

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (VV BauO Nordrhein-Westfalen)

Vom x. Monat 2023

Auf Grund des § 87 Absatz 1 Satz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom xy (GV. NRW. S. xxxx), geändert worden ist ergeht folgende Verwaltungsvorschrift zugleich als allgemeine Weisung nach § 9 Absatz 2 Buchstabe a des Ordnungsbehördengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 762).

Paragraphenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich grundsätzlich auf die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Gesetzes vom TT.MM.JJJJ (GV. NRW. S. xxx). Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen des Gesetzes. Bei ausgelassenen Hauptnummern bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Die Verwaltungsvorschrift wird nach dem folgenden Beispiel zitiert: Nummer 1.2.1 VV BauO NRW 2018. Die in dieser Verwaltungsvorschrift zitierten Vorschriften sind mit Normverweis wiedergegeben.

In der Verwaltungsvorschrift zitierte Vorschriften:

AO	Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist.
ArbStättV	Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334)
AVwGebO NRW	Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2023 (GV. NRW. 2023 S. 490), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 8. August 2023 (GV. NRW. S. 490)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauGB-AG NRW	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen (BauGB-AG NRW) vom 3. Februar 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. August 2023 (GV. NRW. S. 1112), in Kraft getreten am 12. September 2023.

BauKaG NRW	Gesetz über die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen (Baukammergesetz – BauKaG NRW) vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1385)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BauO NRW 2000	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256)
BauPAVO	Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (Bauprodukte- und Bauartenverordnung – BauPAVO NRW) vom 17. November 2009 (GV. NRW. S. 717), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2019 (GV. NRW. S. 231),
BauPVO	Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (EU-Bauproduktenverordnung – BauPVO-) vom 9. März 2011
BauPrüfVO	Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 6. Dezember 1995 (GV. NRW. S. 1241), geändert durch Verordnung vom 2. Juli 2021 (GV. NRW. S. 845)
BaustellV	Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 (BGBl. 2023 I Nr. 1)
BBergG	Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
BeurkG	Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist
BewG	Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)
BHKG	Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom 17. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 886), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 762)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
1. BImSchV	Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) (Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 1. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)
BWaldG	Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
DIBt-ÜtVO	Verordnung zur Übertragung von Befugnissen auf das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Übertragungsverordnung – DIBt-ÜtVO) vom 19. Februar 2019 (GV. NRW. S. 126)
DSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)
EGovG NRW	Gesetz zur Förderung der elektronischen Verwaltung in Nordrhein-Westfalen (E-Government-Gesetz Nordrhein-Westfalen - EGovG NRW) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 551), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122)
FeuVO NRW	Feuerungsverordnung (FeuVO NRW) vom 10. Dezember 2018 (GV. NRW. 2018 S. 675)
FlBauR	Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FlBauR) - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 3 - 125 - v. 20.2.2008 - Fliegende Bauten (FlBau NRW)

FlBauVV	Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahme (FlBauVV)- RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 3 - 125 - v. 20.2.2008 - Fliegende Bauten (FlBau NRW) Änderung der Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (FlBauVV) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr– VI A 3 – 125 v. 6.8.2007 (MBL. NRW. 2007 S. 562)
FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
GEG-UVO	Verordnung zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-UVO) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 782), geändert durch Verordnung vom 21. September 2022 (GV. NRW. S. 959, ber. S. 985)
GEIG	Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GebäudeElektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
HBauStatG	Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
IFG NRW	Gesetz über die Freiheit des Zugangs zu Informationen für das Land Nordrhein-Westfalen (Informationsfreiheitsgesetz Nordrhein-Westfalen - IFG NRW) vom 27. November 2001 (GV. NRW. S. 806), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122)
KÜO	Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4740)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG - vom 9. Mai 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790)
LFoG	Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 (GV. NRW. S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 360, ber. S. 731)
LNatSchG NRW	Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
LVerf NRW	Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Juni 1950 (GV. NW. 1950 S. 127), zuletzt geändert mit Gesetz vom 30. Juni 2020 (GV. NRW. S. 644).
MBO	Musterbauordnung (MBO) Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 22./23.09.2022
M-HFH HolzR	Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – M-HFH HolzR- Fassung Juli 2004
M HolzBauRL	Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise – MholzBauRL - Fassung Oktober 2020
MIndBauRL	Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Muster-Industriebau-Richtlinie - MIndBauRL) Stand Mai 2019
MietSchVO	Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 9. Juni 2020
MLAR	Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie – MLAR) Fassung 10.02.2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 03.09.2020
M-LüAR	Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie M-LüAR) Stand 29.09.2005, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 03.09.2020
MLR	Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Maschinenrichtlinie)
NachbG NRW	Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) vom 15. April 1969 (GV. NRW. 1969 S. 190) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1477)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

OBG	Gesetz über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 762)
ÖbVIG NRW	Gesetz über die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure in Nordrhein-Westfalen (ÖbVIG NRW) vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122).
OZG	Onlinezugangsgesetz vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250; 2023 I Nr. 230) geändert worden ist
12. ProdSV	Zwölfte Verordnung zum Produktsicherheitsgesetz (Aufzugsverordnung - 12. ProdSV) vom 6. April 2016 (BGBl. I S. 605), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
PrüfVO NRW	Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (Prüfverordnung - PrüfVO NRW) vom 24. November 2009 (GV. NRW. S. 723), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Februar 2022 (GV. NRW. S. 404).
SAN VO	Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN NRW
SBauVO	Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 2, ber. S. 120 und 2020 S. 148), geändert durch Verordnung vom 2. August 2019 (GV. NRW. S. 488, ber. 2020 S. 148)
SGB 1	
	Das Erste Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – (Artikel I des Gesetzes vom 11. Dezember 1975, BGBl. I S. 3015), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2759) geändert worden ist
SGB 7	Das Siebte Buch Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Unfallversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 7. August 1996, BGBl. I S. 1254), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 191) geändert worden ist
StellplatzVO	Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) vom 14.03.2022 (GV. NRW S.287)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

StrWG NRW	Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein - Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NRW. S. 1028), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 122).
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236)
SV-VO	Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung (SV-VO) vom 29. April 2000 (GV. NRW. S. 422/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Verordnung vom 2. Juli 2021 (GV. NRW. S. 845).
ÜAnlG	Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162)
UIG	Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
UStG	Umsatzsteuergesetz (UStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194)
VermKatG NRW	Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
VV BauPrüfVO	Verwaltungsvorschrift zur Verordnung über bautechnische Prüfungen - VV BauPrüfVO -, RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 8.3.2000 (MBL. NRW. S. 478/ S MBL. NRW. 23210), zuletzt geändert durch RdErl. vom 15. Dezember 2021 (MBL. NRW. 2022 S. 12).
VV TB NRW	Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung NRW (VV TB NRW), RdErl. des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 15. Juni 2021 (MBL. NRW. 2021 S. 444), geändert durch Runderlass vom 17. Juli 2022 (MBL. NRW. 2022 S. 654)
VwVfG NRW	Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12. November 1999 (GV. NRW. 1999 S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. April 2023 (GV. NRW. S. 230)

VwZG	Verwaltungszustellungsgesetz vom 12. August 2005 (BGBl. I S. 2354), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
WHG	geändert worden ist Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
WohnStG	Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765)

1

Anwendungsbereich (§ 1)

1.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3

Satz 3 sieht vor, dass die Anforderungen der BauO NRW 2018 für Windenergieanlagen gelten, soweit die an sie gestellten Anforderungen nicht bereits durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung nach der EU-Maschinenrichtlinie (2006/42/EG) abgedeckt sind. Satz 3 regelt daher im Umkehrschluss, dass für Windenergieanlagen und ihre Teile, die der MRL unterfallen, das Gesetz nicht gilt. Satz 2 erlaubt weiterhin die Verfahrensführung mit Blick auf Belange, die von der MRL nicht erfasst werden.

Absatz 1 ist im Zusammenhang zu lesen und erweitert umgekehrt den Anwendungsbereich der BauO NRW 2018 nicht auf weitere Maschinen – ohne CE-Kennzeichen – die nicht unter Satz 1 und 2 fallen.

Ob eine Windenergieanlage oder Teile davon dem Anwendungsbereich der MRL unterfallen und damit die rechtlichen Vorgaben der MRL einzuhalten sind, entscheidet grundsätzlich der Hersteller selbst. Soweit ein Hersteller sich dafür entschließen sollte, dass eine Windenergieanlage oder Teile der selbigen der MRL unterfallen soll, hat der Hersteller entsprechend den rechtlichen Vorgaben der MRL das Konformitätsbewertungsverfahren für Maschinen durchzuführen und an die jeweilige Maschine die CE-Konformitätskennzeichnung anzubringen. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass die Windenergieanlage oder einzelne Teile der Windenergieanlage als Maschinen im Sinne der MRL zu qualifizieren sind und es sich nicht mehr, auch nicht insgesamt, um eine aus Bauprodukten hergestellte/errichtete bauliche Anlage handelt, an die bspw. im Bereich der Standsicherheit weitergehende Anforderungen durch Technische Baubestimmungen gestellt werden dürfen, da dieser Aspekt bereits von der MRL vollständig erfasst wird. Die Qualifikation als Maschine führt in der Konsequenz dazu, dass die der MRL unterfallende Maschine oder deren Teile nicht mehr in den Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts fallen, soweit die MRL abschließend bestimmte Aspekte regelt.

Der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheitsanforderungen einer Maschine hinsichtlich der Standsicherheit wird bereits über die Konformitätsvermutung aufgrund der Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Art. 7 Absatz 1 der MRL durch den Hersteller geführt. Es ist daher ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden,

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

soweit die Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen. Unbenommen bleibt die Möglichkeit, Aspekte, die von der MRL nicht erfasst werden, im Verfahren zu prüfen, z. B. solche der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die Verfahrensführung mit Blick auf das Abstandsflächenrecht und Belange, die von der MRL nicht erfasst werden, ist weiterhin geboten.

Öffentlich-rechtliche Anforderungen, die nicht bereits von der MRL abgedeckt werden, dürfen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nach § 64 MBO geprüft werden, wie bspw. die Zulässigkeit nach Naturschutz- oder Bauplanungsrecht. Aus dem Bauordnungsrecht selbst kann im Verfahren nach § 64 MBO z. B. die Einhaltung der Abstandsflächen oder die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr geprüft werden.

Weitergehende Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können nur für die Teile der Windenergieanlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht worden sind.

In der Regel sind die Fundamente von Windenergieanlagen nicht Bestandteil der Maschine und unterfallen daher dem bauaufsichtlichen Regelwerk. Da die Fundamente und die Verbindung der Windenergieanlagen mit den Fundamenten für die Standsicherheit der Gesamtanlage wesentlich sind, kann bei Anlagen über 10 Meter Höhe eine Überprüfung der Standsicherheit erforderlich sein. Soweit jedoch neben der Gondel und dem Turm auch das Fundament nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden sollte, wäre die gesamte Windenergieanlage als Maschine nach der MRL zu qualifizieren, so dass in der Konsequenz kein (geprüfter) Standsicherheitsnachweis verlangt werden kann.

Im bauaufsichtlichen Verfahren können keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der MRL in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. Es kann daher nicht verlangt werden, dass eine Windenergieanlage mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss. Denkbar wäre demgegenüber die Forderung, dass einer Ausbreitung eines Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller dies gegebenenfalls sicherstellt, ist ihm überlassen (bspw. durch ergänzende Maßnahmen).

1.2.1

Zu Absatz 2 Nummer 1

Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind zum Beispiel Straßen und Wege, öffentliche Parkplätze, Flugplätze und Bahnanlagen, wenn sie grundsätzlich jedermann im Rahmen der Widmung offenstehen. Zu den Straßen gehören nach des § 2 StrWG NRW zum Beispiel Lärmschutzanlagen, Brücken und Tunnel, Böschungen und Stützwände, zum Zubehör Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, zu den Nebenanlagen zum Beispiel Gerätehöfe und Lagerplätze.

Private Verkehrsanlagen fallen in den Anwendungsbereich der BauO NRW 2018. Nicht eisenbahnbetriebsbezogene, das heißt eisenbahnfremde bauliche Nutzungen unterliegen grundsätzlich auch dann der Zuständigkeit und Aufsicht der Bauaufsichtsbehörden, wenn sie sich auf planungsrechtlich privilegiertem Bahngelände befinden.

Bei Funktürmen zur Breitbandversorgung handelt es sich nicht um Anlagen des öffentlichen Verkehrs nach § 1 Absatz 2 Nummer 1, da sie ihrer Zweckbestimmung nach nicht

uneingeschränkt für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Sie unterfallen daher dem Anwendungsbereich der BauO NRW 2018.

Bei einem sogenannten Tiny House handelt es sich um eine bauliche Anlage, die in den Geltungsbereich der BauO NRW 2018 fällt. Für die Errichtung von Tiny Houses gelten daher dieselben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie bei herkömmlichen Wohnbauvorhaben. Die BauO NRW 2018 sieht für die Errichtung von Tiny Houses keine gesonderten Erleichterungen vor. Bauplanungsrechtlich gelten für Vorhaben, die u.a. die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, die §§ 30 bis 37 BauGB.

1.2.2

Zu Absatz 2 Nummer 2

Der Umfang der Bergaufsicht ergibt sich aus § 69 in Verbindung mit § 2 BBergG. Es gibt keinen Automatismus, wonach alle Anlagen auf dem Betriebsgelände eines Bergbaubetriebs der Bergaufsicht unterliegen. Vielmehr ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die zu genehmigende Anlage von § 2 Absatz 1 Nummer 3 BBergG erfasst ist.

1.2.3

Zu Absatz 2 Nummer 3

Im Regelungsbereich des Absatz 2 zum sachlichen Anwendungsbereich ist im Vergleich zu der Fassung der Bauordnung 2000 in der Ausnahmebestimmung unter Nummer 3 eine begriffliche Anpassung des Anwendungsbereichs an die MBO vorgenommen worden, indem festgelegt wurde, dass Leitungen, welche der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen, nicht in den Anwendungsbereich der Bauordnung fallen.

Leitungen sind ober- oder unterirdisch angeordnet und dienen zum Transport von Stoffen oder Energie.

Der Begriff der öffentlichen Versorgung sowie der öffentlichen Abwasserentsorgung in Nummer 3 bedeutet nicht, dass der Betrieb der Anlage in öffentlich-rechtlicher Form durch die öffentliche Hand erfolgen muss. Entscheidend ist, dass die Versorgung oder Abwasserentsorgung der Allgemeinheit dient. Die Versorgung ist aber nur allgemein im Sinne der Vorschrift, wenn diese grundsätzlich jedermann zur Verfügung steht, wobei es nicht auf die Rechtsform des Versorgers (öffentlich oder privat) ankommt.

Mit der Streichung des Zusatzes in § 1 Absatz 2 Nummer 4 BauO 2000 „einschließlich ihrer unterirdischen Anlagen und Einrichtungen“ ist lediglich eine Klarstellung durch Anpassung an die Musterbauordnung verbunden.

Ausgenommen von dem Anwendungsbereich bleiben unverändert Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, einschließlich ihrer Masten, einschließlich ihrer Masten, Unterstützungen sowie unterirdischen Anlagen und Einrichtungen. Anforderungen, zum Beispiel im Rahmen der Abstandsflächen dürften sich bei den Leitungen und damit verbundenen Anlagen aus dem dafür geltenden lex specialis für diese Anlagen ergeben.

1.2.5

Zu Absatz 2 Nummer 5

Bei Kränen und Krananlagen handelt es sich im Wesentlichen um Maschinen, die nicht dem Anwendungsbereich der BauO NRW 2018 fallen. Die sogenannten Kranbahnträger, die die

Schienen der Kranbahn tragen, sind Teil der baulichen Anlage. Die bauliche Anlage endet an der Schienenoberkante der Kranbahn. Der Brückenkran oder die Krananlage, die sich mit Rädern auf den Schienen bewegen kann, ist gemäß § 1 Absatz 2 Nummer 5 vom Anwendungsbereich der BauO NRW 2018 ausgenommen.

1.2.6

Zu Absatz 2 Nummer 6

Für Messestände gilt das allgemeine Ordnungsrecht. Die allgemeinen Ordnungsbehörden können sich zwar im Rahmen der Amtshilfe der Fachkenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörden bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen verantwortlich. Das Erfordernis der baurechtskonformen Nutzung des Messe- und Ausstellungsgebäudes (zum Beispiel Freihaltung der Rettungswege) bleibt davon unberührt.

2

Begriffe (§ 2)

2.1.2.1

Zu Absatz 1 Satz 2 Nummer 1

Aufschüttungen und Abgrabungen sind künstliche Veränderungen der vorhandenen Erdoberfläche. Dazu gehört auch die Auffüllung eines Grundstücks mit Erdaushub oder anderen Materialien. Eine Baugrube stellt keine selbständige Abgrabung dar, sondern ist Teil der Bauausführung.

2.1.2.3

Zu Absatz 1 Satz 2 Nummer 3

Sport- und Spielflächen sind Flächen, die diesen Zwecken gewidmet oder dafür planerisch ausgewiesen sind.

2.1.2.7

Zu Absatz 1 Satz 2 Nummer 7

Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen sind im Wesentlichen Abstützungen und Aussteifungen, die während der Bauphase temporär erforderlich werden können und damit während der Bauphase die Standsicherheit (§ 12) gewährleisten. Sie dienen zum Beispiel zur Baugrubensicherung oder tragen ersatzweise die Lasten noch nicht selbständig standsicherer Teile baulicher Anlagen. Die Hilfseinrichtungen werden mit Fertigstellung eines Bauvorhabens entweder zurückgebaut oder entlastet (zum Beispiel Kurzzeitanker). Hilfseinrichtungen auf der Baustelle, die zwar dem Arbeitsschutz aber nicht der Standsicherheit eines Bauvorhabens dienen, sind dementsprechend keine baulichen Anlagen im Sinne des Nummer 7.

2.2

Zu Absatz 2

„Selbständig benutzbar“ bedeutet, dass Gebäude nach ihrer Zweckbestimmung eine eigenständige Funktion besitzen müssen. Sie dürfen in dieser Funktion nicht von anderen baulichen Anlagen abhängig sein. Nicht selbständig nutzbar sind zum Beispiel Anbauten, die nur vom Innern eines angrenzenden Gebäudes aus betretbar sind. Solche Anbauten sind Teil des (Haupt-)Gebäudes. Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinandergebauten Gebäuden nicht deren Selbständigkeit, wenn jedes für sich vom Freien zu seiner Benutzung zugänglich ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen Gebäudegruppen, wie

Reihenhäuser und Doppelhäuser, aus mehreren selbständigen Gebäuden, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet sind.

Eine Windenergieanlage ist nicht als Gebäude im Sinne des Absatz 2 anzusehen. Windenergieanlagen – beispielweise auch hinsichtlich der Abstandflächen, die sie auslösen – werden nicht als Gebäude betrachtet, sondern als bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 02.07.1992 – 7 B 2904/91 und Urteil vom 29.08.1997 – 7 A 629/95).

2.3

Zu Absatz 3

Satz 1 regelt die Einstufung von Gebäuden in eine der fünf Gebäudeklassen. Die Einstufung eines Bauvorhabens in eine Gebäudeklasse erfolgt in Nordrhein-Westfalen nach den Merkmalen Gebäudehöhe, Zahl und Grundfläche der Nutzungseinheiten und der Positionierung auf dem Baugrundstück (freistehend oder angebaut). Das Merkmal Gebäudehöhe bezieht sich nach Satz 2 auf das höchstgelegene Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Unterirdische Gebäude, die über der Geländeoberfläche keine Geschosse haben, in denen ein Aufenthaltsraum möglich ist, sind in die Gebäudeklasse 5 einzustufen.

In den Bauantragsvordrucken muss der Antragsteller das Vorhaben in die zutreffende Gebäudeklasse einstufen.

Der Begriff „Nutzungseinheit“ ist nicht gesetzlich definiert. Aus der Aufzählung von Beispielen für Nutzungseinheiten in § 33 Absatz 1 Satz 1 geht jedoch hervor, dass es sich bei Nutzungseinheiten um Wohnungen, Praxen und selbstständige Betriebsstätten handelt. Eine Maisonette-Wohnung, die üblicherweise zwei Geschosse umfasst, die durch Öffnungen in der Decke verbunden sind, ist demnach eine Nutzungseinheit. Ein Einfamilienhaus ist eine Wohnung, die in der Regel über mehrere Geschosse reicht, die durch Öffnungen in den Decken verbunden sind, und ist damit ebenfalls eine Nutzungseinheit.

Nach der Rechtsprechung ist unter einer Nutzungseinheit eine räumliche Einheit zu verstehen, die von einem einzelnen oder einer Gruppe von Personen für einen gemeinsamen Zweck in der Weise genutzt wird, dass eine baulich nachhaltige Trennung der einzelnen Räumlichkeiten nicht erforderlich ist (OVG NRW, Beschluss vom 07.07.1997 - 10 A 3367/94).

Für die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse kommt es weniger darauf an, welche Räumlichkeiten von einem einzelnen oder einer Gruppe von Personen genutzt werden, sondern auf das Risiko, welches das Gebäude in Bezug auf die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr darstellt. Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar, die durch die Einstufung des Gebäudes in eine der Gebäudeklassen 1 bis 4 festgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund ist für die Einstufung in eine Gebäudeklasse ausschlaggebend, inwieweit ein Gebäude durch feuerwiderstandsfähige Trennwände und Decken in Zellen unterteilt ist, die der Brandausbreitung entgegenwirken und die der Feuerwehr die Brandbekämpfung erleichtern. Welche Person oder Gruppe von Personen diese Räumlichkeiten nutzt beziehungsweise nutzen, ist bei alleiniger Betrachtung der Einstufung des Gebäudes in eine Gebäudeklasse nicht entscheidend. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass § 36 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 ermöglicht, eine mehr als 400 m² große Nutzungseinheit, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dient, durch Trennwände nach § 29 Absatz 2 Nummer 1 in Teile von nicht mehr als 400 m² zu unterteilen, um das Risiko dieser größeren Nutzungseinheit auf das Risiko einer nicht mehr als 400 m² großen Nutzungseinheit zu reduzieren. In der gleichen Weise können für die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse Nutzungseinheiten durch Trennwände und Decken in kleinere Teile unterteilt werden, um das Risiko dieser Nutzungseinheit auf das Risiko von mehreren kleinen Nutzungseinheiten zu reduzieren, um das Gebäude in eine bestimmte Gebäudeklasse einzustufen.

Das heißt, dass diese Teile von Nutzungseinheiten im Hinblick auf die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse als verschiedene Nutzungseinheiten betrachtet werden können, auch wenn sie von demselben Nutzer genutzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundfläche von Nutzungseinheiten oder Teilen von Nutzungseinheiten in verschiedenen Geschossen addiert werden muss, wenn die Geschossdecken Öffnungen haben.

Die übrigen Vorschriften bleiben von dieser Auslegung des Begriffs Nutzungseinheit, die sich allein auf die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse bezieht, unberührt.

Die in Satz 1 genannte Grundfläche der Nutzungseinheiten von 400 m² bezieht sich nach Satz 3 der Vorschrift auf die Brutto-Grundflächen. Für die Frage, ob zum Beispiel ein Gebäude mit zwei Nutzungseinheiten in die Gebäudeklasse 1 oder 2 fällt, ist im Hinblick auf die Grundflächen maßgeblich, ob die nach DIN 277 bestimmte Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten insgesamt nicht mehr als 400 m² beträgt.

Gemäß Satz 4 bleiben Flächen in Kellergeschossen bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 außer Betracht. Zum Beispiel bleiben die Flächen von Tiefgaragen in Kellergeschossen bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen außer Betracht. Die Brutto-Grundfläche einer Tiefgarage wirkt sich daher auch nicht auf die Einstufung eines darüber liegenden Wohngebäudes in eine Gebäudeklasse aus. Aus diesem Grund sieht auch § 122 Absatz 13 Satz 1 der Sonderbauverordnung vor, dass auf tragende und aussteifende sowie auf raumabschließende Bauteile von Garagen die Anforderungen der BauO NRW 2018 an diese Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 anzuwenden sind, da Garagen häufig Gebäudeteile von Gebäuden sind, die in eine niedrigere Gebäudeklasse einzustufen sind.

2.3.1.1

Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 1

Freistehend sind Gebäude, wenn sie nicht an andere Gebäude oder eine Grundstücksgrenze angebaut sind. Gebäude die an eine Grundstücksgrenze gebaut sind oder werden, gelten nur dann als freistehend, wenn an das Gebäude nicht angebaut werden kann oder darf.

Um freistehende Gebäude im Sinne der Nummer 1 Buchstabe a handelt es sich auch dann, wenn Nebenanlagen und Garagen angebaut sind, die nach § 6 Absatz 8 in den Abstandsflächen zulässig sind und selbst keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

Privilegierte Nebenanlagen und Garagen nach § 6 Absatz 8 verändern die Zuordnung zur Gebäudeklasse 1 demnach nicht.

Unter „vergleichbarer Nutzung“ im Sinne des Buchstaben b fallen zum Beispiel Gebäude für die gewerbliche Haltung von Tieren.

An die Gebäudeklasse 1 werden gegenüber der Gebäudeklasse 2 geringere Brandschutzanforderungen gestellt.

Gemäß Buchstabe b werden land-und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung grundsätzlich der Gebäudeklasse 1 zugeordnet unabhängig von ihrer Brutto-Grundfläche und unabhängig davon, ob diese freistehend sind oder nicht. Eine anteilige Wohnnutzung eines entsprechenden Gebäudes führt dazu, dass das Gebäude nicht mehr von Buchstabe b erfasst ist.

2.3.1.2

Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 2

Sofern einzelne Reihenhäuser die Tatbestandsvoraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen (insbesondere selbständig benutzbar sind, das heißt ihre Funktion unabhängig voneinander ausüben können), handelt es sich bei jedem Reihnhaus für sich betrachtet um ein Gebäude, das nach der Nummer 2 bei Einhaltung der dort vorgegebenen maximalen Gebäudehöhe in die Gebäudeklasse 2 einzustufen wäre.

Gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen oder die gemeinsame Errichtung auf einem Grundstück ändern an der selbständigen Benutzbarkeit nichts. Anders würde es sich aber bei einem vorgelagerten gemeinsamen Zugang verhalten, wie er für Mehrfamilienwohnhäuser typisch ist.

2.3.1.4

Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 4

Bei der Gebäudeklasse 4 ist die Zahl der Nutzungseinheiten in einem Geschoss nicht eingeschränkt, sondern lediglich die maximal zulässige Fläche der Nutzungseinheiten. Ist nur eine Nutzungseinheit größer als 400 m², fällt das Vorhaben nicht mehr in die Gebäudeklasse 4.

Die Flächen von Geschossen einer Maisonette-Wohnung 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.

2.3.1.5

Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 5

Unterirdisch ist ein Gebäude, das keine oberirdischen Geschosse, sondern nur Kellergeschosse hat (vergleiche § 2 Absatz 5). Unterirdische Kellergeschosse und Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes sind, lassen die Gebäudeklasse des oberirdischen

Gebäudeteils unberührt. Für die Anforderungen an Tiefgaragen in Bezug auf die Gebäudeklasse 5 gilt § 122 Absatz 13 SBauVO.

2.3.2

Zu Absatz 3 Satz 2

Mit Satz 2 ist ein einheitliches Maß für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe eingeführt worden. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante (Oberkante Fertigfußboden - OKFF) des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben.

Möglich ist ein Aufenthaltsraum, wenn die Gebäudeausmaße des Raumes (für einen Aufenthaltsraum nötige Voraussetzungen an Fläche und Höhe) es zulassen, und ein solcher ohne – genehmigungspflichtige oder verfahrensfreie – Änderung der äußeren Gestalt des Gebäudes eingerichtet werden kann. Danach sind bei der Ermittlung der Gebäudeklassen auch Räume in einem ausbaufähigen Dachgeschoss zu berücksichtigen. Ein Verzicht der Bauherrschaft auf den Ausbau oder die Nutzung des Dachgeschosses ändert nichts an dem Vorliegen eines möglichen Aufenthaltsraums.

Der mögliche Aufenthaltsraum muss eine für seine Benutzung ausreichende Nutzfläche mit der für Aufenthaltsräume erforderlichen lichten Höhe aufweisen (im Dachgeschoss muss eine lichte Höhe von 2,20 m über der Hälfte der Netto-Raumfläche vorhanden sein). Weitere bauordnungsrechtliche Anforderungen als die Nutzfläche und die lichte Höhe stellt die BauO NRW 2018 an den Begriff des „möglichen Aufenthaltsraums“ nicht. Es kommt also zum Beispiel nicht auf die Belichtung, den Treppenzugang oder auf den Brandschutz oder den Wärmeschutz an. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist zwar für die Rechtmäßigkeit eines Aufenthaltsraumes von Bedeutung, dies ist aber wegen der relativ einfachen Möglichkeit einer späteren Nachrüstung für die Beurteilung als „möglicher“ Aufenthaltsraum nicht entscheidend (VGH München, Beschluss vom 10.02.2014, 2 CS 13.2472 und OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 28.07.2020, 2 M 48/20).

Die Möglichkeit von Aufenthaltsräumen in Hohlräumen zwischen der obersten Decke und der Bedachung ist bei einer lichten Raumhöhe unter 2,20 m regelmäßig ausgeschlossen.

Galerien und Emporen als balkonartige Einbauten sind dann keine Geschosse, wenn sie

1. Bestandteil eines Raumes sind,
2. sie keine weiteren Räume auf ihrer Ebene erschließen,
3. sie der Raumgestaltung dienen und
4. sie im Verhältnis zur Fläche dieses Raumes keine nennenswerte Nutzfläche bieten.

Wird die Galerie beziehungsweise Empore als Erschließungsebene für weitere, dahinterliegende Räume genutzt, kann sie nicht mehr als unselbständiger, balkonartiger Einbau angesehen werden. Es ist daher auch nicht möglich, die oberste Ebene im Dachraum (Spitzboden) mit der darunterliegenden Ebene durch eine größere Öffnung in der Decke zu verbinden und diese als Galerie oder Empore zu bezeichnen.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

2.4

Zu Absatz 4

Eine im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabung vor Außenwänden, zum Beispiel zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss (§ 46 Absatz 1) sowie eine im Verhältnis zum Grundstück geringfügige Auffüllung, zum Beispiel für eine Terrasse, verändert die Geländeoberfläche als Bezugsfläche nicht.

Aus den zugrundeliegenden Bauzeichnungen muss sich die Höhenlage der geplanten baulichen Anlage in Bezug auf die Geländeoberfläche ergeben. Damit wird die Geländeoberfläche für das Grundstück auch im hängigen Gelände hinreichend genau bestimmt. Im Bauantrag kann sowohl die Erhaltung als auch die Veränderung der vor Ausführung der geplanten Bebauung vorhandene Geländeoberfläche (regelmäßig die natürliche Geländeoberfläche) vorgesehen sein. Eine aus dem Bauantrag ersichtliche Veränderung der Geländeoberfläche wird dann als Antrag auf Änderung der Geländeoberfläche gewertet, über den die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden hat.

2.5

Zu Absatz 5

Geschosse sind auf einer Ebene liegende horizontale Gebäudeabschnitte, die i.d.R. gegeneinander durch Decken getrennt sind. Die Decke kann auch zugleich Dachfläche sein. Außenwände sind nicht erforderlich. Nicht überdeckte Teile des Gebäudes sind nicht als Geschoss oder Teil davon anzusehen.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Verfügt der Hohlraum über eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m, könnten nachträglich (verfahrensfrei) Fenster eingebaut und so ein Aufenthaltsraum geschaffen werden. Der Hohlraum ist daher ab einer lichten Höhe von 2,20 m als Geschoss beziehungsweise bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 als Vollgeschoss zu qualifizieren.

Die Definition grenzt oberirdische Geschosse von Kellergeschossen ab. Für die tragenden und aussteifenden Wände, Stützen und Decken von Kellergeschossen in Gebäuden der Gebäudeklassen 1, 3 und 4 gelten höhere Brandschutzanforderungen.

