die bisherige Regelung aus § 67 Absatz 2 letzter Satz BauO 2000.

§ 63 Absatz 6 Sätze 3 und 4 regeln die Rechtsfolgen der Abgabe der gemeindlichen Erklärung, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Diese Erklärung führt stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens. Im Falle des Satzes 3 hat die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, da dann – mangels Bauantrags – kein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist.

Hat die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 als Bauantrag zu behandeln ist, wird die Genehmigungsfreistellung gewissermaßen als Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt, dass mit der Weitergabe der Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 4 bei dieser anhängig wird (vergleiche dazu § 67 Absatz 3 BauO 2000).

**g) zu Absatz 7**

§ 63 Absatz 7 entspricht der bisherigen Regelung aus § 67 Absatz 8 BauO 2000.

**h) zu Absatz 8**

§ 63 Absatz 8 stellt in Satz 1 klar, dass die Bauvorlageberechtigung (§ 67) auch für Anlagen gilt, die unter die Genehmigungsfreistellung fallen. Darüber hinaus entbindet die Genehmigungsfreistellung nicht von den durch § 68 begründeten Anforderungen bezüglich der Erstellung und ggf. Prüfung der bautechnischen Nachweise. Satz 2 erklärt bestimmte Vorschriften über die vollständige Einreichung der Bauvorlagen (§ 70 Absatz 2 Satz 1), deren Unterzeichnung (§ 70 Absatz 3 Sätze 1 und 2), die Aufbewahrung von Unterlagen (§ 74 Absatz 5 Satz 1) und den Baubeginn (§ 74 Absatz 8 ff.) für entsprechend anwendbar.

**Dritter Abschnitt****Genehmigungsverfahren****64. Zu § 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren**

Der die §§ 64 bis 79 umfassende – neu gestaltete - Dritte Abschnitt regelt die Genehmigungsverfahren. Nachdem der Zweite Abschnitt „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 60) und der Regelung über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 61), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit mit beinhaltet, zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Genehmigungsfreiheit (§ 62) und im Anschluss daran die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63) behandelt, schließen daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das einfache Baugenehmigungsverfahren (§ 64), und das – ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende – Baugenehmigungsverfahren (§ 65) an.

Dabei werden in den beiden genannten Vorschriften lediglich die (nicht die bautechnischen Nachweise betreffenden, dazu § 66) Prüfprogramme behandelt: Die Anwenderin oder der Anwender soll so zunächst erfahren, ob er einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Im Anschluss daran wird dargestellt, wer die in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen erstellen darf (§ 67), welche Anforderungen an Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise gestellt werden (§ 68) und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren von baurechtlichen Anforderungen abgewichen werden darf (§ 69). Sind diese Voraussetzungen geklärt, kann das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden, an dem die Nachbarn nach näherer Maßgabe des § 72 zu beteiligen sind und in dessen Rahmen ein ggf. rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen ersetzt werden kann (§ 73).

Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die – den Baubeginn zulassende – Baugenehmigung (§ 74), deren Geltungsdauer sich nach § 75 bemisst. §§ 76 (Teilbaugenehmigung), 77 (Vorbescheid), 78 (Genehmigung Fliegender Bauten) und 79 (Bauaufsichtliche Zustimmung) regeln Sonderformen bauordnungsrechtlicher Gestattungen.



**a) zu Absatz 1**

§ 64 Absatz 1 Satz 1 regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich des einfachen Baugenehmigungsverfahrens (bisher: § 68 Absatz 1 BauO 2000) und passt diesen redaktionell an die MBO an.

Damit wird klargestellt, dass das einfache (früher § 68 BauO 2000: vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren für alle baulichen Anlagen – die nicht dem Genehmigungsfreistellungsverfahren bzw. der Genehmigungsfreiheit unterliegen bzw. Sonderbauten nach § 50 sind - gilt. In jedem Fall ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach §§ 29 ff. BauGB in vollem Umfang zu prüfen (§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1). Dieser Prüfumfang im Rahmen des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts entspricht der bisherigen Regelung in § 68 Absatz 1 Satz 4 Nummer 1 BauO 2000.

Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (Nummer 1); Abweichungen von sonstigem materiellen Bauplanungsrecht – zum Beispiel das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Absatz 2 BauGB – sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach § 69 Absatz 2 zu behandeln.

§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 nimmt den bisher in § 68 Absatz 7 BauO 2000 geregelten Inhalt auf: Über Abweichungen (§ 69) entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nur auf Antrag der Bauherrschaft. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidstechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges auch zugleich im einfachen Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache des Bauherrn ist, diese Abweichungen im einfachen Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat. § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 übernimmt den Prüfkatalog des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts aus § 67 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in der Fassung der aufgeschobenen BauO 2016 unter Anpassung der Paragraphenbezeichnung. Im Rahmen der Verbändeanhörung haben sich insbesondere die Kommunalen Spitzenverbände, die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, in Teilen der Verband der Wohnungswirtschaft sowie die Bezirksregierungen gegen eine Minimierung des Prüfungsumfanges in Bezug auf das Landesrecht gegenüber der BauO 2016 ausgesprochen.

§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 entspricht der bisher geltenden Regelung aus § 68 Absatz 1 Satz 4 Nummer 3 BauO 2000: Im Rahmen des einfachen Baugenehmigungsverfahrens prüft die Bauaufsichtsbehörde auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den örtlichen Bauvorschriften nach § 89.

§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 entspricht der bisher geltenden Rechtslage aus § 68 Absatz 1 Satz 4 Nummer 4 BauO 2000. Nummer 5 bezieht in das Prüfprogramm andere – nicht von Nummern 1 und 2 erfasste – öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

§ 64 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht prüft. § 64 Absatz 1 Satz 3 entspricht der bisher geltenden Vorschrift aus § 68 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000.

**b) zu Absatz 2**

§ 64 Absatz 2 entspricht der bisher geltenden Rechtslage aus § 68 Absatz 8 BauO 2000, nach der eine Bauaufsichtsbehörde über den vollständigen und ohne erhebliche Mängel eingereichten Bauantrag – unter Berücksichtigung der in Nummer 1 und 2 genannten Voraussetzungen - innerhalb einer Frist von sechs Wochen zu entscheiden hat. Über Satz 2 erhält die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, diese Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen zu verlängern. Satz 3 führt die Begrifflichkeit der „wichtigen Gründe“ aus und erläutert diese; Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung aus § 68 Absatz 8 Satz 3 BauO 2000.

**65. Zu § 65 Baugenehmigungsverfahren**

§ 65 wird neu in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht eingefügt und ist Teil der entsprechenden Gliederung der MBO über das Genehmigungsverfahren.

§ 65 Satz 1 regelt zunächst den gegenständlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens.

Grundsätzlich fallen stets Sonderbauten im Sinne des § 50 in den Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Prüfprogramm im Baugenehmigungsverfahren umfasst zunächst – übereinstimmend mit § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nummer 1). Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (Nummer 2), weil nur so für die stets dem Baugenehmigungsverfahren nach § 65 vorbehaltenen Sonderbauten (§ 50) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und ggf. kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (§ 50 Absatz 1).

§ 65 Satz 1 Nummer 3 schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5) die Prüfung mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Eine Ausnahme hiervon bildet § 65 Satz 2, der klarstellt, dass die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes (ebenfalls in Übereinstimmung mit § 64 Absatz 1 Satz 2) durch die Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft werden.

**66. Zu § 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung**

Die Typengenehmigung ist bisher in § 78 BauO 2000 geregelt. Da an dieser Stelle die Genehmigungsverfahren in Übernahme der Systematik der MBO geregelt werden, wird aus sachlichen Erwägungsgründen heraus, der bisherige Regelungsinhalt an diese Stelle verlagert.

**a) Absatz 1 bis 4**

Im Gegensatz zu einer „herkömmlichen“ Baugenehmigung sind Gegenstand einer Typengenehmigung, bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren unterschiedlichen Standorten errichtet werden sollen (zum Beispiel Fertighäuser, Fertiggaragen, Hochregallager und vgl.).

In § 66 Absatz 1 Satz 3 wird darauf verwiesen, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Nordrhein-Westfalen gelten.

Eine Typengenehmigung ersetzt keine Baugenehmigung; dies wird mit § 66 Absatz 1 Satz 4 (bisher § 78 Absatz 4 BauO 2000) klargestellt. Eine Typengenehmigung befreit lediglich davon, dass die statische Konstruktion nochmals vollständig geprüft werden muss.

Abgesehen von redaktionellen Änderungen infolge der Änderung von Rechtsverweisen erfolgen keine materiell-rechtlichen Änderungen zur bisher geltenden Vorschrift in der BauO 2000.

#### **b) Absatz 5 bis 7**

Bislang müssen trotz gleicher Gebäudegrundrisse auch bei paralleler Planung und Ausführung jeweils vollständige Sätze der erforderlichen Bauunterlagen erstellt, bei der Gemeinde eingereicht oder bei der Behörde vorgelegt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um die Realisierung im (einfachen) Genehmigungsverfahren oder in der Vorhabensvariante der Genehmigungsfreistellung handelt.

Mit der Einführung einer neuen Form der Genehmigungsfreistellung – der referenziellen Baugenehmigung für Vorhaben zur Errichtung in Bebauungsplangebieten - lassen sich sowohl freistehende als auch Reihenhäuser errichten, die bei gleicher Konstruktion der tragenden Elemente individuelle innere wie äußere Gestaltung zulassen. Auf diese Weise können Wünsche des Bauherrn, das Bedürfnis des Bauträgers nach einer gebühren- und zeitsparenden Genehmigungspraxis sowie eine Entlastung der Bauaufsichtsbehörden vereint werden. Darüber hinaus kann mithilfe des hier skizzierten Verfahrens den sicherheitsrelevanten Erwägungen einer stichprobenhaften Kontrolle der plangerechten Bauausführung durch staatlich anerkannte Sachverständige entsprochen werden. Dabei sind gemäß § 66 Absatz 5 Nummer 3 sowohl für das Referenzgebäude als auch für die Bezugsgebäude die bautechnischen Nachweise und die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde - unter Berücksichtigung in Nummer 3 genannten Voraussetzungen - vorzulegen.

Eine solche innovative referenzielle Genehmigungsfreistellung hat bundesweiten Vorbildcharakter, folgt dem Anliegen der MBO nach Vereinfachung des Bauordnungsrechts und schafft einen Interessenausgleich zugunsten aller Beteiligten.

### **67. Zu § 67 Bauvorlageberechtigung**

Dem neuen Aufbau des Verfahrensrechtes folgend, wird an dieser Stelle mit dem neu gestalteten § 67 (BauO 2000: § 70) die Bauvorlagenberechtigung geregelt.

