



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

An den Präsidenten des  
Landtags Nordrhein-Westfalen  
Herrn André Kuper MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**VORLAGE**  
**17/3850**

Alle Abg

9. September 2020

## Entwurf für ein Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

### Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsinfor- mationsvereinbarung

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

gemäß Abschnitt I. Ziffer 1 der „Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung“ übersende ich parallel zur Verbändeanhörung den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf für ein „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“.

Mit freundlichem Gruß

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon +49 211 8618-4300  
Telefax +49 211 8618-4550  
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke



## **Gesetzentwurf der Landesregierung**

### **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

#### **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.

Mit dem Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 zum dem 1. Januar 2019 sind gegenüber dem vorherigen Recht umfangreiche Änderungen in Kraft getreten:

Das Gesetz enthält zahlreiche Anpassung des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung: Dies betrifft im Besonderen das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus wurde 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 eingeführt worden, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Die neue Landesbauordnung ist in der Praxis angekommen: Die neu geschaffenen Freiheiten erleichtern Bauherrschaften die Planung und Realisierung von Investitionsvorhaben, insbesondere im Wohnungsbau, in Nordrhein-Westfalen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden nehmen die erweiterten Möglichkeiten für Ermessensentscheidungen zunehmend an.

Nach über einem Jahr des Inkrafttretens und weiteren Änderungen in der Musterbauordnung, zum Beispiel um den Mobilfunkausbau, insbesondere den „5G-Ausbau“ zügiger vorantreiben zu können, sind Änderungen redaktioneller und inhaltlicher Art erforderlich, um den Gleichlauf der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen mit der Musterbauordnung weiterhin sicherstellen zu können.

## **B Lösung**

Mit dem Entwurf des „Ersten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Baurechtsmodernisierungs-Änderungsgesetz – BauModÄG NRW) werden die erforderlichen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen des Bauordnungsrechts umgesetzt.

Neben weiteren Anpassungen des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung, werden insbesondere Änderungen vorgenommen, um den Mobilfunkausbau (5G) zu beschleunigen.

Weitere Änderungen betreffen Rechtsvorschriften, die zu einer weiteren Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren führen sollen.

Darüber hinaus werden Vorschriften geändert, um das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum über beispielsweise Dachgeschossaus- und aufbauten zu fördern.

Um das nachhaltige Bauen zu fördern, werden im Abstandsflächenrecht Erleichterungen für nachträgliche Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an Bestandsgebäuden geschaffen.

## **C Alternativen**

Keine.

## **D Kosten**

Keine.

## **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**

Keine.

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

Infolge der beabsichtigten Veränderungen ergeben sich Erleichterungen für Unternehmen wie für private Haushalte in Bezug auf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Neben Beschleunigungseffekten ergeben sich keine finanziell negativen Auswirkungen auf Unternehmen und private Haushalte.

## **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**

Bereits mit dem Baurechtsmodernisierungsgesetz, welches zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurde für das „Bauen“ in Nordrhein-Westfalen eine Trendwende hin zu einem „nachhaltigen Bauen“ eingeleitet. Der nun vorliegende Gesetzentwurf stärkt das „nachhaltige Bauen“ noch einmal, in dem Erleichterungen für nachträgliche Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung geschaffen werden.

## **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.

**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

Vom X. Monat 2020

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

**Artikel 1**

Die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) In der Angabe zu § 62 wird das Wort „Genehmigungsfreie“ durch das Wort „Verfahrensfreie“ ersetzt.

b) Die Angabe zu § 66 wird wie folgt gefasst:  
„§ 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung“.

2. In § 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 werden nach der Angabe „m<sup>2</sup>“ die Wörter „in einem Geschoss“ eingefügt.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:  
„Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.“

b) Absatz 3 wird aufgehoben.

4. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 Satz 2 werden nach der Angabe „H,“ die Wörter „in Kerngebieten von 0,25 H, jedoch“ eingefügt.

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 1 wird die Angabe „0,25 m“ durch die Wörter „0,30 m, einschließlich der Bekleidung,“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:  
„Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach Satz 1 zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.“

c) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:

„(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. Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,
2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nummer 1,
3. überdachte Tiefgaragenzufahrten,
4. Aufzüge zu Tiefgaragen,
5. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m sowie
6. 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 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.“

d) In Absatz 9 werden nach dem Wort „Gebäuden“ die Wörter „mit Wohnungen“ gestrichen, das Wort „länger“ wird durch das Wort „breiter“ ersetzt und nach dem Wort „Geschosses“ werden die Wörter „mit Wohnungen“ gestrichen.

e) Dem Absatz 11 wird folgender Satz angefügt:  
„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.“

5. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz eingefügt:

„(2) Im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende Gebäude und ihre zugehörigen Freiflächen sollen über Absatz 1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden baurechtlichen, satzungsrechtlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Gebäude und zugehörigen Freiflächen entsprechend Satz 1 zu verfahren.“

b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

6. In § 11 Absatz 3 wird das Wort „genehmigungsbedürftiger“ durch die Wörter „nicht verfahrensfreier“ ersetzt.

7. In § 26 Absatz 3 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

8. In § 30 Absatz 5 wird nach Satz 3 folgender Satz eingefügt:

„Satz 3 gilt für Gebäude mit Wohnungen, die vor dem 01. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden und die durch Aufstockung oder Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.“

9. § 34 Absatz 5 Satz 2 wird aufgehoben.

10. § 35 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 wird das Wort „und“ durch das Wort „oder“ ersetzt.

b) In Absatz 9 werden nach dem Wort „Wohnungen“ die Wörter „oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe“ eingefügt.

11. § 39 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 werden ein Zeilenumbruch und folgender Satz eingefügt:  
„Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden

1. Wohnraum durch Änderung oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung eines oder mehrerer zusätzlicher Geschosse geschaffen wird oder

2. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung eines oder mehrerer zusätzlicher Geschosse oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.“

b) Der neue Satz 6 wird aufgehoben.

12. In § 42 Absatz 7 Satz 1 und 4 werden jeweils das Wort „Bezirksschornsteinfegermeisterin“ durch das Wort „Bezirksschornsteinfegerin“ und das Wort „Bezirksschornsteinfegermeister“ durch das Wort „Bezirksschornsteinfeger“ ersetzt.

13. In § 43 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnung“ die Wörter „und jede sonstige Nutzungseinheit“ eingefügt.

14. Dem § 47 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.“

15. § 48 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 48**

#### **Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze (§ 87 Absatz 1 Nummer 7) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem



geeignetes Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

(2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder
3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.“

16. In § 49 werden die Absätze 1 und 2 wie folgt gefasst:

„(1) Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Für die Herstellungspflicht von Aufzügen gilt § 39 Absatz 4.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten sowie
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Benutzerinnen und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes.“

17. § 50 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2 000 m<sup>2</sup> haben,“

b) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. Versammlungsstätten

a) mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200

Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

b) im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und

c) Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind,“

c) Nach Nummer 7 wird folgende Nummer 8 eingefügt:

„8. 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 sechs Personen oder

b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,“

d) Die bisherigen Nummern 8 und 9 werden Nummern 9 und 10.

e) Die bisherige Nummer 10 wird die Nummer 11 und wie folgt gefasst:

„11. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,“

f) Die bisherigen Nummern 11 bis 14 werden die Nummern 12 bis 15.

g) Die bisherige Nummer 15 wird aufgehoben.

18. § 53 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „genehmigungsbedürftigen“ durch die Wörter „nicht verfahrensfreien“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „genehmigungsbedürftige Beseitigung von“ durch die Wörter „Beseitigung von nicht verfahrensfreien“ ersetzt.

19. § 54 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Wörter „geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und“ gestrichen.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden nach dem Wort „Nordrhein-Westfalen“ die Wörter „, soweit diese an die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer geknüpft sind“ eingefügt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „4 bis 6“ durch die Angabe „5 bis 7“ ersetzt.

20. In § 57 Absatz 2 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:  
„Geeignete Fachkräfte sind insbesondere Personen, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen haben und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben.“

21. § 58 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen nach § 87 Absatz 2 Nummer 3 heranziehen. Für die Prüfung des Brandschutzes einschließlich des Brandschutzkonzeptes und die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an den Brandschutz dürfen sie eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur für den Brandschutz beauftragen.“

22. In § 60 Absatz 1 wird nach dem Wort „Änderung“ das Komma durch das Wort „und“ ersetzt und die Wörter „und Beseitigung von Anlagen“ werden gestrichen.

23. § 61 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird das Wort „an,“ gestrichen.
- b) Nummer 3 wird aufgehoben.

24. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort „Genehmigungsfreie“ durch das Wort „Verfahrensfreie“ ersetzt.
- b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „Nicht genehmigungsbedürftig“ durch das Wort „Verfahrensfrei“ ersetzt.
  - bb) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Buchstabe b wird vor der Angabe „30 m<sup>2</sup>“ das Wort „insgesamt“ eingefügt.
    - bbb) Buchstabe i wird aufgehoben.
  - cc) In Nummer 3 Buchstabe d und in Nummer 4 Buchstabe c wird jeweils die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satzes 2“ ersetzt.
  - dd) Nummer 5 wird wie folgt geändert:
    - aaa) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:

„a)

aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe bis zu 10 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 15 m,

bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>

sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,“

bbb) In Buchstabe e wird nach der Angabe „10“ die Angabe „m,“ eingefügt.

ee) Nummer 6 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe c werden die Wörter „außer offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist,“ gestrichen.

bbb) Nach Buchstabe c wird folgender Buchstabe d eingefügt:

„d) Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m,“

ccc) Der bisherige Buchstabe d wird Buchstabe e.

ddd) Der bisherige Buchstabe e wird der Buchstabe f und wie folgt gefasst:

„f) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen, sowie“.

eee) Der bisherige Buchstabe f wird Buchstabe g.

ff) Nummer 10 Buchstabe f wird aufgehoben.

gg) Nummer 11 wird wie folgt gefasst:

„11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,

c) die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn sie mit der darunterliegenden Wohnung durch eine Treppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 in Verbindung stehen und die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden und bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 und bei Gebäuden anderer Gebäudeklassen eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 87 Absatz 2 Nummer 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Gebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,

d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

- e) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
  - f) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,
  - g) Verkleidungen von Balkonbrüstungen;
- § 33 ist zu beachten,“

hh) In Nummer 12 Buchstabe a werden die Wörter „nach § 10 Absatz 3 Nummer 3“ gestrichen.

ii) Nummer 13 wird wie folgt geändert:

aaa) Buchstabe d wird wie folgt gefasst:

„d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen,“

bbb) Buchstabe g wird wie folgt gefasst:

„g) ortsveränderlich genutzte und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,“

jj) Der Nummer 14 wird folgender Buchstabe e angefügt:

„e) Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,“

c) In Absatz 2 werden in Satz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1 und in Satz 2 jeweils die Wörter „Nicht genehmigungsbedürftig“ durch das Wort „Verfahrensfrei“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 und
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 Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 3 und 4 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 9 gilt entsprechend.“

25. § 63 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 1 wird das Wort „liegen“ durch das Wort „liegt“ ersetzt.

bbb) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widerspricht,“

ccc) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und“.

ddd) In Nummer 5 wird das Wort „ein“ durch die Wörter „das einfache“ ersetzt und nach dem Wort „soll“ wird das Komma gestrichen.

bb) In Satz 2 wird nach dem Wort „das“ das Wort „einfache“ eingefügt.

b) In Absatz 4 werden die Sätze 1 und 2 aufgehoben.

c) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „4“ ersetzt und nach dem Wort „Fahrradabstellplätze“ wird die Angabe „über 100 m<sup>2</sup>“ eingefügt.

bb) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.

d) In Absatz 6 Satz 4 wird das Wort „seine“ durch das Wort „ihre“ ersetzt.

e) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:

„(8) Die §§ 67 und 68 bleiben unberührt. Abweichend von § 68 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn dem Bauherrn oder der Bauherrin vorliegen. §§ 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 und 2, 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.“

26. § 64 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren**

Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

b) den §§ 4, 6, 8, 9, 10, 48 und 49,

c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) und

d) den Brandschutzvorschriften im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> handelt,

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. Das einfache Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist. § 68 bleibt unberührt.“

27. Dem § 65 wird folgender Satz angefügt:  
„§ 68 bleibt unberührt.“

28. § 66 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 66**

#### **Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die oberste Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, 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. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung gilt für fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.

(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. § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.“

29. In § 67 Absatz 5 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„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 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

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.“

30. § 68 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz 1 vorangestellt:

„(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist zu belegen. Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 3 anderes bestimmt ist.“

b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nummer 3 werden die Wörter „; dies gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Sonderbauten“ durch die Wörter „dies gilt nicht für

- a) Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen



- b) Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und
- c) Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup>.“ ersetzt.

bb) Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt gefasst:

„Abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 müssen die bautechnischen Nachweise für“

bb) Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„In dem Fall des Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle..§ 84 Absatz 4 gilt entsprechend.“

d) Nach dem neuen Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 und 5 eingefügt:

„(4) Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen sowie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend.

(5) 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. Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche nach Satz 1 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.“

e) Der bisherige Absatz 3 wird aufgehoben.

f) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6.

31. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „und 3“ durch die Wörter „Satz 1 und 2“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„§ 58 Absatz 5 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes geprüft und bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Nummer 3 und

Absatz 5) und das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch sie oder ihn ebenfalls bescheinigt werden.“

cc) Der neue Satz 5 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach der Angabe „1“ die Wörter „Satz 1 und 2“ eingefügt und das Wort „gesondert“ wird gestrichen.

bb) In Satz 3 werden die Wörter „gilt Satz 1“ durch die Wörter „gelten die Sätze 1 und 2“ ersetzt.

c) In Absatz 3 Satz 1 wird nach den Wörtern „Absatz 1 Satz 1“ die Angabe „und 2“ eingefügt und das Wort „genehmigungsbedürftigen“ wird durch das Wort „verfahrensfrei“ ersetzt.

32. § 70 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 anderes bestimmt ist.“

b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 68 bleibt unberührt.“

33. § 71 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen.“

bb) In Satz 2 wird nach dem Wort „Bauaufsichtsbehörde“ das Wort „unverzüglich“ eingefügt.

b) Nach Absatz 1 werden die folgenden Absätze 2 und 3 eingefügt:

„(2) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich

1. der Bauherrschaft ihren Eingang und den nach Absatz 5 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches mitzuteilen sowie

2. die Gemeinde und die berührten Stellen nach Absatz 3 zu hören.

(3) Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 74 Absatz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird. Ist

die Beteiligung einer Stelle nur erforderlich, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Bauherrschaft und auf deren Kosten dies durch geeignete Sachverständige prüfen lassen. Sie kann von der Bauherrschaft die Bestätigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „1 Nummer 2 und“ gestrichen.

bb) Satz 4 wird aufgehoben.

d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 5 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „2“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „soll einberufen werden“ durch die Wörter „ist einzuberufen“ ersetzt.

cc) In Satz 3 werden die Wörter „dort genannten“ gestrichen.

e) Nach dem neuen Absatz 5 wird folgender Absatz 6 eingefügt:

„(6) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im einfachen Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach Absatz 4 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1655) geändert worden ist. Die Fristen nach Absatz 4 dürfen nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im einfachen Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.“

f) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 7.

34. In § 73 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs“ durch die Wörter „14 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 5 Satz 1, § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches oder nach § 69 Absatz 3 Satz 2“ ersetzt.

35. § 74 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „der Nachbar“ durch die Wörter „die Angrenzerin oder der Angrenzer“ ersetzt.

b) Absatz 8 Satz 3 wird aufgehoben.