2.6

Zu Absatz 6

Um als Vollgeschoss zu gelten, muss ein Geschoss

- oberirdisch sein (§ 2 Absatz 5),
- eine lichte Höhe von 2,30 m (Abstand zwischen Fußbodenoberkante (OKFF) und fertiger, sichtbarer Deckenunterseite)
- über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

Die beiden ersten Spiegelstriche beziehen sich auf das Geschoss, für das es zu klären gilt, ob es ein Vollgeschoss ist. Der dritte Spiegelstrich bezieht sich auf die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Maßgeblich ist die Brutto-Grundfläche.

Die lichte Höhe ist die Höhe zwischen der Fußbodenoberkante (Oberkante Fertigfußboden - OKFF) und der fertigen, sichtbaren Deckenunterseite. Die lichte Höhe wird lotrecht gemessen. Außenwände können keine Berücksichtigung finden, weil es innerhalb von Wänden keinen freien Raum gibt.

Eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung verändert die Zahl der Vollgeschosse nicht.

Die Ermittlung der Vollgeschosse erfolgt einheitlich für den gesamten Baukörper. Eine getrennte Betrachtung der einzelnen Gebäudeteile kommt nur dann in Betracht, wenn diese unterschiedlich hoch bzw. gegeneinander stark versetzt (zum Beispiel in Hanglagen) in Erscheinung treten.

Die BauNVO verweist in allen Fassungen (derzeit: § 20 Absatz 1 BauNVO) hinsichtlich der Definition des Vollgeschosses auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Dabei handelt es sich um einen sogenannten statischen Verweis, der grundsätzlich auf die jeweils gültige Rechtslage abstellt, die dem Satzungsbeschluss beziehungsweise der Bekanntmachung eines Bebauungsplans zugrunde liegt (OVG NRW, Beschluss vom 03.05.2018, 10 A 2937/15).

Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist daher in Bebauungsplangebieten diejenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beziehungsweise der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültig war.

Auch wenn das Bauleitplanverfahren vor dem 01.01.2019 durchgeführt wurde, aber die Beschlussfassung über die Satzung und folglich auch die Bekanntmachung in 2019 erfolgt, ist danach auf die neue Regelung in § 2 Absatz 6 abzustellen.

2.7

Zu Absatz 7

Ein Aufenthaltsraum setzt voraus, dass es sich um einen Raum handelt und dass dieser Raum nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt oder geeignet ist.

Ein Raum muss nicht zwangsläufig vollständig umschlossen sein. Nach DIN 277-1:2016-01 zählen auch nicht vollständig umschlossene Räume wie Terrassen auf Flachdächern zu den Grundflächen und Rauminhalten eines Bauwerks.

Ein „nicht nur vorübergehender Aufenthalt“ ist nach der Rechtsprechung ein nicht ganz kurzer Aufenthalt, sei es auch nur tagsüber und nur in der warmen Jahreszeit. Es ist nicht erforderlich, dass der Raum zum dauernden Aufenthalt, etwa zum Wohnen über mehrere Tage, zum Übernachten oder zum Aufenthalt auch im Winter dient (VGH Bayern, U. v. 05.07.1982 - 72 XV 77).

2.8.1

Zu Absatz 8 Satz 1

Nach dem Bauplanungsrecht sind Fahrradabstellplätze keine Stellplätze nach § 12 BauNVO, sondern Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

2.8.2

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Zu Absatz 8 Satz 2

Aus der Nennung der Garagen in Satz 2 neben den ebenfalls privilegierten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume folgt, dass die Nutzung der Garage zum Zwecke des Abstellens von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern prägend sein muss. Wenn zum Beispiel das Garagengebäude auf einer dieser Nutzung untergeordneten Fläche für Abstellzwecke genutzt wird, bewegt sich diese Nutzung noch im Rahmen der Garagennutzung. Dies gilt allerdings auch nur dann, wenn an das Abstellen der Gegenstände keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen gestellt werden.

Wenn die Garage nicht mehr zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern genutzt werden kann, weil sie überwiegend als Abstellraum genutzt wird und das Kraftfahrzeug/Fahrrad keinen Platz mehr in der Garage findet, liegt keine Garagennutzung mehr vor. Das Gleiche gilt für eine gewerbliche Nutzung der Garage zum Beispiel als Lagerraum eines gewerblichen Betriebs. Diese Arten der Nutzung liegen außerhalb der Bandbreite der Nutzung einer Garage.

Bei einem Carport handelt es sich um einen überdachten Stellplatz zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ein Carport mit Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände erfüllt die Definition einer offenen Kleingarage.

2.9

Zu Absatz 9

Elektrisch betriebene Wärmepumpen sind keine Feuerstätten, da bei der Erzeugung von Wärme bei diesen Wärmepumpen kein Verbrennungsprozess stattfindet. Als Wärmepumpen sind sie allerdings Teil von Anlagen zur Verteilung von Wärme und es gelten die Anforderungen des § 42 und der FeuVO NRW.

2.11

Zu Absatz 11

Die Legaldefinition der Bauprodukte enthält die Begriffe Produkte, Anlagen und Bausätze. Als Produkte sind vor allem solche zu verstehen, die nicht der EU-Bauproduktenverordnung, sondern anderen EU-Harmonisierungsrechtsvorschriften (zum Beispiel Maschinenrichtlinie, Niederspannungsrichtlinie, Druckgeräte richtlinie) unterliegen. Zu Anlagen siehe § 2 Absatz 1. Ein Bausatz ist ein Bauprodukt, das von einem einzigen Hersteller als Satz von mindestens zwei getrennten Komponenten, die zusammengefügt werden müssen, um in das Bauwerk eingefügt zu werden, in Verkehr gebracht wird. Das Zusammenfügen von Komponenten eines Bausatzes wird zumeist auf der Baustelle stattfinden, gilt jedoch nicht als Bauart. Bestimmungen des § 17 finden insofern nur Anwendung, soweit die Verbindung des zusammengefügt Bausatzes mit anderen Bauprodukten betroffen ist. Zu allgemeinen Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten siehe auch Nummer 18 ff.

3

Allgemeine Anforderungen (§ 3)

3.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

Als zentrale Norm verlangt die Generalklausel, dass Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem geltenden Recht entspricht. Darunter fallen auch alle Anforderungen, die aufgrund spezieller Regelungen gestellt werden, deren Prüfung häufig nur unter Beteiligung von Fachbehörden möglich ist. Auch, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, richtet sich ausschließlich nach den für diese geltenden Rechtsgrundlagen. Die Grundanforderungen an Bauwerke entsprechend dem Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 sind Bestandteil der Anforderungen, die in der BauO NRW 2018 enthalten sind. In den Technischen Baubestimmungen nach § 88 sind diese Anforderungen konkretisiert.

Änderungen sind alle baulichen Umbildungen einer bestehenden Anlage, die nach Art und Umfang noch nicht die Qualität der Neuerrichtung einer Anlage haben. Nach der einschlägigen obergerichtlichen Rechtsprechung kommt es für die Abgrenzung von Änderung und (Neu-) Errichtung maßgeblich darauf an, ob trotz der Änderung die bauliche Identität des ursprünglichen Bauwerks gewahrt bleibt. Diese Feststellung bedarf der Würdigung im jeweiligen Einzelfall. Wenn der bauliche Eingriff in den vorhandenen Gebäudebestand so intensiv ist, dass er die Standsicherheit des gesamten Bauwerkes berührt beziehungsweise eine statische Neuberechnung erforderlich ist oder wenn die Bauarbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder übersteigen, die Bausubstanz in wesentlichen Teilen ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird, handelt es sich nicht mehr um eine Änderung. Änderungen können innerhalb dieser Grenzen auch Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform des Gebäudes durch Anbauten oder Aufstockungen umfassen.

Instandhalten bedeutet, die baurechtlich relevanten Eigenschaften von baulichen Anlagen, wie Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Hygiene-, Gesundheits- und Umweltschutz, aber auch die Nutzungssicherheit im Sinne der geforderten Gebrauchstauglichkeit angemessen dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen nach Satz 1 obliegt in Zweifelsfällen der Bauherrschaft oder den sonstigen am Bau Beteiligten (§§ 53 ff.).

3.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3

Der Zusatz „und ohne Mängel benutzbar sein“ bezieht sich auf die materiellen Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1. Das Erfordernis der zweckentsprechenden Benutzbarkeit bezieht sich auf die mit der Baugenehmigung zugleich mit der Bausubstanz genehmigten Nutzung der Anlage. Sofern die Anlage den materiellen Anforderungen der BauO NRW 2018 entspricht, und dies durch eine ordnungsgemäße Instandhaltung aufrechterhalten wird, sind Mängel bei ihrer Benutzung nicht zu befürchten. Fehlen spezielle Anforderungen, ist erforderlichenfalls auf die Generalklausel des Absatz 1 Satz 1 zurückzugreifen. Bauaufsichtliche Maßnahmen können nur erlassen werden, wenn eine konkrete Gefahr für die Schutzgüter des Bauordnungsrechts besteht. Sollten diese Anforderungen aufgrund mangelhafter Instandhaltung nicht mehr erfüllt werden, müsste die untere Bauaufsichtsbehörde gegebenenfalls die erforderlichen Maßnahmen einleiten. Allerdings bleiben nach § 57 Absatz 1 Satz 3 die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden unberührt. Auch nach § 58 Absatz 2 Satz 1 haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die

öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Demnach wäre zum Beispiel bei Missständen nach WohnStG die Wohnungsaufsicht zuständig. Schimmelbefall in Wohnungen stellt einen Missstand nach dem WohnStG dar. Werden entsprechende Missstände bei der Bauaufsichtsbehörde zur Anzeige gebracht, stimmt sich die Bauaufsichtsbehörde mit der für die Wohnungsaufsicht zuständigen Behörde wegen des weiteren Vorgehens ab.

3.2

Zu Absatz 2

Die bauaufsichtliche Einführung technischer Regeln erfolgt durch die VV TB NRW. Die Veröffentlichung der VV TB NRW erfolgt in der Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NRW.) im Service-Portal „recht.nrw.de - bestens informiert“ unter der Gliederungsnummer 2323. Diese Regeln gelten auch als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Bei Abweichungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T) und bauaufsichtlich eingeführten technischen Regeln gilt ebenfalls, dass der Bauherr oder den sonst am Bau Beteiligten (§§ 53 ff.) der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen obliegt.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik (a.a.R.d.T), die nicht als Technische Baubestimmungen eingeführt sind, sind weder im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen noch ist im Falle einer Abweichung eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Zu Abweichungen von a.a.R.d.T, die als Technische Baubestimmungen eingeführt sind, siehe 69.1 und 88.1.

4

Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4)

4.1

Zu Absatz 1

Ab Beginn der (tatsächlichen) Nutzung des Gebäudes muss eine Zufahrt vorhanden sein, die den sicheren Einsatz von Feuerlöschgeräten gewährleistet. Die Regelung dient gleichermaßen dem Gesundheitsschutz, in dem die Zufahrt von Arzt-, Kranken- und Rettungswagen gesichert wird. Für Wohnwege von Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sieht § 4 Absatz 1 Satz 2 vor, dass diese nur befahrbar zu sein brauchen, wenn sie länger als 50 m sind. Hier kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden. Bei der Bemessung von Wohnwegen ist auf den Abstand des Hauseinganges von der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

§ 4 Absatz 1 Satz 1 berücksichtigt, dass die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sein müssen. Die Anforderung, dass Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar ist, ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Die Abwasser- (einschließlich Niederschlagswasser-) Entsorgung ist ebenfalls Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung. Wild abfließendes (auch Niederschlags-) Wasser ist Regelungsgegenstand des

Landeswasserrechts in Nordrhein-Westfalen. Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen, soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. Zwar verlangt das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesichert ist, aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose also mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein werden. Darüber hinaus regelt § 3 BHKG, dass die Gemeinden die Maßnahmen zur Verhütung von Bränden treffen. Sie stellen eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung und -rückhaltung erforderlich ist, hat hierfür die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Besitzerin oder der Besitzer oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter Sorge zu tragen. Entscheidend ist, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des errichteten Bauvorhabens dann nicht zulässt und zulassen darf, wenn zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden und benutzbar sind. § 84 Absatz 8 stellt klar, dass eine Anlage erst benutzt werden darf, wenn Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf die natürliche Umwelt Rücksicht zu nehmen. Der Bestand an standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen ist zu erhalten, soweit er nicht erhebliche Beeinträchtigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirkt oder eine Gefahr für die bauliche Anlage selbst darstellt.

4.2.1

Zu Absatz 2 Satz 1

Eine Änderung der Rechtslage ist mit dem Wegfall des Zusatzes „und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück“ nicht verbunden. Die sogenannte „Vereinigungsbaulast“ ist weiterhin möglich.

Die Vereinigung von Grundstücken mittels Eintragung einer Baulast nach § 85 Absatz 1 ist zwar ein geeignetes, aber nicht das alleinige Mittel, um öffentlich-rechtlich zu sichern, dass durch eine zum Beispiel grenzüberschreitende Bebauung keine baurechtswidrigen Zustände eintreten. Sie muss auch verhältnismäßig sein und soll nicht der Verfahrensvereinfachung dienen, wenn rechtskonforme Zustände auch durch die Eintragung anderer (weniger belastender) Baulasten gesichert werden können. Darüber hinaus muss sie hinreichend bestimmt sein, das heißt, sie muss zweifelsfrei erkennen lassen, zur Bewältigung welcher konkreten bauordnungsrechtlichen Situation(en) sie dient.

Das Grundstück im Sinne des Bauordnungsrechts ist das Buchgrundstück im Sinne des Zivilrechts, ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit einem anderen Grundstück bildet. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen, deren Bezeichnung, Lage und Größe von einem amtlichen Verzeichnis (Kataster) übernommen wird.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Von dem Tatbestandsmerkmal „auf mehreren Grundstücken“ im Sinne des Absatzes 2 sind vor allem solche Bauteile des Gebäudes umfasst, die eine Verbindung mit dem Erdboden des anderen Grundstückes haben, zum Beispiel Grundmauern oder mit dem Boden verbundene Anbauten. Bauteile, die nur geringfügig in den Luftraum des anderen Grundstückes hineinragen, zum Beispiel Dachüberstände, fallen nicht darunter. Bis zu welchen Ausmaßen von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden kann, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls auszulegen. Als Orientierung kann aber im Regelfall davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von 25 cm noch als geringfügig anzusehen ist.

Als öffentlich-rechtliche Sicherung kommt die Eintragung einer Vereinigungsbaulast in Frage. Sie bewirkt, dass das Gebäude nur noch zu dem durch die Vereinigungsbaulast geschaffenen Grundstück in öffentlich-rechtliche Beziehung tritt, nicht aber zu den einzelnen Buchgrundstücken. Zur Vermeidung rechtswidriger Verhältnisse sind alle grundstücksbezogenen Anforderungen zu beachten. Das sind neben den Anforderungen des § 4, insbesondere die in § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken), § 6 (Abstandsflächen), § 8 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen), § 30 (Brandwände) und § 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze, gegebenenfalls örtliche Bauvorschrift) enthaltenen Anforderungen. Soweit mit der Eintragung einer Vereinigungsbaulast das Entstehen rechtswidriger Verhältnisse vermieden wird, bedarf es daneben keiner bauordnungsrechtlichen Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Vereinigungsbaulasten dienen nicht dazu, Brandschutzvorschriften außer Acht zu lassen.

Zu Absatz 2 Satz 2

§ 4 Absatz 2 Satz 2 ergänzt § 23a NachbG NRW, der unter den dort geregelten Voraussetzungen eine Duldungspflicht des Nachbarn hinsichtlich des Überbaus begründen kann. Die bauordnungsrechtlich zulässige Überbauung setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit jedoch nicht voraus.

5

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5)

5.1

Zu Absatz 1

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Baugrundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten, die Aufstell- und Bewegungsflächen; sie können auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Flächen (zum Beispiel Straßen) sichergestellt werden (siehe § 3 Absatz 1 Satz 4 Nummer 14 BauPrüfVO).

5.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3 und 5

Nach Satz 3 und 5 sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen, wenn dies für die Personenrettung erforderlich ist. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Satz 5 bezieht sich auf die öffentlich-rechtliche Sicherung auf angrenzenden Grundstücken. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist keine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich, da

749 öffentliche Straßen nach § 14 Absatz 1 Satz 1 StrWG NRW dem Gemeingebrauch dienen und
750 der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die öffentliche Verkehrsfläche vor einem Grundstück für
751 den Einsatz durch die Feuerwehr (und andere Rettungskräfte) genutzt werden kann
752 (vergleiche Nummer 13 der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Ein
753 Straßenbaulastträger ist zwar nicht dazu verpflichtet, für die Bauherrschaft beziehungsweise
754 für ein privates Bauvorhaben öffentliche Stellplätze, Bäume oder Grünflächen zu beseitigen
755 und/oder andere bauliche Änderungen vorzunehmen. Falls jedoch keine dieser Maßnahmen
756 für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Aufstellfläche vorgenommen werden
757 muss, sondern es allein um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche geht, kann diese als
758 Aufstellfläche genutzt werden. Eine Sondernutzungserlaubnis wird nicht benötigt, da den
759 Feuerwehr- und anderen Notfallfahrzeugen die Sonderrechte nach § 35 StVO zustehen. Die
760 Regelungen des § 5 sind nicht dahingehend zu verstehen, dass Aufstell- und
761 Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge ausschließlich auf dem Baugrundstück
762 vorzusehen wären.

763
764 Die technischen Anforderungen an Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten sowie
765 Aufstell- und Bewegungsflächen auf den Grundstücken sind in den Muster-Richtlinien über
766 Flächen für die Feuerwehr geregelt, die als Technische Baubestimmung eingeführt und
767 zwingend zur Beachtung vorgegeben sind.

768
769 Wird der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr von der öffentlichen
770 Verkehrsfläche hergestellt, muss diese für das Anleitern geeignet sein. Für die Beurteilung ist
771 die Eignung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung
772 maßgeblich. Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr können zur Beurteilung
773 herangezogen werden. Die Anforderungen an die Aufstell- und Bewegungsflächen legen die
774 Entwurfsverfassenden beziehungsweise die sachverständigen Personen für die Prüfung des
775 Brandschutzes unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle fest. Es ist sinnvoll, die
776 Straßenbaubehörde zu informieren, weil sie dann bei der Entscheidung über
777 Straßeneinrichtungen oder Anträge auf Sondernutzungserlaubnis (zum Beispiel
778 Freischankflächen, Verkaufswägen, Ladesäulen, et cetera) oder geplante Straßenumbauten auf
779 die Aufstellflächen Rücksicht nehmen kann.

780 781 **5.1.4**

782 **Zu Absatz 1 Satz 4**

783 Zufahrten sind nicht zwangsläufig bei mehr als 50 m Entfernung herzustellen, sondern nur
784 dann, wenn sie (1.) mehr als 50 m entfernt sind und (2.) aus Gründen des Feuerwehreinsatzes
785 erforderlich sind. Der Sinn und Zweck des Satzes 4 ist die Begrenzung von Verzögerungen
786 bei den Löscharbeiten durch Begrenzung von Transportwegen, welche die Feuerwehr zu Fuß
787 zurücklegen muss. Je nach Art des Einsatzes kann es erforderlich sein, Rettungsgeräte,
788 Beleuchtungsgeräte, Lüftungsgeräte und/oder Sanitätsgeräte vom Feuerwehrfahrzeug zum
789 Gebäude zu transportieren und/oder Schlauchleitungen bis zum Gebäude zu verlegen. Diese
790 Transportwege werden durch Satz 4 begrenzt, um auf diese Weise Verzögerungen zu
791 begrenzen und wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen. Es kommt also auf die Entfernung in
792 Lauflinie an. Wenn ein Teil des Gebäudes mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche
793 entfernt ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Herstellung einer Zufahrt verlangen, um diese
794 Entfernung auf nicht mehr als 50 m zu reduzieren.

795
796 Sind bei Gebäuden nach Absatz 1 und 2 sowie bei baulichen Anlagen besonderer Art oder
797 Nutzung Flächen für die Feuerwehr erforderlich, so gelten nachfolgende Bestimmungen.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

Sofern die örtlichen (grundstücks- und objektbezogenen) Gegebenheiten es gestatten oder erfordern, sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle abweichende Werte möglich. Die DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist nicht anzuwenden.

5.2

Zu Absatz 2

Die Zahl der für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge richtet sich unter anderem nach der Art und Nutzung des Gebäudes sowie nach seiner Anordnung auf dem Grundstück, aber auch nach der Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr. Sie kann von der Brandschutzdienststelle erfragt werden.

5.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Hinweisschilder für Flächen für die Feuerwehr müssen DIN 4066 entsprechen und mindestens 594 x 210 mm groß sein. Zu- oder Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind als „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen. Der Hinweis muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Hinweisschilder für Aufstellflächen oder Bewegungsflächen müssen die Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ haben.

5.2.4

Zu Absatz 2 Satz 4

Da Verstöße gegen das Verbot des Satzes 4 wegen der damit verbundenen Gefahr für die öffentliche Sicherheit in der Regel unverzüglich beseitigt werden müssen, werden die dazu erforderlichen Maßnahmen häufig im Wege der Eilzuständigkeit (§ 6 OBG) von der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizeibehörde getroffen. Bußgelder wegen Verstoßes gegen das in Satz 4 geregelte Verbot werden von der örtlichen Ordnungsbehörde verhängt (§ 86 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe a in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 1).

6

Abstandsflächen (§ 6)

6.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

Vor Prüfung der Voraussetzungen des § 6 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festzustellen. Dabei ist auch das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) zu beachten (OVG NRW, Beschluss vom 24.4.1995). Die Vorschriften zu Abstandsflächen gelten gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 auch für andere Anlagen unter den dort genannten Voraussetzungen.

Soweit Außenwände von Gebäuden auch nur teilweise über die Geländeoberfläche hervortreten, lösen sie grundsätzlich Abstandsflächen aus. Nur Außenwände, die ganz unter der Geländeoberfläche liegen (unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile), fallen nicht unter Absatz 1 Satz 1.

Anlagen, die mit dem Gebäude baulich und unmittelbar funktional in Verbindung stehen, sind dem Gebäude zuzurechnen (zum Beispiel Aufzugsschacht, Außentreppe, Edelstahlaußenkamin, OVG NRW, Urteil vom 09.03.2012, 2 A 2732/10), (Luft-)Wärmepumpe, OVG NRW, Beschluss vom 30.11.2016, 7 A 263/16, Fassadenbegrünungssysteme).

Zu einer Außenwand gehören alle äußeren Begrenzungen eines Gebäudes, die weder Dach- noch Fußboden darstellen (OVG NRW, Beschluss vom 13.01.2004 – 10 B 1811/03).

6.1.2

Zu Absatz 1 Satz 2

Satz 2 erfasst nur selbständige (in der Regel bauliche) Anlagen, die keine Gebäude sind.

Satz 2 Nummer 1 behandelt nicht betretbare bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Fahnenstangen, Masten, Plakattafeln, ortsfeste Behälter, Pergolen. Wenn diese Anlagen nicht höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandsflächen aus. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt insoweit. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche am Standort der Anlage.

Wenn solche Anlagen höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie nur dann Abstandsflächen aus, wenn von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Ob von einer Anlage Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, ist unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts zu beurteilen. Maßgeblich sind die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Art der Anlage und der Grundstückssituation. Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel aus von Mauern, geschlossene Einfriedungen, großflächigen Werbeanlagen, Behältern soweit sie jeweils höher als 2 m sind. Bei schlanken Schornsteinen, Abgasleitungen, Pergolen, Metallgittermasten mit einer Basisabmessung von nicht mehr als 1,5 m x 1,5 m und Rundmasten mit einem Basisdurchmesser von nicht mehr als 1 m, ist in der Regel davon auszugehen, dass von ihnen keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen. Bei Funkmasten haben insbesondere die Höhe und die in der Höhe angebrachte Antennen maßgeblich Einfluss auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlage. Von einem 30 m hohen Schleuderbetonmast, mit einem Durchmesser von 0,987 m am Fuß und mit im obersten Bereich des Mastes angebrachten Antennen (Breite 1,20 m – 2 m) können Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 5.11.2007 – 7 B 1339/07)

Das Merkmal „zum Betreten geeignet“ ist gegeben, wenn Menschen in natürlicher, aufrechter Haltung die Anlage betreten können. Es müssen normale, für den Eintritt von Menschen geeignete Eintrittsmöglichkeiten vorhanden sein. Ziel der Regelung ist es, solche Anlagen zu erfassen, auf denen sich Menschen auf einer Fläche aufhalten können, die über 1 m über der Geländeoberfläche liegt. Zum Betreten geeignet nach Satz 2 Nummer 2 sind zum Beispiel nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, Aufschüttungen inklusive eventuell zugehöriger Stützmauern. Wenn diese Anlagen höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie Abstandsflächen aus, im Übrigen nicht. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt.

Bei Schwimmbecken, die auf der Geländeoberfläche errichtet werden und bei denen die Personen, die sich im Wasser befinden, auf der Geländeoberfläche stehen bzw. schwimmen, handelt es sich nicht um eine bauliche Anlage, die eine Höhe von mehr als 1m aufweist, die zum Betreten geeignet ist. Unter die Regelung können aber auch auf der Geländeoberfläche aufgestellte Schwimmbecken fallen, soweit diese zum Beispiel mit einer Fläche > 1 m Höhe am Rand des Schwimmbeckens verbunden sind, auf der sich Menschen aufhalten können. Die Gesamtanlage (Schwimmbecken und anliegende Fläche) stellen dann eine Anlage dar, die geeignet ist, von Menschen betreten zu werden. Entscheidend ist die Höhe der betretbaren Fläche, nicht zum Beispiel die Höhe der Einstiegshilfen et cetera

Eine Aufschüttung ist als selbständige und einheitliche bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Eine Unterteilung/Abstufung in mehrere Teilanlagen führt nicht zu unterschiedlichen abstandsrechtlichen Betrachtungen (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 22.1.2001 - 7 E 547/99). Auch wenn der Teil einer Aufschüttung, der höher als 1 m ist, mehr als 3 m von einer Nachbargrenze entfernt ist, muss der Abstand der Aufschüttung (Böschungsfuß) als einheitliche bauliche Anlage einen Abstand von mindestens 3 m zu einer Nachbargrenze aufweisen (vergleiche OVG NRW, Beschluss vom 17.02.2011, 7 B 1903).

6.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Satz 3 privilegiert bestimmte Antennen einschließlich ihrer Masten im Außenbereich, soweit von Ihnen Wirkungen von Gebäuden ausgehen. Antennen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, lösen nach wie vor keine Abstandsflächen aus.

6.1.5

Zu Absatz 1 Satz 5

Anders als bei Gebäuden und anderen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, lösen Windenergieanlagen keine Abstandsflächen zu Gebäuden auf demselben Grundstück aus, soweit sich keine Aufenthaltsräume in den jeweiligen Gebäuden befinden. Um besonders sensible Bereiche vor herabfallenden Teilen im Falle der Havarie einer Windenergieanlage zu schützen, wird für Windenergieanlagen eine Abstandsfläche als vorsorglicher Sicherheitsabstand gegenüber Anlagen zum Umgang wassergefährdender Stoffen vorgeschrieben.

6.4

Zu Absatz 4

Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der fertigen Wand (inklusive Wärmedämmung und Außenputz) mit der Dachhautoberkante beziehungsweise der obere Attikaabschluss. Bei Gebäuden ohne Wand (Carports, Arkaden) ist eine fiktive Wand zu bilden.

Eine Außenwand besteht dann aus unterschiedlichen Wandteilen, wenn die Wandteile sich entweder in ihrer Höhe klar voneinander unterscheiden oder durch Vor- oder Rücksprünge deutlich erkennbar sind. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass sie unterschiedlich auf Nachbargrenzen oder andere Gebäude einwirken. In der Regel ist bei Vor- oder Rücksprüngen von mehr als 1 m davon auszugehen, dass unterschiedliche Wandteile derselben Außenwand vorliegen; Stufengiebel sind unter den vorgenannten Voraussetzungen einheitlich zu betrachten.

Die Abstandsflächen auch vor Giebeln oder Giebelseiten mit Ortgängen sind stets Rechtecke. Vor Giebeln oder Giebelseiten mit Ortgängen ergibt sich das Maß H aus der Wandhöhe und der Teilgiebelfläche im Bereich des Daches. Die Wandhöhe wird - wie an der Traufseite - bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen; die oberhalb der Wandhöhe liegende Teilgiebelfläche ist die „Giebelfläche im Bereich des Daches oder der Dachteile“.

Bei Giebeln mit unterschiedlichen Wandhöhen ist die gesamte Giebelfläche in Wandabschnitte mit zugehörigen Teilgiebelflächen aufzuteilen. Die Wandabschnitte entstehen, indem durch den Schnittpunkt der höheren Wand mit der Dachhaut eine Horizontale und durch deren Schnittpunkt mit der gegenüberliegenden Dachhaut eine Vertikale bis zur Geländeoberfläche gezogen wird. Für jeden der beiden Wandabschnitte mit zugehöriger Teilgiebelfläche ist das Maß H und mithin die jeweilige Tiefe der Abstandsfläche getrennt zu ermitteln. Die daraus resultierenden Abstandsflächen gelten für den jeweiligen Wandabschnitt.

Die Geländeoberfläche ergibt sich aus der Baugenehmigung oder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, im Übrigen ist die natürliche Geländeoberfläche zu Grunde zu legen. Ist in einem Bauantrag die Veränderung der Geländeoberfläche beantragt (Darstellung ursprüngliche Geländeoberfläche und geplante beziehungsweise zur Genehmigung gestellte Geländeoberfläche), ist für die Berechnung der Abstandsflächen die geplante Geländeoberfläche maßgeblich. Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Prüfung über die Zulässigkeit der Veränderung der Geländeoberfläche § 8 Absatz 3 zu beachten.

6.5

Zu Absatz 5

Nach Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist im Grunde das im Bauplanungsrecht verankerte Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt, wenn die nach § 6 geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Fallbezogen kann es aber trotz Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zu einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme kommen. Dies haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen.

Die Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 macht eine genaue Darstellung der sich aus Absatz 4 ergebenden Abstandsflächen entbehrlich. Sie gilt unabhängig davon, ob sich bei exakter Ermittlung geringere oder tiefere Abstandsflächen ergeben würden. Würden sich aufgrund der Wandhöhe rechnerisch tiefere Abstandsflächen ergeben, kann in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme vorliegen. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise umgenutzt (eine Nutzung einzelner Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in vergleichbarer Weise Tätiger ist dabei unbeachtlich), entfällt die abstandsflächenrechtliche Begünstigung.

6.6

Zu Absatz 6

In Absatz 6 werden in Nummer 1 vortretende Bauteile, in Nummer 2 Vorbauten und in Nummer 3 die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten abstandsflächenrechtlich privilegiert.

6.6.1.1

Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 1

In Nummer 1 werden vortretende Bauteile aufgeführt. Nach der Gesetzesbegründung handelt es sich um untergeordnete Bauteile, das Gesetz nennt als Beispiel Gesimse und Dachüberstände. Nach der BauO NRW 2018 müssen Dachüberstände und andere vortretende Bauteile keinen Mindestabstand von 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze mehr einhalten. Somit können Dachüberstände nunmehr bis zu 1,50 m an die Nachbargrenze heranrücken. Anforderungen im Hinblick auf Abstände zur Nachbargrenze werden in § 30 Absatz 2 nur an Wände gestellt, die einen Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber einer Nachbargrenze haben, und nicht an Dächer. § 32 Absatz 5 bestimmt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte so hergestellt werden, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Abstandsmaße für Dachüberstände zu Nachbargrenzen enthält § 32 Absatz 5 nicht, es werden lediglich Abstände zu Brandwänden für bestimmte Bauteile vorgeschrieben.

Ein Dachüberstand darf aber keine eigenständige Funktion (zum Beispiel Überdachung eines Kraftfahrzeugstellplatzes) haben, sonst verliert er seine Privilegierung nach Absatz 6.

Dachüberstände sind in geeigneter Weise in den Bauvorlagen darzustellen.

Terrassenüberdachungen sind weder Vorbauten noch zählen sie wegen ihrer üblicherweise großen Abmessungen zu den vortretenden Bauteilen, die untergeordnet sind. Dagegen können Hauseingangsüberdachungen, die ja nur punktuell an der Außenwand vortreten und damit untergeordnet sind, als vortretende Bauteile/Vorbauten betrachtet werden.