#### **a) Absatz 1**

§ 67 Absatz 1 wird gegenüber § 70 Absatz 1 BauO 2000 redaktionell geändert und an die MBO angepasst. Sofern für Vorhaben von der Genehmigungsfreistellung nach § 63 Gebrauch gemacht werden soll, so ist die Bauvorlagenberechtigung auch bei genehmigungsfrei gestellten Anlagen nach § 63 erforderlich.

#### **b) Absatz 2**

§ 67 Absatz 2 regelt, dass bei bestimmten Bauvorlagen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet wird.

Wie bisher in § 70 Absatz 2 Nummer 1 bis 8 BauO 2000 nimmt der Absatz 2 eine kasuistische Aufzählung von Vorhaben auf, für die die Bauvorhaben nicht von einem Bauvorlageberechtigten zu erstellen sind.

Die Vorhaben, die nach § 62 nicht genehmigungsbedürftig sind, unterliegen per se nicht der Bauvorlagenpflicht.

### **c) Absatz 3**

§ 67 Absatz 3 definiert – wie die bisherige Regelung in § 70 Absatz 3 BauO 2000 – welche Personen bauvorlageberechtigt sind.

In § 67 Absatz 3 Nummer 2 (BauO 2000: § 70 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2) wird um einen Halbsatz ergänzt. Damit wird bestimmt, dass Eintragungen in die Liste der Bauvorlageberechtigten eines Landes auch in anderen Ländern gelten, ohne dass eine neue Eintragung oder Anzeige erforderlich wird. Die Regelung ist zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie erforderlich, nach der Berechtigungen der Dienstleistungserbringung grundsätzlich im gesamten Mitgliedsstaat gelten müssen.

Die Änderung im § 67 Absatz 3 Nummer 6 berücksichtigt die zwischenzeitlich in Kraft getretenen Änderungen im Dienstrecht.

### **d) Absatz 4**

Wie bisher wird das Vorliegen der Voraussetzungen der Bauvorlageberechtigung vor einer entsprechenden Tätigkeit geprüft (§ 70 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000). Da das Eintragungsverfahren grundsätzlich auch Personen aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staaten offensteht – auch wenn diese nach den Absatz 5 und 6 als Bauvorlageberechtigte tätig werden könnten, muss es entsprechend den Anforderungen der Dienstleistungsrichtlinie geregelt werden. Die danach erforderlichen Erleichterungen sollen auch inländischen Antragstellern zugutekommen.

Die Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten setzt nach Satz 1 einen Antrag voraus. Die Voraussetzungen der Eintragung regeln die Nummer 1 bis 3.

Die Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten setzt nach Nummer 1 einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Hochbau oder des Bauingenieurwesens voraus. Berufsqualifizierend ist ein Hochschulabschluss, der mindestens den Anforderungen des Artikels 11 Buchstabe d der Berufsqualifikationsanerkennungsrichtlinie entspricht. Die Eintragungsvoraussetzung eines Hochschulabschlusses eines Studiums der Fachrichtung Hochbau erfasst nicht Absolventen eines Studiums der Architektur mit der Fachrichtung Hochbau; alle Studiengänge der Architektur werden vielmehr bereits von der insoweit spezielleren Regelung des Absatzes 2 Nummer 1 erfasst.

Ferner handelt es sich bei dem Studium der Fachrichtung Hochbau nicht um ein Studium des Bauingenieurwesens; diese zweite Alternative der vorliegenden Regelung geht der Eintragungsvoraussetzung eines Hochschulabschlusses eines Studiums der Fachrichtung Hochbau ebenfalls als speziellere Regelung vor. Die Eintragungsvoraussetzung eines Hochschulabschlusses eines Studiums der Fachrichtung Hochbau erfasst damit mithin ausschließlich Studiengänge, die weder solche der Architektur – welcher Fachrichtung auch immer – noch solche des Bauingenieurwesens sind.

Die Regelung dient insoweit der Besitzstandswahrung für Absolventen früher bestehender Studiengänge, deren Befähigung zur Bauvorlageberechtigung bislang unstrittig gewesen ist, dies stellt die Bezugnahme auf Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen

Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen, ABI. L 255 vom 30.09.2005, S. 22 klar. Die Anknüpfung an einen berufsqualifizierenden Abschluss eines Studiums des Bauingenieurwesens stellt sicher, dass unabhängig von den in den Ländern unterschiedlichen Fassungen der Ingenieurgesetze und deren mögliche künftige Entwicklungen im Hinblick auf einheitliche Qualifikationsanforderungen für den bauvorlageberechtigten Bauingenieur gelten, die namentlich auch für die Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie unerlässlich sind.

Nach Nummer 2 ist wie bisher eine zweijährige Berufspraxis ausreichend (§ 70 Absatz 4 BauO 2000). Unverändert wird verlangt, dass diese Berufserfahrung auf dem Gebiet der Gebäudeplanung erworben wurde, da sonstige Tätigkeiten im Berufsbild von Bauingenieuren (Auszeichnungen vorbereiten, Bauleitung usw.) zwar für eine umfassende Berufsfertigkeit erforderlich, für die Fertigung von Bauvorlagen aber ohne Bedeutung sind. Streng genommen endet die Verantwortung des Bauvorlageberechtigten mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren. Alle sich daran anschließenden Tätigkeiten haben mit der Fertigung von Bauvorlagen nichts mehr zu tun und werden im Hinblick auf sicherheitsrelevante Gesichtspunkte oder die Beachtung bauaufsichtlicher Anforderungen erforderlichenfalls über andere Regelungen der Bauordnung erfasst.

Nummer 3 wird als Voraussetzung der Eintragung neu aufgenommen: Erfahrungen aus der bisherigen Verwaltungspraxis haben gezeigt, dass – unabhängig von den Nachweisen praktischer Tätigkeit – ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache vorhanden sein müssen; diese sind bei Bedarf in geeigneter Weise gegenüber der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen nachzuweisen.

Dem Antrag auf Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten sind nach Satz 2 die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Das Erfordernis der in Satz 3 geregelten Empfangsbestätigung und der damit verbundenen Unterrichtung über noch fehlende Unterlagen ergibt sich aus der Dienstleistungsrichtlinie. Gemäß § 71b Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Nordrhein-Westfalen ist in der Empfangsbestätigung das Datum des Eingangs bei der einheitlichen Stelle mitzuteilen und auf die Frist, die Voraussetzungen für den Beginn des Fristlaufs und auf eine an den Fristablauf geknüpfte Rechtsfolge sowie auf die verfügbaren Rechtsbehelfe hinzuweisen.

Ist die Anzeige oder der Antrag unvollständig, teilt die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen unverzüglich mit, welche Unterlagen nachzureichen sind. Die Mitteilung enthält den Hinweis, dass der Lauf der Frist erst mit Eingang der vollständigen Unterlagen beginnt. Das Datum des Eingangs der nachgereichten Unterlagen bei der einheitlichen Stelle ist mitzuteilen. § 67 Absatz 3 Sätze 4 und 5 sind unverändert zu § 70 Absatz 4 Sätze 4 und 5 BauO 2000.

#### **e) Absatz 5**

§ 67 Absatz 5 (§ 70 Absatz 5 BauO 2000) betrifft die Bauvorlageberechtigung von Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat bauvorlageberechtigt sind und dafür dem Absatz 3 Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten. Dabei wird nicht unterschieden, ob die Personen eine Niederlassung gründen oder die Dienstleistung nur vorübergehend ohne feste Infrastruktur erbringen wollen.

§ 67 Absatz 5 ist unverändert zu § 70 Absatz 5 BauO 2000.

**f) Absatz 6**

§ 67 Absatz 6 (§ 70 Absatz 6 BauO 2000) betrifft Personen, die in anderen Mitgliedstaaten bauvorlageberechtigt sind, nach den in dem anderen Staat geltenden Vorschriften zwar geringere Anforderungen erfüllen mussten, tatsächlich aber die Anforderungen des Absatzes 3 Nummer 2 erfüllen.

Auch hier wird nicht unterscheiden, ob die Personen eine Niederlassung gründen oder die Dienstleistung nur vorübergehend ohne feste Infrastruktur erbringen wollen.

§ 67 Absatz 6 ist unverändert zur bisher geltenden Regelung in § 70 Absatz 6 BauO 2000.

**g) Absatz 7 und 8**

§ 67 Absatz 7 und 8 sind unverändert zu § 70 Absatz 7 und 8 BauO 2000.

**68. Zu § 68 Bautechnische Nachweise**

§ 68 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 68 Absatz 2 bis 6 BauO 2000. Die Regelung über den Prüfungsumfang im einfachen Verfahren wird von der Vorschrift, welche technischen Unterlagen in den Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind, getrennt.

**a) Absatz 1**

Für alle Bauvorhaben gilt künftig, dass die bautechnischen Nachweise, sofern sie nicht von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden sollen, gemeinsam mit den Bescheinigungen der Sachverständigen mit der Anzeige des Baubeginns vorzulegen sind:

§ 68 Absatz 1 Satz 1 enthält daher künftig die Pflicht, ebenfalls mit der Baubeginnsanzeige, der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorzulegen, wonach sie mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Bisher mussten diese Sachverständigen der Bauaufsichtsbehörde nur benannt werden. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass diese Benennung häufig ohne Wissen der Benannten erfolgte und anschließend keine stichprobenhaften Kontrollen in Auftrag gegeben wurden.

In § 68 Absatz 1 Nummer 3 wird zunächst redaktionell die neue Einteilung in Gebäudeklassen (früher: „Wohngebäude geringer Höhe“) nachvollzogen; die Regelung, wonach für bestimmte Sonderbauten, nämlich Mittelgaragen, die Vorlage einer Bescheinigung eines Brandschutzsachverständigen ausreicht, ist, sofern diese baulichen Anlagen der sogenannten „Genehmigungsfreistellung“ unterfallen, in § 63 Absatz 5 enthalten.

**b) Absatz 2**

§ 68 Absatz 2 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 68 Absatz 3 BauO 2000. In § 68 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 wurde eine Anpassung der bisherigen Regelung „Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu zwei Geschossen über Geländeoberfläche einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen“ an die Gebäudeklasse nach § 2 vorgenommen.

§ 68 Absatz 2 Satz 2 wird neu in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen und sieht vor, dass in den Fällen des Satzes 1 eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner (§ 54 Absatz 4) die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der

Baustelle bescheinigt. Bisherige Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass Bauausführungen vielfach nicht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Tragwerksplanung erfolgen. Daraus resultieren oftmals schwerwiegende bauliche Mängel. Durch den neu eingefügten Satz 2 wird auf diese Praxiserfahrungen reagiert.

**c) zu Absatz 3**

§ 68 Absatz 4 BauO 2000 enthält bisher einen Katalog von Vorhaben, für die die bautechnischen Nachweise nach § 68 Absatz 2 BauO 2000 nicht vorzulegen waren. Der neu gestaltete § 68 Absatz 3 dehnt die Nicht-Vorlage von bautechnischen Nachweisen gemäß Absatz 1 auf die nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen aus, sofern in diesem Gesetz oder in der benannten Rechtsverordnung nichts anderes bestimmt ist.

