

2 x Seiten

Städtetag

Nordrhein-Westfalen

Herrn
ORR Holler
Ausschuß für Städtebau
und Wohnungswesen
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Herrn
ORR Baumann
Ausschuß für Kommunalpolitik
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Platz des Landtags
40221 Düsseldorf



Hauskasse
Städtetag
Lindenallee 13-17
51109 Köln
20.09.1994/su

Telefon 0201 37711
Durchwahl 3771 287
Telefax 0201 37711
Telefax 0201 3771126
Büro 0201 37711

Stadtkasse Köln
Königsplatz 1
50101 Köln
Büro 0201 51193

Anlagennummer
63.20.30

**Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzesentwurf der Landesregierung zur Novelle der Landesbauordnung (BauO NW)
- LT-Drs. 11/7153 - vom 20.05.1994**

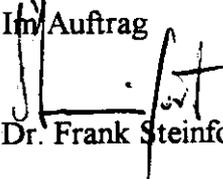
Sehr geehrte Herren,

wir erlauben uns, Ihnen in der Anlage die Vorschläge der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zu übersenden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie den Text vervielfältigen und den einzelnen Ausschußmitgliedern zu-leiten würden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dr. Frank Steinfort

Anlage

Vorschläge
der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände
zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der
Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen

Statt komplizierter neuer Verfahren Entrümpelung des Baurechts!

Die Landesregierung hat einen sehr umstrittenen Gesetzentwurf zur Novelle der Landesbauordnung NW in den Landtag eingebracht (LT-Drs. 11/7153 vom 20.05.1994). Die kommunalen Spitzenverbände haben insbesondere die geplante Freistellung von bestimmten Genehmigungsverfahren für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze kritisiert. Bei den Bauherren werden Erwartungen geweckt, die das Gesetz bei weitem nicht erfüllt. Zudem wird den Bauherren zukünftig ein erheblich größeres Risiko beim Bauen übertragen. Die Städte und Gemeinden werden wahrscheinlich gezwungen, zahlreiche Baustellen wegen Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften stillzulegen. Die kommunalen Spitzenverbände haben stattdessen gefordert, das bestehende Baurecht zu entrümpeln und dadurch den Vollzug zu vereinfachen und zu beschleunigen. Da der Gesetzentwurf der Landesregierung diesen Lösungsweg zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren nicht verfolgt, sondern stattdessen komplizierte Verfahrensvorschriften einführt, machen die kommunalen Spitzenverbände im folgenden 20 Vorschläge zur Entrümpelung der Bauordnung, mit deren Hilfe zahlreiche Paragraphen vereinfacht oder ganz abgeschafft werden können. Die kommunalen Spitzenverbände sind fest davon überzeugt, daß die Vereinfachung und Straffung der Vorschriften in der Landesbauordnung der richtige Weg zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren ist.

Die Vorschläge sind im folgenden abgedruckt:

Vorschlag 1

Erleichterung der notwendigen rechtlichen Absicherungen bei der Errichtung von Gebäuden

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 4 Abs. 1 Nr. 1

- (1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, daß bis zum Beginn ihrer Benutzung
1. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, **rechtlich gesicherte** Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; Wohnwege, an denen nur Gebäude geringer Höhe zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind;
 2. ...

1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs **öffentlich-rechtliche** in **rechtliche** Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

Vorschlag 2

Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung bei der Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 4 Abs. 2

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn **rechtlich** gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs **öffentlich-rechtliche** in **rechtliche** Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

Vorschlag 3

Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 1 Satz 2 b

...
b) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und die Nachbarin oder der Nachbar dem Grenzanbau schriftlich zustimmt.