36. § 78 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Diese Fliegenden Bauten sind Sonderbauten. § 54 Absatz 4 ist insofern nicht anzuwenden.“

bb) Im neuen Satz 4 wird der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt gefasst:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für“.

b) Absatz 10 wird wie folgt gefasst:

„(10) § 70 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und 4 und Absatz 3 sowie § 83 Absatz 1 und 5 gelten entsprechend.“

37. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In dem Satzteil vor Nummer 1 wird das Wort „Genehmigungsbedürftige“ durch die Wörter „Nicht verfahrensfreie“ ersetzt.

bbb) In Nummer 2 werden die Wörter „aufgrund eines Hochschulabschlusses“ durch die Wörter „einen Hochschulabschluss“ ersetzt und die Wörter „die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf“ gestrichen.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Zustimmung entfällt, wenn

1. die Gemeinde nicht widerspricht,

2. die Angrenzer dem Bauvorhaben zustimmen, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können und

3. keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 5 durchzuführen ist.“

cc) In Satz 4 werden die Wörter „, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen“ gestrichen.

dd) Satz 5 wird aufgehoben.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und 5“ gestrichen.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

cc) Der neue Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 5 durch.“

dd) Im neuen Satz 3 wird das Wort „Nachbarn“ durch das Wort „die Angrenzerin oder der Angrenzer“ ersetzt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird aufgehoben.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.“

d) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Baudienststelle ist verpflichtet, dem Eigentümer Unterlagen und Pläne in Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen gilt § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 entsprechend. Die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung der § 58 Absatz 3, § 58 Absatz 4 und § 73 sowie der auf Grund der § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. Die Verantwortung des Unternehmens (§ 55) bleibt unberührt.“

e) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6 und nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

38. § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. bei der Ausführung

a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,

b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen

abgewichen wird, oder“.

39. § 82 wird wie folgt geändert:

a) Der Wortlaut wird Absatz 1.

b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten, die Anlage abzurechen oder zu beseitigen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.“

40. In § 83 Absatz 2 Satz 2 wird das Wort „Genehmigungsverfahren“ durch das Wort „Baugenehmigungsverfahren“ ersetzt.

41. § 86 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. entgegen § 11 Absatz 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet oder entgegen § 11 Absatz 3 ein Baustellenschild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,“

bbb) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt,“

ccc) Nummer 7 wird Nummer 8 und das Wort „genehmigungsbedürftige“ wird durch die Wörter „nicht verfahrensfreie“ ersetzt.

ddd) Die bisherige Nummer 8 wird Nummer 7.

eee) Nach der neuen Nummer 8 wird folgende Nummer 9 eingefügt:

„9. entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält,“

fff) Die bisherige Nummer 9 wird Nummer 10.

ggg) Die bisherige Nummer 10 wird Nummer 11 und wie folgt gefasst:

„11. entgegen § 62 Absatz 3 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,“

hhh) Nach der neuen Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt:

„12. entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5, auch in Verbindung mit Satz 6, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,“

iii) Die bisherigen Nummern 11 bis 21 werden die Nummern 13 bis 23.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nummern 3 bis 5 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden, § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 185 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, ist anzuwenden.“

b) In Absatz 2 werden die Nummern 2 bis 6 durch die folgenden Nummern 2 bis 4 ersetzt:

„2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs oder Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen einer qualifizierten Tragwerksplanerin oder eines qualifizierten Tragwerksplaners ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,

3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben werden dürfen, durch Unterschrift anerkennt oder bei Bauaufsichten einreicht, oder

4. als staatlich anerkannte Sachverständige oder als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüffingenieurin oder als Prüffingenieur unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als qualifizierte Tragwerksplanerin oder als qualifizierter Tragwerksplaner unbefugt Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen stichprobenhafter Kontrollen der Baustelle ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.“

c) Die Absätze 3 und 4 werden wie folgt gefasst:

„(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden. Sofern eine Ordnungswidrigkeit gegenüber einem Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geahndet wird, hat die untere Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die jeweilige Kammer hierüber in Kenntnis zu setzen.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 bis 4 die jeweils zuständige Baukammer, in den übrigen Fällen die untere Bauaufsichtsbehörde.“

42. § 87 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „§§ 3 Absatz 1 Satz 1,“ durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 1 und 2, §“ ersetzt.

bb) In Nummer 1 wird die Angabe „51“ durch die Angabe „47“ ersetzt.

cc) Nach Nummer 5 werden die folgenden Nummern 6 bis 8 eingefügt:

„6. Anforderungen an Garagen (§ 48),

7. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehöرنutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), 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,

8. die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Abgrenzungen oder Einfriedungen, hierzu können auch Anforderungen an die Bepflanzung gestellt oder die Verwendung von Pflanzen, insbesondere Hecken, als Einfriedung verlangt werden,“

dd) Die bisherigen Nummern 6 und 7 werden die Nummern 9 und 10.

ee) Die bisherige Nummer 8 wird Nummer 11 und nach dem Wort „festzusetzen“ wird das Komma durch das Wort „und“ ersetzt.

ff) Die bisherige Nummer 9 wird Nummer 12 und wie folgt gefasst:

„12. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.“

gg) Die bisherigen Nummern 10 bis 12 werden aufgehoben.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „zur Vereinfachung oder Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden“ gestrichen.

bbb) In Nummer 3 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Stellen,“ werden die Wörter „Prüfämter, Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure sowie deren Anerkennung“, eingefügt.

ccc) In Nummer 4 werden die Wörter „die staatliche Anerkennung von“ gestrichen, das Wort „Sachverständigen“ wird durch das Wort „Sachverständige“ ersetzt und nach dem Wort „werden“ werden die Wörter „sowie deren staatliche Anerkennung“ eingefügt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „4“ durch die Angabe „6“ ersetzt.

cc) In Satz 5 werden jeweils nach dem Wort „Sachverständigen“ die Wörter „und Prüfingenieure“ eingefügt.

c) Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,“

43. In § 88 Absatz 1 wird die Angabe „Absatz 3“ durch die Angabe „2“ ersetzt.

44. § 89 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehörunutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), 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,“

b) In Nummer 5 werden nach den Wörtern „die Gestaltung“ die Wörter „der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge,“ eingefügt.

c) In Nummer 6 wird nach dem Wort „sind,“ das Wort „oder“ eingefügt.

45. § 90 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen. In diesen Fällen sind die materiellen Vorschriften dieses Gesetzes nur insoweit anzuwenden, als sie für die Antragstellerin oder den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das zur Zeit der Antragstellung geltende Recht.“

## Artikel 2

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 am 1. Juli 2021 in Kraft.

Artikel 1 Nummer 42 mit Ausnahme von Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe eee und Nummer 44 treten am 1. April 2021 in Kraft.

Artikel 1 Nummer 42 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe eee tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2021 in Kraft.

Düsseldorf, den X. Monat 2020

Die Landesregierung  
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident  
Armin L a s c h e t

Der Minister für Kinder, Familie, Flüchtlinge  
und Integration  
Dr. Joachim S t a m p

Der Minister der Finanzen  
Lutz L i e n e n k ä m p e r

Der Minister des Innern  
Herbert R e u l

Der Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie  
Prof. Dr. Andreas P i n k w a r t

Der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Karl-Josef L a u m a n n

Die Ministerin für Schule und Bildung  
Yvonne G e b a u e r

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung  
Ina S c h a r r e n b a c h

Der Minister der Justiz  
Peter B i e s e n b a c h

Der Minister für Verkehr  
Hendrik W ü s t

Die Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
Ursula H e i n e n - E s s e r

Die Ministerin für Kultur und Wissenschaft  
Isabel P f e i f f e r - P o e n s g e n

Der Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten sowie Internationales  
Dr. Stephan H o l t h o f f - P f ö r t n e r

**Begründung zum**  
**Gesetzentwurf der Landesregierung**  
**Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

**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.

Mit dem Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 zum dem 1. Januar 2019 sind gegenüber dem vorherigen Recht umfangreiche Änderungen in Kraft getreten. Die neue Landesbauordnung ist in der Praxis angekommen: Die neu geschaffenen Freiheiten erleichtern Bauherrschaften die Planung und Realisierung von Investitionsvorhaben, insbesondere im Wohnungsbau, in Nordrhein-Westfalen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden nehmen die erweiterten Möglichkeiten für Ermessensentscheidungen zunehmend an.

Nach über einem Jahr des Inkrafttretens und weiteren Änderungen in der Musterbauordnung, zum Beispiel um den Mobilfunkausbau, insbesondere den „5G-Ausbau“ zügiger vorantreiben zu können, sind Änderungen redaktioneller und inhaltlicher Art erforderlich, um den Gleichlauf der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen mit der Musterbauordnung weiterhin sicherstellen zu können.

**B. Eckpunkte des Gesetzentwurfs**  
**zu den Eckpunkten des vorliegenden Gesetzentwurfes:**

**1. Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus**

Um den Mobilfunkausbau, insbesondere „5G“, zu beschleunigen, sieht der vorliegende Gesetzentwurf vor, dass die genehmigungsfreie Höhe von Antennenträgern auf 15 Meter im Außenbereich erhöht wird. Die „LTEadvanced“-Technologie setzt die Verwendung von sogenannten „MassiveMiMo-Antennen“ mit

erhöhter Sendeleistung als Vorbereitung für den 5G-Mobilfunkausbau voraus. Um diesen Ausbau zu ermöglichen bedarf es einer Erhöhung des jeweiligen Antennenträgers. Zugleich soll im Gesetz klargestellt werden, dass die Bemessung der freigestellten Höhe ab Dachaustritt und nicht ab Fuß des Antennenträgers gilt. Hierdurch wird eine mögliche Vielzahl von zusätzlichen Baugenehmigungsverfahren vermieden und eine Verfahrensvereinheitlichung erreicht.

## **2. Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen und zur Förderung des nachhaltigen Bauens**

Rund 50 % aller Gebäude in Nordrhein-Westfalen sind von 1949 bis Ende der 1970er Jahre errichtet worden. Gerade in diesen Bestandsgebäuden liegt ein hohes Potential zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen. Um Maßnahmen an Bestandsgebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung zu fördern, soll geregelt werden, dass eine nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden nicht nur bis 0,25 m, sondern bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleibt. Dadurch soll eine energetisch sinnvolle, dickere Wärmedämmung im Gebäudebestand bei grenznaher Bebauung ermöglicht werden. Im Wortlaut der Regelung soll zudem klargestellt werden, dass in diesem Maß auch die Bekleidung (zum Beispiel Putz, Klinker, Platten etc.) der Außenwandfassade enthalten ist.

Darüber hinaus soll die nachträgliche Dachdämmung, die bisher im Gesetz nicht bzw. nicht eindeutig geregelt ist, geregelt werden. Die Ergänzung im Gesetz soll es Gebäudeeigentümerinnen und –eigentümern ermöglichen, die Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dachdämmung zu kombinieren, was aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvoll ist. Bisher erfordert eine solche nachträgliche Dachdämmung jedoch zusätzliche Abstandsflächen, deren Erbringung im Gebäudebestand oft nicht möglich ist. Es soll daher eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, die eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässt, soweit diese Abstandsfläche auf das Maß von 0,30 m, das abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, angerechnet wird.

Viele Insektenarten erbringen elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen. Daher wird mit Aufnahme des § 8 Absatz 2 die Vorbildfunktion des Landes Nordrhein-Westfalen und der öffentlichen Hand bei der Begrünung (insbesondere) des Innenbereiches verdeutlicht und soll deshalb sowohl für Neu- wie für Bestandsbauten des Landes Nordrhein-Westfalen gelten.

## **3. Maßnahmen zur Erleichterung von Dachgeschossaus- und aufbauten zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum**

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht in verschiedenen Vorschriften Veränderungen vor, um den Dachgeschossaus- bzw. -aufbau zur Gewinnung von (zusätzlichem) Wohnraum zu erleichtern.

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen, um ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen.

Durch die vorgesehene Änderung in § 30 sollen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut geführt werden können. Hierdurch wird der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude erleichtert und gefördert. In § 62 sind weitere Erleichterungen vorgesehen, die bei Vorliegen dort näher bezeichneter Nachweise, den nachträglichen Ausbau fördern sollen.

#### **4. Maßnahmen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren**

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die Bauaufsichtsbehörden bei bestimmten Tätigkeiten entlastet werden können, um einen Beschleunigungseffekt bei bestimmten Baugenehmigungsverfahren erreichen zu können. Diese vorgesehene Änderung resultiert auch aus Eingaben aus der bauaufsichtlichen Praxis. Zugleich werden die Fristen für die Behandlung des Bauantrages an einer Stelle konzentriert und klarer gefasst.

## **Besonderer Teil der Begründung**

### **1. zum Inhaltsverzeichnis**

Die Nummer 1 nimmt erforderliche Änderungen an dem Inhaltsverzeichnis auf.

### **2. zu § 2 Begriffe**

In Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 werden nach den Worten „nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>“ die Worte „in einem Geschoss“ eingefügt. Damit wird bei der Gebäudeklasse 4 nicht die Anzahl der Nutzungseinheiten eingeschränkt, sondern lediglich die maximal zulässige Fläche der Nutzungseinheiten je Geschoss. Ist nur eine Fläche einer Nutzungseinheit in einem Geschoss größer als 400 m<sup>2</sup>, fällt das Vorhaben nicht mehr in die Gebäudeklasse 4.

Die Flächen von Geschossen einer Maisonette sind nicht zu addieren, da sich die Flächenbegrenzung auf die Flächen in einem Geschoss bezieht und nicht, wie bei den Gebäudeklassen 1 und 2, auf die Fläche der Nutzungseinheit insgesamt.

### **3. zu § 3 Allgemeine Anforderungen**

Der bisherige Inhalt des Absatz 3 wird als neuer Satz 2 in Absatz 1 eingefügt. Die Änderung dient der weiteren Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die Musterbauordnung (im Folgenden kurz: MBO). In der Folge wird der bisherige Satz 2 in Absatz 1 zu Satz 3. Materiell-rechtliche Änderungen sind hiermit nicht verbunden.

### **4. zu § 6 Abstandsflächen**

Mit der Neufassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung zum 1. Januar 2019 wurde Absatz 5 weitgehend an die MBO angepasst. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt nach Satz 1 grundsätzlich 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter.

Absatz 5 Satz 2 sieht die Reduzierung der Abstandsflächentiefe für bestimmte Baugebiete vor: In der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Landesbauordnung wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf 0,2 H, mindestens 3 Meter. Mit der Änderung in Satz 2 soll für sogenannte „Kerngebiete“ festgelegt werden, dass die Mindestabstandsflächentiefe in diesen Gebieten 0,25 H beträgt, mindestens jedoch 3 Meter. Kerngebiete sind in § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) definiert und dienen vorwiegend

der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind in diesen Gebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Absatz 7 regelt die Abstandsflächen im Zusammenhang mit Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung. Die derzeitige Regelung sieht vor, dass bei der Bemessung der Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht bleiben, wenn sie (1.) eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und (2.) mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben. Durch die Änderung in der Nummer 1 von „0,25 m“ auf „0,30 m, einschließlich der Bekleidung“ wird erreicht, dass eine nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden nicht nur bis 0,25 m, sondern nun bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleibt. Dadurch soll eine energetisch sinnvolle, dickere Wärmedämmung im Gebäudebestand bei grenznaher Bebauung ermöglicht werden. Im Wortlaut der Regelung soll zudem klargestellt werden, dass in diesem Maß auch die Bekleidung (zum Beispiel Putz, Klinker, Platten etc.) der Außenwandfassade enthalten ist.

Mit dem Einfügen des neuen Satzes 2 in Absatz 7 wird beispielsweise die nachträgliche Dachdämmung, die bisher im Gesetz nicht bzw. nicht eindeutig geregelt ist, geregelt. Die Ergänzung im Gesetz soll es Gebäudeeigentümerinnen und –eigentümern ermöglichen, die Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dachdämmung zu kombinieren, was aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvoll ist. Bisher erfordert eine solche nachträgliche Dachdämmung jedoch zusätzliche Abstandsflächen, deren Erbringung im Gebäudebestand oft nicht möglich ist. Es soll daher eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, die eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich eine zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässt, soweit diese Abstandsfläche auf das Maß von 0,30 m, das abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, angerechnet wird. Damit würde zum Beispiel eine Dachdämmung, die mit einer Anhebung der Dachhaut von 10 cm verbunden wäre, zu einer Änderung der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bzw. zu einer Vergrößerung der Wandhöhe nach Absatz 4 Satz 2 führen, die im Regelfall (wenn also die Wandhöhe mit dem Faktor 0,4 zu multiplizieren ist, vgl. § 6 Absatz 5 Satz 1) mit 0,04 m auf die Wandhöhe anzurechnen wäre. Aufgrund des neuen Satzes 2 ist eine Dachdämmung bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unschädlich möglich. Durch das Einfügen des Satzes 2 wird der bisherige Satz 2 zu Satz 3.