**d) zu Absatz 4**

§ 68 Absatz 4 nimmt neu einen Regelungsinhalt aus dem bisherigen § 72 Absatz 5 BauO 2000 auf: Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamt für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung) bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

**69. Zu § 69 Abweichungen**

**a) zu Absatz 1**

§ 69 Absatz 1 Satz 1 (BauO 2000: § 73 Absatz 1 Satz 1) legt den Grundsatz fest, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen kann, 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 sind; damit werden zugleich die in die bei der Ermessensbetätigung vorzunehmende Abwägung einzustellenden Gesichtspunkte bezeichnet und die Mindestanforderungen des § 3 Absatz 1 und 3 als absolute Grenze für die Zulassung von Abweichungen markiert. § 69 Absatz 1 Satz 1 wird redaktionell an die MBO angepasst; materiell-rechtliche Veränderungen zur bisher geltenden Rechtslage ergeben sich dadurch nicht.

§ 69 Absatz 1 Satz 2 entspricht unverändert der bisherigen Regelung § 73 Absatz 1 Satz 3 BauO 2000.

§ 69 Absatz 1 Satz 3 entspricht der bisher geltenden Rechtslage aus § 73 Absatz 1 Satz 4 BauO 2000.

**b) zu Absatz 2**

§ 69 Absatz 2 (§ 73 Absatz 2 BauO 2000 sowie § 74 BauO 2000) enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren.

Die Einbeziehung der städtebaurechtlichen Regelungen in die Vorschrift ist erforderlich, weil die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften zwar jeweils ein materiell-rechtliches Entscheidungsprogramm für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen enthalten, aber - kompetenzgerecht - kein Trägerverfahren für ihre Umsetzung im Einzelfall.

Die Abweichungsregelung erfasst sämtliche Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der BauNVO erfasst, insbesondere auch die unmittelbar auf der BauNVO beruhenden Abweichungen wie zum Beispiel nach § 23 Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 2 BauNVO. Die diesbezügliche genauere Aufzählung der Regelungen in der bisherigen Fassung der Vorschrift (§ 74 BauO 2000) umfasste demgegenüber nicht alle denkbaren Fälle und war daher zumindest missverständlich.

Die Begründungspflicht nach Satz 2 soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern.

§ 69 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass auch für nicht genehmigungsbedürftige (§ 62) und der Genehmigungsfreistellung (§ 63 – unter der dort genannten Voraussetzung) unterliegende Anlagen, die von den in Satz 1 genannten Vorschriften abweichen, unabhängig von ihrer Genehmigungsfreiheit eine gesonderte Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung). Dies gilt – folgerichtig – auch für zwar genehmigungsbedürftige Anlagen, aber hinsichtlich solcher Anforderungen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden; insoweit stehen solche Vorhaben den nicht genehmigungsbedürftigen gleich.

### **c) zu Absatz 3**

§ 69 Absatz 3 trifft eine von § 57 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 abweichende Regelung der sachlichen Zuständigkeit. Die Vorschrift geht davon aus, dass nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben nur geringe bauaufsichtliche Relevanz und allenfalls minimales planungsrechtliches Gewicht zukommt, sodass insoweit die Zulassung von Abweichungen von - die gemeindliche Ortsgestaltungs- und Planungshoheit schützenden und von den Gemeinden selbst erlassenen - Vorschriften den Gemeinden überlassen bleiben kann.

Bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu (§ 69 Absatz 3 Satz 2).

§ 36 Absatz 1 Satz 1 BauGB, wonach u. a. über Ausnahmen und Befreiungen nach BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist, steht nicht entgegen, da der auf die gemeindliche Planungshoheit zielende Schutzzweck der Norm durch eine der Gemeinde selbst zugewiesene Entscheidung (erst recht) nicht beeinträchtigt wird. Soweit nicht genehmigungsbedürftige Anlagen zusätzlich einer Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen bedürfen, wird davon ausgegangen, dass es sich um eher seltene Ausnahmefälle handeln wird, sodass die Erforderlichkeit nebeneinanderstehender Abweichungen für solche Bauvorhaben in Kauf genommen werden kann.

§ 69 Absatz 3 Satz 3 trägt dem Ziel der Beschleunigung und Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens insoweit Rechnung, als die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet wird, den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages bei ihr zu bescheiden. Der Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde erhält über Halbsatz 2 die Möglichkeit, diese Frist aus wichtigen Gründen einmalig um bis zu sechs Wochen zu verlängern.

### **70. Zu § 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

§ 70 (BauO 2000: § 69) wird in seiner Überschrift um den Begriff „Bauvorlagen“ gemäß MBO ergänzt.



**a) zu Absatz 1**

§ 70 Absatz 1 Satz 1 sieht eine schriftliche Einreichung des Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor und entspricht im Wesentlichen der bisher geltenden Regelung aus § 69 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000.

Durch den neu eingefügten Satz 2 wird deklaratorisch klargestellt, dass das im Gesetz genannte Schriftformerfordernis unter den Voraussetzungen des § 3a („Elektronische Kommunikation“) des VwVfG NRW ersetzt werden kann.

Zur Förderung der Digitalisierung der Bauverwaltung kann das Schriftformerfordernis entfallen, wenn ein von der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestelltes elektronisches Verfahren genutzt wird. Gemäß § 3a VwVfG NRW erfolgt die Eröffnung des Zugangs bei Behörden durch Bekanntmachung über die Homepage. Die technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen sind anzugeben.

Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist. Die Signierung mit einem Pseudonym, das die Identifizierung der Person des Signaturschlüsselinhabers nicht unmittelbar durch die Behörde ermöglicht, ist nicht zulässig. Die Schriftform kann auch ersetzt werden

1. durch unmittelbare Abgabe der Erklärung in einem elektronischen Formular, das von der Behörde in einem Eingabegerät oder über öffentlich zugängliche Netze zur Verfügung gestellt wird;
2. bei Anträgen und Anzeigen durch Versendung eines elektronischen Dokuments an die Behörde mit der Versandart nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes vom 28. April 2011 (BGBl. S. 666), das durch Artikel 3 Absatz 8 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist;
3. bei elektronischen Verwaltungsakten oder sonstigen elektronischen Dokumenten der Behörden durch Versendung einer De-Mail-Nachricht nach § 5 Absatz 5 des De-Mail-Gesetzes, bei der die Bestätigung des akkreditierten Diensteanbieters die erlassende Behörde als Nutzer des De-Mail-Kontos erkennen lässt;
4. durch sonstige sichere Verfahren, die durch Rechtsverordnung im Sinne von § 3a Absatz 2 Satz 4 Nummer 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) festgelegt werden, welche den Datenübermittler (Absender der Daten) authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes sowie die Barrierefreiheit gewährleisten; der IT-Planungsrat gibt Empfehlungen zu geeigneten Verfahren ab.

In den Fällen der „sonstigen sicheren Verfahren“ muss bei einer Eingabe über öffentlich zugängliche Netze ein sicherer Identitätsnachweis nach § 18 des Personalausweisgesetzes vom 18. Juni 2009 (BGBl. I S. 1346), das durch Artikel 4 Absatz 1 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist, oder nach § 78 Absatz 5 des Aufenthaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 162), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. September 2013 (BGBl. I S. 3556) geändert worden ist, erfolgen.

Ist ein der Behörde übermitteltes elektronisches Dokument für sie zur Bearbeitung nicht geeignet, teilt sie dies dem Absender unter Angabe der für sie geltenden technischen Rahmenbedingungen unverzüglich mit (§ 3a Absatz 3 VwVfG NRW). Macht ein Empfänger geltend, er

könne das von der Behörde übermittelte elektronische Dokument nicht bearbeiten, hat sie es ihm erneut in einem geeigneten elektronischen Format oder als Schriftstück zu übermitteln.

**b) zu Absatz 2**

§ 70 Absatz 2 übernimmt Regelungsinhalte des bisherigen § 69 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 und definiert den Bauantrag und seine Vorlagen legal. § 69 Absatz 2 Sätze 2 und 3 übernehmen die bisherigen Anforderungen aus § 69 Absatz 1 Sätze 2 und 3 BauO 2000.

**c) zu Absatz 3**

§ 70 Absatz 3 ist unverändert zur bisherigen Regelung aus § 69 Absatz 2 BauO 2000.

**71. Zu § 71 Behandlung des Bauantrages**

**a) zu Absatz 1**

§ 71 Absatz 1 entspricht inhaltlich weitestgehend der bisher geltenden Vorschrift in § 72 Absätze 1 BauO 2000 und sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen (bisher: einer Woche) nach Eingang des Bauantrages die Vollständigkeit und Mängelfreiheit der eingereichten Unterlagen prüft (Nummer 1), abklärt, ob und inwieweit andere Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind (Nummer 2 und 3) sowie welche Sachverständigen heranzuziehen sind (Nummer 4).

§ 71 Absatz 1 Satz 2 und 3 regeln – unverändert zu § 72 Absatz 1 Satz 2 und 3 BauO 2000 - das Verfahren bei unvollständigen oder sonst mangelhaften Bauvorlagen klarer und vollzugsfreundlicher; damit trägt er zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung der Bauherrschaft Rechnung.

Satz 2 schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat; die Gründe sind zu benennen. Satz 3 knüpft – anstelle der bloßen Möglichkeit, im Ermessenswege den Bauantrag zurückzuweisen – an das fruchtlose Verstreichen der Frist eine Rücknahmefiktion (mit entsprechenden Kostenfolgen für die Bauherrschaft an, der dann überdies ggf. den Bauantrag neu zu stellen hat).

**b) zu Absatz 2 bis 4**

§ 71 Absatz 2 wird gegenüber der bisherigen Vorschrift in § 72 Absatz 2 BauO 2000 neu gefasst. Zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren sieht § 71 Absatz 2 Satz 1 nun vor, dass wenn andere Behörden gemäß Absatz 1 Nummer 2 und 3 zu beteiligen sind, diesen eine angemessene Frist zur Stellungnahme setzt; diese darf höchstens zwei Monate betragen. Unter den in § 71 Absatz 2 Satz 2 genannten Voraussetzungen gelten die Zustimmung, das Einvernehmen oder das Benehmen einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle als erteilt, wenn diese nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird. Satz 3 konkretisiert, dass wenn sich die berührten Stellen nicht fristgemäß äußern, die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen kann, dass Bedenken nicht bestehen.

§ 71 Absatz 3 und 4 sind unverändert zu den bisherigen Regelungen aus § 72 Absatz 3 bis 4 BauO 2000.

Die bisher in § 72 Absatz 5 BauO 2000 enthaltene Vorschrift über die Typenprüfung wird in die neugestaltete Vorschrift in § 68 Absatz 4 überführt, so dass die bisherige Regelung an dieser Stelle entfallen kann.