1.2 Begründung:

Das aufwendige Verfahren der Baulastsicherung ist für diese Fälle unzweckmäßig. Eine einfache schriftliche Erklärung des Nachbarn soll ausreichen. Ohnehin kann die Bauaufsichtsbehörde, gestützt auf § 6 Abs. 1 Satz 3, nach Realisierung des Vorhabens einen entsprechenden Anbau verlangen. Wer zusätzliche Sicherheit wünscht, kann eine Baulast begründen oder eine grundbuchrechtliche Sicherung vornehmen.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung der Formulierung in § 6 Abs. 1 Satz 2 b

Vorschlag 4

Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung von Abstandflächen

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 6 Abs. 2, Streichung § 7

(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. **Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist, bleiben unberührt.**

1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob einer zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Sicherung über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt. Die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 7 Abs. 1 wird in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt, um die Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde entbehrlich zu machen.

1.3 Konsequenzen:

Änderung § 6 Abs. 2, Streichung § 7. § 7 Abs. 2 kann ohnehin entfallen, da der dort geregelte Tatbestand von § 8 Abs. 2 miterfaßt wird.

Vorschlag 5

Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 6 Abs. 5, Streichung § 6 Abs. 6, Abs. 13 bis Abs. 17

Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,4 H, vor Außenwänden von Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen 0,25 H, in allen Fällen mindestens jedoch 2,50 m zu Grundstücksgrenzen.

1.2 Begründung:

Die Verknüpfung der Tiefe der Abstandfläche mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung ist anwenderfeindlich, da der Entwurfsverfasser sich Klarheit über die Einordnung des Gebietes verschaffen muß. Diese Einordnung verursacht gerade in Gebieten nach § 34 BauGB extreme Schwierigkeiten, da häufig nicht zuordnungsfähige Gemengelagen vorliegen. Die Bauaufsichtsbehörde muß in diesen Fällen die Gebietszuordnung festlegen, bevor der Entwurfsverfasser eine Bemessungsgrundlage für die Tiefe der Abstandflächen erhält. Zusätzlich führt die Anwendung des Schmalseitenprivilegs gem. § 6 Abs. 6 zu Auslegungsschwierigkeiten. Hessen hat generell die Tiefe der Abstandfläche auf 0,4 H unter Verzicht auf das Schmalseitenprivileg reduziert. An diesem Modell orientiert sich der Vorschlag. Der in Abs. 14 des Regierungsentwurfs vorgesehene Möglichkeit der Verbesserung des Wärmeschutzes durch nachträgliche Bekleidung von Außenwänden wird dadurch Rechnung getragen, daß der Mindestabstand auf 2,50 m generell reduziert wird, um insofern auch eine Gleichbehandlung von Neu- und Altbauten zu gewährleisten. Die vorgeschlagene Reduzierung des Mindestabstandes auf 2,50 m orientiert sich zudem an der seit vielen Jahren bewährten baden-württembergischen Abstandregelung.

Durch die generelle Senkung der Abstandtiefe auf 0,4 H werden die im geltenden Recht und im Regierungsentwurf enthaltenen Sonderregelungen für überwiegend bebaute Gebiete, zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie Abstandreduzierungen in abgegrenzten Gebieten entbehrlich. Eventuell noch verbleibende Abweichungstatbestände sind ohnehin nach § 74 zu regeln.

1.3 Konsequenzen:

Änderung Abs. 5, Streichung Abs. 6 und Abs. 13 bis 17

Vorschlag 6

Erweiterung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Grenzbereich

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 11

(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen sind zulässig

1. an der Nachbargrenze gebaute überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Länge von 12 m; die mittlere Wandhöhe dieser Gebäude darf nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen.

1.2 Begründung:

Die neue 12 m-Begrenzung an einer Nachbargrenze ermöglicht auch die Schaffung von Doppelgaragen. Aus brandschutztechnischer Sicht ist nicht ableitbar, warum eine Nebenanlage weitergehende Gefährdungspotentiale aufweist, als eine Garage mit Abstellraum. Ein Verzicht auf die 15-m-Regelung ist möglich, da das Planungsrecht ein ausreichendes Korrektiv darstellt.

1.3 Konsequenzen:

Änderung der Längenmaße und Ergänzung der Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 11.