Absatz 8 befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. In Absatz 8 soll durch die Änderungen die Regelungsabsicht klargestellt werden. In Absatz 8 Satz 1 Nummer 2 sollen Feuerstätten und Wärmepumpen mit einer Nennleistung bis 28 kW ergänzt werden, die in Gebäuden bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen zulässig sind. Nach § 4 Absatz 1 FeuVO NRW sind allerdings in Garagen nur raumluftunabhängige Feuerstätten zulässig, deren Oberflächentemperatur bei Nennleistung nicht mehr als 300°C beträgt.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW entfällt das Privileg als Grenzgarage, wenn eine Garage Bestandteil des Hauptbaukörpers wird, auch wenn sie die Maße dieser Vorschrift einhält. Beispielsweise verlieren alle Garagen ihr Privileg als Grenzgarage, wenn sie durch das abgeschleppte Dach in den Hauptbaukörper einbezogen werden. Gleiches gilt für moderne Stadthäuser, bei denen die Garagen durch einen gestalterischen Rahmen gemeinsam mit dem Eingangsbereich des Hauses in den Hauptbaukörper einbezogen sind. Mit dem neuen Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 Halbsatz 2 werden solche Gestaltungsvarianten zukünftig zulässig.

Absatz 9 ermöglicht bisher zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehenden Gebäuden. Die Verengung dieser Erleichterung auf Gebäude mit Wohnungen wird aufgegeben, da auch in anderen Gebäuden Bedarfe zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit bestehen und somit gefördert werden. 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.

Absatz 11 entspricht nach der Begründung zum Gesetzentwurf der BauO NRW 2018 dem § 6 Absatz 15 BauO NRW 2000/2016 (LT-Drs. 17/2166, S. 106). Eine Änderung der Regelung für Gebäude, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, war nach dieser Begründung mit Absatz 11 nicht beabsichtigt. Mit dem Einfügen des neuen Satzes 3 wird klargestellt, dass sich die Zulässigkeitsregelung nach Satz 1 und die Gestattungsregelung nach Satz 2 auf bestehende Gebäude beziehen, jedoch nicht auf abstandsflächenrechtlich privilegierte Garagen und Gebäude nach Absatz 8. Andernfalls könnten zum Beispiel Garagen als Neubau nach Absatz 8 ohne Abstandsfläche an der Nachbargrenze errichtet werden und die Nutzung dieser bestehenden Garage dann auf Grundlage von Absatz 11 in Wohnraum geändert werden.



## 5. zu § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Viele Insektenarten erbringen elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen.

1992 wurde von 178 Staaten der UNO ein globales Programm verabschiedet: die „Agenda 21“. Dieses Aktionsprogramm setzte damals bereits Leitlinien für das 21. Jahrhundert, vor allem solche zur nachhaltigen Entwicklung. 1997 bekannte sich die Europäische Union mit dem „Vertrag von Amsterdam“ zum Prinzip der nachhaltigen Entwicklung. 2001 wurde eine erste europäische Nachhaltigkeitsstrategie vorgelegt. 2002 wurde durch die damalige Bundesregierung die erste nationale Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Grundlage für die heutige Nachhaltigkeitspolitik ist die in 2015 von den Staats- und Regierungschefs der 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verabschiedete „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ mit dem Titel „Die Transformation unserer Welt.“

Bei all diesen weltweiten und nationalen Zielen braucht es die konkrete Umsetzung und die findet überwiegend vor Ort – in der eigenen Kommune oder Region - statt. Seit dem „Agenda 21“-Prozess gibt es in zahlreichen Städten und Gemeinden eine engagierte Zivilgesellschaft, die zusammen mit Politik und Verwaltung vor Ort dafür Sorge trägt, dass Projekte zum Schutz und Umwelt und Klima Umsetzung finden.

Die Städte und Gemeinden setzen sich mit Klimafolgen-Anpassungskonzepten, dem Niederschlagwasser-Management, mit der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur unter Aspekten der Minimierung von Treibhaus-Emissionen auseinander, konzipieren Mobilitätskonzepte, beschäftigen sich mit der Strom- und Wärmeversorgung ihrer Bevölkerung, entwickeln Potentialanalysen für den Einsatz erneuerbarer Energien, intensivieren die Freiraum- und Freiflächenplanung, denken bei der Stadtentwicklung nicht nur „ein-dimensional funktional“, sondern integrieren die verschiedenen Disziplinen wieder: Um Mensch und Umwelt auf ein verlässliches, nachhaltiges Fundament zu stellen.

Bereits heute sieht § 8 Absatz 1 BauO NRW 2018 vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind. Vorrang hiervor haben gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 gemeindliche Satzungen.

Jede und jeder Einzelne kann – neben den vielfältigen Anstrengungen der öffentlichen Hand – ihren und seinen Beitrag dazu leisten, den Lebensraum für Mensch und Umwelt mitzugestalten.

Die Aufnahme des § 8 Absatz 2 BauO NRW 2018 verdeutlicht die Vorbildfunktion des Landes Nordrhein-Westfalen und der öffentlichen Hand bei der Begrünung (insbesondere) des Innenbereiches und gilt deshalb sowohl für Neu- wie für Bestandsbauten des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese Regelung kann auch dadurch Umsetzung erfahren, dass beispielsweise auch einzelne selbstkletternde Fassadenbegrünungen realisiert werden. § 8 Absatz 2 BauO NRW 2018 unterliegt dem Haushaltsvorbehalt und räumt zugleich entsprechende Spielräume ein: Zu berücksichtigen sind insbesondere auch die technische Machbarkeit möglicher Begrünungen, die nicht im Widerspruch zur beabsichtigten Nutzung des Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteiles stehen dürfen. § 8 Absatz 2 BauO NRW 2018 steht unter dem Vorbehalt anderweitiger rechtlicher Vorgaben, insbesondere der baurechtlichen Rechtsvorschriften oder den Vorgaben kommunaler Bau-, Grünflächen- oder Ortsgestaltungssatzungen. Dies ist gerechtfertigt, weil insbesondere Bebauungspläne nach § 1 Absatz 5 Satz 1 und 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten müssen, die unter anderem umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen hat. Auch § 9 Absatz 1 BauGB sieht entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten vor.

Den Kommunen wird lediglich empfohlen, entsprechend zu verfahren: Neue Parks, kleinteilige Grünflächen, die Renaturierung von Wasserläufen oder die Herrichtung von Uferzonen sind wichtige Maßnahmen für die Aufwertung öffentlicher Räume. Die vielfach über Förderprogramme des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützten Maßnahmen in unseren Städten und Gemeinden sind ein Gewinn für die Lebensqualität in Land und Stadt. Diese neuen Grünflächen tragen dazu bei, dass in klein- und großstädtischen Strukturen Lebensräume und Schutzbereiche für Insekten wiederhergestellt und vernetzt werden können.

#### **6. zu § 11 Baustelle**

In § 11 Absatz 3 wird das Wort „genehmigungsbedürftiger“ durch die Worte „nicht verfahrensfreier“ ersetzt (siehe hierzu auch Begründung zu den Änderungen in § 62). Neben einer weiteren Angleichung an die Musterbauordnung wird damit klargestellt, dass für Anlagen nach § 63 BauO NRW 2018, die genehmigungsbedürftig, aber von der Genehmigung freigestellt sind, ein Baustellenschild anzubringen ist.

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

Es handelt sich um die Korrektur eines Verweisfehlers.

**8. zu § 30 Brandwände**

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen, um ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen. Unter Änderung von Dachgeschossen ist dabei der Ausbau, der Umbau oder die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu verstehen. Die Errichtung zusätzlicher Geschosse schließt auch die Aufstockung von Gebäuden um mehrere Geschosse ein.

Durch den neu eingefügten Satz 4 können bei Gebäuden die vor dem 1. Januar 2020 zulässigerweise errichtet wurden und die durch eine nachträgliche Aufstockung zu Gebäuden der Gebäudeklasse 4 werden, Brandwände bis unter die Dachhaut geführt werden.

**9. zu § 34 Treppen**

Die Änderung dient der weiteren Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die Musterbauordnung (im Folgenden kurz: MBO). Der bisherige Satz 2 kann ersatzlos entfallen, da der nachträgliche Einbau eines Treppenliftes in der Anlage A 4.2/1 der VV TB Nordrhein-Westfalen konkretisiert werden wird. Durch die Streichung des Satzes 2 tritt zugleich eine Verfahrenserleichterung in Kraft, weil mit dem nachträglichen Einbau eines Treppenliftes dann keine Gestattung mehr durch die unteren Bauaufsichtsbehörden erforderlich wird.

**10. zu § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

Die Änderung in Absatz 1 Satz 3 dient einer Klarstellung, da drei Alternativen benannt werden, ab wann notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.

Absatz 9 beschränkt notwendige Flure auf Geschosse mit mehr als vier Wohnungen. Im Unterschied zu Wohnungen müssen Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe dicht- und selbstschließende Türen haben, Wohnungseingangstüren müssen dagegen nicht selbstschließend sein. Aus diesem Grund galt Absatz 9 bisher nur für Wohnungen. Wegen der vergleichbaren Sicherheitsinteressen soll Absatz 9 um Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe ergänzt werden.

**11. zu § 39 Aufzüge**

Absatz 4 beinhaltet die Vorschrift, dass in Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Anzahl vorhanden sein müssen. Die Anforderungen an die Aufzüge, wie sie in § 39 Absatz 4 enthalten sind, sind seit dem 1. Januar 2019 an die MBO und die Vorschriften in anderen Länder-Bauordnungen angepasst worden.

Der bisherige 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.

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude sind effiziente Maßnahmen, um ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen. Unter Änderung von Dachgeschossen ist dabei der Ausbau, der Umbau oder die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu verstehen. Die Errichtung zusätzlicher Geschosse schließt auch die Aufstockung von Gebäuden um mehrere Geschosse ein.

Nach der bisherigen Regelung ist ein Aufzug erforderlich, wenn die Aufstockung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes dazu führt, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden muss; hiervon kann abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist bei bestehenden Gebäuden regelmäßig mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden. Er kann an unzureichenden baulichen Voraussetzungen scheitern und die Realisierung eines Vorhabens insgesamt in Frage stellen.

Um dem entgegenzuwirken, soll zukünftig die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird (§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1). Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen. Ein bisher benötigter Abweichungsantrag mit einzelfallbezogener Begründung, die Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde und die damit verbundene Verwaltungsgebühr entfallen. Dieses gibt den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern Planungssicherheit, entlastet Antragsteller und wirkt beschleunigend auf das Baugenehmigungsverfahren.

§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt des Satzes 5 auf und soll die Fallkonstellationen berücksichtigen, die von Nummer 1 nicht erfasst werden. In der Folge kann der bisherige Satz 5 entfallen. Die Nummerierung der bisherigen Sätze 2 bis 4 ändert sich in die Sätze 3 bis 5.

**12. zu § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

Die Begrifflichkeiten werden an das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 57 Absatz 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2652) geändert worden ist, angepasst.

**13. zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

Die Verpflichtung, Wasserzähler für alle Nutzungseinheiten vorzusehen (Absatz 2 Satz 1), soll die Abrechnung des Wasserverbrauchs je Nutzungseinheit ermöglichen.

**14. zu § 47 Wohnungen**

Nach § 47 Absatz 1 in der geltenden Fassung muss jede Wohnung eine Küche oder eine Kochnische haben. Durch das Anfügen des Satzes 2 in § 47 Absatz 1 soll klargestellt werden, dass fensterlose Küchen oder Kochnischen zulässig sind, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist. Die Änderung in § 47 Absatz 1 stellt zudem eine weitere Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung dar und trägt den Erfordernissen einer individueller werdenden Architektur Rechnung.

**15. zu § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

§ 48 wird gegenüber der geltenden Fassung im Wesentlichen auf die Inhalte der Musterbauordnung zurückgeführt. § 48 Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze gemäß einer zu erlassenden Rechtsverordnung (§ 87 Absatz 1 Nummer 7) auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind; dessen Benutzung ist für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern.

§ 48 Absatz 1 Satz 2 regelt den Vorrang kommunaler Regelungen über einen Bebauungsplan bzw. eine örtliche Satzung (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) gegenüber der nach Satz 1 zu erlassenden Rechtsverordnung: Die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr ist kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Mit § 48 Absatz 1 Satz 1 wird somit einerseits an dem bauordnungsrechtlichen Grundsatz festgehalten, dass, werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaf-

fenheit herzustellen sind, 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.

§ 48 Absatz 2 nimmt die Inhalte des § 48 Absatz 4 BauO NRW 2018 auf und erweitert den Katalog der Maßnahmen, für die eine mögliche Stellplatzablöse Verwendung finden kann.

§ 48 Absatz 2 Nummer 1 entspricht der geltenden Fassung, ergänzt um die Ausstattung mit Elektroladestationen. Damit wird die Schaffung von Elektroladestationen ausdrücklich aus Mitteln der Stellplatzablöse finanzierbaren Modernisierungsmaßnahmen anerkannt.

§ 48 Absatz 2 Nummer 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass gerade im innerörtlichen Bereich Fahrten mit dem Kraftfahrzeug unterbleiben, wenn Radverkehrsanlagen vorhanden sind, auf denen sich Radfahrerinnen und Radfahrer wesentlich sicherer als im Mischverkehr auf der Straße bewegen können. Der Möglichkeit, Fahrräder im innerörtlichen Bereich – auch in der Nähe von Bushaltestellen oder Bahnhöfen – öffentlich abstellen zu können, kommt eine kraftfahrzeugverkehrsmindernde Wirkung zu. Die Schaffung von Elektroladestationen bei Fahrradabstellanlagen wird ebenfalls anerkannt.

§ 48 Absatz 2 Nummer 3 nimmt die bislang in § 48 Absatz 4 Nummer 2 und 3 BauO NRW 2018 geltenden Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr auf.

## **16. zu § 49 Barrierefreies Bauen**

In § 49 Absatz 1 wurde mit Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung zum 1. Januar 2019 ein Paradigmenwechsel im nordrhein-westfälischen Wohnungsbau eingeleitet:

Bis zum 31. Dezember 2018 wurde in dieser bis dahin geltenden Vorschrift vorgesehen, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein mussten. Seit dem 1. Januar 2019 stellt der neugestaltete § 49 Absatz 1 darauf ab, dass Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.

Nordrhein-Westfalen war bis 2019 das einzige von 16 Bundesländern, in dem die DIN 18040-2 zur Definition der Barrierefreiheit nicht als Technische Baubestimmung eingeführt worden war; insofern wurde – laut Rückmeldungen aus der Praxis – die Anforderung an „barrierefrei“ bei Neubauvorhaben auf Basis der bis 31. Dezember 2018 gültigen BauO NRW 2000 unterschiedlich zur Umsetzung gebracht worden. Ausschließlich die Bestimmungen in der öffentlichen Wohnraumförderung enthielt bis dato Vorgaben für das barrierefreie Bauen, so dass es zu einem regulatorischen Auseinanderfallen gekommen war.

Mit der Umsetzung der DIN18040-2 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen gibt es nun erstmals ein gültiges Regelwerk, in dem die Mindestanforderungen an die Barrierefreiheit mit Bezug zum „Wohnen“ enthalten sind. Zugleich wurden mit der Technischen Baubestimmung die allgemeinen Bauanforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit mit denen der bis dahin geltenden Bestimmungen der öffentlichen Wohnraumförderung harmonisiert.

Durch die Verwendung der Begrifflichkeit „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein“ kam es zu zahlreichen Rückfragen aus der Praxis, so dass die Formulierung in Absatz 1 angepasst wird.

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 § 49 Absatz 1 bleibt indes unverändert: Der Wohnungsneubau ist 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.