Des Weiteren enthielt § 72 Absatz 6 BauO 2000 Regelungen über die Prüfung bautechnischer Nachweise. Der neugefasste § 68 fasst die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise in einer Vorschrift zusammen, so dass auch diese Regelung an dieser Stelle ersatzlos entfallen kann.

## **72. Zu § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit**

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (sog. Seveso-III-Richtlinie) ist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 30. November 2016 (BGBl. I 2016 S. 2749) und dem Inkrafttreten der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie vom 9. Januar 2017 (BGBl. I 2017 S. 47) auf Bundesebene abgeschlossen.

§ 72 wird insgesamt mit folgendem Aufbau neu strukturiert, um die einzelnen Schritte der Angrenzer- und Öffentlichkeitsbeteiligung klarer herauszustellen:

- Absatz 1 regelt die Erforderlichkeit der Nachbarbeteiligung,
- Absatz 2 bestimmt, dass die Nachbarbeteiligung bei Zustimmung der Nachbarn entfällt,
- Absatz 3 bestimmt, wann eine Öffentlichkeitsbeteiligung möglich oder erforderlich ist,
- 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 und
- Absatz 7 regelt die Beteiligung einer oder eines zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderung im Zusammenhang mit einer im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden baulichen Anlagen nach § 49 Absatz 2.

Die zusätzliche Nennung der Öffentlichkeit in der Überschrift soll verdeutlichen, dass eine Beteiligung nicht auf die Angrenzer im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 beschränkt ist.

### **a) Absätze 1 und 2**

Der neue § 72 Absatz 1 Satz 1 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 74 Absatz 2 Satz 1 BauO 2000, enthält aber nunmehr eine partielle Legaldefinition des bauordnungsrechtlichen Nachbarbegriffs, indem er klarstellt, dass dieser nur die Eigentümer benachbarter Grundstücke (und ggf. vergleichbar an solchen Grundstücken dinglich Berechtigte) erfasst, nicht aber - insbesondere - nur obligatorisch Berechtigte wie Mieter und Pächter. § 72 Absatz 1 Satz 2 regelt nun, innerhalb welcher Frist Einwendungen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen sind. § 72 Absatz 1 Satz 3 entspricht der bisherigen Regelung in § 74 Absatz 2 Satz 2 BauO 2000. Da die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen nicht zur Anwendung gebracht werden, kann die bisherige Regelung in § 74 Absatz 1 BauO 2000 ersatzlos entfallen.

§ 72 Absatz 2 entspricht der bisherigen Regelung in § 74 Absatz 4 BauO 2000 und berücksichtigt mit § 72 Absatz 2 Satz 2 eine Anpassung der MBO aus Mai 2017.

**b) zu Absatz 3**

§ 72 Absatz 3 Satz 1 regelt, dass bei bestimmten baulichen Anlagen statt einer Einzelbeteiligung der Nachbarn eine öffentliche Bekanntmachung möglich ist. Das kommt insbesondere in Betracht, wenn der Kreis der betroffenen Nachbarn zu groß oder nicht hinreichend klar abgrenzbar ist. Ergänzend zur bisherigen Regelung wird statt einer Bekanntmachung in örtlichen Tageszeitungen auch eine Bekanntmachung im Internet ermöglicht. Das entspricht der Regelung der § 10 Absatz 3, § 23 Absatz 2 BImSchG für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

§ 72 Absatz 3 Satz 2 bestimmt zur Umsetzung des Artikels 15 der Seveso-III-Richtlinie, dass für Schutzobjekte zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist allerdings entbehrlich, wenn die Baugenehmigung aus anderen Gründen abgelehnt werden soll.

Schutzobjekte sind die in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 aufgeführten Bauvorhaben. Auf die Begründung zu § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 wird insoweit verwiesen.

Zusätzlich enthält Nummer 3 weitere Schutzobjekte, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben werden soll. Das ist erforderlich, da Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie nicht abschließend beschreibt, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist.

Die Konkretisierung hat unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher sind nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr zu betrachten, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer zum Beispiel aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sein können. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl zum Beispiel als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden. Daher ist vor der Genehmigung der nachfolgend aufgeführten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, wobei es gleichgültig ist, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten unter Beibehaltung der Sonderbauteneigenschaft geändert werden:

- über den Verweis auf § 47 Absatz 5: Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
  - a) einzeln für mehr als 6 Personen oder
  - b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
  - c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind,
- § 50 Absatz 2 Nummer 8: Krankenhäuser,
- § 50 Absatz 2 Nummer 10: Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,
- § 50 Absatz 2 Nummer 11: Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
- § 50 Absatz 2 Nummer 13: Camping- und Wochenendplätze,
- § 50 Absatz 2 Nummer 14: Freizeit- und Vergnügungsparks.

Diese Sonderbauten werden aufgenommen, da bei ihnen im Einzelfall fraglich sein kann, ob sie öffentlich zugänglich sind bzw. inwieweit die Nutzer, für die die Einrichtungen vorrangig gedacht sind (Kranke, Pflegebedürftige, Schüler und Studenten), als Besucher zu betrachten sind. Die Aufnahme der Camping- und Wochenendplätze sowie der Freizeit- und Vergnügungsparks ist erforderlich, da nach Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie auch Erholungsgebiete einen angemessenen Sicherheitsabstand wahren sollen.

Bei den Nutzungen nach der Nummer 3 wurde geprüft, ob bei diesen ebenfalls Schwellenwerte vorgesehen werden sollen, oder ob lediglich auf den Sonderbautentatbestand abgestellt werden soll. Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar wäre, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen.

Die in Nummer 3 genannten Sonderbauten werden in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind (vgl. Erwägungsgrund 21 zur Seveso-III-Richtlinie).

Die Seveso-III-Richtlinie verlangt nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird. Ausreichend ist vielmehr, wenn den Verpflichtungen nach der Seveso-III-Richtlinie bereits in einem - abgeschlossenen - Bebauungsplanaufstellungsverfahren Rechnung getragen wurde und die Gemeinde in einem Bebauungsplan dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, Rechnung getragen hat. Dabei kann es sich sowohl um das Baugebiet handeln, in dem der Betriebsbereich liegt, als auch um das Baugebiet, in dem das Schutzobjekt verwirklicht werden soll. Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinde die durch den Betriebsbereich verursachten Gefahren tatsächlich in ihre Abwägung einbezogen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass die tatsächlichen Umstände, die für die Abwägungsentscheidung maßgeblich waren, zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag für das Schutzobjekt noch zutreffen.

So können auch außerhalb der überplanten Gebiete erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen sein, wenn z.B. eine die Ausbreitung von Schadstoffen behindernde Sperre entfallen ist. Da diese Fragen insbesondere bei älteren Bebauungsplänen schwierig zu beurteilen sein können, soll kein Automatismus z.B. durch Einführung einer Stichtagsregelung vorgesehen werden. Vielmehr soll die Bauaufsichtsbehörde die entsprechende Beurteilung vornehmen. Hierfür ist weder ein besonderes Verfahren noch ein gesondert anfechtbarer Verwaltungsakt vorgesehen. Kommt die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, in einem Bebauungsplan Rechnung getragen (Satz 4) und das Abwägungsergebnis insoweit noch aktuell ist, ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Satzes 2 entbehrlich. Unberührt bleibt die Möglichkeit, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Satz 1 durchzuführen.

Bei Satz 5 ist der Hintergrund, dass bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bauantrag eine zusätzliche Einzelbenachrichtigung aller möglicherweise als Nachbarn betroffenen Personen wenig sinnvoll und kaum durchführbar wäre.

**d) zu Absatz 4**

§ 72 Absatz 4 regelt die Inhalte der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei enthält Satz 1 die bei allen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu beachtenden Anforderungen, während Satz 2 die Zusatzanforderungen regelt, die bei der Bekanntmachung von Bauanträgen für Schutzobjekte zu beachten sind.

§ 72 Absatz 4 Satz 1 konkretisiert in Anlehnung an § 18 Absatz 2 StörfallVO die Anforderungen. Nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannte Vereinigungen haben nach der Nummer 3 ein Beteiligungsrecht, auf das hinzuweisen ist. Diese Regelung entspricht § 18 Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 StörfallVO. Gegenüber der bisherigen Regelung soll der Ausschluss der nicht rechtzeitig geltend gemachten umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gelten.

Der Bund führt in der Begründung zu der entsprechenden Änderung des § 10 BImSchG aus (BR-Drs. 422/16):

„Des Weiteren soll mit dem Entwurf das Urteil des EuGH (Rechtssache C-137/14) vom 15. Oktober 2015 umgesetzt werden. In diesem Urteil hat der EuGH entschieden, dass die Präklusion von Einwendungen tatsächlicher Art im gerichtlichen Verfahren eine Beschränkung darstellt, für die es in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU und Artikel 25 der Richtlinie 2010/75/EU keine Grundlage gibt. Die entsprechende Regelung im Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist daher zu streichen. [...]

Auch nach der Entscheidung des EuGH vom 15. Oktober 2015 (Az. C-137/14) kann der Einwendungsausschluss im Verwaltungsverfahren beibehalten werden. Die entsprechenden Regelungen in verschiedenen Fachgesetzen sind dementsprechend zu konkretisieren, d.h. auf die Verwaltungsverfahren zu beschränken.“

Für die nicht umweltbezogenen öffentlich-rechtlichen Einwendungen verbleibt es bei der Präklusion nicht rechtzeitig geltend gemachter öffentlich-rechtlicher Einwendungen. Zivilrechtliche Einwendungen sind nach § 74 Absatz 4 grundsätzlich unbeachtlich.

Die in Satz 2 aufgeführten zusätzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung zu Bauanträgen für Schutzobjekte dienen der Umsetzung von Artikel 15 der Seveso-III Richtlinie. Danach haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich u. a. auf die Zulassung einer im Sinne des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern.

**e) zu Absatz 5**

§ 72 Absatz 5 regelt die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Der Umfang der zur Einsicht auszulegenden Unterlagen ergibt sich aus den Sätzen 1 und 2. Die Auslegung der „entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen“, wird vorrangig Umweltgutachten und -stellungen betreffen. Insoweit dürfte ohnehin regelmäßig ein Einsichtsrecht der Nachbarn bestehen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht die Verpflichtung für die Länder, den elektronischen Informationszugang zu UVP-pflichtigen Vorhaben über ein zentrales Internetportal zu gewährleisten (vgl. § 20 Absatz 1 Satz 1 UVPG). Dieses Portal wird in Nordrhein-

Westfalen vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz bereitgestellt und ist von den für UVP-pflichtige Zulassungsverfahren zuständigen Behörden bei Durchführung der UVP sowie für die Dokumentation positiver und negativer UVP-Vorprüfungen zu nutzen.