Bei dem Außenbauteil einer Luftwärmepumpe handelt es sich nicht um ein untergeordnetes Bauteil im Sinne von Nummer 1 (OVG NRW, Beschluss vom 30.11.2016 – 7 A 263/16-).

6.6.1.2

Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 2

Nummer 2 wurde an die Formulierung der MBO angepasst: Durch die Begründung, die auf die BauO NRW 2000 verweist, wird deutlich, dass es sich – wie bei der bisherigen Rechtslage – beispielsweise um Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte handeln kann.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Ein Erker dient der Fassaden- oder Innenraumgestaltung, der Verbesserung des Ausblicks oder, da er gegenüber einer geraden Wand eine größere Wandfläche und damit mehr Platz für Fenster hat, der Verbesserung der Lichtverhältnisse. Ein Erker springt aus der Gebäudewand vor, er steigt nicht aus dem Boden oder aus dem Kellergeschoss auf (OVG NRW, Beschluss vom 17.02.2009, – 10 A 3416/07 -). Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche zu vergrößern, sind keine Erker. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der Raum, dem der Erker zuzuordnen ist, erst mit der Fläche des Erkers seine ihm zugedachte Funktion erfüllen kann (zum Beispiel als Teil einer Küche) oder der Erker selbst funktionelle Räume aufnimmt, zum Beispiel Bad oder WC (OVG NRW, Beschluss vom 29.11.1985, - 7 B 2402/85-). Eine nennenswerte Vergrößerung der Wohnfläche liegt aber auch schon bei einer Flächenzunahme des jeweiligen Geschosses von mehr als 5 Prozent vor (OVG NRW, Beschluss vom 26.03.1993, -11 B 713/93-).

6.6.1.3

Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 3

Nummer 3 enthält eine Regelung für Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, soweit sie nicht Bestandteil des Daches, wie Dachgauben, sondern selbständige Bauteile sind. Solche selbständigen Bauteile im Dach lösen anders als Dachaufbauten, die Bestandteil des Daches sind, eigene Abstandsflächen aus.

Infolge der unveränderten Begriffsbestimmung ist davon auszugehen, dass sich Vorbauten über die gesamte Höhe der Außenwand erstrecken können, von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand, wenn sie im Übrigen die Tatbestandsvoraussetzungen der Buchstaben a bis c in Nummer 2 einhalten. Zusätzlich müssen sie sich der Außenwand, vor die sie vortreten, insgesamt funktional unterordnen.

Unselbständige Dachaufbauten, wie kleine Dachgauben, sind Bestandteil des Dachs und lösen keine Abstandsflächen aus. Ob ein Bauteil im Einzelfall Bestandteil des Daches ist, hängt davon ab, ob er bei wertender Betrachtung (noch) als Bestandteil des Daches anzusehen ist oder ob er als weitgehend selbständiger Bauteil in Erscheinung tritt. Als mögliche Kriterien für die vorzunehmende Wertung kommen beispielsweise in Betracht: die Unterordnung des Dachaufbaus nach Ausmaß und Gestaltung im Verhältnis zum Dach, die Funktion des Dachaufbaus und der Umfang der zusätzlichen Auswirkungen, die der Dachaufbau auf die durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange haben kann.

Erweist sich ein Dachaufbau dagegen als ein vom Dach losgelöster selbständiger Bauteil, sind seine äußeren Begrenzungen regelmäßig als Außenwände oder als Teil von Außenwänden des Gebäudes anzusehen, die eigene Abstandsflächen nach Absatz 1 Satz 1 auslösen. Dies gilt ebenfalls für Zwerchhäuser, die die Außenwand eines Gebäudes über die Traufe hinaus in den Dachbereich verlängern und sich dort als selbständiger Dachaufbau darstellen.

Nummer 3 bestimmt, dass die Seitenwände von Vorbauten und selbständige Dachaufbauten keine Abstandsflächen auslösen, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet ist oder wird. Damit können bei grenzständigen Gebäuden Vorbauten und selbständige Dachaufbauten an der Grenze angeordnet werden. Ebenso dürfen sie von der seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand haben, der weniger als die reguläre Abstandsfläche beträgt. Andere Anforderungen können sich aus dem Bauplanungsrecht ergeben.

Nummer 2 Buchstabe c trifft keine Aussage zu einem seitlichen Grenzabstand von Vorbauten. Bei geschlossener Bauweise ist kein Grenzabstand einzuhalten. Durchgehende Balkone bei aneinandergebauten Gebäuden sind daher abstandsflächenrechtlich zulässig, soweit bauplanungsrechtliche Bedenken nicht bestehen (Rücksichtnahmegebot).

Vorbauten, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Demzufolge sind die Abstandsflächen der seitlichen Wände von Vorbauten nur in Fällen nachzuweisen, in denen sie die Voraussetzungen der Nummer 2 nicht erfüllen. Allerdings müssen sich Vorbauten nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung der Außenwand unterordnen, vor die sie vortreten.

6.7

Zu Absatz 7

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung sieht Absatz 7 eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen an bestehenden Gebäuden vor. Die Regelung bezieht sich auf Maßnahmen an den Wänden von Gebäuden. Die Privilegierung umfasst keine Maßnahmen auf Dächern von Gebäuden.

Die Regelung gilt für rechtmäßig bestehende Gebäude, deren fertige Wandoberfläche durch Aufbringen einer Wärmedämmung oder von Solaranlagen näher an die Grenze rückt und damit die Abstandsfläche gegenüber der Nachbargrenze unterschreitet. Bei einer Neubebauung müssen die Abstandsflächen mit der fertigen Wand einschließlich Wärmedämmung eingehalten werden. Bei einer Wärmedämmung des Daches kann sich gegebenenfalls eine Veränderung der Wandhöhe ergeben (Erhöhung des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut). Nach Satz 2 bleiben aus diesen Gründen entstehende größere Wandhöhen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.

Eine Maximalstärke der Dämmung schreibt die Regelung nicht mehr vor. Die Voraussetzung, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist, trägt mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung.

Satz 3 Halbsatz 1 stellt den Verweis zu § 4 Absatz 2 Sätze 2 bis 4 her, nach dem Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen. Eine derart zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.

Des Weiteren wird über Satz 3 Halbsatz 2 klargestellt, dass auch bei geringerem Abstand als 2,50 m zur Nachbargrenze im Einzelfall die Erteilung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 möglich bleibt.

Da das Gesetz anders als in Absatz 9 nicht vorschreibt, dass es sich um Gebäude handelt, die vor dem 01.01.2019 errichtet wurden, ist die nachträgliche Anbringung von Solaranlagen auch an Gebäuden möglich, die nach dem 01.01.2019 errichtet werden. Eine Frist, wie lange nach der Errichtung des Gebäudes gewartet werden muss, um eine Solaranlage nachträglich aufzubringen, sieht das Gesetz nicht vor.

6.8

Zu Absatz 8

6.8.1.1

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 1

Für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe von 3 m gilt als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) nur die grenznahe Wand zu betrachten. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich zum Beispiel bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebedingungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45 Grad

1110 beträgt. Bei einer Dachneigung über 45 Grad bis 70 Grad wird die Höhe des Daches zu einem Drittel,
1111 über 70 Grad schließlich voll angerechnet.

1112
1113 Es sind mehrere Gebäude ohne Aufenthaltsräume an der Nachbargrenze zulässig, jedoch dürfen die
1114 Gebäude in der Summe 30 m³ Brutto-Rauminhalt nicht überschreiten.

1115
1116 Öffnungen in einer der Nachbargrenze zugekehrten Wand sind nach Nummer 1 nicht mehr im Gesetz
1117 ausgeschlossen. Allerdings müssen Wände von Garagen, soweit sie weniger als 2,50 m gegenüber einer
1118 Nachbargrenze errichtet werden, als Gebäudeabschlusswände (feuerhemmend oder nichtbrennbar nach
1119 § 131 Absatz 3 SBauVO) errichtet werden. Gebäudeabschlusswände dürfen nach § 30 keine Öffnungen
1120 haben. Das schließt aber nicht aus, dass offene Garagen (zum Beispiel Carports) auch ohne Wand
1121 errichtet werden dürfen.

1122
1123 Grenzgaragen sind abstandsflächenrechtlich auch dann privilegiert, wenn sie baulich in einem
1124 Hauptbaukörper einbezogen sind oder mit ihm baulich in Verbindung stehen und damit keine
1125 selbständigen Gebäude sind. Voraussetzung ist, dass die Garagen – unabhängig davon, ob sie
1126 selbständige Gebäude sind oder nicht – die in der Vorschrift genannten Maße einhalten. Gemäß Absatz
1127 8 Satz 2 ist es auch möglich, eine Grenzgarage mit einer Dachterrasse zu nutzen, soweit die Dachterrasse
1128 mindestens 3 m zur Nachbargrenze entfernt ist. Ebenso können Carports als Eingangsüberdachung für
1129 Gebäude genutzt werden, ohne dass sie dadurch ihre Privilegierung als (offene) Garage verlieren.
1130 Hauseingänge dürfen allerdings nicht über geschlossene Garagen geführt werden, da die Ausgänge aus
1131 Gebäuden in Freie geführt werden müssen (siehe § 33 Absatz 1 Satz 1).

1132
1133 Eine Grenzgarage verliert ihre Privilegierung nicht, wenn auf ihr das Außengerät einer Wärmepumpe
1134 errichtet wird. Es kommt allein darauf an, ob das Außengerät einer Wärmepumpe die
1135 Abstandsflächenvorschriften – und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (außerhalb des
1136 Bauordnungsrechtes) – einhält.

1137
1138 Zu beachten ist, dass die Grenzgaragen mit dem Hauptgebäude bei natürlicher Betrachtungsweise keine
1139 Einheit bilden dürfen. Dies kann zum Beispiel bei einer Grenzgarage unter einem abgeschleppten Dach
1140 eines Hauptgebäudes und Verwendung identischer Baumaterialien der Fall sein. In solchen Fällen kann
1141 ein Verstoß gegen das Bauplanungsrecht (offene Bauweise) vorliegen, sofern ein Hauptgebäude und
1142 kein nach Absatz 8 Satz Nummer 1 privilegiertes Gebäude an der Grenze stünde. Die Privilegierung
1143 entfällt nur dann nicht, wenn ein Hauptgebäude und eine Grenzgarage trotz baulicher Verbindung
1144 weiterhin optisch als zwei verschiedene Gebäude in Erscheinung treten.

1145
1146 Eine Saunakabine, die ausschließlich zum Schwitzen genutzt wird, ist kein Aufenthaltsraum. Ein zur
1147 Sauna gehörender Ruheraum erfüllt demgegenüber regelmäßig die Voraussetzungen eines
1148 Aufenthaltsraumes.

1149
1150 Gebäude im Sinne der Nummer 1 können auch zur Brennstofflagerung verwendet werden. Bei einer
1151 Nutzung zur Brennstofflagerung ist § 11 Absatz 1 i. V. m. Absatz 2 FeuVO NRW zu beachten. Je nach
1152 Lagermenge müssten dann die Wände entsprechend feuerbeständig ausgeführt werden.

1153
1154 Der Erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen vom 03.05.2007
1155 („Genehmigungsfähigkeit einer Überdachung für Brennholz“) ist bei Erreichen des Verfallsdatums mit
1156 Ablauf des 31.12.2012 außer Kraft getreten. Die Bauaufsichtsbehörden sind im Übrigen jedoch
1157 gehalten, die Ausführungen des Erlasses zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit weiterhin
1158 entsprechend zu berücksichtigen.

1159 1160 **6.8.1.2**

1161 **Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 2**

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

Nach Nummer 2 sind Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen in Gebäuden bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und in Garagen zulässig. Die bisherige Begrenzung von Wärmepumpen auf eine Nennleistung von 28 kW ist entfallen.

6.8.1.3

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 3

In Nummer 3 werden Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen und Aufzüge zu Tiefgaragen privilegiert. Dies schließt gegebenenfalls erforderliche Absturzsicherungen mit ein, da sie Bestandteil der Zufahrt sind. Eine Höhenbegrenzung für die Überdachung der Zufahrten sieht das Gesetz nicht vor.

6.8.1.4

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 4

Gebäudeunabhängig sind Solaranlagen, die nicht an oder auf Gebäuden angebracht sind.

Die Größe und Höhe von Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 ist nicht beschränkt, so dass sich die maximale Größe der Solaranlagen aus der Dach- beziehungsweise Wandfläche der Gebäude nach Nummer 1 ergibt. Bei Solaranlagen auf Dächern handelt es sich im Regelfall um aufgeständerte Anlagen, die nicht als Bestandteil des Daches, sondern als selbständige Bauteile zu bewerten sind. In Satz 1 ist zwar die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen und Gebäuden bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt beschränkt. Eine Regelung, nach der Solaranlagen als selbständige Bauteile auf die mittlere Wandhöhe einer Außenwand anzurechnen sind, enthält das Gesetz nicht, so dass eine auf einer Grenzgarage aufgeständerte Solaranlagen nicht auf die mittlere Wandhöhe von maximal 3 m anzurechnen ist. Hier wäre bei einer mittleren Gesamthöhe des Gebäudes inklusive Solaranlage von mehr als 3 m Höhe zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.

6.8.1.5

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 5

Stützmauern und geschlossene Einfriedungen sind außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten nur bis zu einer Höhe von 2 m abstandsflächenrechtlich zulässig.

Ob Stützmauern und Einfriedungen im Einzelfall errichtet werden können, richtet sich ebenso wie bei den Anlagen nach Nummer 1 und 2 insbesondere nach dem Bauplanungsrecht oder den Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift.

6.8.1.6

Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 6

Die Privilegierung gilt für Wärmepumpen und die für Wärmepumpen erforderlichen Einhausungen (zum Beispiel zum Schutz vor Witterung oder Vandalismus), nicht jedoch für jegliche Art von Einhausungen, unabhängig von der Installation einer Wärmepumpe. Durch die Festlegung einer maximalen Höhe und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze sollen große Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, von der Privilegierung ausgeschlossen werden. Durch die Regelung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3,0 m kann die Regelung grundsätzlich auch mehrere nebeneinanderstehende Wärmepumpen erfassen, die zusammen die maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze einhalten. Wärmepumpen, die auf dem Dach eines Gebäudes (zum Beispiel Grenzgarage) errichtet werden, sind wegen ihres baulichen und funktionalen Zusammenhangs Bestandteil des Gebäudes und kein selbstständiger Bauteil. Anders als für Solaranlagen sieht das Gesetz keine Privilegierung für Wärmepumpen auf Gebäuden nach Nummer 1 vor.

Trotz der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen aber auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen durch das Bauplanungsrecht und das Immissionsschutzrecht zu beurteilen sein. Auf den Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen

1214 und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28. August 2013, zuletzt geändert durch Beschluss der 139. LAI-
1215 Sitzung vom 24. März 2020 (LAI-Hinweise), mit Ausführungen zu Einhausungen wird hingewiesen.

1216

1217 **6.8.2**

1218 **Zu Absatz 8 Satz 2**

1219 Der begehbare Teil eines Daches (Dachterrasse) ist zu umwehren (§ 38).

1220

1221 **6.8.3**

1222 **Zu Absatz 8 Satz 3**

1223 Die nach Satz 3 zulässige Länge der Grenzbebauung ergibt sich aus der Addition der Länge der
1224 Grenzbebauung aller an den Nachbargrenzen des Grundstückes errichteten baulichen Anlagen im Sinne
1225 des Satz 1 Nummer 1 bis Nummer 4. Die Grenzbebauung durch andere bauliche Anlagen oder eine nach
1226 Absatz 1 zulässige Grenzbebauung bleibt unberücksichtigt.

1227

1228 Unterirdische Gebäude werden auf diese Länge nicht angerechnet. Die zulässige Länge der
1229 Grenzbebauung von 18 m bezieht sich auf alle Nachbargrenzen des Baugrundstücks. In die Länge der
1230 zulässigen Grenzgaragen sind deren Dachüberstände einzubeziehen.

1231

1232 Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Nachbargrenzen. Ebenso sind Gebäude an der
1233 Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abstandsflächenrechtlich ohne Begrenzung der Länge der
1234 Grenzbebauung begünstigt. Einschränkungen aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen bleiben
1235 unberührt.

1236

1237 Bei Übernahme von Abstandsflächenbaulasten durch benachbarte Grundstückseigentümer kann sich die
1238 Länge von privilegierten Gebäuden nach Absatz 8 an Nachbargrenzen vergrößern.
1239 Abstandsflächenbaulasten sind auch für „Teillängen“ eines Gebäudes möglich.

1240

1241 **6.11**

1242 **Zu Absatz 11**

1243 **6.11.1.2**

1244 **Zu Absatz 11 Satz 1 Nummer 2**

1245 Nach Nummer 2 sind sonstige Änderungen ohne Abstandsflächen unter anderem nur dann zulässig,
1246 wenn in den Nachbargrenzen zugekehrten betroffenen Wänden und Dachflächen keine neuen
1247 Öffnungen eingerichtet oder bestehende Öffnungen vergrößert werden.

1248

1249

1250 **6.11.1.4**

1251 **Zu Absatz 11 Satz 1 Nummer 4**

1252 Nummer 4 ermöglicht die Neuerrichtung oder den Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses
1253 innerhalb der ursprünglichen Dachkubatur bestehender Dachräume oder Dachgeschosse. Die Regelung
1254 zielt auf den Rückbau vorhandener Gebäudeteile ab. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei,
1255 dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf. Entscheidend ist, dass nicht über die
1256 alte Dachkubatur hinaus gebaut wird.

1257

1258 **6.11.1.5**

1259 **Zu Absatz 11 Satz 1 Nummer 5**

1260 Die Regelung ermöglicht die nachträgliche Errichtung von Dach- oder Staffelgeschossen (Aufbauten),
1261 da Nachbarn abstandsflächenrechtlich nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

1262

1263 **6.11.1.6**

1264 **Zu Absatz 11 Satz 1 Nummer 6**

1265 Nummer 6 ermöglicht die Errichtung eines so genannten Ersatzneubaus. Voraussetzung ist, dass ein
1266 Gebäude, dass die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, abgerissen und an

gleicher Stelle und mit gleichartiger Kubatur neu errichtet wird. Da die durch die Abstandsflächen geschützten Belange der Angrenzer bereits durch ein bestehendes Gebäude, das die Abstandsflächen nicht einhält, beeinträchtigt waren, ist eine Beeinträchtigung im selben Maße wie bisher nicht nachteilig.

Dies gilt auch bei einem Austausch von Gebäudeteilen, wenn dadurch der Bestandsschutz des Gebäudes verloren geht und es sich daher um eine Neuerrichtung handelt. Bleibt beim Austausch von Gebäudeteilen der Bestandsschutz des Gebäudes erhalten, ist Absatz 11 einschlägig. Auch in Fällen eines Ersatzneubaus ist bei der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme möglicherweise verletzt wird.

6.11.2

Zu Absatz 11 Satz 2

Bei der Zulassung nach Satz 2 ist das Verfahren für eine Abweichung nach § 69 durchzuführen, die materiellen Voraussetzungen der Zulassung richten sich nach Satz 2 und nach § 69 Absatz 1.

6.12

Zu Absatz 12

Die Regelung räumt in überwiegend bebauten Gebieten zur Anpassung geplanter Bauvorhaben an die vorhandene Bebauung der Gestaltung des Straßenbildes und besonderen städtebaulichen Verhältnissen, wie schmale Straßen, Vorrang gegenüber den unter den Aspekten des Nachbarschutzes in Absatz 5 festgelegten Tiefen der Abstandsflächen ein. Betroffen von dieser Regelung sind nicht allein Baulückenschließungen oder Aufstockungen von Gebäuden, sondern auch Baublocks, wie in Gebieten nach § 34 BauGB. Der Hinweis, dass bei der Gestattung oder dem Verlangen geringerer Tiefen der Abstandsflächen nachbarliche Belange zu würdigen sind, bedingt nicht die förmliche Beteiligung (Anhörung) der Nachbarn. Es können sich, auch unter Wahrung eines ausreichenden Brandschutzes, geringere Tiefen der Abstandsflächen als 3 m ergeben, so zum Beispiel in Stadtbereichen, in denen schmale Straßen (Gassen) oder Traufgassen das Straßenbild prägen oder vorgeben.

Bei der Gestattung nach Absatz 12 ist eine Abweichungsentscheidung nach § 69 erforderlich. Die materiellen Voraussetzungen der Gestattung richten sich nach Absatz 12 und Absatz 14.

6.13

Zu Absatz 13

Eine Abweichung von § 6 kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz, Sozialfrieden) gewahrt bleiben. Damit setzt Absatz 13 Satz 1 die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung von § 6 fest. Satz 2 stellt – unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung zu § 69 - darüber hinaus klar, dass eine atypische Grundstückssituation für eine Abweichung von § 6 nicht erforderlich ist.

7

Teilung von Grundstücken (§7)

7.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

Ein Grundstück ist im Sinne des Absatz 1 Satz 1 bebaut, wenn auf diesem mindestens eine bauliche Anlage vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Eine Mindestgröße der baulichen Anlage sieht das Gesetz nicht vor. Unbeachtlich ist, ob die Bebauung im Liegenschaftskataster dargestellt ist. In den Anwendungsbereich fallen auch verfahrensfreie und formell beziehungsweise materiell rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen.

Der Anwendungsbereich wird zudem auf Grundstücke erstreckt, deren Bebauung genehmigt ist oder auf dem ein Vorhaben errichtet werden soll, bei dem die Voraussetzungen des § 63 Absatz 2 Nummer 1 bis 5 erfüllt sind. Nicht erfasst sind Vorhaben auf Grundstücken, für die lediglich Bauvorbescheide (§

77) erteilt wurden, da diese, anders als die Baugenehmigung, nicht zur Errichtung der baulichen Anlage berechtigen.

§ 7 gilt unabhängig davon, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder im Außenbereich (§§ 30 ff. BauGB) liegt.

7.1.3.1

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 1

Von einer Beteiligung des Bundes, des Landes oder einer Gebietskörperschaft ist insbesondere dann auszugehen, wenn diese als Eigentümer, Verwalter oder Erwerber eines betroffenen Grundstückes auftreten.

Gebietskörperschaften sind die Gemeinden und Gemeindeverbände (Art. 78 NRW LVerf). Auch die Landschaftsverbände sind Gemeindeverbände in diesem Sinne. Der Begriff der „Gebietskörperschaft“ umfasst keine Anstalten, Stiftungen sowie privatrechtliche Gesellschaften, auch wenn diese vollständig im Eigentum der kommunalen Gebietskörperschaft stehen.

7.1.3.2

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 2

Zu den nach Nummer 2 befugten Personen gehören neben den im Land Nordrhein-Westfalen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren (ÖbVI) auch die Katasterbehörden.

Die ÖbVI werden bei der Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung als Beliehene zur Ausführung einer Amtshandlung tätig. Die Rechtsgrundlage für die Übertragung der öffentlich-rechtlichen Aufgabe zur selbständigen und eigenverantwortlichen Wahrnehmung ist § 1 Absatz 2 Satz 2 Nummer 6 ÖbVIG NRW in Verbindung mit § 7 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauO NRW 2018.

Bei einer von einer der oben genannten befugten Person ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Absatz 1 Satz 1 VwVfG NRW.

Aufgabe der ÖbVI nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ist es, im Zusammenhang mit der vermessungstechnischen Festlegung der Grundstücksgrenzen die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der beabsichtigten Teilung zu bescheinigen. Insoweit tragen sie die Verantwortung für die Einhaltung der geltenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die Bescheinigung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Unbedenklichkeit entfaltet als Verwaltungsakt Tatbestandswirkung und bindet grundsätzlich auch die Bauaufsichtsbehörden.

Die Verantwortung für die Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften trägt der Eigentümer des Grundstücks. Ausweislich der Gesetzesbegründung wird durch die Aufgabenwahrnehmung nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 keine weitergehende Verpflichtung der befugten Personen begründet, die Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Teilung und die Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen.

Grundlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung ist die Erstellung eines amtlichen Lageplans. Die Anforderungen an den amtlichen Lageplan ergeben sich aus den Regelungen der BauprÜfVO.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass lediglich in einfach gelagerten Fällen die Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung das Erfordernis der Teilungsgenehmigung ersetzt. Liegen der beabsichtigten Teilung Schwierigkeiten sachlicher oder rechtlicher Art zugrunde, wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht in Betracht kommen. Davon ist beispielsweise in den Fällen

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

auszugehen, in denen die Eintragung einer oder mehrerer Baulasten (Abstands- und Freiflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Feuerwehrezufahrten, Stellplatzsicherungen oder ähnliches) erforderlich ist.

7.1.4

Zu Absatz 1 Satz 4

Im Rahmen des Antrages auf Ausstellung eines Zeugnisses nach Satz 4 ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. In den Fällen, in denen die Teilung gegen Bauordnungsrecht oder Bauplanungsrecht verstoßen würde, kann der ÖbVI keine Bescheinigung erteilen. Ist eine Bescheinigung in einem solchen Fall dennoch erfolgt und die Rechtswidrigkeit für die Bauaufsichtsbehörde offensichtlich, kann sie kein Zeugnis nach Absatz 1 Satz 4 ausstellen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat in diesen Fällen den ÖbVI über die von ihr als fehlerhaft erkannte Unbedenklichkeitsbescheinigung zu informieren. Nimmt der ÖbVI die Unbedenklichkeitsbescheinigung daraufhin nicht zurück oder ändert sie nicht, tritt die Bauaufsichtsbehörde an die zuständige Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde über die ÖbVI heran und bittet sie, aufsichtsbehördlich tätig zu werden. Entsprechend ist in den Fällen zu verfahren, in denen eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung von der Katasterbehörde ausgestellt worden ist.

Die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörden, im Einzelfall bei Vorliegen der Voraussetzungen Anordnungen nach § 58 Absatz 2 zu treffen, bleibt unberührt.

7.2

Zu Absatz 2

Inhalt und Umfang der Prüfung der beabsichtigten Teilung durch die Bauaufsichtsbehörden ergeben sich aus den Vorschriften der BauO NRW und den aufgrund der BauO NRW 2018 erlassenen Vorschriften. In den Prüfungsumfang fallen insbesondere die Vorschriften

- § 4 Absatz 1 und § 5 – Zugänge und Zufahrten,
- § 6 – Abstandsflächen,
- §§ 14, 33 - Brandschutz und
- § 48 in Verbindung mit der StellplatzVO beziehungsweise kommunalen Stellplatzsatzungen über die Anordnung der notwendigen Stellplätze

Ebenfalls von der Prüfung der Bauaufsichtsbehörden umfasst sind die Vorgaben des Bauplanungsrechts im Hinblick auf den Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen. Nicht vom Prüfungsumfang umfasst ist das sonstige öffentliche und private Recht.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist der zur Stellung des Antrages auf Teilungsgenehmigung berechnete Personenkreis nicht eingeschränkt. Da jedoch nur die Grundstückseigentümer zur Abgabe der Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt berechnigt ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers verlangen.

Baurechtswidrige Zustände, die nicht erst durch die Teilung entstehen oder verstärkt werden, sondern in dem konkreten Ausmaß bereits vor der Teilung vorhanden sind, sind für die Frage der Genehmigungsfähigkeit unbeachtlich. Eine Legalisierung dieser Zustände durch die Teilungsgenehmigung findet jedoch nicht statt. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 58 Absatz 2 bleiben unberührt.

Für die den Anträgen auf Teilungsgenehmigung beizufügenden Bauvorlagen gilt § 17 BauPrüfVO. Im analogen Verfahren ist der amtliche Antragsvordruck (Anlage I/5 zur VV BauPrüfVO) zu verwenden.

7.3.

Zu Absatz 3

Der Verweis auf § 71 Absatz 1 und 2 stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde auch einen Antrag auf Teilungsgenehmigung auf Vollständigkeit zu prüfen hat.

8

Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze, Geländeoberfläche (§8)

8.1

Zu Absatz 1

Mit dem Begriff „Schottergarten“ sind im allgemeinen Sprachgebrauch Flächen, zumeist Vorgärten, gemeint, die größtenteils mit Folie oder Vlies und anschließend Schotter, Splitt, Kies oder Mulchmaterialien wie Rindenmulch oder Holzhackschnitzel bedeckt werden und keine oder spärliche Begründung bzw. Bepflanzung aufweisen.

Unter Grünflächen sind gärtnerisch angelegte Flächen oder Rasenflächen zu verstehen. Solche Gartenflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene, Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal einer Gartenfläche ist ihr „grüner Charakter“; es handelt sich um eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung. Dies schließt Stein-, Schotter-, sowie Kieselemente nicht aus, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Stein-, Schotter-, oder Kieselemente dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind. Dabei kommt es auf das Gesamtbild an. Erforderlich ist stets eine wertende Betrachtung aller Umstände des Einzelfalls.

„Nicht überbaut“ sind alle Flächen eines Grundstückes, die nicht mit (baulichen) Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 bebaut sind. Ob die Anlagen zulässigerweise errichtet worden sind, spielt für die Beurteilung keine Rolle.

„Begrünung“ umfasst nicht nur das Setzen von Pflanzen, sondern auch die Aussaat. „Bepflanzung“ ist das Setzen von Pflanzen. Die Vorschrift lässt alternativ die Begrünung oder die Bepflanzung zu. Eine bestimmte Art der Begrünung oder Bepflanzung wird durch die Regelung nicht vorgeschrieben. Möglich ist z. B. die Anlage eines Rasens oder eines Ziergartens, die Bepflanzung einer Fläche mit Blumen, Sträuchern, Stauden oder Bäumen oder die Aussaat von Wildpflanzen zur Anlage eines kleinen Gartenbiotops oder auch die Herrichtung eines Gemüsegartens. Zur Gestaltung in die Begrünung eingebettete Pflasterungen, Beeteinfassungen, Pergolen et cetera laufen der Bestimmung nicht zuwider.

Bei der Nennung des § 89 Absatz 1 Nummer 7 in Satz 4 handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Festlegungen durch örtliche Bauvorschriften können unter den Voraussetzungen des § 89 Absatz 1 Nummer 5 erfolgen.

Soweit die Gemeinde keine Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen trifft, gilt Satz 1. Das dort geregelte Begrünungs- oder Bepflanzungsgebot findet nur dann keine Anwendung, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von Gartenflächen stellen keine andere zulässige Verwendung dar und entsprechen nicht den Erfordernissen nach Nummer 1 und 2. Von einer unzulässigen Verwendung mittels Schotterung oder Kunstrasen ist dann auszugehen, wenn Kies- und/oder Steinelemente oder andere Möglichkeiten der Versiegelung nicht nur untergeordnet vorhanden sind. Ob es sich also um einen Kies-, Schotter oder Steingarten handelt, spielt insoweit keine Rolle.

Die Gemeinde ist im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen nicht an die Vorgaben des Absatzes 1 gebunden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Bei einem Verstoß gegen die Begrünungspflicht kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des § 58 Absatz 2 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 ordnungsbehördlich einschreiten. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Versiegelungen (zum Beispiel in Form von Schottergärten) bereits unrechtmäßig errichtet wurden, d. h. beim Anlegen der Flächen bereits gegen das Begrünungs- bzw. Bepflanzungsgebot verstoßen wurde. Unrechtmäßige Versiegelungen genießen keinen Bestandschutz.

8.2

Zu Absatz 2

Kleinkinder sind Kinder bis zum Vorschulalter.

Spielplätze sind von Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter abzugrenzen.

Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein. Je größer der Spielplatz, desto mehr Bedarf gibt es an Sandfläche, Spielgeräten und Sitzbänken.

Auf die Einhaltung örtlicher Bauvorschriften über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 3 ist zu achten. Diese sind insoweit vorrangig.