Im Jahr 2018 hat das Statistische Bundesamt im Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus erstmals bundesweit Daten zu Barrieren beim Zugang zur Wohnung und Barrieren innerhalb der Wohnung erhoben. In der Baualtersklasse der Gebäude bis 1948 wiesen demnach gerade einmal rund 5,4 % der Gebäude alle Merkmale der Barrierereduktion auf, während nur für 1,2 % der Wohnungen in diesen Gebäuden alle Merkmale der abgefragten Barrierereduktion bejaht wurden. In den Baualtersklassen seit 2011 und später sieht das Bild anders aus: Für rund 44 % der Gebäude trafen alle Merkmale der Barrierereduktion zu, der Anteil von Wohnungen mit allen Merkmalen der Barrierereduktion stieg auf 18,1 %. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den abgefragten Merkmalen auch solche gehören, die zum sogenannten „R“-Standard (Rollstuhlstandard) gehören.

Um die Anpassung der Wohnungsbestände in Nordrhein-Westfalen zu beschleunigen, fördert die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung auch den Abbau von Barrieren beziehungsweise die Herstellung der Barrierefreiheit, sofern das Gebäude dies zulässt. Darüber hinaus wurde zur Schaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum ein Zusatzdarlehen aufgelegt sowie in den mit ausgewählten Städten abgeschlossenen Globalbudgets eine Verständigung über das Schaffen von rollstuhlgerechtem Wohnraum erzielt.

Der neu in § 49 Absatz 1 enthaltene Satz 2 schließt eine Regelungslücke zum § 39.

§ 49 Absatz 2 wird vollständig an die Musterbauordnung angepasst:

Satz 1 stellt auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von allen Menschen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Die Anforderungen werden auf die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile – einschließlich Stellplätze und Garagen – bezogen, da für Arbeitnehmer in diesen Anlagen andere Vorschriften, insbesondere des Schwerbehindertenrechts einschlägig sind.

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 die jeweils insoweit gebotenen Anforderungen gestellt werden können.

Eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Arbeitsstätten kommt nicht in Betracht, weil – zum einen - die speziellen Anforderungen an Arbeitsstätten insgesamt nicht im Bauordnungsrecht, sondern im Arbeitsstättenrecht des Bundes geregelt sind, ferner, weil Arbeitnehmer mit Behinderung vorrangig in bestimmten Arbeitsbereichen (insbesondere Bürogebäuden) beschäftigt werden, sodass Anforderungen an alle Gebäude, in denen sich Arbeitsstätten befinden, unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus ist bei den



Anforderungen an Arbeitsstätten die jeweilige Art der Behinderung (zum Beispiel Sehbehinderung) ausschlaggebend; Arbeitsplätze müssen daher nach Bedarf individuell ausgestaltet werden.

§ 49 Absatz 2 Satz 2 zählt beispielhaft auf, für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen des Absatzes 1 gelten. Der Katalog kann kurz gefasst und auf die wichtigsten Anlagen beschränkt werden, da es sich nicht um eine abschließende Regelung handelt.

Nach § 49 Absatz 1 Satz 2 werden die Sätze 3 und 4 angefügt: Satz 3 regelt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen, wie Gastplätze in Gaststätten oder Besucherplätze in Versammlungsstätten zur Verfügung stehen.

Satz 4 stellt heraus, dass die Anzahl der barrierefreien Toilettenräume und der barrierefreien notwendigen Stellplätze für Besucher und Benutzer in Abhängigkeit von den insgesamt vorgesehenen Toilettenräumen und notwendigen Stellplätzen bauaufsichtlich geregelt ist.

Mit der Novelle der Bauordnung zum 1. Januar 2019 wurde die Verordnung über bautechnische Prüfungen geändert: Seit dem 1. Januar 2020 ist für neu zu errichtende öffentlich-zugängliche Gebäude gemäß § 49 Absatz 2 der Landesbauordnung für große Sonderbauten – mit Ausnahme von Gebäuden im Zuständigkeitsbereich von Polizei und Justiz - ein sogenanntes „Barrierefrei-Konzept“ zu erstellen (§ 9a BauPrüfVO). Die baulichen Anlagen, die als „große Sonderbauten“ zu qualifizieren sind, sind dem Katalog des § 50 Absatz 2 zu entnehmen. Das Barrierefrei-Konzept ist eine schutzzielorientierte objektkonkrete Bewertung der baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen der Barrierefreiheit, die für die Prüfung im Genehmigungsverfahren relevant sind. Der Nachweis der Barrierefreiheit muss insbesondere folgende Angaben enthalten: (1.) barrierefreie Erreichbarkeit der baulichen Anlage, barrierefreie Gebäudezugänge, (2.) Ausführung der PKW-Stellplätze und deren Abmessungen, (3.) Flurbreiten, (4.) Türbreiten, Türschwellen, Türanschlüge, Türöffnungsmöglichkeiten, (5.) Aufzüge, Fahrtreppen, (6.) Treppen, Handläufe, (7.) Rampen einschließlich Neigungen, Gefälle, (8.) Anordnung von Bedienelementen, (9.) barrierefreie Sanitärräume, barrierefreie Anordnung Sanitärobjekte, (10.) Abmessungen der Bewegungsflächen, (11.) Orientierungshilfen sowie (12.) Ausführungen zu § 49 Absatz 3 BauO NRW 2018.

Die Angaben sind in einem schriftlichen Erläuterungsbericht zu formulieren und durch zeichnerische Darstellung der baulichen Anforderungen unter Angabe der technischen Anforderungen zu ergänzen.

## **17. zu § 50 Sonderbauten**

§ 50 Absatz 2 führt die baulichen Anlagen auf, die als große Sonderbauten gelten und damit dem Baugenehmigungsverfahren nach § 65 unterliegen.

Absatz 2 Nummer 4 soll Verkaufsstätten mit Verkaufsräumen und Ladenstraßen, die einschließlich ihrer inneren Bauteile (inkl. ihrer Außenwände) eine Fläche von insgesamt mehr als 2.000 m<sup>2</sup> haben, erfassen. Die Ergänzung der Wörter „einschließlich ihrer inneren Bauteile“ – gegenüber der heutigen, geltenden Fassung – dient einer praxisgerechteren Definition. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten sind nach § 2 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 die Brutto-Grundflächen. Da die Gefahrenrisiken und die Gefahrentatbestände die Verkaufsstätten von „Standardbauten“ unterscheiden im Wesentlichen von der Brandlast und der Anzahl der Kundinnen und Kunden je m<sup>2</sup> Grundfläche abhängen, ist es einerseits nicht sinnvoll, die Konstruktions-Grundfläche der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks auf die Fläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen anzurechnen. Andererseits soll diese Fläche möglichst einfach und schnell berechnet und geprüft werden können. Daher erscheint es ebenfalls nicht sinnvoll, auf die Netto-Raumfläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen abzustellen.

Aus diesen Gründen soll sich der Anwendungsbereich der Nummer 4 nunmehr auf die Fläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen – gemessen zwischen den fertigen Oberflächen der äußeren Bauteile der Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich der Konstruktions-Grundfläche der inneren Bauteile innerhalb dieser Fläche beziehen. Diese Änderung bewirkt zugleich, dass nur noch Verkaufsstätten dem Baugenehmigungsverfahren nach § 65 unterliegen, die zugleich in den Anwendungsbereich des Teils 3 der Sonderbauverordnung fallen.

Absatz 2 Nummer 6 wird neu gefasst und an den Anwendungsbereich des Teils 1 der Sonderbauverordnung angepasst:

Mit Nummer 6 Buchstabe a sollen die Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen als große Sonderbauten eingestuft werden, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben. Der Anwendungsbereich stellt – in Bezug auf die Sitzplätze – vorrangig auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Versammlungsstätte ab.

Nummer 6 Buchstabe b definiert Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, als große Sonderbauten. Damit fallen auch Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind (aber keine Szenenflächen und Tribünen haben), in den Anwendungsbereich der Vorschriften für große Sonderbauten – auch wenn sie keine Tribünen haben. Damit gilt auch für diese Versammlungsstätten im Freien die Anforderung des § 43 Absatz 2 SBauVO an die Aufstellung eines Sicherheitskonzeptes.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass (1.) es sich bei dem Sicherheitskonzept nicht um einen Bestandteil der Bauvorlagen handelt, sondern um eine Betriebsvorschrift und dass (2.) die Bauaufsichtsbehörden keine Veranstaltungen genehmigen, sondern „nur“ die baulichen Anlagen für Veranstaltungen.

Veranstaltungen im Freien, die nicht durch bauliche Anlagen räumlich begrenzt werden, fallen ebenso wenig in den Anwendungsbereich der Vorschriften für die großen Sonderbauten wie Stadtfeste oder Weihnachtsmärkte, sondern sind wie Letztere anhand eines Sicherheitskonzeptes zur Durchführung der Veranstaltung von den örtlichen Ordnungsbehörden zu beurteilen. Eine Beurteilung durch die Bauaufsichtsbehörde wäre unter dieser Voraussetzung richtigerweise nur noch dann erforderlich und geboten, wenn die Veranstaltung im Freien genehmigungspflichtige bauliche Anlagen umfasst, die dann nicht als Versammlungsstätten, sondern als „ungeregelte“ Sonderbauten im Einzelfall zu beurteilen wären.

Nummer 6 Buchstabe c wird neu in die nordrhein-westfälische Bauordnung aufgenommen. Während die Sonderbauverordnung diesen Regelungsinhalt bereits seit längerem kennt, fehlte bisher diese Verknüpfung in das Bauordnungsrecht. Mit Buchstabe c sollen Sportstadien und Freisportanlagen mit mehr als 5 000 Besucherplätzen als große Sonderbauten eingestuft werden. Sportplätze ohne Besuchertribünen - das trifft für die zahlreichen Sportplätze kleiner Vereine meist zu - fallen daher nicht unter den Anwendungsbereich der Vorschriften für große Sonderbauten, es sei denn, der Sportplatz wird zum Beispiel auch als Freilichttheater genutzt.

Absatz 2 stuft mit der neuen Nummer 8 Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, dann als große Sonderbauten ein, wenn die Nutzungseinheiten (a.) einzeln für mehr als sechs Personen oder (b.) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder (c.) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als 12 Personen bestimmt sind. Die Aufnahme der neuen Nummer 8 dient einer weiteren Anpassung an die MBO.

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung im vorstehenden Sinne, die weniger als die genannten Personen in Buchstabe a bis c aufnehmen, genügen die Anforderungen, die an Wohnungen gestellt werden, auch wenn es sich um einen kleinen Sonderbau handeln sollte.

In der Folge werden die bisherigen Nummern 8 bis 10 und die Nummern 11 bis 14 im Absatz 2 zu den Nummern 9 bis 11 und zu den Nummern 12 bis 15.

Absatz 2 Nummer 11 (bisher: Nummer 10) stuft Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder als große Sonderbauten ein. Die Änderungen dienen zur weiteren Anpassung an die MBO.

Die Nummer 16 (bisher: Nummer 15) im Absatz wird ersatzlos gestrichen. Für Fliegende Bauten gilt insoweit § 78 abschließend.

## **18. zu § 53 Bauherrschaft**

In § 53 Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „genehmigungsbedürftigen“ durch die Worte „nicht verfahrensfreien“ ersetzt. Siehe hierzu auch die Änderung in § 62.

Hintergrund ist, dass das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht bisher zwischen genehmigungsfreien (künftig: verfahrensfreien) und nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben unterscheidet. Zu den „nicht genehmigungsfreien“ (künftig: nicht verfahrensfreien) Bauvorhaben gehören auch solche, die zwar vom Grunde her genehmigungsbedürftig sind, aber wiederum von der Genehmigung freigestellt sind (§ 63 BauO NRW 2018). Damit wird klargestellt, dass die Bauherrschaft zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen hat, soweit sie nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.

Bauherrschaft ist, wer auf seine Verantwortung eine Anlage vorbereitet oder ausführt oder vorbereiten oder ausführen lässt; diese Definition gilt für alle Anlagen nach § 2 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018. Die Eigenschaft der Bauherrschaft beginnt nicht erst mit der Vornahme von Bauausführungshandlungen, sondern bereits mit deren Vorbereitung. Mit der in § 53 Absatz 1 geregelten Bestellungspflicht soll sichergestellt werden, dass qualifizierte Personen das Baugeschehen gestalten und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben an das Vorhaben gewährleisten.

„Nicht verfahrensfreie“ Bauvorhaben, also solche, bei denen § 53 Absatz 1 Satz 1 zur Anwendung kommen soll, sind anzeigepflichtige Beseitigungen (§ 62 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018), genehmigungsfreigestellte Bauvorhaben (§ 63 BauO NRW 2018), Bauvorhaben, die dem einfachen Genehmigungsverfahren (§ 64 BauO NRW 2018) oder dem Genehmigungsverfahren (§ 65 BauO NRW 2018) unterliegen, Fliegende Bauten (§ 78 BauO NRW 2018) und zustimmungspflichtige Bauvorhaben (§ 79 BauO NRW 2018).

Die Änderung des Absatz 2 Satz 2 in § 53 stellt insofern eine Folgeänderung dar.

## **19. zu § 54 Entwurfsverfassende**

Absatz 1 Satz 3 soll gestrafft und an die Musterbauordnung angepasst werden. Es entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. Denn Entwurfsverfassende im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen (§ 70 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet, sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. – bei Bestellung von Fachplanern nach Absatz 2 – die Koordinationsverantwortung trägt; an einem Bauvorhaben können also – nacheinander – mehrere Entwurfsverfassende (in diesem Sinne) mitwirken.

Insbesondere um in die Pflichten der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW 2018), entfällt infolge der weiteren Anpassung an die MBO, dass diese Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen. Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber ungenehmigt) von genehmigten Bauvorhaben abgewichen wird, wird nach wie vor von der Regelung erfasst, weil es sich auch dann um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt.

Mit § 54 Absatz 4 wurde zum 1. Januar 2019 eine neue Regelung in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht aufgenommen, die klar definiert, von welchem Personenkreis Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen erstellt werden dürfen. Die vorgesehenen Änderungen resultieren aus der Praxiserfahrung mit dem Umgang des Absatz 4.

## **20. zu § 57 Aufbau und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden**

§ 57 Absatz 2 Satz 1 regelt, dass die Bauaufsichtsbehörden über ausreichend qualifiziertes Fachpersonal zur Erfüllung der ihnen durch dieses Gesetz übertragenen Aufgaben verfügen müssen.

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, ergibt sich das Erfordernis den Behörden eine höhere Flexibilität bei der Stellenbesetzung einzuräumen. In der Folge kann § 57 Absatz 2 Satz 3 entfallen.

**21. zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

§ 58 Absatz 5 hat – wie bisher – vorgesehen, dass die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen, insbesondere für die Prüfung von Brandschutzkonzepten staatlich anerkannte Sachverständige, heranziehen können. Ungeachtet des Regelungsinhaltes in der Bauordnung war und ist bereits heute über die Befugnis aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 VwVfG Nordrhein-Westfalen für die Bauaufsichtsbehörden möglich.

Mit den vorgesehenen Änderungen in §§ 58 Absatz 5, 68, 69 und 87 Absatz 2 Nummer 3 soll ein weiterer Beitrag zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens in Nordrhein-Westfalen geleistet werden. Zum einen können die Bauaufsichtsbehörden die – neu geschaffenen - Prüfingenieurinnen und –ingenieure für den Brandschutz zukünftig beauftragen, Abweichungen von den Anforderungen an den Brandschutz bei Sonderbauten zuzulassen. Zum anderen entfällt das Erfordernis einer Abweichung, wenn eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes geprüft und bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch sie oder ihn ebenfalls bescheinigt werden. Dies bedeutet, dass in all den Fällen, in denen nicht die Bauaufsichtsbehörde für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist (vgl. §§ 64 und 65), die oder der staatlich anerkannte Sachverständige auf Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn tätig werden kann.

**22. zu § 60 Grundsatz**

Die Änderung in § 60 Absatz 1 ist klarstellender Natur: Die Beseitigung von Anlagen ist unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei; in den anderen Fällen ist die Beseitigung von Anlagen anzeigebedürftig (siehe weiter unten). Es erfolgt damit eine vollständige Anpassung an die Musterbauordnung.