Nach Satz 2 sind Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, nicht auszulegen. Da der Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Bewertung regelmäßig nicht möglich ist, sind diese Unterlagen entsprechend § 10 Absatz 2 BImSchG zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen.

Ihr Inhalt muss, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, dass es Dritten möglich ist, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Anlage betroffen werden können.

Satz 3 regelt die Frist zur Äußerung von Einwendungen und die Präklusion verspäteten Vorbringens. Die Möglichkeit, sich bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist zu äußern, entspricht § 23b Absatz 2 i.V.m. 10 Absatz 3 Satz 4 BImSchG und dem § 73 Absatz 4 VwVfG für das Land Nordrhein-Westfalen. Zur eingeschränkten Präklusion verspäteten Vorbringens wird auf die Begründung zu Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 verwiesen. Auf die Bestimmungen ist in der Bekanntmachung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 hinzuweisen.

#### **f) zu Absatz 6**

§ 72 Absatz 6 regelt die Bekanntgabe der Baugenehmigung an die Nachbarn und die Öffentlichkeit. Satz 1 Halbsatz 1 eröffnet den Bauaufsichtsbehörden den Umgang mit Masseverfahren. Halbsatz 2 bestimmt, dass nach der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung – unabhängig von der Zahl der sich äuernden Personen – eine Genehmigung immer öffentlich bekannt zu machen ist. Die öffentliche Bekanntmachung dient auch dem Schutz des Bauherrn, da sie nach Satz 5 die Zustellung und damit den Beginn der Widerspruchsfrist bewirkt.

§ 72 Absatz 6 Satz 3 ermöglicht eine Einsichtnahme in die Baugenehmigung. Die Regelung ist erforderlich, da sich aus der Bekanntmachung nach Satz 1 und 2 im Wesentlichen nur die Tatsache ergibt, dass eine Baugenehmigung erteilt wurde. Für die Beurteilung eines eventuellen Betroffenseins ist jedoch regelmäßig eine Einsichtnahme in die vollständige Genehmigung einschließlich Bauvorlagen erforderlich.

Nach § 72 Absatz 6 Satz 4 muss einer Genehmigung von Schutzobjekten eine Begründung beigefügt werden, die bestimmte Mindestanforderungen erfüllen muss. Die Regelung ist zur Umsetzung des Artikels 15 Absatz 5 der Seveso-III-Richtlinie erforderlich, wonach nach der Entscheidung der Öffentlichkeit u. a. der Inhalt der Entscheidung und die Gründe, auf denen sie beruht, sowie die Art der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich zu machen sind. Satz 5 stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung insbesondere bei der Genehmigung von Nichtschutzobjekten § 74 Absatz 2 zu beachten ist, wonach die Baugenehmigung bei Abweichungen und Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zu begründen ist.

§ 72 Absatz 6 Satz 6 regelt, dass in der öffentlichen Bekanntmachung anzugeben ist, wo und wann der Bescheid eingesehen und nach Satz 8 angefordert werden kann.

§ 72 Absatz 6 Satz 7 bestimmt, zu welchem Zeitpunkt eine öffentlich bekannt gemachte Baugenehmigung als zugestellt gilt und damit nach § 70 Absatz 1 VwGO die Widerspruchsfrist beginnt. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Tag der öffentlichen Bekanntmachung, sondern entsprechend § 10 Absatz 8 BImSchG der Ablauf der Frist zur Einsichtnahme.

Nach § 72 Absatz 6 Satz 8 können (nur) die Personen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, den Bescheid bis zum Ablauf der Widerspruchsfrist schriftlich anfordern. Das entspricht im Ergebnis der Regelung des Absatzes 2 Satz 2, wonach dem Bauvorhaben nicht zustimmende Nachbarn einen Anspruch darauf haben, dass sie die Baugenehmigung in Händen haben.

#### **g) zu Absatz 7**

§ 72 Absatz 7 regelt für bauliche Anlagen nach § 49 Absatz 2, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung dieser im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Anlagen die zuständige Bauaufsichtsbehörde der oder dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung von Menschen mit Behinderung zu Aspekten der Barrierefreiheit der Anlagen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben hat. Vor dem Hintergrund der Vorbildcharakterstellung der öffentlichen Hand ist eine entsprechende Beteiligung begründbar und vertretbar.

### **73. Zu § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

§ 73 Absatz 1 beinhaltet die bisherige Regelung aus § 80 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 und ergänzt diese um einen neu – klarstellenden – Satz 2.

§ 73 Absatz 2 berücksichtigt einen bisher in § 80 Absatz 2 Satz 2 BauO 2000 enthaltenen Regelungsbedarf und aktualisiert diesen.

§ 73 Absatz 3 wird an die MBO angepasst: § 73 Absatz 3 Satz 3 stellt – im Hinblick auf § 212a Absatz 1 BauGB – klar, dass Rechtsbehelfe der Gemeinde gegen die in der Genehmigung enthaltene kommunalrechtliche Ersatzvornahme ebenfalls keine aufschiebende Wirkung haben.

§ 73 Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung in § 80 Absatz 2 Satz 5 BauO 2000.

### **74. Zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

#### **a) zu Absatz 1**

§ 74 Absatz 1 Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung aus § 75 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 und kodifiziert die sogenannte „Schlusspunkttheorie“. § 74 Absatz 1 übernimmt mit Blick auf die verfassungsrechtliche Gewährleistung der Baufreiheit gebotene Prinzip, dass auf die Erteilung einer Baugenehmigung (grundsätzlich) ein Rechtsanspruch besteht, wenn dem nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 GG entgegenstehen.

#### **b) zu Absatz 2**

§ 74 Absatz 2 fasst die für die Baugenehmigung zu beachtenden formalen Anforderungen zusammen. § 74 Absatz 1 Satz 1 (Schriftform) entspricht § 75 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauO 2000. Durch die Formulierung ist gewährleistet, dass ein elektronisches Baugenehmigungsverfahren und konsequenter Weise auch eine elektronische Baugenehmigung ohne Systembruch in Zukunft möglich sein sollen. Die grundsätzliche Anforderung an die Schriftform steht dem nicht entgegen: die Schriftform kann durch eine elektronische Form ersetzt werden, wenn gesetzlich nichts anderes bestimmt ist (vgl. § 126 Bürgerliches Gesetzbuch).



Satz 2 (eingeschränkte Begründungspflicht) entspricht - lediglich redaktionell verändert - § 75 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauO 2000.

§ 75 Absatz 2 BauO 2000 geht in der allgemeinen Rechtsnachfolgeregelung des § 58 Absatz 3 auf. Damit wird eine Änderung der MBO 2002 nun auch im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht umgesetzt.

**c) zu Absatz 3**

§ 74 Absatz 3 wird infolge der Anpassung an die MBO aufgenommen und dient der Klarstellung, auch wenn § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen inhaltsgleich ist. § 74 Absatz 3 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus § 75 Absatz 3 Satz 2 BauO 2000.

**d) zu Absatz 4**

§ 74 Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus § 75 Absatz 3 BauO 2000 und wird redaktionell an die Formulierung aus der MBO angepasst.

**e) zu Absatz 5**

Der neue § 74 Absatz 5 trägt dem Umstand Rechnung, dass trotz der Aufbewahrungspflicht von Bauakten bei den Bauaufsichtsbehörden immer wieder die Rechtmäßigkeit baulicher Anlagen einschließlich durchgeführter Änderungen nicht zweifelsfrei belegt werden kann. Die Beweislast hierfür trägt die jeweilige Eigentümerin beziehungsweise der jeweilige Eigentümer der baulichen Anlage; die Weitergabe an den jeweiligen Rechtsnachfolger ergibt sich bereits aus § 58 Absatz 3 Dies wird durch die Regelung betont. Außerdem wird klargestellt, dass und für wie lange die Bauaufsichtsbehörden die Genehmigungsunterlagen aufbewahren müssen und unter welcher Voraussetzung die Aufbewahrung in elektronischer Form erfolgen darf.

**f) zu Absatz 6**

§ 74 Absatz 6 wird neu in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen und entspricht damit einer Anpassung an die MBO.

**g) zu Absatz 7**

§ 74 Absatz 7 entspricht der bisher geltenden Vorschrift aus § 75 Absatz 5 BauO 2000.

**h) zu Absatz 8**

§ 74 Absatz 8 Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1 sind unverändert zur geltenden Rechtslage aus § 75 Absatz 6 BauO 2000. Satz 2 wird um einen Halbsatz ergänzt: dieser stellt klar, dass die vorgesehene Dokumentation auch in elektronischer Form bereitgehalten werden kann. Über den Verweis wird der normative Regelungskreis in das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen geschlossen.

**i) zu Absatz 9**

In § 74 Absatz 9 enthält nunmehr eine Legalbegriff der Baubeginnsanzeige. Darüber hinaus wird nunmehr bestimmt, dass es Sache der Bauherrin oder des Bauherrn ist, den Baubeginn anzuzeigen. Das bisherige Nebeneinander von Bauherrin oder Bauherr und Bauleiterin oder Bauleiter hatte nicht selten zur Folge, dass beide annahmen, die oder der jeweils andere werde

der Pflicht nachkommen. Der Vollständigkeit halber wird neben der Immissionsschutzbehörde die untere Naturschutzbehörde aufgeführt.

#### **75. Zu § 75 Geltungsdauer der Genehmigung**

§ 75 Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 77 Absatz 1 BauO 2000. In § 75 Absatz 2 wurde über § 77 Absatz 2 BauO 2000 hinaus klarstellend geregelt, dass eine rückwirkende Verlängerung voraussetzt, dass der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sein muss.

#### **76. Zu § 76 Teilbaugenehmigung**

§ 76 entspricht materiell-rechtlich der bisherigen Regelung aus § 76 BauO 2000.

#### **77. Zu § 77 Vorbescheid**

§ 71 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 sah bisher - jedenfalls seinem Wortlaut nach - eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. Da auf die Baugenehmigung selbst ein Rechtsanspruch besteht (§ 74 Absatz 1), ist nicht ersichtlich, weshalb hinsichtlich der Erteilung des auf einzelne Fragen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens beschränkten Vorbescheids ein bauaufsichtliches Ermessen bestehen soll.

§ 77 Absatz 1 Satz 1 räumt daher - neu - dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis.

Im Übrigen entspricht § 77 in der Sache § 71 BauO 2000. In § 77 Absatz 1 Satz 2 erfolgt eine Anpassung bezüglich der Gültigkeit des Vorbescheids an die MBO (BauO 2000: § 71 Absatz 1 Satz 2 - bisher zwei Jahre). Das Schriftformerfordernis für den Vorbescheidsantrag ergibt sich bereits aus Satz 4 in Verbindung mit § 70 Absatz 1. § 77 Absatz 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 71 Absatz 3 BauO 2000 auf.