Gemeinschaftsanlagen sind Flächen im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

Ein Kinderspielplatz ist nach der Art der Wohnung nicht erforderlich, wenn nach Größe oder Zweckbestimmung der Wohnungen im Allgemeinen nicht zu erwarten ist, dass diese mit Kindern bewohnt werden. In Betracht kommen insbesondere Seniorenwohnungen und Kleinappartements. "Art der Wohnung" bezieht sich nicht nur auf die Gegebenheiten innerhalb der Umfassungswände, sondern erstreckt sich auch auf die Zuordnung von Terrassen- und Gartenflächen zu den einzelnen Wohnungen. Sind den Wohnungen Flächen dieser Art in einem Umfang zugeordnet, wie sie normalerweise einem Einfamilienhaus auf einem Grundstück zugehören, kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen den Kindern Aufenthalt und Spielen im Freien hinreichend bieten. Es bedarf in diesem Fall, wie bei einem Einfamilienhaus, keines besonderen Spielplatzes (OVG Bremen, Urteil von 14.12.1980)

Hinsichtlich der barrierefreien Erreichbarkeit wird auf die Regeln zum barrierefreien Bauen von Gebäuden mit Wohnungen in der VV TB NRW verwiesen.

Die unmittelbare Nähe im Sinne Satz 1 ist nur dann gegeben, wenn zwischen den Wohnungen und der Spielfläche ein Augen- und Rufkontakt möglich ist (vergleiche auch OVG NRW, Beschl. v. 10.8.2006 - 7 A 3176/05 -).

10

Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten (§ 10)

10.1

Zu Absatz 1

Für die Beurteilung, ob eine Anlage eine werbende Funktion hat, ist der konkrete Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu betrachten. Maßgeblich für den hinweisenden Charakter einer Anlage sind deren Funktion und Zweckbestimmung. Ein Hinweis auf ein Gewerbe kann sich auch auf die Darstellung eines Logos beschränken.

Der Begriff „Stätte der Leistung“ setzt einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen Leistungsort und Werbeanlage voraus. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausschließlich auf dem Grundstück angebracht werden, auf

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

dem das Gewerbe oder der Beruf ausgeübt wird, dem die Werbung gilt (vergleiche BVerwG, Urt. v. 3.12.1992, OVG NRW, Urt. v.19. Dezember 1995 - 11 A 3659/93-).

Das Erfordernis des „wegweisenden Charakters“ ist lediglich für die Bewertung entscheidend, ob ein Hinweiszeichen im Sinne des Absatzes 3 Satz 2 Nummer 3 gegeben ist. Es ist nicht erforderlich, dass der Hinweis der lokalen Orientierung dient.

Öffentlicher Verkehrsraum im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 sind nicht nur öffentlichen Straßen, Wege oder Plätze im Sinne des Straßenrechts. Es kommt nicht darauf an, ob der Verkehrsraum dem Privateigentum unterliegt. Eine Zugänglichkeit mit Kraftfahrzeugen ist ebenso wenig erforderlich. Vielmehr ist es ausreichend, dass der Verkehrsraum grundsätzlich jedermann ohne besondere Gestattung zugänglich ist.

Bei dem Schriftzug auf Windenergieanlagen, die auf den Energieversorger oder den Hersteller hinweisen, handelt es sich in der Regel um eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 1, die nach Absatz 3 Satz 1 im Außenbereich unzulässig ist. Ist der erforderliche Funktionszusammenhang zwischen dem Betrieb der Windenergieanlage und der Werbeanlage nicht gegeben, kann nicht von einer Werbung an der Stätte der Leistung ausgegangen werden.

Das Merkmal der Ortsfestigkeit ist erfüllt, wenn eine nicht nur vorübergehende unmittelbare oder mittelbare Verbindung mit dem Erdboden oder einer baulichen Anlage geschaffen wird. Ortsfest sind zum Beispiel auch an einem Kfz-Anhänger befestigte Schilder, auch dann, wenn der Kfz-Anhänger gelegentlich bewegt wird. Gleiches gilt im Einzelfall für Pkw-Anhänger, die am Straßenverkehr teilnehmen, aber so geparkt werden, dass sie die Funktion einer ortsfesten Werbeanlage erfüllen.

Bezüglich der Lichtwerbungen wird auf den Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 (MBL. NRW. 2015 S. 26, geändert durch Runderlass vom 20.06.2018 (MBL. NRW. S. 390) hingewiesen.

10.2

Zu Absatz 2

Für die Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, ist das Verbot der Verunstaltung aus § 9 Absatz 1 und 2 herzuleiten. Für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, trifft Absatz 2 Satz 2 bezüglich des Verunstaltungsgebots und der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs eine eigenständige Regelung. Unabhängig davon, ob es sich bei Werbeanlagen um bauliche Anlagen handelt, gilt Absatz 2 Satz 3 bis 5.

10.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Verunstaltung

Verunstaltung ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein „hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand“. Dabei kommt es nicht auf die Sensibilität eines besonders empfindsamen und geschulten Beobachters oder eines gegenüber ästhetischen Eindrücken empfindlichen Beobachters an, sondern auf das Empfinden und die Wertvorstellungen eines sogenannten „gebildeten Durchschnittsmenschen“, der für gestalterische Eindrücke aufgeschlossen ist (vergleiche BVerwG, Urteil vom 28.06.1955 – I C 146.53).

Bei der Verunstaltungsabwehr ist zwischen dem anlagenbezogenen (§ 9 Absatz 1, § 10 Absatz 2 Satz 2) und dem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot (§ 9 Absatz 2, § 10 Absatz 2 Satz 3) zu unterscheiden.

Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Gemäß § 33 Absatz 1 Nummer 3 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Außerdem dürfen gemäß § 33 Absatz 2 Satz 1 StVO Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können.

Findet ein Baugenehmigungsverfahren statt, so ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob gegen die o.a. Anforderungen verstoßen wird.

10.2.3

Zu Absatz 2 Satz 3

Zu den "begrünt Flächen" gehören zum Beispiel auch die Böschungen von Straßen- oder Eisenbahndämmen. Auf eine gärtnerische Gestaltung der Flächen kommt es nicht an. Der Ausblick auf begrünte Flächen kann schon durch einzelne großflächige Plakattafeln verdeckt werden.

10.3

Zu Absatz 3

Der Begriff „außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ meint den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Begriff „Stätte der Leistung“ setzt einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen Leistungsort und Werbeanlage voraus. Werbeanlagen müssen an der Stätte der Leistung auf dem Grundstück angebracht werden, auf dem das Gewerbe oder der Beruf ausgeübt wird, dem die Werbung gilt. Es handelt sich um einen Ort, an dem die fragliche Leistung nicht nur erbracht wird (das heißt ein Produkt hergestellt, gelagert, verwaltet oder zum Verkauf angeboten oder ein Dienst erbracht wird), sondern auch direkt von einem potenziellen Abnehmer nachgefragt werden kann. Kennzeichnend ist die Nachfragemöglichkeit der Leistung an der Stätte. Das Erbringen von rein technischen Leistungen vor Ort reicht hierfür nicht aus.

Für Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Radschnellverbindungen, Landes- und Kreisstraßen ist § 28 StrWG NRW zu beachten.

Hinsichtlich der Anlagen der Außenwerbung an Bundesfernstraßen wird auf § 9 Absatz 6 FStrG verwiesen.

10.6

Zu Absatz 6

Als Dauer des Wahlkampfes gilt bei Parlamentswahlen (Europäisches Parlament, Bundestag, Landtag) und Kommunalwahlen eine Zeit von drei Monaten unmittelbar vor dem Wahltag. Die Fristen bei Volksbegehren und Volksentscheid sowie besondere Regelungen über Ausnahmen und Erlaubnisse von verkehrs- und straßenrechtlichen Vorschriften ergeben sich aus dem Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung– III B 2 - 22-33 – und des Innenministeriums - 11/20-10.10 – vom 8.8.2003 (MBI. NRW. 2003 S. 1010).

11

Baustelle (§ 11)

11.3

Zu Absatz 3

Der Baugenehmigung für Bauvorhaben nach §§ 64, 65 ist ein Baustellenschild nach dem Muster der Anlage A zu 11.3 beizufügen. Mit dem Vordruck über die Vorlage von Bauvorlagen nach § 63 genehmigungsfreigestellter Vorhaben (siehe Anlage I/3 zur VV BauPrüfVO) ist - auch von der

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtung nach § 22 GO - ein Baustellenschild nach dem Muster der Anlage B zu 11.3 auszuhändigen. Die Bauherrschaft hat das jeweilige Schild an der Baustelle anzubringen, sofern sie nicht ein besonderes Schild mit den erforderlichen Mindestangaben verwendet.

11.4

Zu Absatz 4

Absatz 4 verweist auf Regelungen in anderen Vorschriften, die bestimmen, ob Pflanzen erhalten werden müssen. In Betracht kommen Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB, Baumschutzsatzungen aufgrund von § 49 LNatschG, gegebenenfalls auch die Eigenschaft der Pflanzen als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 47 Absatz 2 LNatschG.

12

Standsicherheit (§ 12)

Beim Nachweis der Standsicherheit ist nicht nur die bauliche Anlage in ihren Teilen und ihrer Gesamtheit zu betrachten, sondern auch die Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse. Die Standsicherheit ist zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen. In der Bauphase können Hilfseinrichtungen zur Sicherung von Bauzuständen (siehe auch 2.1.3.7) oder Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich werden.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung gemeinsamer Bauteile mehrerer baulichen Anlagen durch Eintragung einer Baulast siehe auch 85.

13

Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 13)

Auf die Vorschriften des BBodSchG und des LBodSchG sowie den Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, - V A 3 – 16.21 – und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - vom 14.03.2005 - „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ - wird hingewiesen.

Baugrundstücke müssen auch im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Dies ist vor allem von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des Zweiten Weltkriegs liegen und bei denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden.

Baugenehmigungen für Sonderbauten nach § 50 Absatz 2, die Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen in Kampfmittelverdachtsflächen betreffen, wird eine Nebenbestimmung angefügt, wonach mit dem Beginn der Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn hiergegen seitens der für die Räumung von Kampfmitteln zuständigen Stellen keine Einwände erhoben werden. Der feststellende Teil der Baugenehmigung, der die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem geltenden Recht bestätigt, bleibt unangetastet, der verfügende Teil, der die sogenannte „Baufreigabe“ beinhaltet, wird damit aufschiebend bedingt.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 64 wird § 13 von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft. Die Gemeinde wird im Verfahren beteiligt und kann daher als allgemeine Ordnungsbehörde das Erforderliche veranlassen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen. Auf Wunsch der Gemeinde kann auch in diesem Verfahren die Baugenehmigung mit einer Nebenbestimmung versehen werden.

Bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben gemäß § 63 muss nicht untersucht werden, ob ein Grundstück frei von Kampfmitteln ist, wenn nur ein einzelnes Bauvorhaben errichtet werden soll und die Gemeinde bereits entsprechende Untersuchungen hat durchführen lassen, als der Bebauungsplan aufgestellt wurde. Sind dagegen solche Untersuchungen zu diesem Zeitpunkt nicht durchgeführt worden, steht es der Gemeinde frei, für einzelne Baumaßnahmen zu verlangen, dass ein Genehmigungsverfahren

durchgeführt wird (vergleiche § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5). In einem solchen Fall gelten die obigen Ausführungen zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entsprechend. Die Gemeinde kann allerdings auch die Bauherinnen und Bauherren auf die sich aus der Kampfmittelverordnung ergebenden Pflichten hinweisen und als für die Kampfmittelräumung zuständige allgemeine Ordnungsbehörde rechtzeitig das Erforderliche veranlassen, ohne dass dies Auswirkungen auf die Durchführung des Freistellungsverfahrens haben muss.

In den Fällen, in denen die Erdbewegungen und die Abfangmaßnahmen zur Untersuchung der Kampfmittelfreiheit des Grundstückes baugenehmigungspflichtige Tatbestände darstellen, ist ein eigenes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, wenn es sich dabei um bloße Vorbereitungs- oder Sondierungsmaßnahmen für das eigentliche Vorhaben handelt. Diese genehmigungspflichtige Maßnahme ist dann von einer ggfs. zuvor erteilten aufschiebend bedingten Baugenehmigung für das eigentliche Bauvorhaben nicht erfasst und stellt daher auch nicht dessen Ausführungsbeginn dar.

Bei Vorhaben, die auf Grundstücken errichtet werden sollen, die in dem Klimaatlas NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) oder in kommunalen Starkregenkarten als Starkregengefährdungsgebiete ausgewiesen sind, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, Nebenbestimmungen für besondere bautechnische Vorkehrungen in die Baugenehmigung aufzunehmen. In solchen Fällen kann es aber sinnvoll sein, die Bauherrschaft beziehungsweise die Entwurfsverfassenden frühzeitig vor Erteilung der Baugenehmigung, zum Beispiel in einem Bauvorgespräch, auf die Starkregengefahren hinzuweisen und bautechnische Maßnahmen zum Objektschutz zu empfehlen. Die Bauherrschaft und die Entwurfsverfassenden haben so die Möglichkeit, etwaige Vorkehrungen bereits in der frühen Planungsphase zu berücksichtigen.

14

Brandschutz (§14)

14.2

Zu Absatz 2

Das Konzept der bauaufsichtlichen Anforderungen an den baulichen Brandschutz stellt auf das Vorhandensein einer (örtlichen) Feuerwehr und auf eine ausreichend zur Verfügung stehende (Lösch-) Wassermenge ab. Die Forderung nach ausreichendem Löschwasser in § 14 korrespondiert unmittelbar mit den für Gebäude geltenden Vorschriften des § 4 Absatz 1, wonach in Gebäuden Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sein müssen. Die Löschwassermenge muss – bezogen auf den Einzelfall – ausreichend sein, das heißt, der Löschwasserbedarf richtet sich nach Art und Umfang des Vorhabens. Nach § 3 Absatz 2 BHKG stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Zur konkreten Löschwasserbemessung kann das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) als allgemein anerkannte Regel der Technik herangezogen werden. Im Regelfall, zum Beispiel bei Wohngebäuden, reicht die bereit gestellte Menge an Wasser durch die öffentlichen Trinkwassernetze der Gemeinden aus. Bei bestimmten Nutzungen, zum Beispiel Gewerbe- oder Industriebetrieben, kann es in einzelnen Fällen erforderlich werden, dass Löschwasser über die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt Trinkwassermenge hinaus benötigt wird. In solchen Fällen hat der Bauherr den zusätzlichen Löschwasserbedarf bereit zu stellen, zum Beispiel durch Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche.

Eine Abweichung nach § 69 kommt auch weiterhin in Betracht, beispielsweise wenn die Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren bestätigt, dass sie im Brandfall das Löschwasser in Tanks mitbringen wird oder der Bauherrschaft darlegt, wieso eine Löschwasserversorgung im Einzelfall nicht erforderlich ist oder sie selbst für eine Löschwasserbereitstellung sorgen kann.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Änderung im Bestand, bei der die Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) beziehungsweise die Baumassenzahl (BMZ)

unverändert bleiben, zu einer Änderung der Anforderungen an die Löschwasserversorgung führt. § 59 bleibt unberührt.

15

Wärmeschutz, Schall- und Erschütterungsschutz (§15)

15.1

Zu Absatz 1

Der geforderte Wärmeschutz stellt vor dem Hintergrund der Wahrung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 ein Mindestmaß an Schutz der Bewohner und Nutzer eines Gebäudes als auch der Bauteile des Gebäudes selbst dar (sogenannter Mindestwärmeschutz).

Zur Erfüllung dieser Anforderung an bauliche Anlagen im Ganzen und in ihren Teilen sind die technischen Regeln bezüglich des Wärmeschutzes in der VV TB NRW zu beachten.

Die Vorschrift stellt an den Wärmeschutz der Gebäude im Allgemeinen keine höheren Anforderungen als die durch oder aufgrund des GEG erlassenen Regeln.

15.2

Zu Absatz 2

Ein ausreichender Schallschutz ist insbesondere dann gewährleistet, wenn ein Gebäude unter Beachtung der dafür erlassenen VV TB NRW geplant und errichtet wird.

Zur Beurteilung der Frage, ob die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehenden Geräusche so gedämmt sind, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft nicht entstehen, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der jeweiligen Fassung heranzuziehen.

16

Verkehrssicherheit (§16)

16.2

Zu Absatz 2

Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs ist nicht anzunehmen, wenn eine Ausnahme, Genehmigung oder Zustimmung gemäß § 9 FStrG oder § 25 StrWG NRW, eine Sondernutzungserlaubnis gemäß § 8 FStrG oder § 18 StrWG NRW vorliegt oder das Vorhaben im Geltungsbereich einer Ortssatzung über die Befreiung von der Erlaubnispflicht liegt und deren Regelungen entspricht (§ 8 Absatz 1 FStrG, § 19 StrWG NRW).

Unbeschadet abweichender Vorschriften in einer Ortssatzung über Sondernutzungen ist eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs im Allgemeinen nicht anzunehmen, wenn

a.) Bauteile wie Sockel, Gesimse und Fensterbänke so geringfügig in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, dass Passanten nicht gefährdet werden können; dies gilt auch für Werbeanlagen und Warenautomaten,

b.) Bauteile, Vorbauten und Vordächer, Markisen und Werbeanlagen mehr als 2,50 m oberhalb des Gehweges vor die Gebäudefront vortreten und einen Abstand von mindestens 70cm vom Rand der Fahrbahn einhalten. Die unter Buchstabe b genannten Bauteile dürfen den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr (§ 33 Absatz 2) nicht behindern.

Fenster und Türen sollen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

17

Bauarten (§ 17)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

1795 **17.1**
1796 **Zu Absatz 1**
1797 Bauarten,
1798 - die Technischen Baubestimmungen (siehe VV TB NRW, insbesondere in den Teilen A und B)
1799 entsprechen oder nicht wesentlich von ihnen abweichen oder
1800 - für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt,
1801 bedürfen keines besonderen Nachweises, dass sie im Sinne von Absatz 1 anwendbar sind.
1802
1803 **17.2**
1804 **Zu Absatz 2 und 3**
1805 Eines Anwendbarkeitsnachweises bedürfen jedoch Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen
1806 wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt.
1807
1808 Der Anwendbarkeitsnachweis erfolgt in diesen Fällen ausschließlich durch
1809 - eine allgemeine Bauartgenehmigung,
1810 - ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder
1811 - eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung.
1812
1813 Die allgemeine Bauartgenehmigung wird vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt), das
1814 allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis von einer dafür anerkannten Prüfstelle nach § 25 Absatz 1
1815 Satz 1 Nummer 1 und die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung von der obersten
1816 Bauaufsichtsbehörde erteilt. Aus der Bestimmung des Absatzes 2 Satz 2, dass § 23 Absatz 2
1817 entsprechend gilt, ergibt sich jedoch für die Erteilung von vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen
1818 in Baudenkmälern eine Zuständigkeit bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.
1819
1820 Das Antragsverfahren wird, soweit die oberste Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, durch ein
1821 Antragsformular und ein Merkblatt unterstützt. Antragsformular und Merkblatt sind auf der Internetseite
1822 des für Bauen zuständigen Ressorts in NRW abrufbar und können auch bei Verfahren im
1823 Zuständigkeitsbereich der unteren Bauaufsichtsbehörde herangezogen werden.
1824
1825 Darlegungen zur Anwendbarkeit von Bauarten im Rahmen von Bauvorlagen (zum Beispiel
1826 Beschreibung im Brandschutzkonzept) und gutachterliche Stellungnahmen können das Erfordernis des
1827 Anwendbarkeitsnachweises gemäß Absatz 2 nicht ersetzen.
1828
1829 **17.5**
1830 **Zu Absatz 5**
1831 Die Abgabe der Übereinstimmungsbestätigung nach Absatz 5 obliegt dem Anwender der Bauart. Dies
1832 dürfte im Regelfall das ausführende Unternehmen (§ 55) sein. Der Hersteller der verwendeten
1833 Bauprodukte kann keine Übereinstimmungsbestätigung nach Absatz 5 abgeben, es sei denn, er ist
1834 gleichzeitig auch ausführendes Unternehmen.
1835
1836 Art und Inhalt der Bestätigung der Übereinstimmung richten sich nach § 24 Absatz 2. Näheres hierzu
1837 kann in den Technischen Baubestimmungen, in der allgemeinen Bauartgenehmigung, im allgemeinen
1838 bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder in der vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung bestimmt sein.
1839
1840 Anders als bei Bauprodukten wird ein Ü-Zeichen für Bauarten nicht verlangt.
1841
1842 **17.6**
1843 **Zu Absatz 6 und 7**
1844 Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht und bestimmt
1845 Näheres in der BauPAVO NRW.
1846
1847 **18**

Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten (§ 18)

18.1

Zu Absatz 1

Der Absatz enthält die grundlegende Regelung für die Verwendung von Bauprodukten.

Bauprodukte, die die Anforderungen erfüllen, dürfen ohne weiteres verwendet werden, soweit die §§ 19 bis 25 sowie § 88 nicht weitergehende Anforderungen stellen. Für Bauprodukte, die keinen EU-Harmonisierungsvorschriften unterliegen, erfolgt die bauaufsichtliche Einführung technischer Regeln in der VV TB NRW, hier im Teil C Kapitel C 2.

Mit dem CE-Zeichen gekennzeichnete Bauprodukte dürfen nach Maßgabe des § 19 verwendet werden.

Bei einem Verstoß gegen § 18 kann die Bauaufsichtsbehörde aufgrund des § 81 Absatz 1 Satz 1 einschreiten und die Einstellung der Arbeiten anordnen.

18.3

Zu Absatz 3 und 4

Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht und bestimmt Näheres in der BauPAVO NRW.

19

Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten (§ 19)

Durch die CE-Kennzeichnung wird die Konformität des Bauprodukts mit der erklärten Leistung erklärt. Es ist Aufgabe der am Bau Beteiligten, sicherzustellen, dass nur Bauprodukte verwendet werden, deren erklärten Leistungen den Anforderungen des konkreten Verwendungszwecks entsprechen. Aus den Bauwerksanforderungen (zum Beispiel Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz et cetera) ergeben sich die für die Verwendung erforderlichen Leistungen des Bauproduktes. Liegt im Hinblick auf die zu erfüllenden Bauwerksanforderungen keine ausreichende Leistungserklärung vor, ist eine Verwendung des Bauproduktes nicht möglich.

Für Bauprodukte, die eine CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 tragen, dürfen keine Verwendbarkeitsnachweise beziehungsweise Übereinstimmungsbestätigungen (§§ 20 bis 25) gefordert werden. Auch darf § 18 Absatz 3 keine Anwendung auf diese Bauprodukte finden. Insofern gilt auch die BauPAVO NRW nicht für diese Produktgruppe.

Eine Liste der Bauprodukte, die der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 unterfallen und im EU-Amtsblatte veröffentlicht sind (hEN-Liste), wird auf der Website des Deutschen Instituts für Bautechnik (www.dibt.de) zur Verfügung gestellt.

Daneben gibt es zahlreiche Produkte, die anderen national umzusetzenden EU-Harmonisierungsvorschriften (zum Beispiel 2014/35/EU, 2014/30/EU, 92/42/EWG, 2006/42/EG) unterfallen und ebenfalls ein CE-Zeichen tragen. Davon betroffen sind überwiegend Produkte der Technischen Gebäudeausrüstung und Teile von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen, die hinsichtlich ihres Verwendungszwecks bestimmte Grundanforderungen nach Artikel 3 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 an bauliche Anlagen und ihrer Teile nicht erfüllen.

Für diese Produkte ist zum Nachweis erforderlicher wesentlicher Merkmale unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 ein Verwendbarkeitsnachweis erforderlich (siehe hierzu auch VV TB NRW Teil B Kapitel B 3).

20

Verwendbarkeitsnachweise (§ 20)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Die von Absatz 1 erfassten Bauprodukte bedürfen eines Verwendbarkeitsnachweises. Hingegen dürfen ohne Verwendbarkeitsnachweis und ohne Übereinstimmungsbestätigung verwendet werden

- Bauprodukte, für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt, die jedoch nicht als Technische Baubestimmungen bekanntgemacht worden sind gleichgültig, ob sie diesen Regeln entsprechen (Umkehrschluss aus Absatz 1 Nummer 2) oder von ihnen abweichen (Absatz 2 Nummer 1),
- Bauprodukte, für die es zwar keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt, die aber auch nicht für die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 von Bedeutung sind („untergeordnete Bedeutung“, Absatz 2 Nummer 2).

20.1

Zu Absatz 1

Wenn ein Bauprodukt vom Anwendungsbereich einer allgemein anerkannten Regel der Technik erfasst ist, bedarf es unabhängig davon, ob diese eingehalten wird, keines Verwendbarkeitsnachweises.

Eine Rechtsverordnung im Sinne der Nummer 3 ist die BauPAVO NRW, nach der wasserrechtliche Anforderungen für die dort genannten Bauprodukte und Bauarten bei der Erteilung von Ver- und Anwendbarkeitsnachweisen mit geprüft werden (siehe hierzu im Teil 1 BauPAVO NRW).

20.2

Zu Absatz 2

Auch Bauprodukte, für die ein Verwendbarkeitsnachweis nicht erforderlich ist, müssen die allgemeinen Anforderungen des § 18 erfüllen.

23

Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (§ 23)

Die Zustimmung im Einzelfall wird außer in den Fällen des Absatzes 2 auf Antrag von der obersten Bauaufsichtsbehörde erteilt. Das Antragsverfahren wird durch ein Antragsformular und ein Merkblatt unterstützt. Antragsformular und Merkblatt sind auf der Internetseite des für Bauen zuständigen Ressorts in NRW abrufbar.

24

Übereinstimmungsbestätigung und –erklärung, Zertifizierung (§ 24)

24.1

Zu Absatz 1

Mit der Übereinstimmungsbestätigung wird durch den Hersteller die Übereinstimmung seines von ihm hergestellten Bauproduktes mit der zu Grunde liegenden Technischen Baubestimmung oder dem zu Grunde liegenden Verwendbarkeitsnachweis (§§ 21 bis 23) bestätigt. Der Hersteller des Bauproduktes darf die Übereinstimmung auch dann bestätigen, wenn eine nicht wesentliche Abweichung des Bauproduktes zu der zu Grunde liegenden Technischen Baubestimmung oder zu dem zu Grunde liegenden Verwendbarkeitsnachweis vorliegt. Die Abgabe der Erklärung erfolgt in der Verantwortung des Herstellers, wie auch aus Absatz 2 erkennbar wird.

24.2

Zu Absatz 2

Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt stets durch Übereinstimmungserklärung des Herstellers. In den durch Nummer 3 bestimmten Fällen darf der Hersteller die Erklärung zwar erst abgeben, wenn ihm ein Zertifikat erteilt worden ist, aber auch dann erklärt der Hersteller durch die Anbringung des Übereinstimmungszeichens nach Absatz 4 nicht lediglich, dass ihm ein Zertifikat erteilt worden ist, sondern dass das Bauprodukt mit der zu Grunde liegenden Technischen Baubestimmung oder dem zu Grunde liegenden Verwendbarkeitsnachweis übereinstimmt.

1954	24.4
1955	Zu Absatz 4
1956	Festlegungen zum Übereinstimmungszeichen beinhaltet Teil 4 BauPAVO NRW.
1957	
1958	25
1959	Prüf-, Zertifizierung- und Überwachungsstellen (§ 25)
1960	Die Zuständigkeit für Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1 hat das Land Nordrhein-Westfalen
1961	durch die DIBt-Übertragungsverordnung (DIBt-ÜtVO) auf das Deutsche Institut für Bautechnik
1962	übertragen. Nähere Bestimmungen zum Anerkennungsverfahren und zu den Voraussetzungen für die
1963	Anerkennung enthält Teil 5 der BauPAVO NRW in der jeweils geltenden Fassung.
1964	
1965	Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht auf seiner Internetseite www.dibt.de die jeweils
1966	aktuelle Ausgabe des „Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den
1967	Landesbauordnungen (PÜZ-Verzeichnis)“, das mit Bezug zu den jeweiligen Bauprodukten und
1968	Bauarten über die anerkannten PÜZ-Stellen aller Bundesländer informiert. Das PÜZ-Verzeichnis enthält
1969	auch eine tabellarische Übersicht der Stellen mit Angabe ihrer Kennziffer (zum Beispiel NRW02 für
1970	der Materialprüfungsamt Nordrhein-Westfalen) sowie der Kontaktmöglichkeit (Name der anerkannten
1971	Stelle, Anschrift, Telefon).
1972	
1973	26
1974	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (§ 26)
1975	26.2
1976	Zu Absatz 2
1977	Nach Satz 4 Nummer 1 müssen Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den
1978	Anforderungen des Satzes 3 Nummer 2 entsprechen, das heißt aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
1979	
1980	Nach Satz 4 Nummer 2 müssen Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den
1981	Anforderungen des Satzes 3 Nummer 3 entsprechen, das heißt die tragenden und aussteifenden Teile
1982	dieser Bauteile dürfen aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn sie allseitig eine brandschutztechnisch
1983	wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus
1984	nichtbrennbaren Baustoffen haben.
1985	
1986	Die Erfüllung der Anforderung des Satzes 3 Nummer 3 wird durch die „Muster-Richtlinie über
1987	brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise 1
1988	(MHolzBauRL) Fassung Oktober 2020“ der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz
1989	konkretisiert, die in der amtlichen Mitteilung Nummer 4 vom 21. Juni 2021 des Deutschen Instituts für
1990	Bautechnik (DIBt) veröffentlicht ist.
1991	
1992	Hochfeuerhemmende Bauteile aus Holz sind nach den Absätzen 1 und 2 entweder in Holzrahmen- und
1993	Holztafelbauweise mit Brandschutzbekleidung oder in Massivholzbauweise mit Brandschutzbekleidung
1994	möglich.
1995	
1996	26.3
1997	Zu Absatz 3
1998	Feuerbeständige Bauteile müssen in ihren tragenden und aussteifenden Teilen nach Absatz 2 Satz 4
1999	Nummer 1 in Verbindung mit Satz 3 Nummer 2 grundsätzlich aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen
2000	und im Fall von raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht
2001	aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.
2002	
2003	Hochfeuerhemmende Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen wie
2004	Holz bestehen, müssen nach Absatz 2 Satz 4 Nummer 2 in Verbindung mit Satz 3 Nummer 3
2005	grundsätzlich eine Brandschutzbekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen und – sofern vorhanden –
2006	Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

2007 Als Ausnahme von diesen Regelanforderungen sind nach Absatz 3 Satz 1 feuerbeständige oder
2008 hochfeuerhemmende Bauteile aus brennbaren Baustoffen wie Holz zulässig, sofern sie den Technischen
2009 Baubestimmungen nach § 88 entsprechen.
2010
2011 Bauteile im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 weisen ein anderes Brandverhalten auf, weshalb es sich
2012 definitionsgemäß nicht um feuerbeständige beziehungsweise hochfeuerhemmende Bauteile handelt. Die
2013 Verwendung brennbarer Baustoffe wie Holz ist daher unter den Vorbehalt gestellt, dass die
2014 angewendeten Bauarten den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen.
2015
2016 Die in Absatz 3 Satz 1 genannten Technischen Baubestimmungen nach § 88 beziehen sich neben den
2017 bereits existierenden Regeln für die statische Bemessung von Holzbauteilen (Eurocode 5) vor allem auf
2018 die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und
2019 Außenwandbekleidungen in Holzbauweise“, die im Folgenden kurz als „Muster-Holzbau-Richtlinie“
2020 bezeichnet wird.
2021
2022 Absatz 3 Satz 2 nimmt Brandwände und Wände notwendiger Treppenräume, sofern diese
2023 Treppenraumwände die Bauart von Brandwänden haben müssen (in Gebäuden der Gebäudeklasse 5),
2024 von dieser Ausnahmeregelung aus (Rückausnahme). Brandwände und Wände in der Bauart von
2025 Brandwänden haben immer den Zweck, auch ohne Eingreifen der Feuerwehr als Barriere gegen die
2026 Brandausbreitung zu dienen. Sie müssen daher zusätzlich zu der erforderlichen
2027 Feuerwiderstandsfähigkeit auch aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
2028
2029 Es ist zu unterscheiden zwischen der Regelung der Bauarten Holztafelbauweise und
2030 Massivholzbauweise durch die Muster-Holzbau-Richtlinie einerseits und den bauaufsichtlichen
2031 Anforderungen andererseits. Die bauaufsichtlichen Anforderungen sind (1.) hochfeuerhemmend im
2032 Sinne der Definition des Absatzes 2 Satz 3 Nummer 2, (2) „abweichend feuerbeständig“ im Sinne des
2033 Absatzes 3 Satz 1 und (3.) „abweichend hochfeuerhemmend“ im Sinne des Absatzes 3 Satz 1.
2034
2035 Absatz 3 Satz 1 beschreibt eine Bauart für das Bauen von Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 mit
2036 Bauteilen aus Holz, die definitionsgemäß weder feuerbeständig noch hochfeuerhemmend ist.
2037 Infolgedessen darf diese Bauart nach § 17 Absatz 2 nur angewendet werden, wenn ihre Ausführung
2038 einer eingeführten Technischen Baubestimmung (hier: Muster-Holzbau-Richtlinie) entspricht oder für
2039 ihre Ausführung eine allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erteilt wurde.
2040
2041 Die Muster-Holzbau-Richtlinie regelt die Erfüllung der bauaufsichtlichen Anforderungen
2042 hochfeuerhemmend, „abweichend hochfeuerhemmend“ und „abweichend feuerbeständig“ teilweise im
2043 Zusammenspiel mit dem Eurocode 5 und teilweise im Zusammenspiel mit DIN 4102-4. Das heißt, dass
2044 der Nachweis der Standsicherheit durch Kaltbemessung nach Eurocode 5 (DIN EN 1995-1-1:2010-12,
2045 DIN EN 1995-1-1:A2:2014-07 und DIN EN 1995-1-1/NA:2013-08) erfolgen kann.
2046
2047 Der Nachweis des Feuerwiderstands und des Raumabschlusses für mindestens 60 Minuten kann durch
2048 Heißbemessung nach Eurocode 5 (DIN EN 1995-1-2 und DIN EN 1995-1-2/NA) erfolgen. Im Fall von
2049 Bauteilen, die hochfeuerhemmend sein müssen, kann der Nachweis des Feuerwiderstands und des
2050 Raumabschlusses alternativ zur Heißbemessung nach Eurocode 5 auch dadurch erfolgen, dass ein als
2051 hochfeuerhemmend klassifiziertes Bauteil aus DIN 4102-4 ausgewählt wird.
2052
2053 Der Nachweis des Brandverhaltens beziehungsweise von allen anderen Anforderungen außer der
2054 Standsicherheit und des Feuerwiderstands, welche die bauaufsichtlichen Anforderungen
2055 „hochfeuerhemmend“, „abweichend hochfeuerhemmend“ und „abweichend feuerbeständig“ mit sich
2056 bringen, wird durch die Muster-Holzbau-Richtlinie geregelt.
2057
2058 Zum Beispiel ist der Nachweis des Feuerwiderstands und des Raumabschlusses für mindestens 90
2059 Minuten durch Heißbemessung nach Eurocode 5 derzeit noch nicht möglich. Das heißt, dass der

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

Nachweis des Feuerwiderstands bei „abweichend feuerbeständigen“ Bauteilen sowie die Planung, Bemessung und Ausführung der Bekleidung, der Dämmung und der Anschlüsse von „abweichend feuerbeständigen“ Bauteilen nach der Muster-Holzbaurichtlinie erfolgen müssen.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Erfüllung der bauaufsichtlichen Anforderungen (Standssicherheit, Feuerwiderstand und Brandverhalten) durch die Anwendung einer geregelten Bauart nachgewiesen.