**23. zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Die Streichung des Wortes „an“ im § 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist redaktioneller Art; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis soll die Genehmigung von Werbeanlagen den Unteren Bauaufsichtsbehörden vorbehalten bleiben. Daher wird in § 61 Absatz 1 Satz 1 die Nummer 3 aufgehoben.

**24. zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

§ 62 regelt – sachlich mit der bisherigen Fassung übereinstimmend – die „Verfahrensfreiheit“ von Bauvorhaben. Der Begriff der Verfahrensfreiheit – an Stelle der Genehmigungsfreiheit bzw. der (so die bisherige Überschrift) „Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen“ – wird gewählt, um die unter § 62 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 63 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. Die Änderung der Begrifflichkeiten führt zu einer weiteren Angleichung der nordrhein-westfälischen Bauordnung mit der Musterbauordnung.

Die Verfahrensfreiheit des § 62 Absatz 1 bezieht sich auf das Vorhaben, mithin also auf die Errichtung und Änderung und ausnahmsweise auch die Nutzungsänderung und bei Absatz 2 auf die Nutzungsänderung. Die Verfahrensfreiheit der in § 62 Absatz 1 aufgezählten Vorhaben entbindet die Bauherrschaft nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (§ 60 Absatz 2).

§ 62 kommt nur dann zur Anwendung, wenn das Vorhaben selbständig als Einzelvorhaben ausgeführt wird. Ziel der Verfahrensfreiheit ist es, weniger bedeutsame Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht freizustellen, wenn sie nicht in einem räumlichen, zeitlichen und funktionellen Zusammenhang mit einem anderen (Gesamt-)Vorhaben stehen. Das Vorhaben darf ergo nicht unselbständiger Teil eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens sein. Ist es Bestandteil einer genehmigungspflichtigen Baumaßnahme, wird es der Genehmigungspflicht unterworfen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14.10.2009, 2 S 54/09).

Besteht allerdings das Gesamtvorhaben ausschließlich aus Teilen, die allesamt – nach den unterschiedlichen Tatbeständen des § 62 – verfahrensfrei sind, ist das Vorhaben als verfahrensfreies Gesamtvorhaben zu beurteilen (in analoger Anwendung: BeckOK BauordnungsR Bayern/Weinmann, 14. Ed. 1.3.2020, BayBO Art. 57 Rn. 21; so auch Simon/Busse/Lechner/Busse Rn. 32, 16; JDBW/Jäde Rn. 12).

#### **a) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1**

In Nummer 1 Buchstabe b soll geregelt werden, dass die Genehmigungsfreiheit von Garagen auf 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück begrenzt wird. Dies wird durch das Einfügen des Wortes „insgesamt“ klargestellt.

Durch § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe i waren bisher Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen genehmigungsfrei (künftig: verfahrensfrei) gestellt. Die bereits in der BauO NRW 2000 enthaltene Genehmigungsfreistellung wurde mit der BauO NRW 2018 derart geändert, dass in der Norm klargestellt wurde, dass Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen nicht zu 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.

Um den Zielen des Planungsrechts auch bauordnungsrechtlich Geltung zu verschaffen, soll die Genehmigungsfreiheit (künftig: Verfahrensfreiheit) für derartige Vorhaben entfallen. Die Absicht, ein Wochenendhaus zu errichten, wird damit künftig dem einfachen Genehmigungsverfahren unterliegen.

Somit besteht auch dann von vorneherein die Möglichkeit, dafür Sorge zu tragen, dass Wochenendhäuser den Vorgaben für die Größe, die in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) in der Fassung vom 24. März 2011 (GV. NRW. S. 197), die zuletzt durch Verordnung vom 10. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 680) geändert worden ist, geregelt sind, entsprechen; Änderungen an diesen Anlagen unterliegen dann auch der einfachen Genehmigungspflicht.

Durch diese Änderung soll für die Zukunft dafür Sorge getragen werden, dass es auf Wochenendplätzen (oder vgl.) nicht zu einer Verfestigung von Wohnstrukturen im Sinne eines Dauerwohnens kommt.

**b) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe d bzw. Nummer 4 Buchstabe c**

Die Änderung ist jeweils redaktioneller Natur.

**c) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5**

Zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus und zur Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung, wird nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a die Errichtung und Änderung von

- Antennen (Buchstabe aa 1. Alternative),
- Antennen tragender Masten mit einer Höhe bis zu 10 m (Buchstabe aa 2. Alternative),
- Im Außenbereich freistehender Antennen tragender Masten bis zu 15 m (Buchstabe aa 3. Alternative) und
- zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt von 10 m<sup>3</sup> (Buchstabe bb),



- die Änderung der äußeren Gestalt der bestehenden baulichen Anlage, wenn sie mit einem Vorhaben nach Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa) bzw. Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe bb) verbunden ist und
- die Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlage, wenn sie mit einem Vorhaben nach Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa) bzw. Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe bb) verbunden ist

gestellt.

Antennen sind damit unabhängig von ihrer Länge verfahrensfrei. Antennen sind Vorrichtungen zum Abstrahlen oder Empfangen von elektromagnetischen Schwingungen. Die Verfahrensfreiheit von Antennen tritt unabhängig von ihrer Zweckbestimmung, ihrem Aussehen, ihrer Wirkungsweise, ihrer Sendeleistung oder sonstigen technischen Eigenheiten ein; hiervon sind auch die bisher gesondert aufgeführten Parabolantennenanlagen erfasst (OVG Münster, Urteil vom 13.06.1991, 11 A 87/90). Umfasst werden damit Antennen insbesondere für Rundfunk- und Fernsehempfang sowie für Mobil- oder Amateurfunk.

Nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa 2. Alternative sind Antennen tragende Masten mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei. Die Höhenbegrenzung der Verfahrensfreiheit von Masten auf 10 m hat statisch-konstruktive Gründe, die aber nicht in der Standsicherheit dieser Anlagen „in sich“ liegen, sondern in den Windlasten, denen sie ausgesetzt sein könnten. Daraus folgt, dass es bei Masten, deren Fuß innerhalb eines Gebäudes liege und die das Dach überragten, nicht auf die Gesamthöhe der Anlage ankomme, sondern nur auf die Höhe über Dach, weil die Anlage nur insoweit Windlasten ausgesetzt sein könne. Mithin ist bei Antennenmasten, deren Fuß innerhalb des Gebäudes liegt, nicht auf die Gesamthöhe, sondern nur auf die Höhe über Dach abzustellen. Die Höhe ist auf Gebäuden ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut (Austritt des Mastens aus dem Dach) zu messen.

Unerheblich ist es, wenn am Antennenmast eine verfahrensfreie Anlage wie beispielsweise ein Blitzableiter angebracht ist.

Ein gesteigener Bedarf nach mobilen Datendiensten und der Aufbau des 5 G-Netzes, verbunden mit Versorgungsaufgaben für die Mobilfunkbetreiber, die entsprechenden Lizenzen erworben haben, machen verstärkte Ausbaumaßnahmen erforderlich. Um eine optimale Netzabdeckung und -versorgung zu erreichen, kommen sowohl eine Erhöhung der Anzahl der Maststandorte als auch der Einsatz solcher Masten in Betracht, die aufgrund ihrer Höhe bislang nicht verfahrensfrei sind. Masten mit einer Höhe von 15 Metern können nach den Angaben der Mobilfunkbetreiber einen Beitrag zum bedarfsgerechten Ausbau leisten. Die Erhöhung um fünf Meter für freistehende Antennen im Außenbereich gegenüber dem Status quo ist bauordnungsrechtlich vertretbar (§ 62 Absatz

1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa 3. Alternative). Es handelt sich im Regelfall um gewerbsmäßig betriebene Anlagen, bei denen unterstellt werden kann, dass der Betreiber Fragen der Standsicherheit im Interesse der von ihm zu gewährleistenden Versorgungssicherheit berücksichtigt. Im Übrigen sind auch planungsrechtlich regelmäßig keine zusätzlichen Spannungen für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben zu erwarten.

Verfahrensfreiheit besteht nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe bb auch für die den Antennen zugehörigen Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>. Abzustellen ist hierbei auf das Volumen des abgetrennten, gewerblich genutzten Gebäudeteils und nicht auf den Rauminhalt der elektrischen Anlagen. Praktische Bedeutung erlangt die Regelung vor allem bei den Technikstationen (oder Technikcontainern) für Mobilfunkanlagen. Einer Antenne können auch mehrere Versorgungseinheiten mit jeweils unter 10 m<sup>3</sup> zugeordnet sein.

Darüber hinaus enthält § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a noch zwei weitere verfahrensfreie Tatbestände, wenn die Antenne und/oder der Mast bzw. – theoretisch – die Versorgungseinheit verfahrensfrei sind und sich auf eine bestehende Anlage beziehen: Dies ist zum einen die mit einem solchen Vorhaben verbundene Nutzungsänderung der baulichen Anlage. Zum anderen ist dies die hiermit verbundene Änderung der äußeren Gestalt der baulichen Anlage. Bestehend im Sinne des § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a ist die Anlage nur, wenn sie rechtmäßig besteht, also entweder genehmigungspflichtig und genehmigt oder genehmigungsfrei, aber materiell rechtmäßig ist (vgl. hierzu Nr. 2.1.2.1 des IMS v. 16.7.2001 – II B 4-4104-038/00). Das bedeutet, dass das Anbringen, Ändern oder Austauschen von Antennen auf bestehenden Mobilfunkmasten verfahrensfrei ist.

Die Änderung in Buchstabe e stellt eine redaktionelle Korrektur des Gesetzestextes dar: „Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10 m“ gelten als verfahrensfreie Bauvorhaben.

#### **d) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6**

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 regelt die Verfahrensfreiheit der Errichtung und Änderung von Behältern. Bei Vorliegen einer Baugenehmigungspflicht von Behältern, die nach Produktsicherheitsrecht einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen, wird die Baugenehmigung einkonzentriert (§ 61 Absatz 1 Nummer 5 BauO NRW 2018).

Durch die Änderung des § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe c) erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung. Ortsfeste Behälter sonstiger Art, die nicht unter Nummer 6 Buchstabe a) oder b) fallen, sind verfahrensfrei, wenn sie einen Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und eine Höhe bis zu 3 m aufweisen. Auf den Inhalt und den Aggregatzustand kommt es bei der Verfahrensfreiheit sonstiger Behälter nicht an. In

Abgrenzung zu Nummer 6 Buchstabe a) oder b) kann es sich bei Behältern sonstiger Art im Sinne des Nummer 6 Buchstabe c) beispielsweise um Wasserbehälter oder Behälter zur Aufnahme von festen Stoffen auf einem Wertstoffhof an.

Durch das Einfügen eines neuen Nummer 6 Buchstabe d) wird ein Regelungsinhalt für bauliche Anlagen geschaffen, die Gülle- und Jauchebehälter bzw. -gruben darstellen und dazu dienen, vorübergehend tierische Exkremente (nicht: Hausabwässer) aufzunehmen. Bei der Aufnahme von Hausabwässern entfällt die Verfahrensfreiheit.

Sie sind bauordnungsrechtlich verfahrensfrei, wenn sowohl der Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> als auch ihre Höhe bis zu 3 m beträgt. Gülle- und Jauchebehälter sowie Gülle- und Jauchegruben unterliegen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 als JGS-Anlagen der Anzeigepflicht nur noch bei einem Gesamtvolumen von mehr als 500 m<sup>3</sup> (vgl. § 13 Absatz 3 AwSV und Nummer 6.1 der Anlage 7 zur AwSV).

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe f) (vormals: Buchstabe e) wird um Fahrsilos erweitert; ausgenommen werden Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe e) (vormals: Buchstabe d) stellt Gärfutterbehälter – in der landwirtschaftlichen Praxis als Silos bezeichnet – mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben (ohne Größenbegrenzung) verfahrensfrei. Fahrsilos sind mit (landwirtschaftlichen) Fahrzeugen befahrbare Gärfutterbehälter, die zu Hoch- und Tiefsilos, die unter Nummer 6 Buchstabe e) fallen können, abzugrenzen sind.

#### **e) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe f**

Der Inhalt des Satzes 1 Nummer 10 Buchstabe f wird an dieser Stelle gestrichen und unter Nummer 14 „folgende Plätze“ eingefügt. Zur Begründung siehe dort.

#### **f) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11**

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 wird an die Musterbauordnung angepasst. Nach Absatz 1 Nummer 11 ist die Errichtung und Änderung bestimmter, nämlich der in Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a) bis g) genannten Bauteile verfahrensfrei, wenn nicht die Regelung ausdrücklich nur an die Änderung (Nummer 11 Buchstabe b) oder nur an die Errichtung (Nummer 11 Buchstabe c) anknüpft.

Die Vorschrift hat einen zweifachen Anwendungsbereich: Zunächst beziehen sich die Tatbestände der Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a) bis f) (wie die aller anderen Verfahrensfreiheitstatbestände) auf selbständige Vorhaben, die nicht Teil eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens sind. Dies betrifft im Wesentlichen die Situation, dass

die in Nummer 11 aufgeführten tragenden und nichttragenden Bauteile nach der Errichtung der baulichen Anlage ausgeführt bzw. geändert werden.

Nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe a) sind die Errichtung und Änderung nichttragender und nichtaussteifender Bauteile in baulichen Anlagen verfahrensfrei. Dies gilt auch dann, wenn wärme- oder schallgeschützte Bauart vorgeschrieben oder Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes an den Bauteil gestellt werden. Die Verfahrensfreiheit greift ein, wenn der entsprechende Bauteil als selbständiges Einzelvorhaben ausgeführt wird (beispielsweise Einziehen zusätzlicher Innenwände in einem bestehenden Wohnhaus). Unter einem Bauteil ist ein in sich abgeschlossener Teil der baulichen Anlage zu verstehen. Tatbestandliche Voraussetzung für § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a) ist, dass der fragliche Bauteil innerhalb der Außenwände der baulichen Anlage liegt („in baulichen Anlagen“). Deshalb werden Außenmauern von der Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstaben a) und b) nicht erfasst. Das Bauteil muss nichttragend oder nichtaussteifend sein, also in statischer Hinsicht keine tragende oder aussteifende Funktion besitzen. Ein Bauteil hat dann eine tragende oder aussteifende Funktion, wenn er zur Erhaltung der Standsicherheit der baulichen Anlage und ihrer Teile notwendig ist, nämlich die Last anderer Bauteile übernimmt und ableitet bzw. der Querversteifung dient. Nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile sind vor allem unbelastete Zwischenwände und sonstige statisch unerhebliche Bauteile.

Nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe b) ist die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 verfahrensfrei, wenn eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die beabsichtigte Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet. Die Regelung soll vor allem Modernisierungsvorhaben erleichtern und ergänzt die Regelung der Nummer 11 Buchstabe a), nach der die Errichtung und Änderung nichttragender und nicht aussteifender Bauteile verfahrensfrei gestellt wird.

Im Unterschied zu dieser Vorschrift unterfällt nach Nummer 11 Buchstabe b) aber nur die Änderung der Verfahrensfreiheit. Änderung bedeutet, dass das entsprechende Bauteil erhalten bleibt, also nicht ersetzt, neu errichtet oder ausgetauscht, sondern nur modifiziert wird. Damit unterfällt das Austauschen eines vollständigen tragenden oder aussteifenden Bauteils wie das Entfernen der alten und das Einziehen einer neuen Decke bzw. einer Tragwand oder auch die sogenannte Entkernung eines Gebäudes nicht der Verfahrensfreiheit nach Nummer 11 Buchstabe b). Unter Änderungen fallen beispielsweise die Schaffung neuer Türöffnungen oder Durchbrüche für sonstige Zwecke, so für Leitungen.

Im Unterschied zu Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a) muss es sich bei dem betroffenen Bauteil um ein solches in einem Wohngebäude handeln. Dies sind ausschließlich dem

Wohnen dienende Gebäude, wobei eine untergeordnete freiberufliche Nutzung dem nicht entgegensteht.

Unter die Verfahrensfreiheit fallen – wie bei Nummer 11 Buchstabe a) – nur Änderungen an Bauteilen innerhalb von Wohngebäuden, also nicht an den Außenwänden.