Vorschlag 7

Rechtssicherheit bei den Zulässigkeitstatbeständen der Abstandflächenregelung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 12

(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandflächen sind zulässig, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird

1. Garagen,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Absatz 10).

1.2 Begründung:

Die bislang geltende Vorschrift, wie auch der Regierungsentwurf, macht eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich, so daß der Entwurfsverfasser ohne deren Beteiligung nicht eindeutig beurteilen kann, ob er mit der Begünstigung rechnen darf. Die Umwandlung in einen Zulässigkeitstatbestand beseitigt Rechtsunsicherheiten für Entwurfsverfasser und eventuell einzuschaltende öffentlich-bestellte Sachverständige.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Abs. 12 in einen Zulässigkeitstatbestand.

Vorschlag 8

Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht

1.1 Notwendige Gesetzesstreichungen

Streichung § 9 Abs. 2 und 3 sowie §§ 10 und 11

1.2 Begründung:

Es handelt sich um Vorschriften, die keine eigene bauordnungsrechtliche Berechtigung aufweisen bzw. dem Satzungsrecht der Gemeinden unterworfen sind. Sie dienen dem Vollzug städtebaulicher, verkehrsrechtlicher oder landschaftsrechtlicher Vorschriften. Die Pflicht zur Beachtung satzungsrechtlicher Vorschriften gilt ohnehin dem Anwendungsbereich der Bauordnung unterliegenden Vorhaben.

Zu § 9 Abs. 2 Kinderspielflächen

Ob und in welcher Form Spielflächen für Kleinkinder auf den Wohnhausgrundstücken bereitzustellen sind soll in das Satzungsrecht der Gemeinden überführt werden. In erster Linie sind nämlich die örtlichen Verhältnisse ausschlaggebend, die die Gemeinde besser beurteilen kann als der Landesgesetzgeber, dessen Vorgaben zwangsläufig generalisierend sein müssen.

Zu § 9 Abs. 3 Veränderung der Geländeoberfläche

Diese Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Planungsrecht. Es bestehen darüber hinaus im Hinblick auf Artikel 74 Nr. 18 Grundgesetz Bedenken, ob das Land eine bodenrechtliche Materie regeln kann, die der Bund bereits in §§ 30 bis 35 Baugesetzbuch geregelt hat. Als Korrektiv stehen die Vorschriften des Planungsrechts zur Verfügung.

Zu § 10

Einfriedung der Grundstücke

Anwendungsfälle ergeben sich überwiegend im Zusammenhang mit straßenrechtlichen Verfahren. Im übrigen sind die seltenen, eventuell verbleibenden Anwendungsfälle (Gefahrenabwehr) zwanglos über § 3 regelbar.

Zu § 11

Gemeinschaftsanlagen

Festsetzungen eines Bebauungsplanes wirken aus sich heraus. Die Vorschrift wurde aus §§ 73 und 74 der Musterbauordnung in der Fassung Januar 1960 übernommen. Damals glaubte man noch in der Bauordnung bestimmen zu müssen, wann und wie die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind - vgl. Allgemeine Einführung in die Musterbauordnung,

Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Band 17, Seite 34. Ein Vollzugsproblem des Städtebaurechts bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen besteht infolge der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Rechtsprechung, anders als seinerzeit erwartet, nicht. Die Vorschrift des § 11 wird deshalb von den Bauaufsichtsbehörden zum Vollzug des Städtebaurechts überhaupt nicht benötigt, sie wird auch in der Praxis überhaupt nicht angewandt.

1.3 Konsequenzen:

Streichung der §§ 9 Abs. 2 und 3 sowie §§ 10 und 11, Erweiterung der Satzungsermächtigung für Spielflächen in § 87 Abs. 1 Nr. 3

Vorschlag 9

Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung bei der Errichtung und dem Abbruch von baulichen Anlagen

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 15 Abs. 2

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Anlagen ist zulässig, wenn **rechtlich** gesichert ist, daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der Anlagen bestehen bleiben.