Andernfalls darf die Bauart nur angewendet werden, wenn für sie eine allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erteilt wurde (siehe oben).

Siehe dazu auch die vom Deutschen Institut für Bautechnik veröffentlichten Informationen „Bauaufsichtliche Nachweise im Holzbau“ der Projektgruppe Brandschutz der Fachkommission Bauaufsicht vom 27. Juni 2022.

Alternativ kommen eine oder mehrere Abweichungen von den Anforderungen der §§ 27 bis 32, 34 bis 36 und 39 an hochfeuerhemmende beziehungsweise feuerbeständige Bauteile in Betracht, wenn nachgewiesen wird, dass die Brandschutzanforderungen auf andere Weise erfüllt werden. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung und muss daher vor Erteilung der Baugenehmigung geführt werden.

Es ist zum Beispiel denkbar, dass bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5 eine Abweichung von der Forderung des § 27 nach feuerbeständigen tragenden und aussteifenden Bauteilen zugelassen wird und diese Bauteile abweichend von § 27 nur feuerhemmend ausgeführt werden. Diese Abweichung könnte beispielsweise durch die Installation einer selbsttätigen Feuerlöschanlage kompensiert werden. Feuerhemmende Bauteile haben zudem den Vorteil, dass es seit langer Zeit geregelte Bauarten für diesen Anwendungszweck gibt (zum Beispiel als feuerhemmend klassifizierte Bauteile aus Holz, die in DIN 4102-4 enthalten sind).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Bemessung des Feuerwiderstands auch auf Grundlage von Naturbrandmodellen erfolgen kann, jedoch nicht die Bemessung des Raumabschlusses tragender und aussteifender Bauteile (siehe VV TB NRW Ausgabe Juli 2022, Nummer A 1.2.1.2, Anlage A 1.2.1/3).

27

Tragende Wände, Stützen (§ 27)

Die Anforderungen der Absätze 1 und 2 gelten unabhängig von der Bauweise und damit auch für Gebäude in Container- beziehungsweise Modulbauweise. Die Bewertung des Widerstandes gegen die Brandausbreitung kann bei Modulbauten beziehungsweise Modulbauteilen in Stahlskelettbauweise nicht auf Grundlage der allgemein anerkannten Prüfverfahren für die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen nachgewiesen werden (DIN 4102-02:1977-09 oder zum Beispiel DIN EN 1363-1 in Verbindung mit DIN EN 13501-2:2016-12). Für diese Bauarten gibt es hinsichtlich der Bewertung ihres Widerstandes gegen die Brandausbreitung gegenwärtig weder eine Technische Baubestimmung noch eine allgemein anerkannte Regel der Technik. Sofern zum Beispiel bei einem unregelmäßigen Sonderbau (1.) keine Erleichterung von den bauordnungsrechtlichen brandschutztechnischen Anforderungen gestattet ist, dürfen Modulbauten in Stahlskelettbauweise nur angewendet werden, wenn für sie entweder (2. a) eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung beziehungsweise eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) oder (2. b) eine Zustimmung im Einzelfall beziehungsweise eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt worden ist.

Auf die Baufachliche Mitteilung 01 – Praxisleitfaden Modulbau – wird hingewiesen.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

2113 **Lösungsmöglichkeiten für Modulbauten, die Sonderbauten sind**

2114 **a. Erleichterungen**

2115 Die Gestattung einer Erleichterung ist grundsätzlich denkbar, wenn es entweder der Einhaltung der
2116 Vorschrift wegen der besonderen Art oder Nutzung des Gebäudes nicht bedarf oder weil es der
2117 Einhaltung der Vorschrift wegen besonderer Anforderungen (Kompensationsmaßnahmen) nicht bedarf.
2118 Allerdings ist der Genehmigungsbehörde in diesem Fall nachzuweisen, dass dem Zweck der
2119 Anforderung (ausreichend lange Standsicherheit im Brandfall) auf andere Weise entsprochen wird. Dies
2120 ist bei mehrgeschossigen Modulbauten schwierig, weil die Ergebnisse der Prüfungen von
2121 Brandschutzbekleidungen von Bauteilen nach den oben genannten Prüfnormen nicht eins zu eins auf
2122 Brandschutzbekleidungen von Modulbauteilen übertragen werden können. Aus diesen Gründen wird
2123 für Gebäude in Modulbauweise in aller Regel eine Zustimmung im Einzelfall beziehungsweise eine
2124 vorhabenbezogene Bauartgenehmigung beantragt.

2125

2126 **b. Zustimmung im Einzelfall / vorhabenbezogene Bauartgenehmigung**

2127 Näheres zum Verfahren ist in Bezug auf die Zustimmung im Einzelfall dem § 23 und in Bezug auf die
2128 vorhabenbezogene Bauartgenehmigung dem § 17 zu entnehmen.

2129

2130 **27.1**

2131 **Zu Absatz 1**

2132 Nach Satz 3 Nummer 1 müssen die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen von Geschossen
2133 im Dachraum nur dann im Brandfall ausreichend lang standsicher sein, wenn darüber noch
2134 Aufenthaltsräume möglich sind.

2135

2136 Diese Regelung ist eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen beziehungsweise für
2137 Dachstühle aus Holz und ermöglicht, dass die tragenden Holzbauteile im Dachstuhl keine
2138 Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen müssen, sofern sich im Spitzboden keine Aufenthaltsräume
2139 befinden. Die Erleichterung gilt nicht für senkrecht stehende Außenwände des Dachraums (zum Beispiel
2140 Giebelwand).

2141

2142 Unter einem Geschoss im Dachraum ist nur ein Geschoss zu verstehen, das sich unter geneigten
2143 Dachflächen befindet.

2144

2145 **27.2**

2146 **Zu Absatz 2**

2147 Für tragende Wände von notwendigen Treppenträumen in Kellergeschossen gelten nicht nur die
2148 Anforderungen des § 35 Absatz 4 Satz 1, sondern auch die Anforderungen des Absatz 2. Die jeweils
2149 weitergehenden Anforderungen sind dabei maßgeblich.

2150

2151 **28**

2152 **Außenwände (§ 28)**

2153 **28.2**

2154 **Zu Absatz 2**

2155 Die Erleichterung des Absatzes 2 Satz 2 ist vertretbar, da diese Bauteile eine punkt- oder linienförmige
2156 Ausdehnung und geringe Abmessungen haben. Die Begünstigung des Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 gilt
2157 nicht für Fassadenkonstruktionen aus Glas.

2158

2159 **28.5.2**

2160 **Zu Absatz 5 Satz 2**

2161 Außenwandbekleidungen von Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 müssen nach Absatz 3 Satz 1 in
2162 Verbindung mit Absatz 5 Satz 1 schwerentflammbar sein. Diese Außenwandbekleidungen können daher
2163 grundsätzlich nicht aus normalentflammbaren Baustoffen wie unbehandeltem Holz bestehen.

2164

2165 Als Ausnahme von dieser Regelanforderung sind nach Absatz 5 Satz 2 hinterlüftete
2166 Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen wie Holz zulässig, sofern sie den
2167 Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen.

2168

2169 Die in Absatz 5 Satz 2 genannten Technischen Baubestimmungen nach § 88 beziehen sich im
2170 Hinblick auf die Grundanforderung Brandschutz auf die Muster-Holzbau-Richtlinie.

2171

2172 Hinterlüftete Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen sind demnach auch bei
2173 Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 zulässig, wenn sie den einschlägigen Anforderungen der
2174 Muster-Holzbau-Richtlinie entsprechen, die insbesondere die Anordnung von konstruktiven
2175 „Brandsperren“ in bestimmten Abständen vorsieht, die einer Brandausbreitung entlang der Oberfläche
2176 der Außenwand entgegenwirken.

2177

2178 **29**

2179 **Trennwände (§ 29)**

2180 Bei aneinandergereihten Gebäuden auf demselben Grundstück sind die Gebäude durch Trennwände
2181 getrennt. Gebäudeabschlusswände sind nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 in diesem Fall
2182 gegebenfalls nur zu Nachbargrenzen erforderlich.

2183

2184 **29.2.1**

2185 **Zu Absatz 2 Nummer 1**

2186 Für die innerhalb einer Nutzungseinheit bestehenden Kopier- und Druckerräume, Vorratsräume,
2187 Teeküchen sind keine raumabschließenden Trennwände vorgeschrieben.

2188 Zu anders genutzten Räumen außerhalb einer Nutzungseinheit, zum Beispiel Lagerräumen,
2189 Technikräumen oder Archiven, sind Trennwände erforderlich.

2190

2191 **29.2.2**

2192 **Zu Absatz 2 Nummer 2**

2193 Für die Anforderung des Absatzes 2 Nummer 2 kommt es nicht darauf an, ob sich die Räume innerhalb
2194 oder außerhalb einer Nutzungseinheit befinden.

2195

2196 Als Räume mit erhöhter Brandgefahr sind zum Beispiel Lagerräume, Werkräume, Magazine und
2197 Laborräume anzusehen. Darüber hinaus können folgende Kriterien für eine Bewertung, ob Räume
2198 erhöhten Brandgefahren ausgesetzt sind, im Einzelfall herangezogen werden:

- 2199 - Mindestgröße (ab 20 m²) und
- 2200 - Vorhandensein von Zündquellen und
- 2201 - Vorhandensein von leicht entzündliche Materialien (zum Beispiel Lösungsmittel, brennbare
2202 Flüssigkeiten et cetera) oder Arbeitsstätte für feuergefährliche Arbeiten (zum Beispiel löten,
2203 schweißen, trennen)

2204

2205 Nicht zu Räumen mit erhöhter Brandgefahr zählen danach zum Beispiel Putzmittelräume, Teeküchen
2206 und Kopierräume.

2207

2208 Eine Explosionsgefahr ist gegeben, wenn in einer baulichen Anlage die Gefahr des Auftretens einer
2209 explosionsfähigen Atmosphäre in gefahrdrohender Menge nicht ausgeschlossen werden kann.

2210

2211 Zu den Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr gehören zum Beispiel Lager für brennbare
2212 Flüssigkeiten, Feuerwerkslager und -fabriken, Spritzlackierräume, Lackfabriken,
2213 Holzverarbeitungsbetriebe, Tankstellen.

2214

2215 **29.2.3**

2216 **Zu Absatz 2 Nummer 3**

Die Anforderung der Nummer 3 bezieht sich nicht auf Aufenthaltsräume und anders genutzte Räume innerhalb von Wohnungen in Kellergeschossen. Zum Beispiel ist in einer Wohnung in einem Kellergeschoss keine Trennwand zwischen einem Aufenthaltsraum und einem Badezimmer derselben Wohnung erforderlich.

29.5

Zu Absatz 5

Ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen keine zwingende Notwendigkeit von Öffnungen, sind diese in Trennwänden nicht zulässig. Sind sie erforderlich, sind sie in Zahl und Größe auf das betriebsbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wirtschaftlichkeit und Gestaltung sind keine maßgeblichen Gründe für die Zulässigkeit. Die Öffnungen dürfen die Funktion der Trennwand nicht in Frage stellen.

Absatz 5 Satz 1 beinhaltet einen Zulässigkeitstatbestand. Einer Abweichungsentscheidung nach § 69 bedarf es nicht.

Leitungsdurchführungen gelten nicht als Öffnungen im Sinne dieser Regelung. Sie unterliegen den §§ 40 und 41 sowie den als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten MLüAR.

Überströmöffnungen zu Lüftungstechnischen Zwecken sind keine für die Nutzung erforderlichen Öffnungen. Soweit Abweichungen gestattet werden, ist Abschnitt A 2.1.3.3.1 MVV TB zu beachten.

30

Brandwände (§ 30)

30.1

Zu Absatz 1

Brandabschnitte von Gebäuden werden durch Brandwände und Außenwände gebildet, jedoch nicht durch Decken nach § 31. Decken können keine Brandabschnitte bilden, da grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass ein Brandüberschlag aus dem betroffenen Geschoss eines Brandabschnitts durch Fensteröffnungen in das darüber liegende Geschoss des Brandabschnitts nicht ausgeschlossen werden kann.

30.2.1.1

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

Nach Satz 1 Nummer 1 sind Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden. Rechtwinklig zur Nachbargrenze angeordnete Abschlusswände sind somit von der Regelung nicht betroffen. Bei schräg zur Nachbargrenze verlaufenden Abschlusswänden ist der Abstand rechtwinklig von der Nachbargrenze aus zu messen. Nur solche Wandteile einer Abschlusswand, die den Mindestabstand unterschreiten, sind entsprechend auszubilden. Die Regelung gilt nur für Abschlusswände gegenüber der Nachbargrenze. Eine Abschlusswand, die weniger als 2,50 m gegenüber einer Grundstücksgrenze zu einer öffentlichen Verkehrs-, Grün oder Wasserfläche errichtet wird, muss deshalb nicht als Brandwand ausgebildet werden.

Wenn auf dem Nachbargrundstück im Abstand von weniger als 2,50 m ein Gebäude mit Öffnungen in der grenznahen Wand vorhanden ist, dann muss weder eine Brandwand hergestellt noch ein größerer Grenzabstand eingehalten werden, da Satz 1 Nummer 1 ausschließlich Abstände regelt, die ein neu zu errichtendes Gebäude zu Nachbargrenzen einhalten muss. Sind auf dem Nachbargrundstück Gebäude vorhanden, die geringere Abstände haben, führt das nicht dazu, dass zur Erreichung des an sich wünschenswerten Gesamtabstands die Bauherrschaft mit dem neu zu errichtenden Gebäude größere Abstände einhalten oder sonstige Vorkehrungen treffen muss. Bei einem Bauvorhaben sind ausschließlich die Anforderungen zu beachten, die für das jeweilige Bauvorhaben und das Baugrundstück gelten.

Sind bei dem auf dem Nachbargrundstück stehenden Gebäude im Abstand von weniger als 2,50 m entgegen § 30 Absatz 8 Satz 1 Öffnungen in der Wand vorhanden, kann die Bauaufsichtsbehörde das neue Bauvorhaben zum Anlass nehmen, auf dem Nachbargrundstück eine Schließung der Fenster oder sonstige Maßnahmen zur Verringerung der Brandgefahren zu verlangen, soweit dies zur Beseitigung einer konkreten Gefahr notwendig ist.

Die Forderung der Nummer 1, Gebäudeabschlusswände in Brandwandqualität herzustellen, bezieht sich auf das jeweilige Gebäude. Bei einer Grenzbebauung von beiden Seiten muss jedes Gebäude für sich mit einer Brandwand ausgestattet werden.

Falls ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich durch eine sogenannte „Flächenbaulast“ oder „Freihaltebaulast“ gesichert werden soll, ist die Form der Flächenbaulast als rechteckige Fläche vor der betroffenen Wand plus Viertelkreise an den Ecken zu ermitteln, da Satz 1 Nummer 1 anders als § 6 einen Abstand erfordert, der nicht auf Abstandsflächen vor den Außenwänden beschränkt ist, sondern rings um gilt.

Wenn die betreffende Wand insgesamt keine Brandwandqualität hat, dann ist die Form der Flächenbaulast als rechteckige Fläche vor der betroffenen Wand auf ganzer Länge plus Viertelkreisen an den Endpunkten der Wand zu ermitteln. Wenn die betreffende Wand Brandwandqualität hat, aber eine Öffnung haben soll, dass ist die Form der Flächenbaulast als rechteckige Fläche vor der Öffnung plus Viertelkreisen an den Endpunkten der Öffnung zu ermitteln.

Bei der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Flächenbaulast kommt es auf die Lage der Fläche der Baulast nicht an. Sie ist auf allen Grundstücken einzutragen, auf die sie sich erstreckt. Die Flächenbaulast ist neben dem Nachbargrundstück auch auf dem Vorhabengrundstück einzutragen, damit auch für dieses Grundstück das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Abstandes von 5 m öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Für offene Kleingaragen ist nach § 131 Absatz 3 Satz 2 SBauVO keine Gebäudeabschlusswand erforderlich.

Die Vorschrift stellt auf Gebäude gemäß § 2 Absatz 2 ab. Ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen baulichen Anlagen wie Stellplätzen ist nicht vorgeschrieben. Bei Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt sind Brandwände nicht erforderlich. Die Vorschrift gilt nach § 51 auch nicht für die in § 51 genannten Behelfsbauten und untergeordneten Gebäude.

Nach § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 ist eine Aneinanderreihung von Hauptgebäuden und Gebäuden bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie von Garagen einschließlich Abstellräumen jeweils ohne Gebäudeabschlusswände regelmäßig zulässig. Vor diesem Hintergrund bestehen keine Bedenken, in der Baulasteintragung zu regeln, dass die Errichtung von Gebäuden nach § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 innerhalb der nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 freizuhaltenden Fläche zulässig ist, wenn diese Gebäude ausschließlich dem Baulastbegünstigten dienen.

In Fällen, in denen sowohl eine Abstandsflächenbaulast als auch eine Flächenbaulast erforderlich werden, genügt es, eine einzige Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen, in der beide Sachverhalte geregelt sind.

30.2.1.2

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Innere Brandwände sind nur erforderlich bei ausgedehnten Gebäuden. Auf einem Grundstück errichtete Reihenhäuser unterfallen nicht dieser Anforderung, da es sich um selbständige Gebäude handelt.

Der 40 m-Abstand für die Anforderung einer inneren Brandwand ist nach der Längsachse oder der Querachse eines Gebäudes zu bemessen. Bei schmalen Winkelgebäuden wird weder die Diagonale noch um die Ecke gemessen.

Sind größere Abstände nutzungsbedingt unentbehrlich, dies kann sich zum Beispiel aus bestimmten Produktionsabläufen (zum Beispiel Bandstraßen) oder aus der Art der Nutzung (Theaterbauten, Großsporthallen) ergeben, können diese auf der Grundlage des § 69 zugelassen werden. Eine Abweichung kommt in Betracht, wenn die zu erwartenden Gefahren von sich aus geringer sind als im Normalfall oder wenn mit der Vergrößerung der Brandabschnitte größere Gefahren durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden können.

30.3

Zu Absatz 3

Greifen Stahlträger oder Stahlstützen in Brandwände ein, so müssen sie zur Wahrung der Standsicherheit der Brandwand feuerbeständig ausgebildet sein (zum Beispiel durch geeignete Ummantelung).

30.5

Zu Absatz 5

Der obere Abschluss von Brandwänden ist nach Satz 1 entweder 0,30 m über die Bedachung zu führen oder mit einer feuerbeständigen Platte abzuschließen. Satz 3 sieht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 die Erleichterung vor, dass Brandwände bei diesen Gebäuden nur bis mindestens unter die Dachhaut zu führen sind. Nach Satz 4 gilt diese Erleichterung entsprechend für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet worden sind und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden. In diesen Fällen von Gebäuden, deren Höhe sich durch Dachausbau beziehungsweise durch erstmalige Einrichtung eines Aufenthaltsraumes in dem höchstgelegenen Geschoss über der Geländeoberfläche auf mehr als 7 m und nicht mehr als 13 m ändert und die auf diese Weise zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, sind für die Dämmstoffe des Daches nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden.

30.6

Zu Absatz 6

Das Anordnen von Gebäudeteilen über Eck führt nicht dazu, dass Brandwände hergestellt werden müssen, die Regelung greift vielmehr erst, wenn Brandwände nach Absatz 2 überhaupt erforderlich sind.

Bei inneren Ecken mit feuerbeständigen Außenwänden aus nichtbrennbaren Baustoffen ist das Mindestmaß von 5 m zwischen zwei Öffnungen zweier Brandabschnitte bei diagonalen Messung einzuhalten. Die Regelung gilt entsprechend für hochfeuerhemmende Außenwände bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4.

30.8.2

Zu Absatz 8 Satz 2

Satz 1 verbietet zunächst generell die Anordnung von Öffnungen in Brandwänden. Satz 2 enthält eine Ausnahme von dieser Regel und gestattet für innere Brandwände Öffnungen, die auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und nach Satz 3 mit feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen versehen sind, da Öffnungen – auch mit qualifizierten Abschlüssen – den Raumabschluss schwächen. Die Regelung soll einerseits Öffnungen in inneren Brandwänden nutzungsbedingt ermöglichen, zum anderen ihre Trennfunktion nicht in Frage stellen. Für die Nutzung erforderlich sind Öffnungen, die der Erschließung dienen.

30.8.3

Zu Absatz 8 Satz 3

Öffnungen in inneren Brandwänden müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Diese Anforderungen erfüllen textile Vorhänge, die mit einem einlagigen, stahlfaserverstärkten Glasfilament- oder Glasfasergewebe ausgerüstet sind, nicht, da sie hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit nicht alle bauaufsichtlichen Anforderungen an Abschlüsse erfüllen. Vergleichbar etwa mit G-Verglasungen wirken diese textilen Abschlüsse nicht wärmeisolierend und begrenzen den Rauchdurchtritt nicht im Sinne von dichtschießend.

Feuerschutzvorhänge sind keine Feuerschutzabschlüsse – sie erfüllen nicht die bauaufsichtlichen Anforderungen, die an Feuerschutzabschlüsse gestellt werden – und können deshalb auch nicht wie Feuerschutzabschlüsse klassifiziert werden. Ihr Einsatz in inneren Brandwänden ist daher nur mit Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 möglich.

30.9

Zu Absatz 9

Absatz 9 behandelt Verglasungen, sofern diese keine Öffnungen im Sinne des Absatzes 8 darstellen, also Festverglasungen (OVG NRW, Urteil vom 04.04.2012, 2 A 1221/11). Die Regelung wird für Brandwände notwendig, da solche feststehenden Verglasungen ohne weiteren Nachweis der für Brandwände erforderlichen Stoßbeanspruchung nicht standhalten.

Die Beschränkung auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe wird hier für innere Brandwände und feuerbeständige Verglasungen formuliert. In äußeren Brandwänden sind feststehende Verglasungen unzulässig, es sei denn, dass für diese der Nachweis der Stoßbeanspruchung geführt werden kann. Für Verglasungen, die nur feuerhemmend oder hochfeuerhemmend sein müssen, werden an dieser Stelle keine Regelungen getroffen.

30.10

Zu Absatz 10

Die Regelung stellt seitliche Wände von Vorbauten, die nach § 6 Absatz 6 in den Abstandsflächen zulässig sind, von Brandschutzanforderungen frei. Zur gegenüberliegenden Grenze ist bei Unterschreitung des Abstands von 2,50 m grundsätzlich eine Brandwand erforderlich.

30.11

Zu Absatz 11

Satz 2 regelt Abschlüsse von Öffnungen in Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, jedoch keine Verglasungen. Für Verglasungen in solchen Wänden gilt Folgendes:

Die entsprechende Geltung von Absatz 9 für Wände, die anstelle von inneren Brandwänden zulässig sind, bedeutet, dass Verglasungen in diesen Wänden in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 zulässig sind, wenn sie hochfeuerhemmend und auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. In Bezug auf Gebäude der Gebäudeklasse 4 wird darauf hingewiesen, dass das Kriterium „unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung“ für diese Verglasungen nicht gilt.

Die entsprechende Geltung von Absatz 8 Satz 1 für Wände, die anstelle von Brandwänden als Gebäudeabschlusswände zulässig sind, bedeutet, dass Öffnungen auch in diesen Wänden unzulässig sind. Verglasungen sind in diesen Wänden nur dann zulässig, wenn sie die Anforderungen des Absatzes 3 Satz 2 an die Wände selbst erfüllen. Das heißt, dass es sich in jedem Fall um feststehende Verglasungen handeln muss und dass sie in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sein müssen und dass sie in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmend sein müssen.

In jedem Fall bestehen keine Bedenken, in solchen hochfeuerhemmenden Gebäudeabschlusswänden feststehende Verglasungen gleicher Feuerwiderstandsdauer anzuordnen, wenn diese in Zahl und Größe beschränkt sind.

2428 **31**
2429 **Decken (§ 31)**
2430 **31.4**
2431 **Zu Absatz 4**
2432 Nach Absatz 4 sind Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist,
2433 innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei
2434 Geschossen zulässig.
2435
2436 Es handelt sich hierbei um eine Maisonette-Regelung: „Insgesamt“ bedeutet die Summe beider Ebenen,
2437 das heißt die innere Treppe zwischen den beiden Ebenen wird ohne Treppenraum nur bis zu einer
2438 Summe von 200 m² (beide Ebenen zusammen) akzeptiert. Wenn die Gesamtfläche größer ist, kann die
2439 innere Treppe nicht mehr zum Nachweis der Rettungswege herangezogen werden. Man braucht dann –
2440 neben der Anleiterbarkeit jeder Ebene – aus jeder Ebene einen Zugang zu einer notwendigen Treppe in
2441 einen notwendigen Treppenraum. Für die Zulässigkeit der Deckenöffnung, die für die innere Treppe
2442 benötigt wird, ist dann die Grenze nach Absatz 4 Nummer 2 von 400 m² (für beide Ebenen insgesamt)
2443 zu beachten.
2444
2445 **32**
2446 **Dächer (§ 32)**
2447 **32.6**
2448 **Zu Absatz 6**
2449 Die Regelung gilt entsprechend, wenn ein traufseitiger Anbau zulässig ist. Auch wenn das Gebäude
2450 lediglich grenznah errichtet werden soll, ist mit Öffnungen der Abstand von 2 m von der Grenze
2451 einzuhalten.
2452
2453 **33**
2454 **Erster und zweiter Rettungsweg (§ 33)**
2455 Rettungswege sind grundsätzlich im Freien bis zu öffentlichen Verkehrsflächen zu führen (siehe auch
2456 §§ 4 und 5). In besonderen Fällen, wie zum Beispiel Industrie- oder Chemieparks, kann es wegen der
2457 großen Entfernung bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche genügen, die Rettungswege zu einer
2458 sicheren Stelle zu führen.
2459
2460 **33.1**
2461 **Zu Absatz 1**
2462 Bei Maisonette-Wohnungen erfüllen die einzelnen Etagen für sich allein genommen in aller Regel die
2463 Definition eines Geschosses nach § 2 Absatz 5 Satz 1. Da Maisonette-Wohnungen üblicherweise zwei
2464 Geschosse umfassen, ist in diesem Fall entscheidend, dass in jedem dieser zwei Geschosse jeweils zwei
2465 Rettungswege vorhanden sind.
2466
2467 Das Gleiche gilt sinngemäß für Galerien und Emporen. Die Etagen einer Maisonette-Wohnung,
2468 Galerien und Emporen gelten nach der Rechtsprechung nur dann nicht als Geschosse, wenn sie (1.)
2469 Bestandteil eines Raumes sind, (2.) keine weiteren Räume auf ihrer Etage erschließen, (3.) der
2470 Raumgestaltung dienen und (4.) im Verhältnis zur Fläche dieses Raumes keine nennenswerte Nutzfläche
2471 bieten (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.05.1982 – 3 S 1689/81; hieraus kann für eine nicht
2472 nennenswerte Nutzfläche ein Orientierungswert von 12 m² abgeleitet werden).
2473
2474 Innerhalb von Maisonette-Wohnungen sind nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 notwendige Treppen
2475 ohne eigenen Treppenraum zulässig, sofern die Maisonette-Wohnungen insgesamt nicht mehr als 400
2476 m² in nicht mehr als zwei Geschossen haben und unter dieser Voraussetzung Öffnungen in den
2477 feuerwiderstandsfähigen Decken nach § 31 Absatz 4 Nummer 2 zulässig sind. Maisonette-Wohnungen
2478 müssen nach § 47 Absatz 2 Rauchwarnmelder haben. Sie haben häufig im unteren Geschoss einen
2479 Ausgang in einen notwendigen Treppenraum und im oberen Geschoss eine mit Rettungsgeräten der
2480 Feuerwehr erreichbare Stelle. Die notwendigen Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen können

sowohl als Rettungsweg für das untere Geschoss als auch für das obere Geschoss angerechnet werden. Wenn innerhalb der Maisonette-Wohnungen ein Brand entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Brandereignis frühzeitig durch Rauchwarnmelder erkannt wird, die Nutzer gewarnt werden und ihnen bei Ausfall der inneren notwendigen Treppe als Rettungsweg jeweils noch ein anderer Rettungsweg je Geschoss zur Verfügung steht. Umgekehrt steht bei einem Brand im oberen Geschoss noch der Ausgang in den notwendigen Treppenraum im unteren Geschoss zur Verfügung.

33.2.1

Zu Absatz 2 Satz 1

Statt einer notwendigen Treppe ist auch eine Rampe mit flacher Neigung zulässig (vergleiche § 34 Absatz 1 Satz 2).

Ein Rettungsweg muss grundsätzlich die Selbst- und Fremdrettung ermöglichen. Als zweite Rettungswege sind daher Notrutschen, einklappbare Leitertreppen oder feste Leitern nicht zulässig.

33.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Bei einer „mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle der Nutzungseinheit“ muss es sich um eine Stelle in beziehungsweise an der Nutzungseinheit handeln, auf die sich das Rettungswegssystem bezieht. Gemeint ist damit zum Beispiel ein Fenster in der Außenwand einer Nutzungseinheit oder ein Balkon an der Außenwand einer Nutzungseinheit. Dies trifft weder auf einen notwendigen Flur zu noch auf einen offenen Gang (Laubengang) im Sinne des § 36 und ebenso wenig auf einen an den notwendigen Flur anschließenden (sicheren) Raum.