Um den Dachgeschossausbau zu fördern, wird § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe c) in die nordrhein-westfälische Bauordnung eingefügt. Gegenüber Nummer 11 Buchstaben a) und b) ist Nummer 11 Buchstabe c) „lex specialis“. Die Verfahrensfreiheit entbindet gemäß § 60 Absatz 2 nicht von der Einhaltung der materiellen Vorschriften, so insbesondere im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 BauGB) hinsichtlich der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (beispielsweise Geschossflächenzahl), aber auch hinsichtlich der materiellen bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Rettungswege, Raumhöhe).

Der Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe c) unterfällt die Errichtung und Änderung

- tragender und nicht tragender Bauteile,
- einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden,
- im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude,
  - wenn sie mit der darunterliegenden Wohnung durch eine Treppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 in Verbindung stehen und
  - die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden

und

- bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder ein qualifizierter Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 und
- bei Gebäuden anderer Gebäudeklassen eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 87 Absatz 2 Nummer 4

der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Gebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet.

§ 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe c) umfasst die Errichtung und Änderung tragender und nichttragender Bauteile, wie sich der Überschrift zu Nummer 11 entnehmen lässt.

Die Verfahrensfreiheit nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe c) gilt nur für die Errichtung und Änderung einzelner Aufenthaltsräume, nicht aber einer ganzen Wohnung. Aufenthaltsräume sind nach der Legaldefinition des § 2 Absatz 7 Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Soll durch den Dachgeschossausbau eine ganze Wohnung und sei es nur ein Einzimmerapartment oder gar mehrere Wohnungen entstehen, ist dieses Vorhaben nach § 60 Absatz 1 genehmigungspflichtig.

Die zu errichtenden Aufenthaltsräume müssen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die betroffenen Aufenthaltsräume dürfen also ausschließlich zur Wohnnutzung und nicht bzw. nicht auch zu anderen, bspw. zu gewerblichen oder freiberuflichen, Zwecken Verwendung finden. Eine solche Nutzung führt immer zur Genehmigungspflicht. Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die freiberuflich oder vergleichbar gewerblich im Sinne des § 13 BauNVO genutzt werden.

Die Aufenthaltsräume müssen sich im Dachgeschoss befinden, also in einem Geschoss, das unmittelbar unterhalb der Dachschrägen liegt, wobei es weder darauf ankommt, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt, noch darauf, ob sich die Aufenthaltsräume in der 1. oder 2. Ebene des Dachgeschosses befinden.

Das Dachgeschoss, in dem die Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, liegen, muss sich in einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude befinden.

Die Verfahrensfreiheit nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe c) setzt weiter voraus, dass die Dachkonstruktion des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden darf. Die Dachkonstruktion, also der technische Aufbau des Daches, nämlich des Bauteils, der die bauliche Anlage überdeckt und nach oben abschließt, darf zwar verändert werden, aber nicht in genehmigungspflichtiger Weise. Nach § 60 Absatz 1 ist grundsätzlich jede Änderung eines Gebäudes und damit auch die des Daches genehmigungspflichtig. Damit sind insbesondere Veränderungen des Dachstuhls genehmigungspflichtig, so zum Beispiel auch die Aufnahme von Dachaufbauten. Ausnahmen hiervon ergeben sich nur nach Nummer 11 Buchstabe d) (Einbau von Dachflächenfenstern) und nach Nummer 11 Buchstabe f) (Aufdoppelung von Sparren zur Aufnahme der Wärmedämmung). Eine Änderung tragender oder aussteifender Bauteile im Dachstuhl unterfällt nicht der Verfahrensfreiheit nach Nummer 11 Buchstabe b), da es sich nicht um eine Änderung innerhalb eines Wohngebäudes handelt.

Darüber hinaus darf auch die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden. Die äußere Gestalt des Gebäudes, insbesondere des Daches darf zwar verändert werden, aber nicht in einer Weise, die der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterfällt. Die äußere Gestalt wird verändert durch den Einbau oder die Änderung von Dachgauben oder anderen Dachaufbauten. Der Einbau bzw. die Änderung von Dachflächenfenstern sowie von Fenstern in der Giebelfläche des Daches verändern die äußere Gestalt des Gebäudes nicht und sind auch im Übrigen nicht genehmigungspflichtig (vgl. Nummer 11 Buchstabe d).

Verfahrensfrei sind nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe d) die Errichtung und Änderung von Fenstern und Türen (vgl. § 37) und der dafür bestimmten Öffnungen in bestehenden baulichen Anlagen. Die Regelung gilt nicht nur für Fenster und Türen in der Außenwand, sondern auch für Dachflächenfenster. Unter Nummer 11 Buchstabe d) fallen nicht Dachgauben, sonstige Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachbalkone. Die Regelung ist auf alle Arten von Gebäuden anwendbar.

Zur Abgrenzung von (verfahrensfreien) Dachflächenfenstern mit Aufkeilrahmen zu (genehmigungspflichtigen) Dachaufbauten ist dabei das konkrete Erscheinungsbild im Einzelfall. Ein Dachaufbau liegt in einem solchen Fall nur dann vor, wenn er deutlich sichtbar aus der Dachlinie heraustritt.

Von der Errichtung ist auszugehen, wenn neue Fenster oder Türen eingebaut und die für diese vorgesehenen Öffnungen neu geschaffen werden. Eine Änderung liegt vor, wenn die für Fenster und Türen vorgesehenen Öffnungen vergrößert, verkleinert, verschoben oder auch verschlossen werden. Unter Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe d) fällt auch der Austausch von Holzfenster durch Kunststoff- oder Aluminiumfenster, von Sprossen gegen Einscheibenfenster und von Fenster gegen Türen (natürlich jeweils auch umgekehrt).

Verfahrensfrei ist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe e) an allen baulichen Anlagen die Errichtung (besser: Anbringung) und Änderung von Verblendungen und Verputz. Außenwandbekleidungen (einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung) sind ebenfalls verfahrensfrei, nicht aber bei Hochhäusern (vgl. § 50 Absatz 2 Nummer 1) und zwar wegen deren brandschutztechnischer Relevanz. Außenwandbekleidungen (vgl. § 28), Verblendungen und Verputz werden als Schutz des Gebäudes vor Witterungseinflüssen angebracht und dienen dem Wärme- und Schallschutz sowie der optischen Gestaltung baulicher Anlagen. Das Material und die Form hat keine Relevanz für die Frage der Verfahrensfreiheit. Die Verfahrensfreiheit nach Nummer 11 Buchstabe e) entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 60 Absatz 2). Zu denken ist insbesondere daran, dass Außenwandbekleidungen, Verblendungen und Verputz (insbesondere hinsichtlich der Farbgebung) den Anforderungen des § 9 (sowohl hinsichtlich der Anlage selbst als auch hinsichtlich des Straßen-,

Orts- und Landschaftsbilds) entsprechen müssen (bzgl. örtlicher Bauvorschriften, Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie in Bezug auf eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach DSchG). Bei nachträglichen Maßnahmen an der Fassade, insbesondere wenn diese erstmals mit einer Wärmedämmung verbunden sind, ist auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 zu achten.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe f) entspricht der bisher geltenden Fassung in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe e; Nummer 11 Buchstabe g) entspricht der geltenden Fassung in Nummer 11 Buchstabe f).

Da mit den vorgesehenen Änderungen in Absatz 1 Nummer 11 – gegenüber dem heutigen Recht – deutliche Erleichterungen geschaffen werden, sind bei entsprechenden (Aus-)Bauvorhaben auch mögliche Auswirkungen auf den Ersten und Zweiten Rettungsweg gemäß § 33 zu beachten. Dem trägt der neue Halbsatz Rechnung.

**g) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 Buchstabe a)**

Die Änderung dient einer weiteren Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die MBO.

**h) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d)**

Die Änderung in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) ergänzt den Tatbestand um die „[...] der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung [...]“. Hierunter kann beispielsweise eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite fallen. Es soll klargestellt werden, dass Behelfsbauten, die zur Abwehr einer Gefahr für die Bevölkerung für kurze Zeit dienen – dies kommt durch den Begriff „Behelfsbau“ zum Ausdruck – der Verfahrensfreiheit unterliegen. Zuvörderstes Ziel dieser baulichen Anlagen ist der Schutz der Bevölkerung vor einer Gefahr.

**i) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe g)**

Der Inhalt des § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe g) wird klargestellt: Aus der Praxis wurden Anfragen derart adressiert, ob es sich bei der Begrifflichkeit „ortsveränderliche und fahrbereit aufgestellte Anlagen zur Haltung von Geflügel“ um eine Freilandhaltung handele. Des Weiteren bezogen sich die Hinweise darauf, dass „800 Hühner“ konkret adressiert wurden, in dem ersten Halbsatz aber Geflügel gegenständlich sei. Da es mit der bisherigen Fassung des Nummer 13 Buchstabe g) zu Adaptionsschwierigkeiten in der Praxis gekommen ist, wird dies nun redaktionell geändert.

**j) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 14 Buchstabe e)**

Die Errichtung und Änderung von Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Le-



bensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes ist verfahrensfrei (bisher: § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe f). Derart kleine Freischankflächen – soweit sie bauplanungsrechtlich zulässig sind, andernfalls eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, § 69 Absatz 2 erforderlich wäre – sind auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht so problematisch, dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssten und etwa berührte Fragen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ohnehin im Rahmen der regelmäßig erforderlichen straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis abzuarbeiten sind.

Eine Freischankfläche ist der im Freien gelegene Teil einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes, der zum Verzehr von Speisen oder Getränken bestimmt ist. Hierzu zählen Biergärten - aber auch Gastplätze, die vor einer Gaststätte oder Verkaufsstelle – und beispielsweise Hofcafès auf privatem Grund oder auch auf öffentlichem Verkehrsgrund gelegen sind. Die fragliche Fläche ist nicht im Freien gelegen, wenn sie sowohl aufgrund der bautechnischen Konstruktion als auch der optischen Wahrnehmbarkeit dem Bereich des Gebäudes zuzuordnen, also in den baulichen Zusammenhang des Gebäudes integriert ist. Die Verfahrensfreiheit gilt nur für Gaststätten, Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks und landwirtschaftliche Betriebe. Zu Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks gehören lediglich Metzgereien, Bäckereien und Konditoreien, nicht aber sonstige Einzelhandelsgeschäfte, auch wenn sie Back- oder Fleischwaren verkaufen und auch nicht Spielhallen, Wettbüros, Shisha-Bars oder vergleichbare Vergnügungsstätten. Die Verfahrensfreiheit greift auch ein, wenn in einem Supermarkt ein selbständiger Backshop betrieben wird („Verkaufsstelle“).

Gegenüber der bisher in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe f) geltenden Fassung wird der Tatbestand in Nummer 14 Buchstabe e) um landwirtschaftliche Betriebe erweitert:

Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe liegen an rad-touristisch erschlossenen Wegen bzw. an Wanderwegen. Um die Schaffung zusätzlicher Einnahmequellen zur Erhaltung und Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe und die Förderung des Absatzes der mit der Bodenertragsnutzung erzeugten Güter oder deren Verbesserung und Steigerung ihrer Marktfähigkeit und Weiterverarbeitung zu verbessern, werden diese mit in die Nummer 14 Buchstabe e) aufgenommen.

Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe verfügen heute bereits über sogenannte Hofläden zur Vermarktung selbst erzeugter Produkte. Um die „Bauernhof-Gastronomie“ zu fördern, werden daher Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung verfahrensfrei gestellt. Dies erhöht die Attraktivität rad-touristischer Routen bzw. von Wanderwegen im Land Nordrhein-Westfalen und stärkt die Regionalität von Produktvermarktung.

Bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs können einzelne Betätigungen der gesamten betrieblichen Tätigkeit, die bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind, durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit gleichsam „mitgezogen“ werden und damit im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB an der Privilegierung teilnehmen. Voraussetzung für ein solches Mitziehen ist, dass es sich bei der landwirtschaftsfremden Tätigkeit um eine bodenrechtliche Nebensache handelt (BVerwG, U.v. 30.11.1984, Az: 4 C 27/81, und B.v. 28.08.1998, Az: 4 B 66/98). Das ist der Fall, wenn sie der Hauptanlage unmittelbar (funktional) zu- und untergeordnet ist und durch diese Zu- und Unterordnung auch äußerlich erkennbar geprägt wird (BVerwG, U.v. 22.01.2009, Az: 4 C 17/07). Der landwirtschaftsfremde Betriebsteil darf seinem Umfang und seiner Bedeutung nach lediglich ein Anhängsel zur Landwirtschaft sein (VGH BW, U.v. 08.07.2009, Az: 8 S 1686/08). Es muss ein enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung gegeben sein. Andererseits ist die Privilegierung nicht deshalb ausgeschlossen, weil der landwirtschaftliche Betrieb sich auch ohne den zusätzlichen Betriebsteil noch sachgerecht, also betriebswirtschaftlich führen ließe (BVerwG, U.v. 30.11.1984, Az: 4 C 27/81). Bei einem Angebot von landwirtschaftlichen Erzeugnissen vor Ort muss der Absatz eigenerzeugter Produkte im Vordergrund stehen (VGH BW, U.v. 08.07.2009, Az: 8 S 1686/08). Welche Kriterien für ein Überwiegen des Absatzes eigenerzeugter Produkte maßgebend sind, lässt sich nicht allgemein sagen. Bedeutsam können die Umsatzanteile, die Wertschöpfung und der damit verbundene Betriebsgewinn oder der Arbeitseinsatz „an Ort und Stelle“ sein (BVerwG, U.v. 30.11.1984, Az: 4 C 27/81). Das Vorhaben muss des Weiteren den landwirtschaftlichen Betriebsflächen auch räumlich zugeordnet sein, wobei an diese Vorgabe keine zu strengen Anforderungen zu stellen sind (VGH BW, U.v. 08.07.2009, Az: 8 S 1686/08 mit Hinweis auf BVerwG, U.v. 22.11.1985, Az: 4 C 71/82). Insgesamt kommt es darauf an, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben unter Beachtung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs in etwa gleicher Größe an etwa diesem Standort mit etwa gleichem Verwendungszweck errichten würde (vgl. VGH BW, U.v. 04.04.1995, Az: 3 S 2388/93, und 08.07.2009, Az: 8 S 1686/08).

#### **k) § 62 Absatz 2**

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen.

#### **k) § 62 Absatz 3**

§ 62 Absatz 3 wird an die MBO angepasst.

§ 62 Absatz 3 unterscheidet hinsichtlich der Beseitigung zwischen verfahrensfreien (Absatz 3 Satz 1) und anzeigepflichtigen (Absatz 3 Sätze 2 bis 5) Beseitigungen. Sind die Voraussetzungen des Satzes 1 für die Verfahrensfreiheit nicht erfüllt, bedarf es für die Beseitigung nicht der Baugenehmigung; sie ist vielmehr nur anzeigepflichtig.

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, 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 verfahrensfreien Anlagen (Nummer 1), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (Nummer 2) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m (Nummer 3).

Der Begriff der Beseitigung schließt den des Abbruchs mit ein; mit der Novelle 2018 hat der Gesetzgeber den bisher verwendeten Begriff des Abbruchs gestrichen. Unter Beseitigung im Sinne von Absatz 3 ist nur die vollständige Beseitigung einer Anlage zu verstehen. Wird die Anlage nur teilweise beseitigt, handelt es sich um eine Änderung der baulichen Anlage.

Die baurechtliche Verfahrensfreiheit wie auch das Anzeigeverfahren lässt Genehmigungserfordernisse aus anderen Rechtsbereichen unberührt. Hierzu zählen insbesondere:

- die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 14 Absatz 2 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Absatz 1 BauGB, § 173 BauGB),
- die Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn das Gebäude im Geltungsbereich einer derartigen Satzung liegt (§ 10 WAG) sowie
- die Erlaubnis zur Beseitigung von Baudenkmalern (DSchG).

Ist die Beseitigung nicht verfahrensfrei („Im Übrigen“) schreibt Satz 2 vor, dass die beabsichtigte Beseitigung (aller anderen Anlagen) mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen ist.

Dabei unterscheidet Absatz 3 Satz 3 danach, ob hinsichtlich der durchzuführenden Beseitigung eine einfache Anzeige ausreichend ist, oder ob mit dieser Anzeige nachgewiesen werden muss, dass die Standsicherheit angebaute Gebäude gegeben ist. Eine Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Bauaufsichtsbehörde nach § 82 Absatz 1 Satz 1 bzw. nach § 58 Absatz 2 die Beseitigung angeordnet hat.

Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung auf Grund § 87 Absatz 3 Nummer 1 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.

Absatz 3 enthält keine näheren Anforderungen für das Anzeigeverfahren hinsichtlich der Beseitigung von Anlagen. Der Inhalt der Anzeige ergibt sich jedoch aus der aufgrund des § 87 Absatz 3 Nummer 1 zu erlassenen Rechtsvorschrift. Hiernach bestimmt sich, welche Bauvorlagen für die Anzeige der beabsichtigten Beseitigung erforderlich sind. Nach § 15 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) in der Fassung vom 6. Dezember 1995 (GV. NRW. S. 1241), die durch Verordnung vom 10. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 670) geändert worden ist, sind dies im „Normalfall“, also bei der Beseitigung freistehender Gebäude, die Benennung des Grundstücks, auch nach Straße und Hausnummer, auf dem die Beseitigungsmaßnahme durchgeführt werden soll, und ein Auszug aus der Flurkarte mit der Darstellung der Lage des Beseitigungsvorhabens.

Darüber hinaus ist jedoch im Falle des § 62 Absatz 3 Satz 3 Halbsatz 1, also bei der Beseitigung nicht freistehender Gebäude, die Erklärung der qualifizierten Tragwerksplanerin oder des qualifizierten Tragwerksplaners über die Standsicherheit angebaute Gebäude vorzulegen. Die Bauherrschaft hat bei der Beseitigung nicht freistehender Gebäude einen qualifizierten Tragwerksplaner zu benennen und dieser hat die vorgenannten Erklärung vorzulegen. Obwohl § 62 Absatz 3 insoweit keine Regelung enthält, hat die Anzeige schriftlich zu erfolgen. Dies lässt sich daraus ableiten, dass die der Anzeige beizufügenden Bauvorlagen in Schriftform zu erstellen sind.

Nachdem das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen einen Vordruck für die Beseitigung öffentlich bekannt gemacht hat ist dieser zu verwenden.

Die Anzeige hat nach dem eindeutigen Wortlaut des Absatz 3 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen. Erst mit Eingang der letzten (vollständigen) Anzeige beginnt die Monatsfrist des Satz 2 zu laufen. Bei der Frist des Satz 2 handelt es sich um eine Ereignisfrist (§ 187 Absatz 1 BGB), sodass der Fristlauf mit dem Tag nach dem Eingang der Anzeige beginnt. Eine Eingangsbestätigung ist zwar vom Gesetz nicht vorgesehen, kann aber aus Gründen der Rechtsklarheit zweckmäßig sein. Weder der unteren Bauaufsichtsbehörde noch der Gemeinde obliegt eine Prüfpflicht hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen. Die Anzeige soll sie vielmehr nur in die Lage versetzen, bauaufsichtliche Maßnahmen (Bauaufsichtsbehörde) bzw. planungsrechtliche Schritte (Gemeinde) zu ergreifen. Die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit der Beseitigung wie

auch für die Einholung etwa erforderlicher Genehmigungen liegt vollständig bei der Bauherrschaft.

Eine Nachbarbeteiligung sieht die Bauordnung für die Anzeige der Beseitigung nicht vor. Handelt es sich um die Beseitigung eines an ein Nachbargebäude angebauten Gebäudes, kann wegen der möglichen Verletzung von Nachbarrechten eine Abstimmung mit dem Nachbarn sinnvoll sein.

Gemäß Absatz 3 Satz 3 muss bei der Beseitigung nicht freistehender Gebäude durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin bzw. einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher ist.

Soweit notwendig ist die Beseitigung durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen (Absatz 3 Satz 4). Eine Ausnahme ist gemäß Satz 5 nur dann gegeben, wenn an ein verfahrensfreies Gebäude angebaut wird. Die Einschaltung der qualifizierten Tragwerksplanerin bzw. des qualifizierten Tragwerksplaners fällt in die Verantwortung der Bauherrschaft, denn diese hat nach § 53 Absatz 1 Satz 1 auch bei der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte zu bestellen. Nach der Sonderregelung des Satzes 3 ist dies eine qualifizierte Tragwerksplanerin bzw. ein qualifizierter Tragwerksplaner im Sinne des § 54 Absatz 4.

Die Bauherrin oder der Bauherr darf grundsätzlich einen Monat nach Eingang der (letzten) Beseitigungsanzeige bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und nach Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen mit den Arbeiten beginnen. Satz 6 verweist auf § 74 Absatz 9, der entsprechend für das Anzeigeverfahren gilt. Obwohl nach Ablauf der Monatsfrist mit der Beseitigung der Anlage grundsätzlich begonnen werden darf erfordert der eigentliche Baubeginn die vorgängige Baubeginnsanzeige. Mindestens eine Woche vorher ist der Ausführungsbeginn mit dem entsprechenden Vordruck der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist auch erforderlich, wenn die Beseitigungsarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten wiederaufgenommen werden sollen. Aus dem Gesamtkontext ergibt sich auch, dass die Pflicht zur Erstattung einer Baubeginnsanzeige sich nicht auf verfahrensfreie Beseitigungen erstreckt.

## **25. zu § 63 Genehmigungsfreistellung**

§ 63 regelt die Bauvorhaben, die einer Genehmigungsfreistellung unterliegen, sofern die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind.

Die Änderungen im Absatz 2 sind überwiegend redaktioneller Art und dienen einer weiteren Angleichung des nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO. Durch die

Änderung in § 63 Absatz 2 Nummer 2 werden künftig auch mögliche bestehende örtliche Bauvorschriften in Bezug genommen. Dies entfaltet insbesondere dann Relevanz, wenn die Gemeinde nicht zugleich untere Bauaufsichtsbehörde ist, und über örtliche Bauvorschriften verfügt.

Der bisherige Absatz 4 nimmt Regelungen über bautechnische Nachweise für Anlagen auf, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen. Da die bautechnischen Nachweise konzentriert in § 68 geregelt sind und dieser über Absatz 8 in Bezug genommen wird, kann die wiederholende Vorschrift in den Sätzen 1 und 2 entfallen. Der bisherige Satz 3 wird damit zu Absatz 4: Unverändert zum bisherigen Recht hat die Bauherrschaft den Angrenzern (§ 72 Absatz 1) vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach Absatz 1 oder Absatz 5 durchgeführt werden soll, zu dem die Gemeinde keine Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 abgegeben hat.

Absatz 5 wird auf den Kern der Vorschrift begrenzt: Die Absätze 1 bis 4 gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem Wohngebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen. Die weiteren bisherigen Sätze nehmen Regelungsinhalte zu vorzulegenden bautechnischen Nachweisen auf, die über § 68 auch für die genehmigungsfreigestellten Vorhaben Geltung erlangen.

Die Änderung in Absatz 6 ist redaktioneller Art.

Die Änderung in Absatz 8 stellt sicher, dass es bei der bisherigen Verfahrensweise bleibt und die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen nicht bei der Bauaufsichtsbehörde sondern bei der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen müssen.

## **26. zu § 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren**

§ 64 regelt das einfache Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 sind. Die Vorschrift wird neu gefasst, um eine weitere Angleichung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht mit der MBO zu erreichen.

§ 64 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 auf. Der bisherige Regelungsinhalt aus Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 wird in Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b überführt: Künftig sollen im einfachen Baugenehmigungsverfahren folgende Bauvorschriften des Landes geprüft werden:

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden,
- § 6 Abstandsflächen,
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze,

- § 9 Gestaltung,
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten
- § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze sowie
- § 49 Barrierefreies Bauen.

§ 64 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und Buchstabe d den Halbsatz 2 aus der bisherigen Nummer 3 auf. Die übrigen Änderungen sind redaktioneller Art. Die bisherigen Sätze 2 und 3 aus dem ursprünglichen Absatz 1 bleiben unverändert bestehen. Mit dem neuen Satz 4 wird klargestellt, dass die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise (§ 68) im einfachen Baugenehmigungsverfahren unberührt bleiben.

Bei Sonderbauten bleibt die Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Prüfung des Brandschutzes, ausgenommen werden nur die die sogenannten Mittelgaragen.

Der bisherige § 64 Absatz 2 kann entfallen, da die Vorschriften über die jeweiligen Fristen zentral in einer Norm zusammengeführt werden. Dies dient der besseren Nachvollziehbarkeit und reduziert Redundanzen im Gesetz.

## **27. zu § 65 Baugenehmigungsverfahren**

§ 65 beinhaltet die Regelungen für das normale Baugenehmigungsverfahren, die baulichen Anlagen, die nach § 50 Absatz 2 große Sonderbauten sind, unterliegen. Mit dem neuen Satz 3 wird klargestellt, dass die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise (§ 68) im einfachen Baugenehmigungsverfahren unberührt bleiben. Die Änderung stellt eine weitere Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO dar.

## **28. zu § 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung**

§ 66 Absätze 1 bis 4 werden an die MBO (dort: § 72a) angepasst. 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 3 (bisher: 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 4 (bisher: Absatz 1 Satz 4) klargestellt: Standortspezifische Anforderungen wie Abstandsflächen oder Bauplanungsrecht bleiben bei der Prüfung im Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Typengenehmigung befreit lediglich davon, dass vom Standort unabhängige bauordnungsrechtliche Anforderungen wie die Standsicherheit, der Brandschutz, der Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz im Baugenehmigungsverfahren nochmals geprüft werden müssen.

§ 66 Absätze 5 und 6 ersetzen die bisherigen Absätze 5 bis 7: Mit der Einführung einer neuen Form der Genehmigungsfreistellung zum 1. Januar 2019 – der referentiellen Baugenehmigung für Vorhaben zur Errichtung in Bebauungsplangebietten - 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 der Bauherrin oder des Bauherrn, das Bedürfnis des Bauträgers nach einer gebühren- und zeitsparenden Genehmigungspraxis sowie eine Entlastung der Bauaufsichtsbehörden vereint werden. Darüber hinaus kann mithilfe des skizzierten Verfahrens den sicherheitsrelevanten Erwägungen einer stichprobenhaften Kontrolle der plangerechten Bauausführung durch staatlich anerkannte Sachverständige entsprochen werden.

## **29. zu § 67 Bauvorlageberechtigung**

Die Änderungen in § 67 Absatz 5 dienen der weiteren Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechtes an die MBO.

In Umsetzung der Dienstleistungs-Richtlinie erweitert § 67 Absatz 5 die unbeschränkte Bauvorlagenberechtigung auf Bauingenieurinnen und -ingenieure mit Niederlassung in anderen EU-Mitgliedstaaten oder gleichgestellten Drittstaaten. Voraussetzung ist nach Absatz 5 Satz 1 zunächst, dass die Person eine Niederlassung in einem anderen EU-Mitgliedstaat oder gleichgestellten Drittstaat hat. Es ist unerheblich, ob diese Niederlassung aufgegeben wird und die Person sich fortan in Deutschland niederlässt, ob in Nordrhein-Westfalen eine Zweitniederlassung begründet wird oder ob sie beibehalten wird und die Dienstleistungen in Nordrhein-Westfalen nur vorübergehend und ohne feste Infrastruktur erbracht werden.

Die Person muss nach Absatz 5 Satz 1 Nummer 1 eine vergleichbare Berechtigung besitzen, das heißt in dem jeweiligen Herkunftsstaat vergleichbar der nordrhein-westfälischen Bauvorlageberechtigung zur Unterzeichnung von Bauvorlagen berechtigt sein. Für diese vergleichbare Berechtigung muss die Person gem. Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 Anforderungen erfüllt haben, die denen des Absatz 4 Satz 1 vergleichbar sind; anderenfalls greift Absatz 6.

Die Änderungen in Absatz 5 Satz 2 sind redaktioneller Art und dienen der besseren Lesbarkeit des Inhaltes.

## **30. zu § 68 Bautechnische Nachweise**

§ 68 Absatz 1 (neu) Satz 1 führt einen erläuternden Obersatz ein und nähert die Vorschrift damit der Musterbauordnung an:



Satz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des § 68 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 62) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Baugenehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die – bauaufsichtlich geforderte – Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet. Unberührt bleibt die Verantwortlichkeit der Bauherrschaft für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. § 60 Absatz 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann.

Zugleich enthält Satz 2 aber auch eine Gegen Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. § 62 Absatz 3 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung aufgrund § 87 Absatz 3. Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können, etwa ein Energie- oder Wärmebedarfsausweis bei nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe e verfahrensfreien Außenwandverkleidungen. Ferner flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben.

Die Änderungen in Absatz 2 (bisher: Absatz 1) dienen der Straffung der Regelungen und führen zugleich zu einer besseren Lesbarkeit. Absatz 2 nimmt den Grundsatz auf, nachdem spätestens mit der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweise verschiedene Bescheinigungen einzureichen sind. Diese sind im Einzelnen:

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.

Der bisherige Ausnahmetatbestand in § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Halbsatz 2 BauO NRW 2018, wonach Nummer 3 nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und Sonderbauten gilt, wird präzisiert und ergänzt, so dass alle Ausnahmen an einer Stelle zusammengeführt werden: die Ausnahmen gelten für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup>. Die Regelung zur Erklärung des Entwurfsverfassers Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, für

Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 folgt in Absatz 4. Die bisherigen Sätze 3 und 4 im § 68 Absatz 1 BauO NRW 2018 werden in Absatz 5 – als zentrale Norm für Mittelgaragen im Zusammenhang mit bautechnischen Nachweisen – übernommen.

Absatz 3 (bisher: Absatz 2) nimmt neu die abweichenden Regelungen für die dort genannten baulichen Anlagen auf: Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und für eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup> muss der Standsicherheitsnachweis und der Nachweis für den Schall- und Wärmeschutz nicht von einer bzw. einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 aufgestellt oder geprüft werden. In Bezug auf die Standsicherheit bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle. Die Änderung des Satzes 2 ist insofern redaktioneller Art.

Über den neu eingefügten Satz 4 in Absatz 2 wird sichergestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen können.

Absatz 4 erläutert die Vorgehensweise der in Absatz 2 Nummer 3 erster und zweiter Spiegelstrich geregelten Ausnahme: bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen sowie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 reicht eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, aus.

Absatz 5 nimmt zentral die Anforderungen an Mittelgaragen auf: Satz 1 entspricht dabei weitestgehend dem bisher in § 63 Absatz 5 BauO NRW 2018 verorteten Regelungsinhalt, wobei auf die Ausführungen zur Prüfung und Bescheinigung der Anforderungen an den Brandschutz verzichtet wird, weil sich dies bereits aus Absatz 2 Nummer 3 ergibt. Die Sätze 2 und 3 entsprechen dem bisherigen § 68 Absatz 1 Sätze 3 und 4 BauO NRW 2018.

### **31. zu § 69 Abweichungen**

Mit den vorgesehenen Änderungen in §§ 58 Absatz 5, 68, 69 und 87 Absatz 2 Nummer 3 soll ein weiterer Beitrag zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens in Nordrhein-Westfalen geleistet werden.

Die Änderung in § 69 Absatz 1 Satz 1 stellt eine Folgeänderung aus § 3 dar.

Mit dem neuen Satz 2 wird eine weitere Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO vorgenommen: 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. In der Folge kann der bisherige Regelungsinhalt des § 69 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 entfallen.

Es wird durch den Verweis auf § 58 Absatz 5 auch klargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde mit der Erteilung Abweichungen vom Brandschutz eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für den Brandschutz beauftragen kann.

Mit dem neuen Satz 3 soll insbesondere eine Verfahrensbeschleunigung einhergehen: Es soll zukünftig keiner Feststellung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen, wenn in den Fällen, in denen die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist und die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für den Brandschutz das Vorliegen der Voraussetzungen an den Brandschutz geprüft und bescheinigt hat, diese oder dieser auch das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung bescheinigt. In der Folge wird der bisherige § 69 Absatz 1 Satz 2 zu Satz 4 (neu).

Die übrigen Änderungen in den Absätzen 2 und 3 sind redaktioneller Art.