1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob einer zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs **öffentlich-rechtliche** in **rechtliche** Sicherung. Auf diese Weise wird einer Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

Vorschlag 10

Abschaffung von Ermessenstatbeständen, Schaffung von Rechtssicherheit

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Streichung

- § 29 Abs. 3 (innere Brandwände)
- § 30 Abs. 2 Halbsatz 2 (Leitungsführung)
- § 32 Abs. 1 Satz 2 (Brandabschnitte)
- § 32 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 (Öffnungen in Gebäudetrennwänden)
- § 32 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 (Anforderung an Öffnungen)
- § 32 Abs. 4 (Lichtdurchlässige Baustoffe)
- § 33 Abs. 3 (Brandwände)
- § 34 Abs. 5 Satz 2 bis 4 (Öffnungen in Decken)
- § 35 Abs. 1 Satz 2 (harte Bedachung)
- § 35 Abs. 5 Satz 3 (Bedachung niedriger Anbauten)
- § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (einschiebbare Treppen)
- § 36 Abs. 5 Satz 2 (Breite notwendiger Treppen)
- § 37 Abs. 5 Satz 2 (Treppenräume in Kellergeschossen)
- § 37 Abs. 8 Satz 2 Halbsatz 2 (Öffnungen in inneren Treppenraumwänden)
- § 37 Abs. 10 Satz 3 (Rauchabzugsvorrichtung)
- § 38 Abs. 2 Satz 4 (Anforderungen an Flurwände)
- § 38 Abs. 4 Satz 2 (Flurbekleidungen- und beläge)
- § 39 Abs. 5 (Anforderungen an Aufzüge)
- § 42 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 (Anforderungen an Lüftungsleitungen)
- § 42 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 (gemeinsame Benutzung von Lüftungsanlagen)
- § 43 Abs. 4 Satz 3 (Abgasanlagen und Verbrennungsmotoren)
- § 44 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 (Wasserversorgungsanlagen)
- § 48 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3 (Maß notwendiger Fenster)
- § 49 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 (Zugänge zu Nutzungseinheiten)
- § 52 Abs. 3 Satz 3 (Anforderungen an Ställe)
- § 55 Abs. 6 (bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen)
- § 57 Abs. 1 Satz 3 (Anforderungen an Bauleiter/in)

1.2 Begründung:

Bei diesen Vorschriften handelt es sich um Ermessensentscheidungen bzw. Entscheidungen mit Beurteilungsspielraum zugunsten der Bauaufsichtsbehörden. Bei nahezu sämtlichen Bauvorhaben wird von einzelnen dieser Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Eine Streichung dieser Vorschriften würde eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung zur Folge haben. Soweit dies nicht möglich ist, sollten sie in Zulässigkeitstatbestände umformuliert werden. Ohnehin handelt es sich bei vielen der im Vorschlag genannten Vorschriften um Doppelregelungen zu § 47, der künftig generell Abweichungen erleichtern soll. Soweit die Umwandlung in Zulässigkeitstatbestände nicht möglich ist, bietet § 74 bereits eine ausreichende Abweichungsgrundlage.

1.3 Konsequenzen:

Streichung der o. g. Vorschriften, soweit möglich Umwandlung in Zulässigkeitstatbestände.

Vorschlag 11

Verzicht auf überflüssige Vorschriften

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Streichung § 35 Abs. 3 (Bedachung bei Gebäuden mit Grenzabstand von 12 - 24 m)
Abs. 6 (Vorrichtungen für Schnee und Eis)
Abs. 7 (Vorrichtungen bei Dacharbeiten)

1.2 Begründung:

Zu Abs. 3 Anwendungsfälle sind in Nordrhein-Westfalen äußerst selten und über § 74 regelbar.

Zu Abs. 6 Die Verpflichtung kann zwanglos im Einzelfall aus § 3 und 19 hergeleitet werden.

Zu Abs. 7 Die Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Unfallverhütungsrecht und wird über die Bauberufsgenossenschaften vollstreckt.

1.3 Konsequenzen:

Streichung der o. g. Vorschriften

Vorschlag 12

Schaffung von Rechtsklarheit bei innenliegenden Treppenträumen

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 37 Abs. 1 Satz 3, Einführung einer technischen Baubestimmung für innenliegende Treppenträume.