Dass eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle außerhalb der Nutzungseinheit, wie ein Laubengang oder ein sicherer Raum wie ein Balkon als zweiter Rettungsweg genutzt wird, ist in begründeten Einzelfällen denkbar, bedarf jedoch der Zulassung einer Abweichung nach § 69. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rettung von Personen über Leitern der Feuerwehr trotz eines Brandes in einer Nutzungseinheit des Gebäudes (Rauchausbreitung) möglich ist. Ohnehin ist zu gewährleisten, dass zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sind.

33.2.3

Zu Absatz 2 Satz 3

Der häufigste Anwendungsfall von Rettungswegen, die über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle einer Nutzungseinheit führen, sind Wohnungen in Wohngebäuden. Solche Gebäude werden, soweit bei ihrer Errichtung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, im vereinfachten Verfahren nach § 64 beurteilt. In diesem Verfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Brandschutzvorschriften im Regelfall nicht, so dass es auch zu keiner Beteiligung der Brandschutzdienststelle durch die Bauaufsichtsbehörde kommt. Sollte sie in Einzelfällen dennoch ernsthafte Zweifel an der Sicherstellung der Rettungswege haben, obwohl sie die Bauvorlagen nicht prüfen muss, ist es ihr unbenommen, die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Führt der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so müssen diese dauerhaft vorgehalten werden, technisch geeignet und für die Räumung der zu erwartenden Personenzahl ausreichend vorhanden sein. Auf die Ausstattung der örtlichen Feuerwehren ist dabei abzustellen.

Für Sonderbauten mit hoher Personenzahl können gemäß § 50 unabhängig der Einstufung in die Gebäudeklasse besondere Anforderungen gestellt werden.

Bedenken wegen der Personenrettung können sich insbesondere in Abhängigkeit von der Zahl der regelmäßig gleichzeitig anwesenden Nutzer ergeben. Zu berücksichtigen sind dabei nicht nur die Anzahl der zu rettenden Personen, sondern auch eventuelle Besonderheiten des Nutzerkreises (besondere Hilfsbedürftigkeit) und die Ausstattung der örtlichen Feuerwehr einschließlich der Möglichkeit, bei

Bedarf kurzfristig weitere Feuerwehrkräfte einsetzen zu können. Bedenken wegen der Personenrettung kommen bei Wohngebäuden und anderen Standardgebäuden regelmäßig nicht in Betracht.

Bedenken wegen der Personenrettung können bei allen Gebäuden bestehen, wenn sich die zu rettenden Personen nicht ohne Weiteres bemerkbar machen können. Erforderlich ist daher, dass die Stelle, von der die Rettung und das „Bemerkbarmachen“ erfolgen soll, auch für ältere und hilfsbedürftige Menschen gefahrlos erreichbar ist (siehe 37.5.4).

Im hängigen Gelände sind anleiterbare Stellen von Aufenthaltsräumen oder Nutzungseinheiten über 22 m möglich, ohne dass es sich dabei um ein Hochhaus und damit einen Sonderbau handeln muss, an den, zum Beispiel in Hinblick auf die Rettungswegführung, besondere Anforderungen gestellt werden können. Da § 33 Absatz 2 vorsieht, dass zweite Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur möglich sind, wenn Bedenken wegen der Personenrettung nicht bestehen, können in solchen Fällen auch bei Standardgebäuden ausschließlich bauliche Rettungswege notwendig sein.

Dachterrassen erfordern in aller Regel keine eigenen Rettungswege, da sie im Regelfall Bestandteil einer Wohnung sind und es unter dieser Voraussetzung ausreicht, wenn für die betreffende Wohnung zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sind. Dachterrassen haben in der Regel keine Aufenthaltsraumqualität. Es ist allenfalls denkbar, dass zum Beispiel eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse, die wenigstens teilweise überdacht ist und zumindest im Sommer zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet ist, die Definition eines Aufenthaltsraumes erfüllen könnte (vergleiche Nummer 2.7) und unter dieser Voraussetzung zwei voneinander unabhängige Rettungswege erfordern würde.

33.2.4

Zu Absatz 2 Satz 4

Wird anstelle zweier Rettungswege ein sicher erreichbarer (notwendiger) Treppenraum (Sicherheitstreppenraum) geschaffen, kann dieser entsprechend § 99 SBauVO ausgebildet werden. Dass Feuer und Rauch nicht in den Sicherheitstreppenraum eindringen können, wird i.d.R. sichergestellt durch die Zugänglichkeit des Treppenraumes

- über einen im freien Windstrom angeordneten offenen Gang oder
- durch einen Vorraum bei Überdruck im Treppenraum.

34

Treppen (§ 34)

In § 34 werden Anforderungen an die Verkehrssicherheit (alle Treppen) und den Brandschutz (notwendige Treppen) gestellt.

34.3

Zu Absatz 3

Soweit notwendige Treppen in einem Zug zu führen sind, müssen sie im gleichen durchgehenden Treppenraum liegen. Wenn die notwendige Treppe zum Dachraum versetzt angeordnet ist, muss sie in unmittelbarer Verbindung zu der Geschosstreppe angeordnet werden, ohne dass ein anderer Raum dazwischenliegt.

34.5

Zu Absatz 5

Für die Ausbildung von Treppen in und an Gebäuden wird auf die als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln hingewiesen, insbesondere DIN 18065, DIN 18040-1 und DIN 18040-2. Aus der durch die VV TB NRW, Anlage A 4.2/3 modifizierten DIN 18040-2 können sich größere Breiten als aus DIN 18065 ergeben.

Mit der VV TB NRW wird die DIN 18065:2015-03, die die Maßangaben zur Breite von Treppen enthält, als Technische Baubestimmung eingeführt. Für den nachträglichen Einbau von Treppenliften ist Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW zu beachten. Eine Gestattung beziehungsweise förmliche Abweichungsentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist nicht mehr erforderlich.

Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW bestimmt, dass bei einer Leerfahrt des Lifts eine Restlaufbreite der Treppe von mindestens 0,60 m verbleibt und der nicht benutzte Lift, wenn er sich in der Parkposition befindet, den Treppenlauf nicht mehr als 0,20 m in der Breite einschränkt. Dies bedeutet, dass bei jeder Parkposition eines nicht benutzen Liftes bei einer 1 m breiten Treppe eine Treppenlaufbreite von 0,80 m zur Verfügung stehen muss. Dies gilt sinngemäß auch für Treppenpodeste.

34.6

Zu Absatz 6

Die Zahl der Handläufe in baulichen Anlagen ergibt sich abschließend aus Absatz 6. Gegebenenfalls vorhandene Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 49 führen nicht schon dazu, dass die Verkehrssicherheit nach Absatz 6 ohne zweiten Handlauf nicht gegeben wäre.

In welchen Fällen die Verkehrssicherheit nach Absatz 6 Satz 2 für Treppen Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe erfordert, bestimmt sich nach der Gefahrenlage im konkreten Einzelfall. Maßgeblich sind die Frequentierung der Treppe, die Personenzahl und der Personenkreis (zum Beispiel alte Menschen, Personen mit Kleinkindern, Kinder, Menschen mit Behinderungen), die im Gefahrenfall auf die Treppen angewiesen sind, sowie das Steigungsverhältnis der Treppe. Hiernach kann schon bei einer nutzbaren Breite von 1 m ein zweiter Handlauf erforderlich sein. Die Notwendigkeit von Zwischenhandläufen ist entsprechend zu beurteilen. Treppen von mehr als 2,40 m nutzbarer Breite sollten durch Zwischenhandläufe unterteilt werden.

Auf Anlage A 4.2/3 zu DIN 18040-2 VV TB NRW, hier Nummer 6 zu Abschnitt 4.3.6.2 der vorgenannten DIN wird hingewiesen. Hier wird klargestellt, dass die Anforderungen an Handläufe für alle nach Absatz 6 erforderlichen Handläufe gilt, d. h. sie gelten sowohl für einseitige als auch für beidseitige Handläufe.

Es gibt keine konkrete Regelung, ab wann nach Absatz 6 Satz 2 aus Gründen der Verkehrssicherheit ein zweiter Handlauf erforderlich ist. Es kann daher auch nicht generell davon ausgegangen werden, dass diese Anforderungen für Treppen bis zu einer Breite von 1,20 m nicht gilt. Es ist vielmehr in jedem konkreten Einzelfall zu prüfen, ob ein zweiter Handlauf zur Erfüllung der Anforderungen erforderlich ist.

35

Notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 35)

35.1

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 muss jede notwendige Treppe in einem eigenen und somit geschlossenen Treppenraum liegen. Ausnahmen regelt Satz 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die Verbindung von höchstens zwei Geschossen derselben Nutzungseinheit, für Außentreppen sowie für Treppen innerhalb von Wohnungen.

Die Forderung nach einem durchgehenden Treppenraum trägt der vorgeschriebenen Treppenführung in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen entsprechend § 34 Absatz 3 Rechnung.

Notwendige Außentreppen müssen auch unter winterlichen Bedingungen uneingeschränkt begehbar sein. Dieses kann zum Beispiel durch eine teilweise oder komplette Einhausung, die Ausbildung von geschlossenen Brüstungen, eine Überdachung, rutschhemmende Stufen (zum Beispiel Riffel- oder Tränenblech nach DIN 59220), aber auch durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Dies ist für jeden Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage, der Gebäudeklasse und -art gesondert zu beurteilen.

Ein möglicher Brandüberschlag aus Außenwandöffnungen darf die Nutzung einer Außentreppe, die als erster Rettungsweg genutzt wird, nicht einschränken, das heißt Öffnungen, aus denen es brennen kann, müssen ausreichend weit entfernt oder geschützt sein. Gemäß § 33 Absatz 2 Satz 2 kann der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe geführt werden. Wird lediglich der zweite Rettungsweg über eine Außentreppe geführt, sind an die Außentreppe als zweiter Rettungsweg keine höheren Anforderungen zu stellen, als an die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Der Verlauf einer Außentreppe vor Fenstern der Nutzungseinheiten ist in solchen Fällen grundsätzlich möglich.

Dagegen sind notwendige Treppen ohne eigenen notwendigen Treppenraum gemäß Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² zulässig. Dies hat zur Folge, dass innere Treppen zur Verbindung von Nutzungseinheiten mit zwei Geschossen, die größer als 200 m² sind, nicht als notwendige Treppe und damit nicht als Rettungsweg nachgewiesen werden können.

35.2

Zu Absatz 2

Lage und Zahl notwendiger Treppenräume ergeben sich insbesondere aus der festgesetzten maximalen Rettungsweglänge des ersten Rettungsweges. Zur Gewährleistung kurzer Rettungswege und alternativer Fluchtrichtungen sind mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt anzuordnen.

35.3

Zu Absatz 3

Abschlüsse ist der Oberbegriff für Türen und Klappen. Rauchdichte und selbstschließende Türen sind dementsprechend rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse im Sinne des Satzes 2 Nummer 3.

35.4

Zu Absatz 4

Satz 1 enthält die Regel, dass die Wände notwendiger Treppenräume je nach Gebäudeklasse eine bestimmte Feuerwiderstandsfähigkeit haben müssen. Satz 2 enthält die Ausnahme von dieser Regel, dass dies nicht erforderlich ist für Außenwände von Treppenräumen, die (1.) aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und (2.) durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können.

Ob die Ausnahmeregelung des Satzes 2 greift, hängt davon ab, ob eine Gefährdung der Außenwand durch anschließende Gebäudeteile beziehungsweise Öffnungen ausgeschlossen ist und dies hängt wiederum von der Rettungswegsituation ab („mehrere bauliche Rettungswege“). Eine Gefährdung von Außenwänden von Treppenräumen durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile kann sich für nichttragende Außenwände ergeben, die lediglich aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (zum Beispiel Verglasungen). Bei anderen Außenwänden ist eine Gefährdung durch anschließende Gebäudeteile (benachbarte Öffnungen) im Hinblick auf die Feuerwiderstandsfähigkeit nicht zu befürchten. Bei nichtbrennbaren Außenwänden kann ein Abstand der Öffnungen über Eck von 3 m gefordert werden. Verfügt ein Gebäude über mehrere bauliche Rettungswege, die allen Nutzungseinheiten in allen Geschossen zur Verfügung stehen, ist ein Abstand von 3 m nicht erforderlich, da bei einem möglichen Ausfall eines Rettungsweges noch andere Rettungswege für die Selbstrettung und die Feuerwehr zur Verfügung stehen.

35.6.1

Zu Absatz 6 Satz 1

2691 Die Anforderungen an Abschlüsse (in der Regel Türen) von notwendigen Treppenräumen gehen aus
2692 Absatz 6 hervor.

2693

2694 **35.6.1.1**

2695 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 1**

2696 Die Anforderungen des Satzes 1 Nummer 1 beziehen sich auf vergleichsweise große Räume, in denen
2697 ein Brand relativ lange unbemerkt bleiben kann und die häufig große Brandlasten beinhalten. Ein
2698 Abstellraum (zum Beispiel für Mobilitätshilfen) ist dagegen in aller Regel der Nummer 3 (sonstige
2699 Räume) zuzuordnen.

2700

2701 **35.6.1.2**

2702 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 2**

2703 Die Türen in den Öffnungen zwischen einem notwendigen Treppenraum und einem notwendigen Flur
2704 müssen nach Nummer 2 rauchdicht und selbstschließend sein. Ziel dieser Anforderung ist die
2705 Vorbeugung einer Rauchausbreitung in den Treppenraum. Bei einem offenen Gang (Laubengang) als
2706 Sonderform eines notwendigen Flures ist jedoch davon auszugehen, dass der sich ausbreitende Rauch
2707 ins Freie abströmt. Die Gefahr der Eintragung von Rauch in den Treppenraum ist aus diesem Grund bei
2708 einem offenen Gang geringer als bei einem (geschlossenen) notwendigen Flur. Es bestehen daher keine
2709 Bedenken, unter den oben genannten Voraussetzungen dicht- und selbstschließende Türen als
2710 Abweichung von den Anforderungen der Nummer 2 zuzulassen.

2711

2712 **35.6.1.4**

2713 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 4**

2714 Die Anforderungen an Abschlüsse als dichtschießende Türen werden durch Anhang 4, Abschnitt 5.4
2715 VV TB NRW konkretisiert. Füllungen dieser Türen, zum Beispiel aus Glas, sind zulässig. Darüber
2716 hinaus ist ein Nachweis bestimmter Brandschutzeigenschaften dieser Türen nicht erforderlich.

2717

2718 **35.7**

2719 **Zu Absatz 7**

2720 Entsprechend der Funktion als Rettungsweg ist für notwendige Treppenräume eine Beleuchtung
2721 erforderlich, um die notwendige Orientierung zu gewährleisten. Sind keine Fenster vorhanden, ist in
2722 Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13 m zudem eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich. Die
2723 Beleuchtungsstärke in den Achsen der Rettungswege muss mindestens 1 Lux betragen.

2724

2725 **35.8**

2726 **Zu Absatz 8**

2727 Absatz 8 fordert, dass notwendige Treppenräume belüftet und zur Unterstützung wirksamer
2728 Löscharbeiten zu entrauchen sein müssen. Das der Rauchableitung zugrundeliegende Schutzziel ist die
2729 Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr. Die Ermöglichung der Rettung von
2730 Menschen wird allein durch den Schutz der notwendigen Treppe durch die raumabschließend
2731 feuerwiderstandsfähigen Bauteile des notwendigen Treppenraumes und die Anordnung der
2732 notwendigen Treppenräume im Gebäude sichergestellt. Bei Sonderbauten kommen gegebenenfalls
2733 anlagentechnische und/oder betrieblich-organisatorische Maßnahmen hinzu.

2734

2735 Nach Satz 2 besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen Nummer 1 (Fenster) und Nummer 2 (Öffnung
2736 zur Rauchableitung).

2737

2738 Die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung werden in der Regel durch offenbare Fenster
2739 und/oder – wenn nicht vorhanden – eine Rauchableitungsöffnung an oberster Stelle mit einem Abschluss
2740 mit manueller Bedienung erfüllt. Fenster dienen der Belüftung, Belichtung sowie der Rauchableitung
2741 und in Verbindung mit der geöffneten Haustür gegebenenfalls auch als Zuluftöffnung. Das Öffnen des
2742 Abschlusses der Rauchableitungsöffnung erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, da die Entrauchung
2743 des Treppenraums der Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten dient. Bei Abschlüssen, die keine

2744 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen nach DIN 18232 beziehungsweise Geräte nach DIN EN 12101-2
 2745 sind, brauchen die elektrischen Leitungen nicht mit Funktionserhalt ausgeführt werden. Die Abschlüsse
 2746 unterliegen keiner Prüfpflicht nach PrüfVO NRW. Unabhängig davon ist im Brandfall bei Betätigung
 2747 der Auslösevorrichtung das sichere Öffnen des Abschlusses der Öffnung zur Rauchableitung zu
 2748 gewährleisten.
 2749

Vorkehrungen, die die Anforderungen an die Belüftung und Entrauchung von notwendigen Treppenräumen erfüllen			
	Vorkehrungen		
Gebäudeklasse (GK)	Fenster	Öffnungen zur Rauchableitung	Besondere Vorkehrungen
GK 1-3	X	-	-
GK 1-3	-	X	-
GK 4	X	-	-
GK 4	-	X	(X)
GK 5	X	X	-
GK 5		X	(X)
X = vorhanden (X) = kann zusätzlich erforderlich sein			

2750

2751 Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 für Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
 2752 wird im Regelfall von einer sachverständigen Person für die Prüfung des Brandschutzes geprüft und
 2753 bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Wenn
 2754 sachverständige Personen eine solche Bescheinigung ausstellen, sind sie nach § 16 Absatz 2 Satz 1 SV-
 2755 VO verpflichtet, den zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes erhobenen Forderungen
 2756 der Brandschutzdienststelle zu entsprechen. In diesem Zusammenhang ist über die Erforderlichkeit von
 2757 „besonderen Vorkehrungen“ im Einzelfall zu entscheiden.

2758 Besondere Vorkehrungen können sich je nach Lage des Treppenraums im Gebäude beispielsweise auf
 2759 die Zuluft-Zuführung erstrecken, da eine offene Haustür bei Treppenräumen im Inneren von Gebäuden
 2760 nicht zur Verfügung steht.

2761 Weiterhin kommen Maßnahmen in Betracht, die im Brandfall bei Betätigung der Auslösevorrichtung
 2762 das sichere Öffnen der Rauchableitungsöffnung gewährleisten.

2763 35.9

2764 Zu Absatz 9

2765 In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen notwendige Flure angeordnet sein, da Öffnungen
 2766 zu Wohnungen in notwendigen Treppenräumen nur dichtschießende Abschlüsse haben müssen. Der
 2767 Wortlaut der Vorschrift lässt es zum Beispiel zu, dass bis zu vier Wohnungen in einem Geschoss nur
 2768 durch dichtschießende Abschlüsse von einem notwendigen Treppenraum getrennt sind und zusätzlich
 2769 zu diesen vier Wohnungen weitere Wohnungen an den Treppenraum angeschlossen werden können,
 2770 wenn zwischen den weiteren Wohnungen und dem Treppenraum ein notwendiger Flur angeordnet ist,
 2771 der nach Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 einen rauchdichten und selbstschließenden Abschluss zum
 2772 Treppenraum hat.

2773

2774 Für alle anderen Nutzungseinheiten und Räume gilt Absatz 9 nicht. Dies ist auch nicht erforderlich, da
 2775 diese nach Absatz 6 Nummer 1 bis 3 immer selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen
 2776 Treppenräumen haben müssen.

2777

2778 36

2779 **Notwendige Flure, offene Gänge (§ 36)**

2780 **36.1**

2781 **Zu Absatz 1**

2782 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen nach § 33 Absatz 1 in jedem
2783 Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide
2784 Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

2785

2786 Rettungswege dürfen über notwendige Flure führen, jedoch müssen sie nicht über notwendige Flure
2787 führen. § 36 regelt bauliche Anforderungen an Flure, die nach der Definition des Absatzes 1 Satz 1
2788 notwendige Flure sind. Die in Satz 2 beschriebenen Fallgestaltungen werden von diesen Anforderungen
2789 freigestellt. § 36 regelt nicht, wo ein Flur konzeptionell vorhanden sein muss.

2790

2791 Das heißt, dass Satz 1 nicht die Planung und Herstellung von notwendigen Fluren verlangt, sondern dass
2792 notwendige Flure entsprechend den Absätzen 2 bis 6 anzuordnen und auszubilden sind, sofern die
2793 Ausnahmen nach Satz 2 nicht greifen.

2794

2795 Es ist zum Beispiel möglich, in einem Geschoss ein Großraumbüro mit 800 m² ohne notwendigen Flur
2796 zu bauen, sofern für dieses Großraumbüro in diesem Geschoss mindestens zwei voneinander
2797 unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sind.

2798

2799 Eine Nutzungseinheit ohne Flure bedarf daher weder der Gestattung einer Erleichterung nach § 50
2800 Absatz 1 noch der Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1.

2801

2802 **36.2**

2803 **Zu Absatz 2**

2804 Die Breite eines notwendigen Flures sollte die Breite von notwendigen Treppen nicht unterschreiten,
2805 sodass im Regelfall von einer Breite von mindestens 1 m auszugehen ist. Aus der durch die VV TB
2806 NRW, Anlage A 4.2/2 der modifizierten DIN 18040-1 können sich größere Breiten ergeben.

2807

2808 **36.3**

2809 **Zu Absatz 3**

2810 Die Anforderung des Satzes 5 an die zulässige Länge von 15 m gilt ausschließlich für notwendige Flure
2811 mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstuppenraum führen. Für andere notwendige Flure
2812 gilt Satz 2.

2813

2814 **36.4**

2815 **Zu Absatz 4**

2816 In Bezug auf die Anforderungen des Absatz 4 an die Wände notwendiger Flure (Sätze 1 bis 3) und an
2817 Türen in diesen Wänden (Sätze 4 und 5) ist zu beachten, dass einerseits die Wände notwendiger Flure
2818 raumabschließend feuerwiderstandsfähig sein müssen und andererseits die Türen in diesen Wänden
2819 lediglich dicht schließen müssen. Das heißt, die Vorschrift lässt zu, dass die Wände, die den
2820 Rettungsweg schützen, durch Türen „geschwächt“ werden, die weder feuerwiderstandsfähig noch
2821 selbstschließend sind. Hieraus kann nicht der Schluss gezogen werden, dass an die Abschlüsse anderer
2822 nicht aus betrieblichen Gründen notwendige Öffnungen (zum Beispiel Überströmöffnungen) in den
2823 Wänden notwendiger Flure keine Anforderungen gestellt werden. Grundsätzlich müssen diese
2824 Öffnungen auf die technisch notwendige erforderliche Zahl und Größe beschränkt werden, um den Sinn
2825 und Zweck der Vorschrift (Schutz des Rettungsweges durch raumabschließend feuerwiderstandsfähige
2826 Bauteile) nicht zu konterkarieren. Es müssen geeignete im Brandfall schließende Abschlüsse (nicht
2827 selbstschließende Bauteile) vorgesehen werden.

2828

2829 **36.4.4**

2830 **Zu Absatz 4 Satz 4**

2831 Zu „dicht schließenden Türen“ siehe Nummer 35.6.1.4

37

Fenster, Türen, sonstige Öffnungen (§ 37)

Der Begriff des „Fensters“ ist in der BauO NRW 2018 nicht näher definiert.

Im allgemeinen Sprachgebrauch bezeichnet ein Fenster eine Öffnung in der Außenwand oder dem Dach eines Gebäudes und dient in erster Linie der Belichtung und der Aussicht. Der Begriff der Festverglasung als mögliche Abgrenzung zu einem offenen Fenster verwendet die BauO NRW 2018 nicht. Der im Gesetz an mehreren Stellen verwendete Begriff „Fenster“ gibt für sich allein keine Auskunft darüber, ob es sich um ein offenes Fenster handeln muss oder nicht. Diese Frage lässt sich nur im Zusammenhang mit der Norm, in der der Begriff „Fenster“ jeweils verwendet wird, beantworten.

Öffnenbar müssen die in § 5 Absatz 1 Satz 2, § 33 Absatz 3, § 37 Absatz 5 sein, weil das Gesetz davon ausgeht, dass auch der zweite Rettungsweg von der flüchtenden Person bis zum Rettungsgerät der Feuerwehr passiert werden kann, ohne vorher die Glasscheibe zerstören zu müssen.

Öffnenbar kraft ausdrücklicher Anordnung müssen auch die in § 35 Absatz 8 Nummer 1 geregelten Fenster sein. Auch § 38 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 sind nur einschlägig, wenn es sich um offene Fenster handelt, weil ansonsten keine Absturzgefahr besteht, die mit Brüstungen zu verhindern wäre.

Nicht offenbar können die in § 43 Absatz 1 Satz 2 und § 46 Absatz 2 Satz 2 erwähnten Fenster sein. Dann muss allerdings eine ausreichende Belüftung auf andere Art und Weise erfolgen und es darf keine Gesundheitsbeeinträchtigung – auch nicht in psychischer Hinsicht – erfolgen. Nicht von Bedeutung ist die Möglichkeit der Offenbarkeit von Fenstern in den § 10 Absatz 6 Nummer 3, § 28 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 und § 32 Absatz 3 Nummer 3 und Absatz 5 Satz 1 und Buchstabe a. Ebenfalls nicht relevant ist die Möglichkeit der Offenbarkeit von Fenstern in § 35 Absatz 7 Satz 2, weil es nur um deren Belichtungsfunktion geht und in § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe c, weil es nur um die Verfahrensfreiheit für das Bauteil Fenster und seine erforderliche Wand- oder Dachöffnung geht.

37.4

Zu Absatz 4

Nach Absatz 4 muss jedes Kellergeschoss ohne Fenster mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Schutzziel dieser Forderung ist es, eine Rauchableitung aus Kellergeschossen zur Unterstützung der Brandbekämpfung der Feuerwehr zu ermöglichen. Es muss mindestens eine Entrauchungsöffnung geöffnet werden können beziehungsweise permanent geöffnet sein, zum Beispiel eine Kelleraußentür, ein Kellerfenster oder eine andere Öffnung, die möglichst entgegengesetzt zur Zuluftöffnung liegt. Im Regelfall wird die für die Rauchableitung erforderliche Zuluft mit einem mobilen Lüftungsgerät der Feuerwehr durch die Tür vom notwendigen Treppenraum zum Kellergeschoss zugeführt und der Rauch durch die oben genannte Öffnung ins Freie abgeleitet. Falls ein Kellergeschoss ohne Fenster zum Beispiel durch den notwendigen Treppenraum geteilt ist, dann ist für jeden Teil des Kellergeschosses mindestens eine Öffnung ins Freie erforderlich. In Absatz 4 wird „mindestens eine Öffnung ins Freie“ verlangt, ohne die Mindestgröße des freien Querschnitts dieser Öffnung vorzugeben. Aus § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 kann abgeleitet werden, dass eine Öffnung mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² stets die Anforderung des Absatzes 4 Satz 1 erfüllt. Das heißt allerdings nicht, dass diese Anforderung nicht auch mit einem kleineren freien Querschnitt erfüllt werden kann. Zum Beispiel kann für die Entrauchung des gesamten Kellergeschosses eines kleinen Einfamilienhauses ein freier Querschnitt von 0,10 m² ausreichen und für einen einzelnen Kellerraum ein noch wesentlich kleinerer Querschnitt.

37.5.1

Zu Absatz 5 Satz 1

Fenster, die als Rettungswege dienen (**Rettungswegfenster**), müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein. Diese Fenster können wahlweise stehend oder liegend angeordnet werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Das erforderliche Maß von Fensteröffnungen darf durch feststehende Pfosten oder Riegel im Fensterrahmen nicht eingeschränkt werden. Es muss sichergestellt sein, dass Menschen sich im Brandfall gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können (siehe auch Nummer 37.5.4).

Unterschreitung der lichten Größe von mindestens 0,90 m x 1,20 m bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden

Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden kommt es vor, dass die Mindestgröße der Fensteröffnung von 0,90 m x 1,20 m im Lichten nicht eingehalten wird. Beispielsweise mussten Öffnungen in Fenstern bis zum 1. Januar 1976 nur eine Mindestgröße von 0,60 m x 0,90 m im Lichten haben. In solchen Fällen stellt sich die Frage, ob der zweite Rettungsweg noch als sichergestellt angesehen werden kann. Dies hängt maßgeblich davon ab, ob die Feuerwehr auch bei einer Öffnungsgröße von weniger als 0,90 m x 1,20 m im Lichten das Fenster noch als Rettungswegfenster nutzen kann.

Haben rechtmäßig bestehende Gebäude Fenster als erreichbare (anleiterbare) Stelle im Sinne des § 33 Absatz 2 Satz 2, welche die Mindestgröße nach § 37 Absatz 5 nicht einhalten, ist Folgendes zu beachten:

Haben in den vorgenannten Fällen Fensteröffnungen eine Größe von mindestens 0,80 m x 1,00 m im Lichten, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Feuerwehren das Fenster noch als Rettungswegfenster nutzen können.

In Fällen, in denen Fensteröffnungen – dazu zählen auch Einzelöffnungen von Fenstern mit nicht zu öffnenden Mittelpfosten – im Lichten lediglich eine Größe von 0,60 m x 0,90 m bis 0,80 m x 1,00 m haben, ist zu prüfen, ob diese als Rettungswegfenster geeignet sind. Maßgebliche Kriterien für das Ergebnis einer solchen Prüfung sind, wo die Fenster liegen (ebenerdig oder nicht ebenerdig), ob die Feuerwehr die Fenster noch als anleiterbare Stellen nutzen kann (Prüfung gegebenenfalls durch Anleiterprobe), ob die Fenster über tragbare Leitern und / oder Hubrettungsgeräte der Feuerwehr (in der Regel Drehleitern) erreicht werden können, ob ein gerades Anleitern möglich ist oder ob versetzt angeleitet werden muss und welche lichte Gesamtöffnungsbreite bei den Fenstern vorhanden ist.

Wird die Größe von 0,60 m x 0,90 m im Lichten dagegen unterschritten, ist davon auszugehen, dass die Feuerwehr das Fenster nicht als Rettungswegfenster nutzen kann.

Dies gilt ausschließlich für rechtmäßig bestehende Gebäude und ausdrücklich nicht für neu zu errichtende Gebäude oder Gebäude, die wesentlich geändert werden. In diesen Fällen sind die jeweils geltenden Vorschriften zugrunde zu legen. Der Austausch von Fenstern in rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist keine wesentliche Änderung in diesem Sinne, da sich die Größe der Öffnung nicht verändert und somit dem Bestandsschutz unterliegt.

37.5.3

Zu Absatz 5 Satz 3

Im Falle des Satzes 3 ist eine Abweichungsentscheidung erforderlich.

37.5.4

Zu Absatz 5 Satz 4

Satz 4 fordert, dass sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können müssen. Satz 4 bezieht sich auf die in Satz 2 genannten Fenster, die als Rettungsweg dienen und die in Dachschrägen oder Dachaufbauten liegen.

Hieraus kann nicht der Schluss gezogen werden, dass es nicht erforderlich ist, Menschen zu ermöglichen, sich von Fenstern, die als Rettungsweg dienen und die in einer Außenwand liegen, zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar zu machen. Wenn diese Rettungswegfenster mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet sind, die im

Gefahrenfall und bei Stromausfall nicht manuell zu öffnen sind, dann sind sie keine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stellen im Sinne des § 33 Absatz 2 Satz 2.

Die Anforderungen des § 33 Absatz 2 Satz 2 erfüllen Rettungswegfenster mit elektrisch betriebenen Rollläden, wenn diese Rollläden bei einem Stromausfall von innen mechanisch zu öffnen sind (zum Beispiel Handkurbel oder eine Notbedienung in Form von zu öffnenden Speziallamellen) oder über eine gesicherte akkubetriebene Steuerung verfügen.

In diesen Fällen ist die Bauherrschaft dazu zu verpflichten, die Informationen über die Handhabung dieser Vorrichtungen zum Öffnen der elektrisch betriebenen Rollläden im Notfall an die Eigentümer beziehungsweise Mieter der jeweiligen Nutzungseinheit weiterzugeben und die Weitergabe dieser Information auch bei Eigentümer- oder Mieterwechsel sicherzustellen.