### **32. zu § 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

§ 70 Absatz 1 Satz 1 bestimmt, dass der Bauantrag schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 anderes bestimmt ist.

Das Schriftformerfordernis setzt grundsätzlich eine eigenhändige Unterschrift voraus. Im Zuge des Gesetzes zur konsequenten und solidarischen Bewältigung der COVID-19-Pandemie in Nordrhein-Westfalen und zur Anpassung des Landesrechts im Hinblick auf die Auswirkungen einer Pandemie wurde mit Artikel 14 eine Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung in § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 BauO NRW 2018 geschaffen, um ein Verfahren für die elektronische Abwicklung der nach der Landesbauordnung durchzuführenden Verwaltungsverfahren regeln zu können. Es soll in einem elektronischen Antragsverfahren auf Schriftformerfordernisse und Formerfordernisse sowie Fristen verzichtet oder von diesen abgewichen werden können. Dabei muss das Verfahren die Datenübermittlerin oder den Datenübermittler (Absenderin oder Ab-

sender der Daten) authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes gewährleisten. Vor diesem Hintergrund kann der bisherige § 70 Absatz 1 Satz 2 entfallen.

§ 70 Absatz 2 Satz 2 nimmt eine Folgeänderung auf.

### **33. zu § 71 Behandlung des Bauantrages**

§ 71 nimmt wie bisher Regelungen über die Behandlung des Bauantrages auf. § 71 Absatz 1 Satz 1 regelt, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen (bisher: zwei Wochen) nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Die Änderung dient der Präzisierung der Frist zur Prüfung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

§ 71 Absatz 2 (neu) sieht vor, dass, sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich (1.) die Bauherrschaft ihren Eingang und den nach § 71 Absatz 5 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden mitzuteilen sowie (2.) die Gemeinde und die berührten Stellen nach Absatz 3 zu hören hat.

Die Zulassung der Mitteilung nach § 71 Absatz 2 Nummer 1 in Textform nach § 126b BGB eröffnet der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (zum Beispiel E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur). Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

Die Textform wird an dieser Stelle im Baugenehmigungsverfahren zugelassen, weil die Täuschungsgefahr gering ist.

Über § 71 Absatz 3 Satz 1 soll künftig klar im Gesetz zum Ausdruck kommen, dass die im baurechtlichen Verfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange nicht allgemein um eine fachliche Stellungnahme gebeten werden, sondern nur um Klärung, ob zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften des jeweiligen Fachrechts der Baugenehmigung entgegenstehen. Der Beitrag der Fachbehörden soll sich auf eine Rechtsprüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach dem Fachrecht beschränken. Damit soll die vom Gesetzgeber beabsichtigte beschleunigte und fristgebundene Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

§ 71 Absatz 3 Satz 2 ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde, dass, wenn sich das Erfordernis einer Beteiligung einer Stelle nur ergibt, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, mit Einverständnis der Bauherrschaft und auf dessen Kosten dies durch geeignete Sachverständige geprüft werden lassen kann.

Des Weiteren kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 71 Absatz 3 Satz 3 von der Bauherrschaft die Bestätigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.

Absatz 4 Satz 1 wird in der Folge redaktionell angepasst. In Folge der weiteren Änderungen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens (siehe zu Absatz 6) kann Satz 4 im Absatz 4 aufgehoben werden.

In § 71 Absatz 5 Satz 1 wird eine Folgeanpassung vorgenommen. Die Änderung in Satz 2 dient der weiteren Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens: Künftig ist eine Antragskonferenz einzuberufen (statt: soll einberufen werden), wenn dies der beschleunigten Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens dienlich ist. Die Änderung in Satz 3 ist redaktioneller Art.

§ 71 Absatz 6 nimmt – neu – an zentraler Stelle die Vorschriften über die verschiedenen Fristen auf: Satz 1 soll vorsehen, dass die Bauaufsichtsbehörde über einen Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im einfachen Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 (Vorbescheid) innerhalb von sechs Wochen entscheidet. Satz 2 soll regeln, ab wann die Frist nach Satz 1 zu laufen beginnt, nämlich dann, wenn die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Die Frist nach § 71 Absatz 6 Satz 1 beginnt jedoch spätestens nach Ablauf der Frist nach Absatz 4 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB sowie nach § 12 Absatz 2 Sätze 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes (jeweils zwei Monate) zu laufen. Satz 3 sieht die Möglichkeit für eine Fristverlängerung nach Absatz 4 um bis zu einem Monat vor; im einfachen Baugenehmigungsverfahren soll dies jedoch nur gelten, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absätze 1 und 2 BauGB erforderlich ist.

§ 71 Absatz 7 entspricht dem bisherigen § 71 Absatz 4.

**34. zu § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

§ 73 Absatz 1 wird an den Regelungsinhalt der MBO angepasst.

**35. zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

Die Änderung in § 74 Absatz 2 Satz 1 ist redaktioneller Art. Die Änderung in Absatz 8 stellt eine Folgeänderung dar.

**36. zu § 78 Genehmigung Fliegender Bauten**

Der neu in § 78 Absatz 2 eingefügte Satz 2 entspricht § 2 Absatz 4 Nummer 17 MBO und bildet die Grundlage dafür, dass im Ausführungsgenehmigungsverfahren für Fliegende Bauten auf der Grundlage des § 50 Absatz 1 für Sonderbauten Erleichterungen gestattet oder besondere Anforderungen zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen gestellt werden können.

§ 78 Absatz 2 Satz 3 nimmt Fliegende Bauten aus dem Anwendungsbereich des § 54 Absatz 4 aus: Standsicherheitsnachweise von Fahr- und Belustigungsgeschäften, die als Fliegende Bauten gelten, können auch durch Maschinenbauingenieure und andere Fachplanerinnen und Fachplaner aufgestellt werden. In der Folge der Änderungen wird der bisherige Satz 2 zu Satz 4 und der Satzanfang wird entsprechend angepasst.

Die Änderungen in § 78 Absatz 10 stellen Folgeänderungen dar.

**37. zu § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

Die Änderungen in § 79 Absatz 1 Satz 1 und 2 stellen Folgeänderungen dar. Nach Satz 3 soll die Zustimmung entfallen, wenn (1.) die Gemeinde nicht widerspricht, (2.) die Angrenzer dem Bauvorhaben zustimmen, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können und (3.) keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 5 durchzuführen ist.

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 zu-

kommt. Daran fehlt es, wenn sich im konkreten Fall weder die Gemeinde in ihrer Planungshoheit noch die Angrenzer in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen beeinträchtigt fühlen und dies schlüssig (die Gemeinde) bzw. ausdrücklich (die Angrenzer) erklären. Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Interim.

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 Angrenzern zu beeinträchtigen geeignet sind. Da die Beseitigung bestimmter baulicher Anlagen nach § 62 Absatz 3 anzeigepflichtig ist, kann im Satz 4 der entsprechende Satzteil entfallen.

Durch Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 kann in der Folge der bisherige Satz 5 entfallen.

§ 79 Absatz 3 präzisiert das enthaltene Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren. Dieses Prüfprogramm wird in Satz 1 in Anlehnung an das einfache Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 64) 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 (soweit es nicht als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht von Nummer 2 erfasst wird), zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, ggf. unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Entsprechend 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. In dieser Regelung liegt ein bauaufsichtlicher Prüfverzicht, der im Hinblick auf die von Absatz 1 Satz 1 geforderte Qualifikation der Baudienststelle vertretbar erscheint; dies stellt Satz 4 klar.

§ 79 Absatz 4 Satz 1 (alt) kann infolge des neuen Absatzes 5 (siehe dort) entfallen. In der Folge werden die bisherigen Sätze 2 und 3 zu den Sätzen 1 und 2. Absatz 4 Satz 1 (neu) regelt die – mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche – Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. Satz 2 (neu) erklärt § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB 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. Satz 3 erklärt im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren für entsprechend anwendbar.

§ 79 Absatz 5 (neu) soll regeln, dass die Baudienststelle die Verantwortung dafür trägt, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Um die Dokumentation auch für die Fälle sicherzustellen, in denen sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer entscheidet, die Anlage nicht weiter von der Baudienststelle betreuen zu lassen, soll Satz 2 vorsehen, dass die Baudienststelle verpflichtet ist, dem Eigentümer Unterlagen und Pläne in Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen gelten § 74 Absatz 5 Sätze 1 und 2 entsprechend.

Die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung der § 58 Absatz 3, § 58 Absatz 4 und § 73 sowie der auf Grund des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung der Unternehmerin oder des Unternehmers (§ 55) unberührt bleibt.

In der Folge des Einfügens des neuen Absatzes 5 wird der bisherige Absatz 5 zu Absatz 6. Die Änderung in Absatz 6 (neu) dient zur weiteren Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die MBO.

**38. zu § 81 Einstellung von Arbeiten**

Die Änderung dient zur Korrektur des veröffentlichten Gesetzestextes. Die Wörter „abgewichen wird, oder“ beziehen sich auf die Nummer 2 insgesamt und nicht wie in der Veröffentlichung dargestellt nur auf den Buchstaben b.

**39. zu § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Mit der neuen Vorschrift in § 82 Absatz 2 soll eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden, damit die zuständige Bauaufsichtsbehörde einschreiten kann, wenn bauliche Anlagen nicht mehr genutzt werden und einfach verfallen. Das Problem ist, dass die Bauaufsichtsbehörden im Regelfall wegen des bestehenden rechtlichen Bestandsschutzes bisher nur dann tätig werden können, wenn von der baulichen Anlage selbst eine Gefahr ausgeht. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn aufgrund mangelnder Standsicherheit der Anlage das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht wären. Ohne eine solche Gefahrenlage scheidet bauaufsichtliche Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde dagegen regelmäßig aus. Oft gehen von solchen im Verfall begriffenen baulichen Anlagen jedoch erhebliche optische Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbilds aus, sodass diese von der Öffentlichkeit nicht selten als Schandfleck empfunden werden. Mit behördlichen Maßnahmen kann eine Beseitigung nach derzeitiger



Rechtslage in der Regel nicht erwirkt werden. Durch die Änderung kann eine Regelungslücke geschlossen und die Defizite bei den bauaufsichtlichen Möglichkeiten behoben werden.

In der Folge werden die bisherigen Sätze 1 und 2 zum Absatz 1.

#### **40. zu § 83 Bauüberwachung**

Die Änderung in § 83 Absatz 2 ist redaktioneller Art.

#### **41. zu § 86 Ordnungswidrigkeiten**

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten sollen im Wesentlichen unverändert bleiben, werden aber insbesondere infolge von mit dem Gesetzentwurf vorgetragene Neuerungen ergänzt. Zu den Veränderungen im Absatz 1 wird wie folgt erläutert:

- Nummer 2: Die Nummer 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt auf und erweitert diesen auch auf die nicht ordnungsgemäße Einrichtung einer Baustelle nach § 11 Absatz 1.
- Nummer 6: Die Nummer 6 wird gegenüber der heute geltenden Fassung textlich gestrafft. Gemäß § 53 Absatz 1 Satz 1 hat die Bauherrschaft zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien 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.
- Nummer 7 und 8: Die bisherigen Nummern 7 und 8 werden inhaltlich getauscht; dies entspricht der gesetzlich vorgesehenen Reihenfolge. In Nummer 8 (bisher: Nummer 7) wird eine Folgeänderung vorgenommen.
- Nummer 9: Nummer 9 nimmt einen neuen Ordnungswidrigkeitentatbestand auf: Wenn eine Unternehmerin oder ein Unternehmer ihren oder seinen Nachweispflichten entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht nachkommt, soll dies künftig bewehrt sein.
- Nummer 11: Die Nummer 11 (bisher: Nummer 10) nimmt den bisherigen Regelungsinhalt auf und erweitert diesen um eine nicht bzw. nicht rechtzeitige Anzeige einer Beseitigung einer Anlage.
- Nummer 12: Nummer 12 nimmt einen neuen Ordnungswidrigkeitentatbestand auf: Wenn eine Bauherrschaft entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5 – auch in Verbindung

mit Satz 6 – mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt, soll dies künftig bewehrt sein.

Der neu einzufügende Satz 2 führt zu einer weiteren Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht mit der MBO. Die Bauaufsichtsbehörden können künftig Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, einziehen. Dies gilt nur insoweit, als das die Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nummern 3 bis 5 begangen wurde. § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist anzuwenden.

In Absatz 2 werden die bisherigen Nummern 2 bis 6 inhaltlich gestrafft und in den Nummern 2 bis 4 neu zusammengeführt.

Absatz 3 Satz 1 wird an die MBO angepasst. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden. Absatz 3 Satz 2 trägt dafür Sorge, dass im Falle einer Ordnungswidrigkeit, die durch ein Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen begangen wurde, die jeweilige zuständige Kammer hiervon unterrichtet wird. Der neue Satz 2 trägt zu einer Stärkung der Kammerverantwortung bei.

Die Änderungen in Absatz 4 sind Folgeänderungen.

#### **42. zu § 87 Rechtsverordnungen**

§ 87 umfasst die zur Verwirklichung der in den § 3 Absatz 1 Sätze 1 und 2, § 17 Absatz 1 und 18 Absatz 1 bezeichneten allgemeinen Anforderungen, die Ermächtigungen für die oberste Baubehörde, durch Rechtsverordnungen Vorschriften zu erlassen.

Die Änderung in § 87 Absatz 1 Nummer 1 bzw. das Einfügen der Nummer 6 dienen der weiteren Anpassung an die MBO. Die in Absatz 1 neu eingefügten Nummer 7 und 8 dienen der weiteren Umsetzung des § 48. Ein vergleichbarer Regelungsinhalt wird in § 89 „Örtliche Bauvorschriften“ aufgenommen.

Absatz 1 Nummer 12 (bisher: Nummer 9 und 10) dient der weiteren Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die MBO. Die in Absatz 1 enthaltenen weiteren Nummern 14 und 15 (bisher: 11 und 12) sollen als Folgeänderung entfallen.

Mit der Änderung in Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 wird klargestellt, dass nicht nur die staatliche Anerkennung selbst sondern auch Verfahrensregelungen, bspw. Beteiligung der Brandschutzdienststelle, aufgrund dieser Ermächtigung möglich sind.

§ 87 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 soll um die Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen

nach § 62 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63 ergänzt werden.

**43. zu § 88 Technische Baubestimmungen**

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

**44. zu § 89 Örtliche Bauvorschriften**

In § 89 Absatz 1 werden die Nummern 4 und 5 dem Regelungsinhalt in § 87 angepasst:

§ 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 der bisherigen Fassung, soll jedoch um eine Ermächtigung für die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze sowie für Stellplätze für Kraftfahrzeuge erweitert werden.

**45. zu § 90 Übergangsvorschriften**

§ 90 Absatz 4 soll vorsehen, dass die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren nach den davor geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen sind. In diesen Fällen sind die materiellen Vorschriften dieses Gesetzes nur insoweit anzuwenden, als sie für die Antragstellerin oder den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das zur Zeit der Antragstellung geltende Recht.

**46. zu Artikel 2 Inkrafttreten**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes: § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 dieses Gesetzes soll rückwirkend zum 1. Januar 2021 in Kraft treten. Derzeit sieht § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 vor, dass Rechtsverordnungen über das Verfahren für die elektronische Abwicklung der nach diesem Gesetz durch die Bauaufsichtsbehörden durchzuführenden Verfahren, bei dem auf Schriftformerfordernisse und Formerfordernisse sowie Fristen, die durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes angeordnet sind, verzichtet oder von diesen abgewichen werden kann, nur mit Wirkung bis zum 31. Dezember 2020 erlassen werden dürfen. Um das digitale Baugenehmigungsverfahren dauerhaft zu implementieren, bedarf es einer Entfristung dieser Vorschrift. Da das Gesetzgebungsverfahren nicht vor dem 1. Januar 2020 beendet sein wird, bedarf es eines rückwirkenden Inkrafttretens.

Artikel 2 Satz 3 sieht vor, dass die geänderten Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen und örtlichen Bauvorschriften zum 1. April 2021 in Kraft treten. Im Übrigen tritt das Gesetz am 1. Juli 2021 in Kraft, um einen entsprechenden Übergangszeitraum zu gewährleisten.