Innenliegende Treppenträume sind zulässig, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

1.2 Begründung:

Diese relativ häufig gewählte Treppenraumanordnung darf nicht von der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde abhängig gemacht werden, da ansonsten die im Regierungsentwurf neu beabsichtigten Verfahrensvorschriften leerlaufen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat es in der Hand in Ergänzung des Zulässigkeitstatbestandes eindeutige technische Regeln nach § 3 Abs. 3 einzuführen und so Rechtsklarheit zu schaffen.

1.3 Konsequenzen:

Änderung der Vorschrift mit zeitgleicher Einführung einer technischen Baubestimmung für innenliegende Treppenträume (Aufwertung der bisherigen VV).

Vorschlag 13

Entlastung der Bauaufsichtsbehörde von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 43 Abs. 7

Bei der Errichtung, Änderung oder dem Auswechseln von Schornsteinen und Feuerstätten hat die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister der Bauherrin oder dem Bauherrn eine Bescheinigung zu erteilen, daß der Schornstein sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist. Festgestellte Mängel sind von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister gleichzeitig der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

1.2 Begründung:

Das Sammeln mängelfreier Bescheinigungen und deren Veraktung ist eine der überflüssigsten Aufgaben, mit denen Bauaufsichtsbehörden beschäftigt werden und verursacht einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Künftig sollten nur solche Bescheinigungen der Bauaufsichtsbescheinigung vorgelegt werden müssen, die auf mangelhafte Beschaffenheit von Schornsteinen hinweisen und ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörden erfordern. Es genügt im Gesetz vorzuschreiben, daß die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister in derartigen Fällen den Mangel der Bauaufsichtsbehörde anzeigt.

1.3 Konsequenzen:

Änderung der Formulierung in § 43 Abs. 7.

Vorschlag 14

Schaffung von Rechtsklarheit bei den Anforderungen an Aufenthaltsräume

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 48 Abs. 1

(1) Aufenthaltsräumen müssen eine Grundfläche von mindestens 8 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Unter Dachschrägen reicht eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,0 m bleiben außer Betracht.

1.2 Begründung:

Die Vorschrift muß klar und eindeutig gefaßt werden, um dem Entwurfsverfasser eine sichere Beurteilungsgrundlage zu bieten. Die Ausnahmetatbestände, die bislang in Abs. 1 enthalten sind, müssen in Zulässigkeitstatbestände umgewandelt werden, da ansonsten die vorgesehenen neuen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Freistellungsverfahren nicht zum Tragen kommen.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung der Ausnahme- in Zulässigkeitstatbestände

Vorschlag 15

Erleichterung von rechtlich notwendigen Sicherungen bei dem erforderlichen Stellplatznachweis

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 51 Abs. 3

(3) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck **rechtlich** gesichert ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs **öffentlich-rechtliche** in **rechtliche** Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

Vorschlag 16

Verlagerung der Verantwortung auf Bauleiter; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Bauüberwachung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Ergänzung § 60 Abs. 2 Satz 2

Überwacht ein Mitglied der Architekten- oder Ingenieurkammer vom Baubeginn bis zur abschließenden Fertigstellung die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer oder mittlerer Höhe als Bauleiterin oder Bauleiter bedarf es keiner Bauüberwachung nach § 82 BauO NW.

1.2 Begründung:

Der Vorschlag entspricht der Gesetzesintention der Verlagerung der Verantwortung auf die am Bau Beteiligten.

1.3 Konsequenzen:

Ergänzung § 60 Abs. 2 um den neuen Satz 2.

Vorschlag 17

Entlastung der Bauaufsichtsbehörde von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 67 Satz 2

Die Bauherrin oder der Bauherr muß vor der Benutzung der Anlagen über Bescheinigungen der Unternehmerinnen oder Unternehmer oder Sachverständiger verfügen, wonach die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Bescheinigungen sind der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen. § 43 Abs. 7 bleibt unberührt.