38

Umwehrungen (§ 38)

38.1.1

Zu Absatz 1 Nummer 1

„Im Allgemeinen zum Begehen bestimmt“ sind zum Beispiel Dachterrassen, Balkone, Emporen und Galerien. Nicht hierunter fallen Flachdächer, die nur gelegentlich für die Durchführung von Inspektions- oder Reparaturarbeiten betreten werden. Es kommt nicht auf die objektive Eignung, sondern auf die subjektive Bestimmung der Flächen an.

„Begehbar“ sind Flächen, wenn sie durchtrittssicher ausgebildet sind.

38.1.3

Zu Absatz 1 Nummer 3

Nach Absatz 1 Nummer 3 sind Dächer oder Dachteile, die auch nur zum zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind, mit Umwehrungen zu versehen. Damit sind solche Dächer oder Dachteile gemeint, auf denen sich Personen bestimmungsgemäß aufhalten können, zum Beispiel auf einer Dachterrasse.

Nicht erfasst ist der Aufenthalt von Personen zur Durchführung von Wartungs-, Reparatur- oder Inspektionsarbeiten; insofern sind nach § 32 Absatz 9 andere Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.

38.1.6

Zu Absatz 1 Nummer 6

Absatz 1 Nummer 6 gilt für alle Treppen und damit beispielsweise auch für Treppen innerhalb von Wohnungen. Eine Umwehrung ist von einem bloßen Handlauf zu unterscheiden. Eine Umwehrung muss in der konkreten Verwendungssituation vor einem Absturz sichern. Umwehrungen für Treppen sind durch die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065:2020-08 in Verbindung mit der Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW geregelt. Nach Anlage A 4.2/1 ist die Anwendung der DIN 18065 auf Treppen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie auf Treppen in Wohnungen von der Einführung als Technische Baubestimmung ausgenommen, jedoch ist zu beachten, dass Absatz 1 keine Ausnahmen für Wohngebäude oder Wohnungen vorsieht und daher auch die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Übereinstimmung von Anlagen mit § 38 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie Wohnungen kommt hinzu, dass auch die Beachtung der DIN 18065 nach § 71 Absatz 7 nicht von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist, da diese Gebäude beziehungsweise Nutzungseinheiten von der Einführung der DIN 18065 als Technische Baubestimmung ausgenommen sind. Aus diesen Gründen sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie bei Wohnungen die Bauherrschaft, die Entwurfsverfassenden, die Unternehmen und die Bauleitenden für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einschließlich des § 38 verantwortlich. Zu diesem Zweck können

sie die DIN 18065:2020-08 als allgemein anerkannte Regel der Technik im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 1 heranziehen.

38.3

Zu Absatz 3

Die Höhe der Brüstung ist in der Regel von der Oberkante beziehungsweise Oberfläche Fertigfußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen.

Im Gegensatz zu Umwehrungen, bei denen der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe nach Absatz 1 Nummer 1 die im Allgemeinen zum Begehen bestimmte Fläche ist, fehlt es im Hinblick auf Fensterbrüstungen an einer Konkretisierung des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Höhe.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat 2001 entschieden, dass hinsichtlich des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Höhe von Fensterbrüstungen auf die Fläche unmittelbar vor der Fensterbrüstung abzustellen ist und dass es sich hierbei im Regelfall um den Fußboden vor dem Fenster handeln dürfte. Das Oberverwaltungsgericht hat weiterhin ausgeführt, dass auf die Fläche unmittelbar vor der Fensterbrüstung abzustellen ist, „soweit sie zum Betreten in Betracht kommt“ und dass ein gefliester Sockel mit einer Tiefe von 0,21 m dieses Kriterium erfüllt (OVG NRW, Beschluss vom 30.11.2001 – 10 B 1465/01).

Bei niedrigen Fensterbrüstungen kann sich im Hinblick auf die erforderliche Höhe einer Umwehrung die Frage stellen, ob die Fensterbrüstung selbst zum Betreten in Betracht kommt. Fensterbrüstungen, welche die vorgeschriebene Höhe von mindestens 0,80 m beziehungsweise 0,90 m haben, kommen nicht zum Betreten in Betracht, da sie nicht betreten werden können, sondern allenfalls erklettert werden können. Je niedriger eine Fensterbrüstung ist, umso eher kann sie auch zum Betreten in Betracht kommen. Dies hängt insbesondere von der Höhe, Tiefe und Neigung der Fensterbrüstung beziehungsweise der Fensterbank ab. Zum Beispiel kommt eine ebene Fensterbank dann zum Betreten in Betracht, wenn sie derart niedrig und tief ist, dass sie die Anforderungen der DIN 18065 an eine Treppenstufe erfüllt (Steigung maximal 210 mm, Auftritt minimal 210 mm).

Bei Fensterbrüstungen, deren Höhe zwischen den vorgenannten Maßen von 0,80 m und 0,21 m liegt, muss im Einzelfall entschieden werden, ob sie zum Betreten in Betracht kommen. Der Maßstab für diese Frage ist eine durchschnittlich große erwachsene Person, die nicht in ihrer Mobilität eingeschränkt ist. Wenn die Fensterbrüstung zum Betreten in Betracht kommt, muss die erforderliche Höhe der Umwehrung von der Oberfläche der Fensterbrüstung als unterer Bezugspunkt gemessen werden.

39

Aufzüge (§ 39)

§ 39 legt Aufzügen, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen, keine Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen mehr auf. Daraus folgt, dass bauordnungsrechtlich keine Prüfverpflichtungen mehr für den anlagentechnischen Teil von Aufzügen bestehen. Für zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken verwendete Aufzugsanlagen gelten weiterhin die Vorschriften des ÜAnlG. Vermietete Wohnungen dienen gewerblichen beziehungsweise wirtschaftlichen Zwecken.

Zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen des § 3 sind vor Aufzügen und in den Aufzugskabinen deutlich sichtbare Schilder anzubringen, die darauf hinweisen, dass es verboten ist, den Aufzug im Brandfall zu benutzen.

39.1

Zu Absatz 1

Soweit Aufzüge nach Satz 3 ohne eigene Fahrschächte errichtet werden dürfen, finden die Absätze 2 und 3 für Fahrschächte keine Anwendung. Aufzüge mit einer sicheren Umkleidung innerhalb des

Treppenraums, zum Beispiel mit Glasflächen, Maschendraht oder gemauerter Kalksandsteinwand, ohne Öffnungen durch diese Umkleidungen zu an den Treppenraum angrenzende Räumen, bedürfen keiner gesonderten Möglichkeit zur Rauchableitung; die Rauchableitung kann in diesen Fällen über den Treppenraum erfolgen.

Aufzüge, deren sichere Umkleidung aus massiven Bauteilen nicht vollständig innerhalb des Treppenraums angeordnet ist, zum Beispiel für Überfahrten oder Anordnung von Maschinenräumen oberhalb der Decke des Treppenraums, bedürfen einer eigenen Rauchableitung unmittelbar ins Freie.

Werden die Aufzüge vollflächig mit Bauteilen dicht und sicher umkleidet (quasi wie ein Schacht), ist die ausreichende Lüftung dieses Fahrweges entsprechend Absatz 3 sicherzustellen.

39.2

Zu Absatz 2

Als Aufzugsbauteile und Fahrschachttüren sind Bauteile auszuwählen, die den Anforderungen der 12. ProdSV - Aufzugsverordnung – genügen.

39.3

Zu Absatz 3

Die Verschlüsse der Rauchaustrittsöffnungen können über eine eigene Steuereinheit so angesteuert werden, dass sie im Brandfall selbsttätig öffnen.

Soweit eine Überwachung des Fahrschachtes oder der Bereich vor den Fahrschachttüren auf Raucheintritt durch eine Anlage zur Branderkennung erfolgt, die auch den Verschluss ansteuert, genügt dies den Anforderungen des Satzes 2. Diese Anlage muss nicht weiteren Anforderungen an Brandmeldeanlagen genügen. Aus der Nutzung einer solchen Anlage ergibt sich keine Pflicht einer Brandmeldeanlage für andere Teile des Gebäudes.

39.4

Zu Absatz 4

Die Vorschrift stellt auf oberirdische Geschosse und nicht zwingend auf Vollgeschosse ab. Oberirdische Geschosse sind in § 2 Absatz 5 definiert. Die zu erfüllenden Anforderungen zur Barrierefreiheit ergeben sich aus der VV TB NRW.

39.4.2

Zu Absatz 4 Satz 2

Von der Errichtung eines Aufzuges kann nur unter den Voraussetzungen des Satzes 2 abgesehen werden. Die Schaffung von Wohnraum oder das Bestehen besonderer Schwierigkeiten technischer oder baulicher Art sind hierfür nicht zwingend erforderlich. Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 vor, ist eine Abweichungsentscheidung nach § 69 nicht erforderlich.

Die Ausnahmeregelung gilt nur bei bestehenden Gebäuden und befreit dem Wortlaut nach nur von der Herstellung eines Aufzuges und nicht von der Pflicht zur Aufnahme von Krankentragen, Rollstühlen und Lasten nach Satz 4. Unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung, durch nachträglichen Aus- und Umbau von bestehenden Gebäuden die Schaffung von (zusätzlichen) Wohnraum zu erleichtern, ist nach dem Erst-Recht-Schluss davon auszugehen, dass auch von der Erfüllung der Pflicht zur Aufnahme von Krankentragen, Rollstühlen und Lasten unter den Voraussetzungen abgesehen werden kann, wenn schon auf die gänzliche Errichtung der Aufzüge verzichtet werden kann. Ein Abweichungsantrag ist nicht erforderlich.

Für die Anforderung, dass bei Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen Haltestellen in allen Geschossen vorzusehen sind, ist in Satz 5 eine eigene Ausnahme geregelt.

3095 **39.4.3**
3096 **Zu Absatz 4 Satz 3**
3097 Nach Satz 3 muss ein Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem
3098 Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. In einem Gebäude mit zum Beispiel vier oberirdischen
3099 Geschossen ist daher ein Aufzug erforderlich, auch wenn das vierte Obergeschoss zu einer Maisonette-
3100 Wohnung gehört und über keinen eigenen Zugang verfügt. Allerdings reicht es nach dem Wortlaut der
3101 Vorschrift aus, wenn der Aufzug von der Maisonette-Wohnung aus barrierefrei erreichbar ist. In einem
3102 solchen Fall ist es daher nicht erforderlich, dass der Aufzug beide Geschosse einer Maisonettwohnung
3103 erschließt.

3104
3105 **40**
3106 **Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (§ 40)**

3107 **40.1**

3108 **Zu Absatz 1 und 2**

3109 Es ist die eingeführte Technische Baubestimmung MLAR zu beachten.

3110
3111 **40.3**

3112 **Zu Absatz 3**

3113 Werden Installationsschächte und -kanäle durch Decken und Wände hindurchgeführt, an die keine
3114 Anforderungen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklasse gestellt werden, so bestehen keine Bedenken
3115 aus Gründen des Brandschutzes, wenn schwerentflammbare Baustoffe verwendet werden. Für äußere
3116 Bekleidungen, Anstriche und Dämmschichten auf Installationsschächten und -kanälen dürfen
3117 schwerentflammbare Baustoffe verwendet werden, wenn die Bekleidungen, Anstriche und
3118 Dämmschichten nicht durch Wände und nicht durch Decken hindurchgeführt werden, an die
3119 Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit gestellt werden. Für Installationsschächte und -kanäle
3120 in Treppenträumen mit notwendigen Treppen, in Fluren, die als Rettungswege dienen, und über
3121 Unterdecken, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt sind, ist die Verwendung brennbarer
3122 Baustoffe unzulässig.

3123
3124 **41**

3125 **Lüftungsanlagen (§ 41)**

3126 **41.2**

3127 **Zu Absatz 2**

3128 Die nach Absatz 2 an Lüftungsanlagen zu stellenden Brandschutzanforderungen sind in der als
3129 Technische Baubestimmungen eingeführten M-LüAR in Gebäuden konkretisiert.

3130
3131 **42**

3132 **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung (§ 42)**

3133 § 42 enthält allgemeine Anforderungen an die Installation von Feuerungsanlagen und Wärme- und
3134 Brennstoffversorgungsanlagen, um einen sicheren Betrieb dieser Anlagen - vor allem in Gebäuden - zu
3135 gewährleisten.

3136
3137 Mit dem Begriff „Energiebereitstellung“ wird über die Erzeugung von Wärme hinaus auch die
3138 Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von
3139 Brennstoffen erfasst.

3140
3141 Feuerstätten sind nach § 2 Absatz 9 in oder an Gebäuden ortsfest genutzte Anlagen oder Einrichtungen,
3142 die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen. Die Anforderungen des § 42 werden
3143 durch die Feuerungsverordnung konkretisiert. Die Bestimmungen des Immissionsschutzrechts,
3144 insbesondere der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes- 1.
3145 BImSchV- bleiben unberührt.

3146
3147

42.1

Zu Absatz 1

Eine Feuerungsanlage besteht aus der Abgasanlage und der oder den daran angeschlossenen Feuerstätte(n). Abgasanlage ist der Oberbegriff für alle technischen Einrichtungen, mit denen die Verbrennungsgase von Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe (= Abgase) abgeführt werden. Im Wesentlichen sind dies Schornsteine und Abgasleitungen sowie etwaige Verbindungsstücke zwischen diesen und den Feuerstätten. Als Schornsteine im Sinne dieser Vorschrift sind rußbrandbeständige Schächte anzusehen, die Abgase von Feuerstätten für feste Brennstoffe über Dach ins Freie leiten sollen. Um Abgasleitungen im Sinne dieser Vorschrift handelt es sich bei Leitungen oder Schächten, die nur Abgase von Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe ableiten sollen, und zwar auch dann, wenn die Abgasanlage in der Bauart eines Schornsteins ausgeführt ist.

Die Verwendbarkeit einer Abgasanlage für eine Feuerstätte hängt außer von der Brennstoffart noch von der Temperatur und dem Feuchtegehalt des Abgases sowie davon ab, ob die Abgase mit Überdruck oder Unterdruck gefördert werden. Welche Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen im Einzelnen angeschlossen werden dürfen, ergibt sich bei Abgasanlagen mit Ü-Zeichen aus dem Übereinstimmungsnachweis (§ 24) und bei Abgasanlagen mit CE-Kennzeichnung aus dem Konformitätsnachweis gemäß der der CE-Kennzeichnung zugrundeliegenden Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft.

42.1.2

Zu Absatz 1 Satz 2

Ursache für Brände können Flugfeuer, Funkenflug oder unkontrollierte Rußbrände in den Schornsteinen sein. Geeignete Maßnahmen gegen Flugfeuer und Funkenflug sind in erster Linie die Ausstattung der Feuerungsanlagen mit Funkenfängern oder Rauchkammern vor dem Schornstein. Funkenfänger sind zum Beispiel trichterförmige oder korbartige Drahtgeflechte mit einer Maschenweite von 6 x 6 mm und einer Drahtdicke von 2,5 mm oder mehr in den Verbindungsstücken. Rauchkammern sind kammerartige Erweiterungen der Verbindungsstücke, in denen die Abgasgeschwindigkeit durch die Querschnittsvergrößerung derartig sinkt, dass brennende Abgasbestandteile sich absetzen. Unkontrollierte Rußbrände in den Schornsteinen können nur durch häufiges Reinigen der Schornsteine verhindert werden; erforderlichenfalls sind dabei besondere Reinigungsverfahren zu verwenden. Rechtsgrundlage hierfür ist die KÜO. In der Baugenehmigung soll die Bauherrschaft in diesen Fällen auf die Kehr- oder überprüfungspflichtigen Reinigungspflichten nach der KÜO hingewiesen werden.

42.4.4

Zu Absatz 4 Satz 4

Absatz 4 Satz 1 bestimmt, dass Abgase von Feuerstätten durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen sind, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Damit die Feuerstätten eines Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können, bestimmt Satz 2, dass die Abgasanlagen in entsprechender Anzahl und Lage herzustellen sind. Im Zuge des Austausches von Feuerungsanlagen hin zu einer CO₂-ärmeren Versorgung werden zunehmend Gas-Absorptions-Wärmepumpen verbaut: Bei einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe handelt es sich um eine Feuerstätte im Sinne des Absatzes 1 bzw. § 2 Absatz 9. Hierbei handelt es sich um gasbetriebene Wärmepumpen ohne (elektrische) Verdichtung, bei denen das Abgas derart verdünnt wird, dass die Wärmepumpen hinsichtlich des Umfangs der Belästigungen vergleichbar mit Elektrowärmepumpen sind.

Satz 4 beinhaltet insofern eine Erleichterung für diese Feuerungsanlagen, da für sie - aufgrund der Abgasverdünnung - die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 keine Geltung entfalten sollen. Eine dem neuen Satz 4 vergleichbare Freistellung enthält § 1 Absatz 2 Nummer 1 der 1. BImSchV.

3201 **42.6**

3202 **Zu Absatz 6**

3203 Absatz 6 regelt, dass für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken,
3204 Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase die Absätze 1, 3 und 4
3205 entsprechend gelten. Diese Regelung gilt auch Elektrolyseure für die Gewinnung von Wasserstoff. Da
3206 Elektrolyseure keine Verbrennungsgase, sondern Prozessgase, erzeugen, wird die bisher auf
3207 Verbrennungsgase bezogene Ableitung um Prozessgase erweitert.

3208

3209 **42.7**

3210 **Zu Absatz 7**

3211 Nach Absatz 7 muss die Bauherrschaft sich bei der Errichtung oder Änderung von Feuerungsanlagen in
3212 den im Gesetz genannten Fällen von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem
3213 bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger (bBS) - nach Prüfung - bescheinigen lassen, dass die
3214 Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen
3215 Feuerstätten geeignet ist. Die Bescheinigungspflicht ist beschränkt auf Abgasanlagen mit
3216 Abgasleitungen und auf Abgasanlagen als Schornsteine (zu den Begriffen siehe Nummer 42.1), sowie
3217 die Anlagen zur Ableitung der Verbrennungsabgase von Verbrennungsmotoren oder
3218 Blockheizkraftwerken.

3219

3220 Die Pflicht entsteht

- 3221 • bei der Erstinstallation oder
- 3222 • beim Auswechseln, auch wenn das Auswechseln keiner Unternehmer- oder
- 3223 Sachverständigenbescheinigung nach § 62 bedarf, einer oder mehrerer Feuerstätten mit dem
- 3224 Anschluss der Feuerstätte(n) an die Abgasleitung oder den Schornstein.

3225

3226 Änderungen an Feuerstätten wie das Auswechseln der Düse oder des Brenners sind nicht
3227 bescheinigungspflichtig, weil dies nicht den Tatbestand eines Feuerstättenanschlusses erfüllt.

3228

3229 Werden Feuerstätten und Abgasleitungen mit CE-Kennzeichnung, die nach den zugehörigen
3230 Konformitätsnachweisen miteinander verwendbar sind, (siehe Nummer 42.1), errichtet, sind die
3231 ordnungsgemäße Beschaffenheit und Eignung der Abgasleitungen für den Anwendungsfall nach den
3232 gemeinschaftsrechtlichen Maßstäben bereits abschließend festgestellt. Eine bBS-Bescheinigung nach
3233 Absatz 7 ist dafür nicht erforderlich.

3234

3235 Bescheinigungspflichtig ist aber auch das Errichten oder Ändern von Schornsteinen, auch wenn (noch)
3236 keine Feuerstätten angeschlossen werden; bei der Errichtung von Schornsteinen soll die Bauherrschaft
3237 außerdem der oder dem bBS durch eine Besichtigung des Rohbauzustandes eine sichere Beurteilung
3238 des Schornsteins ermöglichen.

3239

3240 Die Bauherrschaft braucht die bBS-Bescheinigung nicht der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, es sei
3241 denn, dass die Bauaufsichtsbehörde dies ausdrücklich verlangt und begründet. Stellt die oder der bBS
3242 bei der für die Ausstellung der Bescheinigung erforderlichen Prüfung fest, dass die Abgasanlage sich
3243 nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet oder nicht für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n)
3244 geeignet ist, hat die oder der bBS die Mängel der Bauaufsichtsbehörde von sich aus mitzuteilen, und
3245 zwar so, dass die Bauaufsichtsbehörde ohne eigene Prüfung der Abgasanlage die zur Gefahrenabwehr
3246 erforderlichen Maßnahmen treffen kann. Dies schließt nicht aus, dass die oder der bBS vor der Meldung
3247 der Bauherrschaft angemessene Gelegenheit gibt, die Mängel abzustellen.

3248

3249 Die von der oder dem bBS auszustellende Bescheinigung nach Absatz 7 Satz 1 oder die
3250 Mängelmitteilung nach Absatz 7 Satz 3 muss die Angaben entsprechend dem in der Anlage A zu
3251 Nummer 42.7 bekannt gemachten Muster enthalten. Soweit die oder der bBS eine schriftliche Mitteilung
3252 über die durchgeführte Besichtigung des Rohbauzustandes von Schornsteinen (Absatz 7 Satz 2) für

3253 erforderlich hält, wird empfohlen, das hierfür in der Anlage B zu Nummer 42.7 bekannt gemachte
3254 Muster zu verwenden.

3255

3256 Für diese Anlagen, soweit sie in den Anwendungsbereich des § 62 Absatz 1 Satz 2 fallen, muss sich die
3257 Bauherrschaft vor Benutzung der Anlage eine Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung
3258 ausstellen lassen.

3259

3260 **42a**

3261 **Solaranlagen (§ 42a)**

3262 Zur Konkretisierung der Verpflichtung wird auf die SAN NRW verwiesen.

3263

3264 **43**

3265 **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler (§ 43)**

3266 **43.2**

3267 **Zu Absatz 2**

3268 Der Wasserzähler muss nicht in der Wohnung oder Nutzungseinheit angebracht sein. Es kann auch ein
3269 Zwischenzähler außerhalb der Wohnung oder der Nutzungseinheit sein.

3270

3271 Eine Nachrüstung bestehender Wohnungen (das heißt von Wohnungen, die vor dem 01.01.1996
3272 errichtet wurden) sieht Absatz 2 nicht vor. Eine Verpflichtung kann auch nicht aus dem Umstand
3273 hergeleitet werden, dass die Vorrichtungen für die Montage von Wasserzählern bereits vorhanden sind.

3274

3275 Ein unverhältnismäßiger Aufwand im Sinne des Absatz 2 Satz 2 ist dann anzunehmen, wenn zur
3276 Erfassung des Wasserverbrauchs der Wohnung oder sonstigen Nutzungseinheit bauliche
3277 Veränderungen vorgenommen werden müssten, die den üblichen Aufwand für einen Anschluss eines
3278 oder zweier Wasserzähler an ein vorhandenes Wasserrohrnetz deutlich überstiegen. Die
3279 Bauaufsichtsbehörde kann die Ausstattung von Wohnungen mit Wasserzählern bei
3280 genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung nachprüfen.

3281

3282 **44**

3283 **Aufbewahrung fester Abfallstoffe (§ 44)**

3284 **44.1**

3285 **Zu Absatz 1**

3286 Die für die Aufbewahrung, unabhängig davon, ob in Abfallbehältern oder –säcken, bestimmten Räume
3287 müssen über einen direkten Zugang beziehungsweise Öffnung ins Freie verfügen. Dass sich die Räume
3288 ebenerdig befinden müssen, fordert die Regelung nicht. Eine Unmittelbarkeit ist damit auch dann
3289 gegeben, wenn die Entleerung beziehungsweise der Abtransport der festen Abfallstoffe zum Beispiel
3290 über einen eigenen Müllaufzug ins Freie erfolgt.

3291

3292 Erfolgt der Transport über weitere Flure oder zum Beispiel über eine Rampe in der Tiefgarage ins Freie,
3293 kann jedoch nicht mehr von einer Unmittelbarkeit ausgegangen werden.

3294

3295 **44.2**

3296 **Zu Absatz 2**

3297 Eine Genehmigung auf der Grundlage des Satzes 2 kann nicht in Betracht kommen, wenn der
3298 Abfallschacht zum Beispiel gegen brandschutzrechtliche Vorschriften verstößt.

3299

3300 **45**

3301 **Blitzschutzanlagen (§ 45)**

3302 In Nordrhein-Westfalen muss nicht jedes Haus mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet sein. Nur die
3303 baulichen Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu
3304 schwerwiegenden Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

3305

3306 Die Errichtung einer Blitzschutzanlage (Erfordernis und bauliche Ausführung) soll unter Beachtung des
3307 technischen Regelwerks – Blätter der Normenreihe DIN EN 62305 – Blitzschutz (national unter „VDE
3308 0185-305“ mit ihren Teilen bekannt) erfolgen.

3309

3310 **46**

3311 **Aufenthaltsräume (§ 46)**

3312 **46.1.**

3313 **Zu Absatz 1**

3314 Die Anforderungen des Absatz 1 gelten auch für Emporen und Galerien, soweit es sich um
3315 Aufenthaltsräume handelt.

3316

3317 **46.2**

3318 **Zu Absatz 2**

3319 Die Einhaltung des Rohbaumaßes der Fenster gewährleistet nicht zwangsläufig die ausreichende
3320 Belichtung mit Tageslicht. Vielmehr muss gerade bei Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im
3321 Einzelfall geprüft werden, ob das Erfordernis aus Satz 1 eingehalten wird. Bei einer Belichtung, die nur
3322 durch Abgrabung des Geländes vor den Fenstern ermöglicht wird, ist zu beurteilen, ob der Lichteinfall
3323 noch als ausreichend für Wohnzwecke angesehen werden kann. Es obliegt im jeweiligen Einzelfall den
3324 Entwurfsverfassenden, den Geländeverlauf vor den Kellerfenstern so zu planen, dass eine ausreichende
3325 Belüftung und Belichtung mit Tageslicht gewährleistet ist.

3326

3327 Die Anforderungen des Satzes 2 erfordern nicht zwingend die Öffnungsmöglichkeit der Fenster. Im Fall
3328 der fehlenden Öffnungsmöglichkeit muss allerdings eine ausreichende Belüftung auf andere Art
3329 erfolgen.

3330

3331 **46.3**

3332 **Zu Absatz 3**

3333 Aufenthaltsräume, deren Nutzung die Anordnung von Fenstern verbietet sind zum Beispiel
3334 Dunkelkammern in Fotolabors.

3335

3336 Als ähnliche Räume, die ohne Fenster oder mit einer geringeren Fensterfläche als nach Absatz 3 zulässig
3337 sind, kommen Hörsäle, Sitzungssäle und andere Räume, in denen sich derselbe Personenkreis nur
3338 während weniger Stunden aufhält, in Betracht sowie Arbeitsräume, die nach § 7 Absatz 1 ArbStättV
3339 keine Sichtverbindung nach außen haben müssen. Voraussetzung ist, dass Gesundheitsbedenken nicht
3340 bestehen.

3341

3342 **47**

3343 **Wohnungen (§ 47)**

3344 Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und
3345 einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur
3346 oder einem anderen Vorraum haben.

3347

3348 Die in der BauO NRW 2018 gestellten Anforderungen an Wohnungen gelten auch für
3349 Ferienwohnungen.

3350

3351 **47.1**

3352 **Zu Absatz 1**

3353 Die Lüftung fensterloser Küchen oder Kochnischen muss allgemein anerkannten Regeln der Technik
3354 entsprechen.

3355

3356 **47.2**

3357 **Zu Absatz 2**

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

47.2.1

Zu Absatz 2 Satz 1

Rauchwarnmelder werden als Frühwarnsystem insbesondere während der Schlafenszeit für den Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen gefordert. Die Vorschrift zielt jedoch nicht darauf ab, dass Personen in anderen Nutzungseinheiten gewarnt oder Sachschäden vermieden werden.

Für die Ausstattung sowie den Ersatz defekter oder überalterte Rauchwarnmelder ist die Bauherrschaft/der Eigentümer und die Eigentümerin zuständig, dies entbindet nicht von der Pflicht gemäß Satz 3 zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft durch die unmittelbar besitzhabende Person, zum Beispiel durch Tausch der Batterien.

Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen. Sind in Wohngebäuden Brandmeldeanlagen oder Gefahrenwarnanlagen mit Rauchmeldern gemäß DIN EN 54-7 in den auszustattenden Räumen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation mit Rauchwarnmeldern gemäß DIN EN 14604 verzichtet werden, wenn die örtliche Alarmierung in den Räumen sichergestellt ist.

Auch Räume, die zu Schlafzwecken vorgesehen oder ausgestattet sind, wie zum Beispiel Einzimmerappartements, sind Schlafräume. Notwendige Treppen innerhalb von Wohnungen, die auch die Erschließungsfunktion eines Flures übernehmen, sind Teil der Flure innerhalb einer Wohnung und folglich in die Überwachung mit einzubeziehen. Flure in Kellern, in denen sich keine Aufenthaltsräume befinden, müssen nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden.

Ein Einfamilienhaus ist ein Gebäude, das auch mindestens eine Wohnung enthält und ist deshalb mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Gemäß § 49 Absatz 7 Satz 3 BauO NRW 2000 waren Bestandswohnungen bis spätestens 31.12.2016 mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten, so dass alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen.

Kontrollen zur durchgeführten Ausstattung durch die zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden sind nicht vorgesehen. Bei Beschwerden von Mietern wegen unterlassener Ausstattung dürfte ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde in der Regel nicht in Betracht kommen, da Mietern jederzeit mit geringem Aufwand die Installation von Rauchwarnmeldern möglich ist.

Verweigert ein Mieter den Zugang für die Ausstattung, muss der Eigentümer das ihm nach BGB zustehende Betretungsrecht notfalls zivilrechtlich durchsetzen. Duldungsverfügungen der Bauordnungsbehörde kämen grundsätzlich zwar auch in Betracht, allerdings kann die Bauaufsichtsbehörde wegen des Subsidiaritätsgrundsatzes auf den Zivilrechtsweg verweisen.

47.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Die Anleitungen der Hersteller enthalten in der Regel bereits ausreichende Vorgaben zu Montage, Wartung und Bedienung. Als allgemein anerkannte Regel der Technik im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 1 gilt die nicht als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 14676-1 - Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Teil 1: Einbau, Betrieb und Instandhaltung.

Es ist nicht erforderlich, dass die Tätigkeiten nach DIN 14676-1 von Fachkräften für Rauchwarnmelder nach DIN 14676-2 durchgeführt werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

3411
3412 **47.2.3**
3413 **Zu Absatz 2 Satz 3**
3414 Die unmittelbar besitzhabende Person ist in der Regel der Mieter oder der selbstnutzende Eigentümer
3415 einer Wohnung. Es können aber auch Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen sein,
3416 die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben.
3417
3418 Das heißt, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder durch den Mieter
3419 regelmäßig die Anforderung des Satzes 3 erfüllt. Eine Sicherstellung der Betriebsbereitschaft durch eine
3420 Fachfirma ist nicht erforderlich.
3421
3422 Zieht der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft an sich, ist dies zu dokumentieren.
3423
3424 **47.3**
3425 **Zu Absatz 3**
3426 Absatz 4 schreibt nicht vor, dass die Abstellflächen innerhalb einer Wohnung liegen müssen. Sie können
3427 aber innerhalb einer Wohnung liegen. Die Abstellflächen müssen im Grundriss erkennbar sein.
3428
3429 Die Größe der Abstellfläche soll mindestens 6 m² betragen, 0,5 bis 1 m² der Fläche soll innerhalb der
3430 Wohnung liegen. Eine Unterschreitung der insgesamt erforderlichen Fläche kommt nur in begründeten
3431 Fällen, beispielsweise bei Studentenwohnungen, in Betracht.
3432
3433 Als leicht erreichbar und barrierefrei zugänglich können Abstellflächen für Kinderwagen und
3434 Mobilitätshilfen (Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel) im Allgemeinen nur angesehen
3435 werden, wenn sie zu ebener Erde oder in einem Geschoss, das mithilfe eines Aufzuges erreicht werden
3436 kann, eingerichtet werden.
3437
3438 **47.5**
3439 **Zu Absatz 5**
3440 Absatz 5 befasst sich mit der bauordnungsrechtlichen Einordnung von Nutzungseinheiten zum Zwecke
3441 der Pflege oder Betreuung von Personen. Vor Anwendung des Absatzes 5 ist zu entscheiden, ob es sich
3442 um Wohnungen oder um Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbau) handelt.
3443
3444 Für die Beurteilung der Frage, ob eine Wohnnutzung vorliegt, sind nach verwaltungsgerichtlicher
3445 Rechtsprechung folgende Kriterien maßgeblich:
3446
3447 a) bauliche Abgeschlossenheit,
3448 b) eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
3449 c) Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises,
3450 d) Rückzugsmöglichkeiten in die Privatsphäre sowie
3451 e) Freiwilligkeit des Aufenthalts.
3452
3453 Am Tatbestand der Wohnnutzung ändert sich nichts, wenn im Lauf der Zeit in der Wohngemeinschaft
3454 eine Pflegebedürftigkeit einer oder mehrerer Personen eintritt. Die Bewohnerschaft nimmt auf eigene
3455 Verantwortung oder auf Verantwortung Angehöriger und in freier Wahl der Anbieter die Pflege und
3456 Betreuungsleistungen wahr.
3457
3458 Von einer Einschränkung der Selbstrettungsfähigkeit kann regelmäßig dann nicht ausgegangen werden,
3459 wenn sich Betreuungsleistungen auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine
3460 Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste beschränken, wie sie in Wohnanlagen des
3461 „Betreuten Wohnens“ angeboten werden.
3462

Wenn die Kriterien für eine Wohnnutzung nicht vorliegen, ist die Nutzung zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als Sonderbau einzustufen. Halten solche Nutzungseinheiten die Kriterien nach den Nummern 1 bis 3 ein, sind keine besonderen Anforderungen nach § 50 Absatz 1 an diesen Sonderbau zu stellen. Wenn die Nutzungseinheiten jedoch mindestens eines der Kriterien nach den Nummern 1 bis 3 nicht einhalten, können im Einzelfall besondere Anforderungen nach § 50 Absatz 1 an die Nutzungseinheiten gestellt werden. (siehe auch: Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen, Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr - X.1 – 141.01 – vom 17.3.2011). Bescheinigungen nach § 68 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 68 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe Nummer 4 sind in diesen Fällen nicht möglich, die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen ist von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen (§ 68 Absatz 6 Satz 1).