#### **78. Zu § 78 Genehmigung Fliegender Bauten**

§ 78 nimmt die Regelungen über die Genehmigung Fliegender Bauten auf; in der BauO 2000 sind diese in § 79 geregelt.

§ 78 Absatz 1 entspricht - bis auf redaktionelle Anpassungen an die MBO - der bisherigen Regelung in § 79 Absatz 1 BauO 2000.

§ 78 Absatz 2 werden neu - in Anpassung an die MBO - Fliegende Bauten aufgenommen, die keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen.

§ 78 Absätze 3 bis 10 entsprechen den bisherigen Regelungen in § 79 Absätze 3 bis 10 BauO 2000.

#### **79. Zu § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

Die Vorschrift über die bauaufsichtliche Zustimmung (§ 80 Absatz 1 BauO 2000) wird hinsichtlich der Erforderlichkeit der bauaufsichtlichen Zustimmung neu konzipiert und an die MBO angepasst; im Übrigen entspricht die Regelung im Wesentlichen dem bisherigen Rechtszustand.

Sachlich unverändert sind die in § 79 Absatz 1 Satz 1 geregelten Anwendungsvoraussetzungen für das Zustimmungsverfahren; die Vorschrift ist lediglich redaktionell angepasst. § 79 Absatz 1 berücksichtigt unverändert den Regelungsinhalt aus § 80 Absatz 1 BauO 2000.

Für die Anlagen, die unter die Definition des § 79 Absatz 1 Satz 1 fallen, sieht § 79 Absatz 1 Satz 2 vor, dass diese Anlagen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde bedürfen.

Jedoch entfällt nach § 79 Absatz 1 Satz 3 die Zustimmung, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. Diese Regelung einer besonderen Verfahrensfreiheit beruht auf der Erwägung, dass die Zustimmung als Verwaltungsakt – nämlich als Einzelfallregelung mit Außenwirkung – nur dann erforderlich ist, wenn ihr eine gleichsam streitentscheidende Funktion zukommt.

Daran fehlt es, wenn sich im konkreten Fall weder die Gemeinde in ihrer Planungshoheit noch die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen beeinträchtigt fühlen und dies schlüssig (die Gemeinde) bzw. ausdrücklich (die Nachbarn) erklären. Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Internum.

§ 79 Absatz 1 Satz 4 zieht daraus die weitere Konsequenz einer generellen Zustimmungsfreiheit für Bauvorhaben, die - weil sie nicht in insoweit rechtserheblicher Weise hin nach außen in Erscheinung treten oder sich auswirken können - schon dem Grund nach weder Gemeinde noch Nachbarn zu beeinträchtigen geeignet sind.

Bei Schutzobjekten im Sinne des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie kann es sich auch um Baumaßnahmen handeln, für die nach § 79 ein Zustimmungsverfahren durchzuführen ist. Es ist auch bei diesen Bauvorhaben sicherzustellen, dass sowohl eine bauplanungsrechtliche Prüfung als auch die nach Artikel 15 der Seveso-III Richtlinie erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Nach § 78 Absatz 1 Satz 3 entfällt das Zustimmungsverfahren, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Damit würde auch die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Schutzobjekten entfallen. Durch die Bezugnahme auf § 72 Absatz 3 wird sichergestellt, dass für alle Bauvorhaben, die dem Schutzzweck des Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie unterfallen, ein Verfahren stattfindet, in dem die bauplanungsrechtliche Prüfung erfolgt.

§ 80 Absatz 2 BauO 2000 kann an dieser Stelle ersatzlos entfallen, da der neugestaltete § 73 für alle Baugenehmigungsverfahren das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens regelt. § 79 Absatz 2 regelt, dass der Antrag auf Zustimmung bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist.

§ 79 Absatz 3 präzisiert das Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren. Dieses Prüfprogramm wird in Satz 1 in Anlehnung an das einfache Genehmigungsverfahren (vgl. § 64 Absatz 1 Satz 1) ausgestaltet, allerdings erstreckt auf alle dem Zustimmungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllende Baudienststelle in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, ggf. unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Aus dem Prüfprogramm für das Zustimmungsverfahren werden die örtlichen Bauvorschriften (§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5) ausgenommen; der Gemeinde steht über § 79 Absatz 1 Satz 3 ein Widerspruchsrecht für Bauvorhaben im Zustimmungsverfahren zu.

Satz 2 sieht in entsprechender Anwendung des § 64 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vor, dass die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes nicht geprüft werden und dass die entsprechenden Fristen anzuwenden sind. Über die weiteren Verweise wird klargestellt, dass die Vorschriften über die Abweichungen (§ 69), den Bauantrag und die Bauvorlagen (§ 70), die Behandlung des Bauantrages (§ 71), die Baugenehmigung und den Baubeginn (§ 74) sowie über die Teilbaugenehmigung (§ 76) auch im Zustimmungsverfahren Geltung entfalten.

§ 79 Absatz 3 Satz 2 bestimmt die obere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Behörde für die Durchführung der nach Artikel 15 Seveso-III-Richtlinie erforderlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Das ist sachgerecht, da die Öffentlichkeitsbeteiligung Erkenntnisse für die bauplanungsrechtliche Bewertung des Vorhabens liefern kann.

Gemäß § 79 Absatz 3 Satz 3 beschränken sich hinsichtlich Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen Prüfung und Entscheidung durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden, im Übrigen auf nachbarschützende Vorschriften.

§ 79 Absatz 4 Satz 1 ist unverändert zu § 80 Absatz 5 BauO 2000. § 79 Absatz 4 Satz 2 regelt die – mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche – Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. Satz 3 erklärt § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 Baugesetzbuch für entsprechend anwendbar, um einen zeitlichen und sachlichen Gleichlauf zwischen der Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen und der Äußerung der Gemeinde (im Übrigen) herzustellen; sofern die Gemeinde bereits die Fiktionsfrist für das Einvernehmen hat verstreichen lassen, soll damit auch die Gelegenheit zur Äußerung (im Übrigen) erschöpft sein.

§ 79 Absatz 5 entspricht – unter Berücksichtigung von Anpassungen an die MBO – der bisherigen Regelung aus § 80 Absatz 4 BauO 2000.

#### **Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen**

##### **80. Zu § 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

Infolge der Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die MBO wird der bisher in § 61 Absatz 4 BauO 2000 geregelte Inhalt an dieser Stelle gesondert aufgeführt; § 61 Absatz 4 BauO 2000 ist infolgedessen entbehrlich.

##### **81. Zu § 81 Einstellung von Arbeiten**

An dieser Stelle werden neu – infolge der Anpassung an die MBO – die Vorschriften über die Einstellung von Arbeiten geführt.

###### **a) zu Absatz 1**

§ 81 Absatz 1 regelt die tatbestandlichen Voraussetzungen für die - im bauaufsichtlichen Ermessen stehende - Einstellung von Arbeiten; der bisher verwendete Begriff der „Bauarbeiten“ wird - unter entsprechender Anpassung der Überschrift - durch den Begriff „Arbeiten“ ersetzt, um - unter Berücksichtigung einer in der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Auffassung (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 10.05.1994 - 5 S 983/94 -, VBIBW 1994, 495) - eine Einstellung auch von Arbeiten an Anlagen zu ermöglichen, die keine baulichen Anlagen sind. Die in Absatz 1 der bisherigen Fassung enthaltene enumerative (und abschließende) Aufzählung wird durch eine generelle Befugnisnorm in Satz 1 ersetzt.

Daran schließt Satz 2 mit einer (teilweise klarstellenden) Aufzählung von Einzelatbeständen an, die eine Einstellung von Arbeiten rechtfertigen. Nummer 2 Buchstabe b erfasst den - ansonsten als formellen Rechtsverstoß nicht ohne weiteres zu erfassenden - Fall der Abweichung der Ausführung eines nach § 63 genehmigungsfrei gestellten Bauvorhabens von den eingereichten Bauvorlagen und ermöglicht dadurch je nach Art und Umfang der Abweichung eine flexible bauaufsichtliche Reaktion.

Eingefügt ist Nummer 3, die ausdrücklich auch den Fall der fehlenden CE-Kennzeichnung sowie ein fehlendes Ü-Zeichen nach § 24 erfasst. Nummer 4 regelt den Umstand, dass Bauprodukte Verwendung finden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind.

#### **b) zu Absatz 2**

In § 81 Absatz 2 werden zusätzliche Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörden bei dem Fortsetzen unzulässiger Arbeiten trotz einer schriftlichen oder mündlich verfügten Einstellung.

### **82. Zu § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

§ 82 Satz 1 sieht vor, dass Bauaufsichtsbehörden die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert worden sind, anordnen kann, wenn auf andere Weise rechtmäßige Zustände nicht hergestellt werden können.

§ 82 Satz 2 berücksichtigt den Regelungsinhalt der MBO und stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörden eine Nutzungsuntersagung verfügen können, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden.

## **Fünfter Abschnitt Bauüberwachung**

### **83. Zu § 83 Bauüberwachung**

#### **a) zu Absatz 1**

§ 83 Absatz 1 regelt den Grundsatz der bauaufsichtlichen Überwachungsbefugnis umfassend und entspricht – unter Berücksichtigung redaktioneller Anpassungen an die MBO – den bisher im § 81 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000 geregelten Inhalt.

#### **b) zu Absatz 2**

§ 83 Absatz 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 81 Absatz 1 Sätze 2 bis 4 BauO 2000 auf und passt diesen redaktionell an. Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden.

Bei Vorhaben, die im einfachen Genehmigungsverfahren nach § 64 genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

#### **c) zu Absatz 3 und 4**

§ 83 Absatz 3 und 4 entsprechen den bisher geltenden Vorschriften aus § 81 Absatz 2 und 3 BauO 2000.

**d) zu Absatz 5**

§ 83 Absatz 5 entspricht - unter Berücksichtigung redaktioneller Anpassungen an die MBO - der bisher geltenden Regelung aus § 81 Absatz 4 BauO 2000.

Die Ergänzung stellt klar, dass auch die Einsicht in die Dokumentation zur Verwendung von Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung tragen, im Rahmen der Bauüberwachung zu gewähren ist. In Hinblick auf die Leistungserklärung kann auch Einsicht in eine elektronische Fassung gewährt werden.

**e) zu Absatz 6**

§ 83 Absatz 6 wird neu in die nordrhein-westfälische Bauordnung eingefügt: Absatz 6 soll die Zusammenarbeit zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Marktüberwachungsbehörde stärken. Deshalb sollen systematische Rechtsverstöße, die im Rahmen der Bauüberwachung festgestellt werden, bei der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle angezeigt werden. Dies kann zum Beispiel bei fehlerhaften Angaben in der Leistungserklärung der Fall sein.