1.2 Begründung:

Da die Anlagen gem. § 67 Satz 1 genehmigungsfrei sind, ist auch die Sammlung von Bescheinigungen nicht erforderlich und kann in die Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn gelegt werden. Ohnehin verursacht das Sammeln und Verakten von mängelfreien Bescheinigungen einen erheblichen Verwaltungsaufwand bei den Bauaufsichtsbehörden.

1.3 Konsequenzen:

Änderung § 67 Satz 2.

Vorschlag 18

Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmungen, Entlastung der Bauaufsichtsbehörde

1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 75 Abs. 1 und 2, Streichung § 75 Abs. 3 und 4 (Benachrichtigung von Angrenzern)

(1) Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten angrenzender Grundstücke (Angrenzer) sind nach Abs. 2 zu beteiligen. Die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen sind insoweit nicht anzuwenden.

(2) Ist zu erwarten, daß öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, hat die Bauherrin oder der Bauherr die schriftliche Zustimmung der Angrenzer mit dem Antrag vorzulegen. Als Zustimmung gilt auch, wenn die Angrenzer die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben haben.

1.2 Begründung:

Entsprechend dem bayerischen Modell wird die Beibringung von Nachbarzustimmungen in die Eigenverantwortung des Bauherrn gelegt. Darüber hinaus sichert dieses Verfahren dem Nachbarn rechtzeitige Information. Eine Regelbeteiligung wie sie Bayern auch dann vorsieht, wenn keine öffentlich-rechtlichen, nachbarschützenden Vorschriften berührt werden, ist entbehrlich.

1.3 Konsequenzen:

Änderung der Formulierung in § 75 Abs. 1 und 2, Streichung der Abs. 3 und 4.

Vorschlag 19

Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und Einführung des Baufreigabescheines

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung des § 76 Abs. 5

(5) Mit der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben, soweit nicht für das vereinfachte Genehmigungsverfahren anderslautende Regelungen bestehen, darf erst nach Erteilung des Baufreigabescheines begonnen werden. Der Baufreigabeschein ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung geforderten Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und die Standsicherheit vorliegen und geprüft sind.

1.2 Begründung:

Ist die baurechtliche Prüfung eines Bauvorhabens abgeschlossen, besteht für den Bauherrn erst Rechtssicherheit für sein Investitionsvorhaben. Nicht selten werden die bautechnischen Nachweise zum Bestandteil einer Ausschreibung für den Rohbau oder die schlüsselfertige Erstellung, z. B. eines größeren Gewerbeobjektes, gemacht. Ohne Kenntnis der möglichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung bereitet die Erstellung der Nachweise in der Praxis Probleme. Der nach geltendem Recht sich anbietende Ausweg des Vorbescheides wird weder von den Antragstellern, noch von den Kreditinstituten gerne gewählt. Es bietet sich daher die Lösung des Problems nach sächsischem Modell an. Nach § 70 der sächsischen Bauordnung kann das Genehmigungsverfahren in zwei selbständige Schritte aufgeteilt werden: die Baugenehmigung und den folgenden Baufreigabeschein. Für größere Baukomplexe hat sich dieses Verfahren außerordentlich gut bewährt.

1.3 Konsequenzen:

Änderung des § 76 Abs. 5.

Vorschlag 20

Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung

1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Ergänzung § 84 um neuen Absatz 6

Überschrift **Rechtliche Sicherung**

neuer Absatz 6

(6) Anstelle der Baulast kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer eine grundbuchrechtliche Sicherung vorlegen. Diese ersetzt die öffentlich-rechtliche Baulast, wenn darin geregelt ist, daß deren Inhalt nicht ohne Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde verändert oder gelöscht werden kann.

1.2 Begründung:

Übernahme des sächsischen Modells, um dem Bauherrn eine allein seiner Entscheidungsbefugnis zugängliche Regelung zu ermöglichen, bei der Bauaufsichtsbehörde nicht mitwirken muß.

1.3 Konsequenzen:

Ergänzung des § 84.