**84. Zu § 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung**

§ 84 Absatz 1 Satz 1 entspricht der bisher geltenden Regelung aus § 82 Absatz 1 Satz 1 BauO 2000. Über den Verweis wird in Satz 2 klargestellt, dass die Bauzustandsbesichtigung auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen beschränkt ist und diese stichprobenhaft durchgeführt werden kann. Bei Vorhaben, die im einfachen Genehmigungsverfahren nach § 64 genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauzustandsbesichtigung verzichten. Die in § 84 Absatz 1 vorgenommenen Änderungen dienen der Straffung des Gesetzes ohne materiell-rechtlich Veränderungen gegenüber der bisher geltenden Rechtslage herzustellen.

§ 84 Absatz 2 bis 7 sind unverändert zu den geltenden Vorschriften in § 82 Absatz 2 bis 7 BauO 2000.

In § 84 Absatz 8 wird ein neuer Satz 2 ergänzt; ansonsten ist § 84 Absatz 8 unverändert zu § 82 Absatz 8 BauO 2000.

Über § 84 Absatz 8 Satz 2 wird sichergestellt, dass sich die Bauherrin oder der Bauherr vor dem in Absatz 2 bezeichneten Zeitpunkt von dem Unternehmen oder von einer oder von einem Sachverständigen hat bescheinigen zu lassen, dass die Anforderungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

**Sechster Abschnitt  
Baulasten****85. Zu § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis**

§ 85 Absatz 1 entspricht der bisher geltenden Rechtslage aus § 83 Absatz 1 BauO 2000.

§ 85 Absatz 2 wird in Erweiterung der bisherigen Regelung in § 83 Absatz 2 BauO 2000 um einen Verweis auf § 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, ergänzt. Gemäß § 2 Absatz 1 VermKatG NRW werden die Aufgaben des

amtlichen Vermessungswesens durch die Kreise und kreisfreien Städte, die für die Landesvermessung durch die zuständige Behörde und die Bezirksregierungen wahrgenommen. Über § 2 Absatz 2 VermKatG NRW sind die in Nordrhein-Westfalen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und –ingenieure befugt, Aufgaben des amtlichen Vermessungswesens nach Maßgabe ihrer Berufsordnung wahrzunehmen.

Diese in § 2 Absatz 1 und 2 VermKatG NRW benannten Stellen werden über § 85 Absatz 2 befugt, Anträge für Baulasteneintragungen öffentlich zu beglaubigen sowie Einsichten in das bzw. Abschriften aus dem Baulastenverzeichnis zu nehmen bzw. sich erteilen zu lassen § 85 Absatz 5.

§ 85 Absätze 3 und 4 entsprechen – unter Berücksichtigung redaktioneller Änderungen – den bisherigen Regelungen in § 83 Absätze 3 bis 4 BauO 2000.

## **Sechster Teil**

### **Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

#### **86. Zu § 86 Ordnungswidrigkeiten**

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten (bisher § 84) sind im Wesentlichen unverändert, werden aber insbesondere infolge von mit dem Gesetzentwurf vorgetragene Neuerungen ergänzt.

Zu den Veränderungen wird wie folgt erläutert:

- Nummer 3: Die Nummer 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 84 Absatz 1 Nummer 5 BauO 2000 auf und passt diesen redaktionell an.
- Nummer 9: Für bestimmte Anlagen sieht § 62 Absatz 1 Satz 2 vor ihrer erstmaligen Benutzung das Vorliegen einer Bescheinigung vor, mit der bestätigt wird, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Wird die Nutzung dieser Anlagen ohne die erforderliche Bescheinigung aufgenommen, stellt dies einen bußgeldbewehrten Ordnungswidrigkeitstatbestand dar.
- Nummer 10: Durch den neu eingefügten § 62 Absatz 3 wird die Beseitigung bestimmter Anlagen von der Genehmigungspflicht – unter den dort genannten Voraussetzungen – ausgenommen. Wird eine Anlage entgegen den Voraussetzungen beseitigt, stellt dies einen bußgeldbewehrten Ordnungswidrigkeitstatbestand dar.
- Nummer 19: Nummer 19 entspricht der bisher geltenden Vorschrift aus § 84 Absatz 1 Nummer 19 BauO 2000 und passt diese redaktionell an die geänderte Begrifflichkeit an (siehe § 2).

§ 86 Absatz 2 nimmt in Nummer 1 den bisherigen Regelungsinhalt aus § 84 Absatz 2 BauO 2000 auf. Die Nummer 2 wird neu eingefügt, um die ordnungsgemäße Tätigkeit der staatlich anerkannten Sachverständigen auch ordnungswidrigkeitenrechtlich abzusichern. Im Interesse der Bauherrschaft und ihrer Bauvorhaben wird die Nummer 3 neu in den Katalog des § 86 Absatz 2 aufgenommen.

§ 86 Absatz 3 entspricht der bisher geltenden Rechtslage aus § 84 Absatz 3 BauO 2000 unter Berücksichtigung von Anpassungen bei der Höhe der Geldbußen.

§ 86 Absatz 4 ist unverändert zu § 84 Absatz 4 BauO 2000.

## **87. Zu § 87 Rechtsverordnungen**

§ 87 umfasst die zur Verwirklichung der in den § 3 Absatz 1 Satz 1, § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten allgemeinen Anforderungen, die Ermächtigungen für die oberste Baubehörde, durch Rechtsverordnungen Vorschriften zu erlassen.

### **a) zu Absatz 1**

Die Ermächtigung in § 87 Absatz 1 Nummer 1 erstreckt sich auf die nähere Bestimmung der Anforderungen der §§ 4 bis 51. Gegenüber der bisher geltenden Rechtslage in § 85 Absatz 1 Nummer 1 BauO 2000 erstreckt sich die Ermächtigung nun auch auf nähere Bestimmungen der Anforderungen für die Sonderbauten (§ 50).

§ 87 Absatz 1 Nummer 2 und 3 entsprechen den bisherigen Regelungen in § 85 Absatz 1 Nummer 2 und 3 BauO 2000.

Die Aufnahme des § 87 Absatz 1 Nummer 4 ergibt sich aus einer Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die MBO. Hierdurch wird eine neue Ermächtigung für Lüftungsanlagen und andere gebäudetechnische Installationen eingefügt. In der Folge können die Konkretisierungen der bauaufsichtlichen Anforderungen, welche bisher in den Technischen Baubestimmungen „Lüftungsanlagenrichtlinie“ und „Leitungsanlagenrichtliche“ oder bisher in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen bzw. allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfungen zu finden waren, in eine Rechtsverordnung überführt werden.

§ 87 Absatz 1 Nummer 5 entspricht der bisher geltenden Regelung aus § 85 Absatz 1 Nummer 4 BauO 2000. § 87 Absatz 1 Nummer 6 bis 10 entsprechen inhaltlich den bisher geltenden Vorschriften aus § 85 Nummer 5 bis 9 BauO 2000.

Die in § 48 Absatz 2 neu enthaltene Ermächtigung, die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Rechtsverordnung festzulegen, wird durch § 87 Absatz 1 Nummer 11 Rechnung getragen.

§ 87 Absatz 1 Nummer 12 trägt der neu in den § 57 Absatz 2 eingefügten Regelung Rechnung, nach der die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt wird, berufsqualifizierende Abschlüsse zu bestimmen, die die Eignung einer Person als Fachkraft im Sinne des § 57 Absatz 1 anerkennt.

### **b) zu den Absätzen 2 bis 4**

§ 87 Absatz 2 bis 4 entsprechen - bis auf § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 6 - den bisher geltenden Regelung aus § 85 Absatz 2 bis 4 BauO 2000.

§ 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 6 ermächtigt die oberste Bauaufsichtsbehörde eine Rechtsverordnung über Inhalt, Art, Form und Umfang der in § 91 Satz 2 neu eingeführten Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden in Bezug auf die Dauer von Baugenehmigungsverfahren zu erlassen.

### **c) zu Absatz 5**

§ 87 Absatz 5 enthält nur noch eine Ermächtigung für die Übertragung von Befugnissen für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen nach § 25 auf andere Behörden. Regelungen zum Anerkennungsverfahren, wie sie der frühere § 28 Absatz 3 für Stellen nach Artikel 16 Absatz 2 nach Bauproduktenrichtlinie vorsah, sind mit dem vollständigen Außerkrafttreten der Bauproduktenrichtlinie am 31. Juni 2013 nicht mehr erforderlich und



entfallen. Entfallen sind auch die Regelungen des früheren § 78 BauO 2000 „Typengenehmigung“: Satz 2 ist dahingehend redaktionell angepasst.

**d) zu Absatz 6 und 7**

§ 87 Absatz 6 und 7 entsprechen den bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getretenen Regelungen aus § 86 Absatz 6 und 7 BauO 2016 (Bauarten- und Bauproduktenrecht).

**e) zu Absatz 8**

§ 87 Absatz 8 wird neu in das Gesetz eingefügt und entspricht einer Anpassung an die MBO: Die Vorschrift regelt eine Ermächtigung für die oberste Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit dem seit dem 01. Dezember 2011 geltenden Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt (Produktsicherheitsgesetz – ProdSG) an (BGBl. I S. 2179).

**f) zu Absatz 9 und 10**

§ 87 Absatz 9 entspricht der bisher geltenden Regelung in § 85 Absatz 8 BauO 2000. § 87 Absatz 10 wird redaktionell angepasst und entspricht materiell-rechtlich der bisherigen Regelung aus § 85 Absatz 9 BauO 2000.

**88. Zu § 88 Technische Baubestimmungen**

§ 88 bildet die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Technischen Baubestimmungen.

In diesen Technischen Baubestimmungen gehen sowohl die Technischen Regeln, die bislang in der Liste der Technischen Baubestimmungen enthalten waren als auch diejenigen, die bislang in den Bauregellisten geführt wurden, auf.

§ 88 ist im Zusammenhang mit dem neugefassten Bauarten- und Bauproduktenrecht bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getreten (in der Fassung der BauO 2016).

§ 88 Absatz 5 wird neu - in Anlehnung an die MBO - in die Vorschrift über die Technischen Baubestimmungen aufgenommen. § 88 Absatz 5 Satz 1 weist der obersten Bauaufsichtsbehörde die Aufgabe zu, Technische Baubestimmungen bekannt zu machen. Dabei ist ausdrücklich vorgesehen, dass Technische Baubestimmungen als Verwaltungsvorschrift zu erlassen sind. Damit wird die Rechtsnatur der Technischen Baubestimmung klargestellt, wobei es sich bei der Verwaltungsvorschrift um eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift handelt. Solchen Verwaltungsvorschriften im Bereich des Umwelt- und Technikrechts billigt das Bundesverwaltungsgericht Bindungswirkung im gerichtlichen Verfahren zu, soweit sie die „höher-rangigen Gebote“ und „im Gesetz getroffenen Wertungen“ berücksichtigen, in einem sorgfältigen Verfahren unter Einbeziehung des technischen und wissenschaftlichen Sachverstands zustande gekommen und nicht durch die Erkenntnisfortschritte von Wissenschaft und Technik überholt sind (BVerwGE 107, 338,341).

§ 88 Absatz 5 Satz 2 ermächtigt die oberste Bauaufsichtsbehörde, bei der Bekanntmachung auf die Fundstelle zu verweisen. Dies ermöglicht, sowohl auf die Veröffentlichung des vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemachten Musters der Technischen Baubestimmungen zu verweisen als auch dazu, in der Verwaltungsvorschrift auf die detaillierte Wiedergabe der technischen Regeln selbst zu verzichten. Dies ermöglicht dem Land Nordrhein-Westfalen eine schlanke Umsetzung. Abweichungen vom Muster liegen im Ermessen des Landes.

§ 88 Absatz 5 Satz 3 verpflichtet das Deutsche Institut für Bautechnik, eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB) zu veröffentlichen, auf das das Land bei seiner Bekanntmachung der Technischen Baubestimmungen verweisen kann. Ziel ist es, hierdurch eine Vereinheitlichung der Technischen Baubestimmungen der Länder zu erreichen. Der Vollzug durch die am Bau Beteiligten wird hierdurch erleichtert.

Um den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts an eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift gerecht zu werden, müssen strenge verfahrensmäßige Vorgaben erfüllt werden, zum einen bezüglich der Beteiligung interessierter und sachkundiger Kreise und zum anderen bezüglich der Form der Bekanntmachung. Zur Beteiligung ist vorgesehen, dass das Deutsche Institut für Bautechnik vor Erlass der Verwaltungsvorschrift die beteiligten Kreise zu hören sowie das Einvernehmen der obersten Bauaufsichtsbehörde herbeizuführen hat.

Da vorgesehen ist, dass vor Bekanntmachung eines Musters eine Anhörung der beteiligten Kreise durchzuführen ist, ist sichergestellt, dass diese sich in einem frühen Verfahrensstadium im Rahmen einer Anhörung für das gesamte Bundesgebiet einbringen können.

Soweit die oberste Bauaufsichtsbehörde von der Mustervorschrift nicht abweicht, muss im Land kein weiteres Anhörungs- und Notifizierungsverfahren durchgeführt werden.

## **89. Zu § 89 Örtliche Bauvorschriften**

§ 89 umfasst die Regelungen über die örtlichen Bauvorschriften, die von Gemeinden erlassen werden können. In der BauO 2000 findet sich der Regelungsinhalt in § 86.

### **a) zu Absatz 1**

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass örtlicher Bauvorschriften ist in § 89 Absatz 1 geregelt und gegenüber der bisherigen Regelung in § 86 Absatz 1 BauO 2000 an die MBO angepasst.

§ 89 Absatz 1 Nummer 1 nimmt die bisher in § 86 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BauO 2000 geregelten Inhalte auf: dabei werden die Vorschriften deutlich gestrafft und – zur kompetenzrechtlich notwendigen Abgrenzung zum Städtebaurecht – die notwendige ortsgestalterische Motivation hervorgehoben.

§ 89 Absatz 1 Nummer 2 nimmt – ebenfalls redaktionell gestrafft – den bisherigen Regelungsgehalt des § 86 Absatz 1 Nummer 2 Halbsatz 2 BauO 2000 auf, wobei ebenfalls der notwendige ortsgestalterische Bezug hervorgehoben wird; die Details der bisherigen Regelung sind entbehrlich, da die Ermächtigung zu einem Verbot zugleich stets auch diejenige zur Anwendung milderer Mittel beinhaltet.

§ 89 Absatz 1 Nummer 3 entspricht § 86 Absatz 1 Nummer 3 BauO 2000.

§ 89 Absatz 1 Nummer 4 enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 48). Dabei werden den Kommunen Abwägungsleitlinien an die Hand gegeben, die beim Erlass solcher örtlichen Bauvorschriften zu beachten sind.

§ 89 Absatz 1 Nummer 5 entspricht grundsätzlich § 86 Absatz 1 Nummer 4 BauO 2000, wobei jedoch die Ermächtigung, die „gärtnerische Gestaltung“ von Flächen zu fordern, mit Rücksicht auf die Änderung des § 8 und die im Übrigen bestehenden bauleitplanerischen Möglichkeiten entfallen ist.

§ 89 Absatz 1 Nummer 6 Halbsatz 1 nimmt das Anliegen des § 86 Absatz 1 Nummer 6 Halbsatz 1 BauO 2000 auf, erweitert aber die Ermächtigung (von – nur – geringeren) auf „abweichende“ Maße der Abstandsflächen. Dabei werden zugleich die Motive klargestellt, aus denen die Gemeinde solche abweichenden Regelungen treffen darf, und die Grenzen beschrieben, die dabei zu beachten sind. Halbsatz 2 enthält die Möglichkeit, einen – vergleichbar § 6 Absatz 16 BauO 2000 – gleichsam „automatischen“ Vorrang der bauleitplanerischen Festsetzungen vor dem Abstandsflächenrecht zu regeln, ohne dass in der örtlichen Bauvorschrift die Abstandsflächentiefen ausdrücklich vermaßt werden müssten. § 87 Absatz 1 Nummer 6 Halbsatz 2 BauO 2000 ist entbehrlich, da die Anforderung bereits aus dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot folgt.

§ 89 Nummer 7 wird neu – in Anpassung an die MBO – in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht eingefügt.

#### **b) zu Absatz 2**

§ 86 Absatz 2 Nummer 1 BauO 2000 ist entbehrlich, da auch genehmigungsfreie Werbeanlagen, wenn sie einer örtlichen Bauvorschrift widersprechen, einer isolierten Abweichung nach § 69 Absatz 2 Satz 2 bedürfen und darüber hinaus ein schutzwürdiges Interesse der Gemeinde an der Einführung eines Genehmigungsverfahrens nicht erkennbar ist. § 86 Absatz 2 Nummer 2 BauO 2000 kommt keine praktische Bedeutung zu und wirft im Übrigen deshalb Probleme auf, weil die nachträgliche Herstellung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen nur unter den Voraussetzungen des (Teil-) Widerrufs der Baugenehmigung gefordert werden kann; die Vorschrift entfällt daher.

Der neu gestaltete § 89 Absatz 2 Satz 1 entspricht dem Grunde nach § 86 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000, öffnet aber die Ermächtigung auch für diejenigen Fälle, in denen örtliche Bauvorschriften nach Bauplanungsrecht auch in andere Satzungen nach dem BauGB nach dessen Vorschriften aufgenommen werden können. Satz 2 bewirkt, dass dann, wenn eine örtliche Bauvorschrift durch Bebauungsplan oder durch sonstige städtebauliche Satzung erlassen wird, die einschlägigen Vorschriften des Bauplanungsrechts einheitlich auch für die in dem Bebauungsplan oder der sonstigen städtebaulichen Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gelten; damit werden auch schwierige Abgrenzungsfragen zwischen Städtebau- und (ortsgestalterischem) Bauordnungsrecht vermieden.

#### **c) zu Absatz 3**

§ 89 Absatz 3 entspricht der bisher geltenden Regelung aus § 86 Absatz 3 BauO 2000. Der bisherige § 86 Absatz 5 BauO 2000 der Regelungen über das Abweichungsverfahren entfällt, da das Abweichungsverfahren zentral in § 69 geregelt ist. Der bisherige Regelungsinhalt des § 89 BauO 2000 (Bestehende Anlagen und Einrichtungen) wird in den § 59 überführt, so dass dieser in diesem Abschnitt entfallen kann. Vgl. die Ausführungen zu § 59.

#### **90. Zu § 90 Übergangsvorschriften**

Mit dem Inkrafttreten des Bauarten- und Bauproduktenrechts zum 28. Juni 2017 ist die Rechtsgrundlage entfallen, für Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen zu erteilen und das Ü-Zeichen aufzubringen. Die Bauaufsichtsbehörde kann für Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung keinen Verwendbarkeitsnachweis/keine Übereinstimmungsbestätigung mehr verlangen. Dies wird in § 90 Absatz 1 geregelt.

§ 90 Absatz 2 sieht vor, dass nach altem Recht für Bauarten erteilte Verwendbarkeitsnachweise nach neuem Recht als Bauartengenehmigung fortgelten.

§ 90 Absatz 3 regelt bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen: Die Übergangsregelung in § 90 Absatz 3 dient somit der Klarstellung. Der Zusatz „in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetz geregelten Umfang“ dient ebenfalls der Klarstellung. Denn sollte es im Zuge der Umstellung der Bauregelliste A (auf die in den Anerkennungsbescheiden zur Produktbestimmung Bezug genommen wird) auf die neue Verwaltungsvorschrift nach § 88 u.U. auch zu Anpassungen bei den Produkten kommen, sollen die damit einhergehenden Rechtsunsicherheiten von Beginn an ausgeschlossen werden. Es soll zudem vermieden werden, dass insbesondere „abPs“ auf der Grundlage von Anerkennungsbescheiden weiter erteilt werden, die nicht mehr im Einklang mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 4 und Nummer 5 stehen und ggf. über diese hinausreichen.

Sobald die Verwaltungsvorschrift nach § 88 erstmals bekannt gemacht ist, sollen die Anerkennungsbescheide von Amts wegen nach Anhörung der betroffenen Stellen auch an die neue Rechtslage angepasst werden. Nach altem Recht gestellte Anträge sollen auch nach neuem Recht als Antrag fortgelten.

§ 90 Absatz 4 regelt, nach welchem Bauordnungsrecht vollständige und ohne erhebliche Mängel eingereichte Bauvorlagen zu entscheiden sind. Der Regelungsinhalt erstreckt sich insoweit auch auf Bauvorhaben, die nach § 63 der Genehmigungsfreistellung unterliegen.

## **91. Zu § 91 Berichtspflicht**

Die Landesregierung hat dem Landtag gegenüber bis zum 31. Dezember 2023 über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen dieses Gesetzes Bericht zu erstatten.

Mit § 91 Satz 2 wird zur Herstellung von Transparenz eine neue Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden gegenüber der obersten Bauaufsichtsbehörde – und in der Folge gegenüber dem Landtag (§ 91 Satz 4) – in Bezug auf die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren eingeführt. § 91 Satz 3 ermächtigt die oberste Bauaufsichtsbehörde durch eine zu erlassende Rechtsverordnung die nähere Ausgestaltung über Inhalt, Art, Form und Umfang der Berichtspflicht vorzunehmen.

### **Artikel 2**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

##### **a) Absatz 1**

Absatz 1 im Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der Umsetzung der sogenannten Seveso-III-Richtlinie in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht am Tag nach der Verkündung.

##### **b) Absatz 2**

Absatz 2 des Artikels 2 regelt das Inkrafttreten der übrigen Regelungen des Artikels 1 und das Außerkrafttreten der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist. Im Übrigen wird die Landesbauordnung 2016 vom 15. Dezember 2016 aufgehoben.