Während Absatz 5 in den Fällen der Nummern 1 bis 3 festlegt, dass keine besonderen Anforderungen nach § 50 Absatz 1 an einen Sonderbau zu stellen sind, dienen die Kriterien des § 50 Absatz 2 Nummer 8 Buchstabe a bis c dazu zu entscheiden, ob es sich um einen großen Sonderbau handelt, für den das Baugenehmigungsverfahren nach § 65 durchzuführen ist.

48

Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48)

Die grundsätzliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ergibt sich aus § 48 Absatz 1 Satz 1.

Für die Ermittlung der Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze wird auf die StellplatzVO NRW verwiesen.

48.1

Zu Absatz 1

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird (§ 6 GEIG). Bei neuen Nicht-Wohngebäuden gilt die Pflicht ab mehr als sechs Stellplätzen, dann muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden. Bei bestehenden Gebäuden entsteht eine Verpflichtung bei bestimmten Renovierungsmaßnahmen (§ 7 GEIG).

Im Rahmen der Anforderungen der §§ 6, 7 GEIG dürften die Aufgaben der Gemeinden regelmäßig organisationsintern auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen werden.

Die Angaben zu den Anforderungen des GEIG sind in die entsprechenden Felder des amtlichen Vordrucks Baubeschreibung (Anlage 1/7 zur VV BauprÜfVO) einzutragen.

48.1.1.

Zu Absatz 1 Satz 1

Die grundsätzliche Möglichkeit der Ablöse von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen durch Geldzahlung wird durch Satz 1 2. Halbsatz geregelt. Die Ermächtigungen zur Regelung der Herstellungspflicht und der Höhe der Ablösungsbeträge sind von § 89 Absatz 1 Nummer 4 umfasst.

Die Ablösung der Herstellungspflicht auf Grund einer Satzung gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 4 ist eine Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht. Die Ablösung kann sich auch auf die Herstellungspflicht von Abstellplätzen für Fahrräder erstrecken.

Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, eine Satzung nach § 89 Absatz 1 Nummer 4 zu erlassen. Sie kann frei darüber entscheiden, ob sie generell eine Satzung erlässt oder eine Satzung auf bestimmte räumliche Bereiche des Gemeindegebietes beschränkt.

Gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 4 können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze erlassen, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge. Vom Merkmal der Beschaffenheit sind auch etwaige Vorschriften zur Lage auf dem Grundstück umfasst.

48.1.2

Zu Absatz 1 Satz 2

Satz 2 regelt, dass, soweit Festlegungen zu notwendigen Stellplätzen durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift getroffen werden, diese maßgeblich sind. Den Gemeinden wird hiermit eine umfangreiche Satzungsbefugnis über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht eingeräumt.

48.1a.1

Zu Absatz 1 a Satz 1

Die Installationspflicht gilt für die Stellplätze einer Stellplatzfläche. Fahrgassen, Rangierbereich und sonstige Flächen eines Parkplatzes sind nicht verpflichtend mit Photovoltaik zu überdachen.

Maßgebliche Stellplätze im Sinne der Vorschriften sind notwendige Stellplätze im Sinne des Absatz 1. Damit sind freiwillig zusätzlich errichtete Stellplätze nicht von der Verpflichtung erfasst. Nicht in die Ermittlung miteinbezogen werden notwendige Stellplätze, die einer Wohnnutzung zugerechnet werden.

Unter Errichtung ist die Neuerrichtung einer Stellplatzfläche zu verstehen. Bei der Erweiterung eines bereits bestehenden Parkplatzes handelt es sich regelmäßig nicht um eine Neuerrichtung der Stellplatzfläche, sondern um eine Änderung der baulichen Anlage. Die Pflicht zur Herstellung von Photovoltaik-Anlagen wird in diesen Fällen auch dann nicht ausgelöst, wenn der Parkplatz durch die Erweiterung aus mehr als 35 Stellplätzen besteht. Um eine (Neu-) Errichtung handelt es sich aber dann, wenn eine zuvor bestehende Stellplatzanlage vollständig beseitigt und neu errichtet wird.

Bei der Frage, ob es sich um eine Stellplatzfläche handelt, die den Schwellenwert von 35 Stellplätzen überschreitet, kommt es nicht darauf an, dass die Stellplätze auf zusammenhängenden Flächen errichtet werden. Sieht ein Bauvorhaben beispielsweise Flächen vor und hinter dem Nichtwohngebäude vor, sind bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze beide Flächen zusammenzurechnen.

Bei der Überschreitung des Schwellenwertes von 35 Stellplätzen gilt die Herstellungspflicht für alle geeigneten Stellplätze.

Photovoltaikanlagen über Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Tragwerkstrukturen sind nicht zwangsläufig Garagen.

Zur weiteren Konkretisierung der Verpflichtung wird auf die SAN VO NRW verwiesen.

48.2

Zu Absatz 2

Der an die Gemeinde zu zahlende Geldbetrag ist in der Satzung festzulegen.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Es können unterschiedliche Geldbeträge für nach Kraftfahrzeugart unterschiedlich große Stellplätze (zum Beispiel für Krafträder, Personenkraftfahrzeuge, Lastkraftfahrzeuge, Omnibusse) festgelegt werden.

Die Ablösebeträge sind zweckgebundene Mittel. Die Möglichkeiten der Verwendung dieser Mittel sind in Absatz 2 Nummer 1 bis Nummer 3 abschließend geregelt.

49

Barrierefreies Bauen (§ 49)

49.1

Zu Absatz 1

Gemäß Satz 1 müssen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei sein. Der Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen ergibt sich aus Absatz 1 in Verbindung mit Abschnitt A 4.2 der VV TB NRW, wonach die DIN 18040-2 mit Modifikationen eingeführt wurde. Nach dem Wortlaut der Vorschrift gilt diese für Gebäude mit mehr als einer Wohnung. Ein Einfamilienhaus fällt daher nicht unter die Vorschrift. Die Frage der Barrierefreiheit stellt sich jedoch neu, wenn das Einfamilienhaus später in ein Mehrfamilienwohnhaus umgenutzt wird. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit wären bei einer Nutzungsänderung auf der Grundlage der dann geltenden Vorschriften zu prüfen.

Absatz 1 gilt nicht nur bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, sondern auch bei deren baulicher Änderung und Nutzungsänderung. Bei baulichen Änderungen im Bestand ist § 59 Absatz 2 Satz 2 zu beachten.

Nach § 39 Absatz 4 Satz 1 müssen Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass § 39 Absatz 4 Satz 1 in Bezug auf die Aufzugspflicht eine lex specialis zu Absatz 1 darstellt. In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen, deren Wohnungen nach Absatz 1 barrierefrei sein müssen, sind daher Aufzüge nur dann gefordert, wenn es sich um ein Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen und kein Ein- und Zweifamilienhaus handelt.

Bei einer Maisonettwohnung ist es ausreichend, wenn die Ebene die Anforderungen nach der VV TB NRW erfüllt, in der die zentralen Versorgungsfunktionen vorgesehen sind (Küche, Bad, Schlafen). Diese dürfen auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann. Abschnitt 4.3.6.2 VV TB ist dann für die innere Erschließung der anderen Ebene in Maisonettwohnungen entsprechend anzuwenden.

49.2

Zu Absatz 2

Gemäß Satz 1 müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, barrierefrei sein.

Bauliche Anlagen sind öffentlich zugänglich, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Die Barrierefreiheit muss nur in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen gewährleistet sein. Teilbereiche, die nicht dem Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, sondern zum Beispiel Beschäftigten vorbehalten sind, fallen nicht in den Anwendungsbereich. Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen (zum Beispiel Arbeitsstättenrecht) bleiben unberührt.

Eine Anlage ist barrierefrei, wenn von mehreren gleichartigen Räumen oder Anlagen, wie Gastplätze in Gaststätten, Besucherplätze in Versammlungsstätten, Hotelzimmer, Krankenzimmer, Hafträume, aber auch Toilettenanlagen, nur die für den jeweiligen Bedarf erforderliche Anzahl an Räumen beziehungsweise Anlagen barrierefrei zur Verfügung steht.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Bei Vollversorgerkrankenhäusern ist regelmäßig davon auszugehen, dass die für den Bedarf erforderliche Anzahl an barrierefreien Patientenzimmern bei 100 Prozent liegt, soweit nicht die Bauherrschaft nachvollziehbar anhand der Bauvorlagen darlegt, dass der jeweilige Bedarf im Einzelfall geringer ist. Die Beurteilung des konkreten erforderlichen Bedarfes obliegt der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls.

Der Umfang der technischen Umsetzung der Barrierefreiheit von öffentlich zugänglichen Gebäuden ergibt sich aus der als technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-1, die durch die Anlage 4.2/2 der VV TB modifiziert wurde.

49.2.3

Zu Absatz 2 Satz 3

Die in Satz 3 enthaltene Aufzählung ist nicht abschließend. Zu den „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ (Nummer3) zählen u.a. auch Arztpraxen und Praxen für Physiotherapie.

49.3

Zu Absatz 3

Hinsichtlich der in Absatz 3 enthaltenen Tatbestandsvoraussetzungen „schwierige Geländeverhältnisse“ und „ungünstige vorhandene Bebauung“ kommt es auf die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles an. Eine ungünstige vorhandene Bebauung liegt nicht bereits deshalb vor, weil es sich um eine bestehende Bausubstanz handelt.

Ob der Mehraufwand „unverhältnismäßig“ im Sinne des Absatz 3 ist, ist im Einzelfall z. B. auch danach zu bestimmen, in welchem Verhältnis die erwarteten (unvermeidbaren) Mehrkosten für die Barrierefreiheit zu den Gesamtbaukosten stehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 3 bedarf es keiner gesonderten Abweichung nach § 69. Liegen die Voraussetzungen Absatzes 3 nicht vor, ist auf Antrag der Bauherrschaft zu prüfen, ob eine Abweichung nach § 69 in Betracht kommt.

Sofern von einzelnen Anforderungen von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen abgewichen werden soll, ist dies unter den Voraussetzungen des § 88 Absatz 1 Satz 3 möglich. Bei der als VV TB NRW eingeführten DIN 18040-2 handelt es sich um Planungs- und Ausführungsregelungen, bei denen eine Abweichung nicht im Sinne des § 88 Absatz 1 Satz 3 ausgeschlossen ist. Daher kann von den mit Modifikationen eingeführten Technischen Baubestimmungen abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden. Zwar bedarf es in diesem Fall keiner separaten Verwaltungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde, sie muss aber bei der Prüfung, ob die Technische Baubestimmung DIN 18040-2 beachtet wird, nachvollziehen können, dass die Voraussetzungen des § 88 Absatz 1 Satz 3 erfüllt sind.

50

Sonderbauten (§ 50)

50.1

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 sind Sonderbauten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 11.01.2008, -10 A 1277/07-) zur BauO NRW 2000, die insoweit ohne Weiteres auch auf die BauO NRW 2018 übertragbar ist, unterscheiden sich Sonderbauten von dem „Normalfall“ eines Wohngebäudes geringer oder mittlerer Höhe insbesondere in der Brandbekämpfung, häufig wechselndem Benutzer- oder Besucherkreis, Besonderheiten der körperlichen oder geistigen Leistungsfähigkeit von Benutzenden und Besuchenden. Es kommt also darauf an, ob ein Gebäude in seiner Nutzung hinsichtlich

des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände anders als ein Standardgebäude zu beurteilen ist. Standardgebäude sind in erster Linie Wohngebäude, aber auch Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich ihres Gefahrenrisikos und ihrer Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind. Ein Gebäude, das nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, ist also nicht zwangsläufig ein Sonderbau.

Gebäude, die unterhalb der in Absatz 2 genannten Schwellenwerte für große Sonderbauten liegen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sind nicht per se (kleine) Sonderbauten gemäß Absatz 1, sondern nur dann, wenn das Gebäude andere Gefahrenrisiken aufweist als ein Standardgebäude. Standardgebäude sind beispielsweise Büro- oder Verwaltungsgebäude mit Nutzungseinheiten bis 400 m² oder Wohn- und Geschäftshäuser mit Nutzungseinheiten in der Größe von Wohnungen.

Bei Bauanträgen für gemischt genutzte Gebäude hat die Bauaufsichtsbehörde einen Beurteilungsspielraum dahingehend, ob sie einen Gebäudeteil als Sonderbau beurteilt. Wenn Teile eines Gebäudes als Sonderbauten zu beurteilen sind, führt dies jedoch nicht dazu, dass das gesamte Gebäude als Sonderbau einzustufen ist. Gegebenenfalls sollte der Entwurfsverfasser im Antragsformular oder z. B. auf einem Beiblatt deutlich machen, welcher Teil des Gebäudes ein Sonderbau ist und welcher Teil kein Sonderbau ist. Sollte die Frage der Einstufung als Sonderbau streitig sein, besteht die Möglichkeit, sich an die obere Bauaufsichtsbehörde zu wenden.

Für einige bestimmte Sonderbauten sind die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen in Rechtsverordnungen („Sonderbauverordnungen“ nach § 87 Absatz 1 Nummer 4) enthalten. Anforderungen, die über die Sonderbauverordnungen hinausgehen, können nur in atypischen Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen.

Erleichterungen von Anforderungen in Sonderbauverordnungen können nur durch eine Abweichung gemäß § 69 Absatz 1 zugelassen werden.

Sachverständige Personen können im Wege der Bescheinigung nach SV-VO nur feststellen, dass ein Vorhaben den Anforderungen der BauO NRW 2018 beziehungsweise des Teils 5 der SBauVO (Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m²) entspricht. Die Entscheidung über zusätzliche Anforderungen beziehungsweise Erleichterungen im Sinne von Absatz 1 trifft ausschließlich die Bauaufsichtsbehörde.

50.1.2

Zu Absatz 1 Satz 2

Die in Absatz 1 Satz 2 genannten Erleichterungen von einer Vorschrift der BauO NRW 2018 können im Einzelfall gestattet werden, wenn

a) die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume der Einhaltung einer Vorschrift ganz offensichtlich nicht bedarf, weil sie von dem Regelfall, der der Vorschrift zugrunde liegt, erheblich abweicht, oder

b) die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird.

Erleichterungen nach Absatz 1 Satz 2 kommen von allen materiellen Anforderungen in Betracht. Mit diesen Erleichterungen sind jedoch keine Abweichungen von Technischen Baubestimmungen gemeint (vergleiche § 88 Absatz 1 Satz 3).

50.1.3.7

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 7

Die besonderen Anforderungen an Sonderbauten können sich auch auf Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen erstrecken. Hierzu zählen insbesondere technische Anlagen und

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Einrichtungen wie Feuerlöschanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Druckbelüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen und Alarmierungsanlagen, wie sie für Sonderbauten in mehreren Regelwerken vorgeschrieben sind.

Brandmeldeanlagen mit selbsttätigen Brandmeldern der Kenngröße „Rauch“ sind insbesondere erforderlich bei unübersichtlich geführter Rettungswegsituation oder in Sonderbauten, in denen gewohnt und geschlafen wird, wie Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist (Absatz 2 Nummer 8), Krankenhäuser (Absatz 2 Nummer 9), Wohnheime (Absatz 2 Nummer 10) und ähnliches.

Sofern bei Sonderbauten das Erfordernis von Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen besteht, ist die Bauherrschaft oder der Betreiberin oder dem Betreiber in der Baugenehmigung aufzugeben, deren Wirksamkeit und Betriebssicherheit entsprechend den Vorschriften der PrüfVO NRW zu prüfen. Die Prüfungen sind als Erstprüfung vor der Aufnahme des Betriebs und danach regelmäßig wiederkehrend durchzuführen.

Zu den Brandschutzvorkehrungen können auch Feuerwehrpläne nach DIN 14095 gehören.

50.1.3.18

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 18

Die Möglichkeit der Forderung nach einer bestimmten Zahl von Toiletten richtet sich an Gebäude mit Besucherinnen und Besucher, zum Beispiel in Versammlungs- oder Verkaufsstätten. Toiletten, die nach Arbeitsschutzvorschriften für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vorgehalten werden müssen, werden hiervon nicht erfasst.

50.1.3.19

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 19

Die Nummer 19 greift für Sonderbauten, die nach Absatz 2 nicht zu den großen Sonderbauten zählen („kleine“ Sonderbauten). Einerseits soll bei diesen Sonderbauten ein Brandschutzkonzept nur dann verlangt werden, wenn wesentliche Erleichterungen von den sonst geltenden Vorschriften der BauO NRW 2018 gewünscht werden. Andererseits sollen bei kleinen Sonderbauten Brandschutzkonzepte nicht unaufgefordert eingereicht werden.

50.1.3.20

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 20

Die Prüfung des Brandschutzes obliegt sowohl bei kleinen als auch bei großen Sonderbauten - mit Ausnahme von Mittelgaragen - der Bauaufsichtsbehörde (§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d) und § 65 Satz 1, § 68 Absatz 6 Satz 1). Insoweit entfällt in diesen Fällen eine Bescheinigung einer sachverständigen Person für die Prüfung des Brandschutzes.

Der Bauaufsichtsbehörde obliegt bei Sonderbauten auch die Bauüberwachung nach § 83 und die Bauzustandsbesichtigung nach § 84.

Nummer 20 ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde, Bescheinigungen für eine sich aus der jeweiligen baulichen Anlage ergebende besondere Gefahrenlage oder eine andere Besonderheit zu verlangen. Diese besondere Anforderung bezieht sich jedoch nicht auf die Übernahme der Bauüberwachung als Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde durch sachverständige Personen.

Im Regelfall sind bei kleinen und großen Sonderbauten Bescheinigungen sachverständiger Personen für die Prüfung des Brandschutzes weder im Genehmigungsverfahren noch im Zuge der Bauüberwachung vorgesehen.

50.1.3.21

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 21

Bei großen Sonderbauten nach Absatz 2 sollen Fachbauleitende für den Brandschutz benannt oder von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden. Sie haben darüber zu wachen, dass das genehmigte Brandschutzkonzept während der Errichtung des Sonderbaus beachtet und umgesetzt sowie Änderungen oder Ergänzungen des Konzeptes einer Genehmigung zugeführt werden. Als für die Fachbauleitung geeignet sind vor allem die Personen anzusehen, die als Fachplanerinnen oder Fachplaner nach § 54 Absatz 3 das Brandschutzkonzept aufstellen können.

Weder die Bescheinigungen nach der Nummer 20 noch die Bestellung von Fachbauleitenden nach der Nummer 21 dienen der Übertragung behördlicher Aufgaben der Bauüberwachung auf andere am Bau Beteiligte. Es kann daher auch keine Bescheinigung des Fachbauleitenden verlangt werden, dass die Bauausführung mit dem Brandschutzkonzept übereinstimmt.

50.1.3.22

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 22

Brandschutzbeauftragte sollen – sofern sich ihr Erfordernis nicht bereits aus Sonderregelungen für Sonderbauten ergibt (zum Beispiel aus Teil 3 der SBauVO oder aus der MIndBauRL) – von der Bauaufsichtsbehörde insbesondere bei großen Sonderbauten nach Absatz 2 gefordert werden. Sie haben unter anderem die Aufgabe, während des Betriebs die Einhaltung des genehmigten Brandschutzkonzeptes und der sich daraus ergebenden betrieblichen Brandschutzanforderungen zu überwachen und der Betreiberin oder dem Betreiber festgestellte Mängel zu melden. Die Aufgaben der oder des Brandschutzbeauftragten sind im Einzelfall schriftlich festzulegen. Der Name des oder der Brandschutzbeauftragten sind der überwachenden Behörde auf Verlangen mitzuteilen.

Eine Brandschutzbeauftragte oder ein Brandschutzbeauftragter kann auch für mehr als ein Objekt benannt werden.

50.2.

Zu Absatz 2

Die großen Sonderbauten sind abschließend in Absatz 2 definiert. Für alle Sonderbauten, die keine großen Sonderbauten im Sinne des Absatz 2 sind, ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 durchzuführen.

50.2.1

Zu Absatz 2 Nummer 1

Hochhäuser werden in Nummer 1 definiert. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m. Nach § 2 Absatz 3 Satz 2 ist die Höhe das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

50.2.3

Zu Absatz 2 Nummer 3

Da die Vorschrift für Wohngebäude keine Größenangabe beinhaltet, sind Wohngebäude selbst dann keine Sonderbauten, wenn sie mehr als 1.600 m² Grundfläche haben. Nur wenn es sich bei dem Wohngebäude um ein Hochhaus handelt, liegt ein großer Sonderbau vor (s. 50.2.1.)

Ein Wohngebäude wird auch nicht dadurch, dass es auf einer Mittel- oder Großgarage (Sonderbau) errichtet wird und über die Rettungswege durch die Treppenräume mit diesen verbunden ist, zu einem Sonderbau. Auch wenn sich z. B. im Erdgeschoss des Wohngebäudes ein oder mehrere kleinere Ladenlokale befinden, die als kleine Sonderbauten einstufen sind, wird der Teil des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen befinden, selbst nicht auch zu einem kleinen Sonderbau.

50.2.10

Zu Absatz 2 Nummer 10

Die Nummer 10 wurde redaktionell an die MBO angepasst und enthält erstmalig den Begriff Wohnheim. Studentenwohnheime fallen – je nach Ausgestaltung – unter den Begriff des Wohnheimes gemäß Absatz 2 Nummer 10 oder stellen selbständige Wohnungen im Sinne des § 47 dar. Voraussetzungen für ein Studentenwohnheim gemäß Absatz 2 Nummer 10 sind die Homogenität der Benutzergruppe, die Überlassung der Räume für die Dauer des Studiums/der Ausbildung und das Bestehen von Gemeinschaftsräumen (zum Beispiel Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsbad). Bei Apartmenthäusern für Studenten mit abgeschlossenen, selbständigen Wohneinheiten handelt es sich um Wohnungen gemäß § 47. Die Apartmenthäuser als Ganzes fallen nicht unter den Begriff des „Wohnheimes“ im Sinne des Absatz 2 Nummer 10.

51

Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (§ 51)

51.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

Behelfsbauten sind in Satz 1 definiert als Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen. Beispiele für Behelfsbauten sind Unterkünfte für Bauarbeitende und Ausstellungsgebäude, sofern sie nur für kurze Zeit aufgestellt werden sollen.

Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen sind keine Behelfsbauten.

Nach Absatz 1 können Behelfsbauten auch solche Anlagen sein, die nach den Vorstellungen der Bauherrschaft nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen (2. Alternative). Behelfsbauten nach der 2. Alternative können daher durchaus für eine dauernde Nutzung geeignet sein.

53

Bauherrschaft (§ 53)

Die Tätigkeit der von der Bauherrschaft bestellten Beteiligten umfasst die Vorbereitung, die Überwachung und die Ausführung des Bauvorhabens und endet mit der Fertigstellung der baulichen Anlage.

Die Rechtsstellung der Bauherrschaft wird maßgeblich durch § 52 bestimmt, wonach die Bauherrschaft umfassend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften beim Bau verantwortlich ist. Die Bauherrschaft hat – anders als die übrigen Baubeteiligten – keinen Wirkungskreis im Sinne des § 52, der die Grenzen ihrer Verantwortlichkeit abstecken könnte.

§ 53 beinhaltet nicht den abschließenden Wirkungskreis der Bauherrschaft, sondern regelt einzelne, besonders wichtige Pflichten der Bauherrschaft.

53.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

Bei der Beurteilung der Eignung ist die Qualifikation der am Bau Beteiligten mit Blick auf das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen. Eine mangelnde Eignung von Beteiligten nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 kann sich in Rechtsverstößen niederschlagen, die bauaufsichtliche Maßnahmen rechtfertigen können.

Auch bereits die mangelnde Eignung rechtfertigt für sich genommen bereits ein bauordnungsrechtliches Einschreiten (§ 58 Absatz 2). Die mangelnde Eignung stellt zudem eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 86 Absatz 1 Nummer 6 dar.

Die Bestellung geeigneter Beteiligter nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 gilt auch für Vorhaben, die von der Genehmigungspflicht nach § 63 freigestellt sind.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

3884
3885 Der Beauftragung von am Bau Beteiligten und Nachweisberechtigten bedarf es nicht, soweit die
3886 Bauherrschaft selbst über die erforderlichen Qualifikationsvoraussetzungen verfügt und die
3887 Verantwortung auch insoweit übernimmt. Die Übernahme der Verantwortung ist in den Bauvorlagen
3888 durch die entsprechenden Eintragungen zu verdeutlichen.

3889
3890 **53.1.4**

3891 **Zu Absatz 1 Satz 4**

3892 Die Pflicht der Bereitstellung einer Leistungserklärung wurde eingeführt, um auch für Bauprodukte mit
3893 dem CE-Zeichen deren Eignung auf Erfüllung der bauwerksseitigen Anforderungen im konkreten
3894 Anwendungsfall darlegen zu können. Das Bereithalten der Leistungserklärung kann auch elektronisch
3895 erfolgen. Die Leistungserklärung ist vom Hersteller für Bauprodukte auszustellen, die von einer
3896 harmonisierten Norm erfasst werden oder die einer Europäischen Technischen Bewertung entsprechen
3897 und in den Verkehr gebracht werden (Artikel 4 Absatz 1 VO (EU) Nummer 305/2011). Die
3898 Leistungserklärung gibt die Leistung des Bauproduktes hinsichtlich wesentlicher Merkmale gemäß den
3899 einschlägigen harmonisierten technischen Spezifikationen an (zum Inhalt: Artikel 6 VO (EU) Nummer
3900 305/2011). Eine Abschrift der Leistungserklärung muss in gedruckter oder in elektronischer Weise
3901 durch den Hersteller zur Verfügung gestellt werden (Artikel 7 Absatz 1 VO (EU) Nummer 305/2011).

3902
3903 **53.1.5**

3904 **Zu Absatz 1 Satz 5**

3905 Gemäß Satz 5 ist der Name der Bauleiterin beziehungsweise des Bauleiters mitzuteilen. Die zusätzliche
3906 Nennung einer Anschrift oder der Kontaktdaten ist nicht gefordert, in der Praxis aber üblich und
3907 sinnvoll.

3908
3909 **53.3**

3910 **Zu Absatz 3**

3911 In den Fällen, in denen die Bauherrschaft keinen Vertreter oder keine Vertreterin bestellt, kann die
3912 Bauaufsichtsbehörde nach Verstreichen einer angemessenen Frist von Amts wegen eine Vertreterin oder
3913 einen Vertreter bestellen. Da die Vertreterin oder der Vertreter die der Bauherrschaft obliegenden
3914 öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu erfüllen hat, ist sie oder er umfassend für das Bauvorhaben
3915 verantwortlich; bauaufsichtliche Maßnahmen können an sie oder ihn gerichtet werden.

3916
3917 **54**

3918 **Entwurfsverfassende (§ 54)**

3919 **54.1**

3920 **Zu Absatz 1**

3921 „Geeignet“ sind Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser grundsätzlich dann, wenn sie die
3922 erforderliche Sachkunde und Erfahrung erfüllen. Dies ist bei Entwurfsverfasserinnen und
3923 Entwurfsverfasser regelmäßig dann der Fall, wenn sie die gemäß § 67 Absatz 1 gestellten
3924 Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung erfüllen.

3925
3926 Im Einzelfall (zum Beispiel auch dann, wenn die Entwurfsverfassenden für das konkrete Bauvorhaben
3927 nicht bauvorlageberechtigt sein müssen) können jedoch hinsichtlich Sachkunde und Erfahrung höhere,
3928 niedrigere oder andere Anforderungen gestellt werden.

3929
3930 “Sachkunde“ ist das fachliche Wissen, das durch Ausbildung und Fortbildung erworben wurde.
3931 „Erfahrung“ beinhaltet die durch praktische Tätigkeit auf dem erlernten Fachgebiet gewonnenen
3932 Erkenntnisse.

3933
3934 **54.2**

3935 **Zu Absatz 2**

Fachplanerinnen und Fachplaner, die gemäß Absatz 2 heranzuziehen sind, müssen nicht bauvorlageberechtigt sein. Sie sind aber gemäß Satz 2 für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Eine Unterzeichnung der Unterlagen durch die Fachplanerinnen und Fachplaner, die nicht bauvorlageberechtigt sind, ist nicht mehr erforderlich.

Auf § 7 BauPrüfVO wird verwiesen.

54.3

Zu Absatz 3

Neben den sachverständigen Personen für die Prüfung des Brandschutzes und den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz können auch andere vergleichbar geeignete Personen Brandschutzkonzepte aufstellen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hat im Einzelfall bezogen auf das bestimmte Bauvorhaben zu beurteilen, ob der jeweilige Aufsteller hinsichtlich der Sachkunde und Erfahrung eine den sachverständigen Personen nach der BauO NRW 2018 vergleichbare Eignung für das Aufstellen von Brandschutzkonzepten hat.

Das bedeutet, dass es hierfür nicht allein auf einen bestimmten Aus- oder Fortbildungsnachweis ankommt, sondern ob zusätzlich eine praktische Erfahrung mit der Brandschutzplanung vergleichbarer Objekte nachgewiesen werden kann. Eine Vergleichbarkeit kommt insbesondere bei Personen in Betracht, deren jeweilige Ausbildung und berufliche Erfahrung sie als hinreichend qualifiziert im Sinne des Regelungsziels des Absatz 3 erscheinen lassen, beispielsweise Personen

- die in den letzten 5 Jahren regelmäßig Brandschutzkonzepte für Sonderbauten mit vergleichbarem Schwierigkeitsgrad aufgestellt haben,
- die von anderen Ländern der Bundesrepublik als anerkannte Sachverständige, die mit den sachverständigen Personen für die Prüfung des Brandschutzes vergleichbar sind, anerkannt wurden
- die die Befähigung zum höheren oder gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienst besitzen, für ihre dienstliche Tätigkeit,
- die die Befähigung zum höheren oder gehobenen feuerwehrtechnischen Dienst besitzen und eine mindestens fünfjährige Tätigkeit im vorbeugenden Brandschutz und bei der Erstellung von Brandschutzkonzepten nachweisen können,
- die als Angehörige von Werksfeuerwehren aufgrund ihrer Ausbildung auch den vorbeugenden Brandschutz der baulichen Anlagen ihres Betriebes beurteilen können.

Eine Zertifizierung zum Beispiel nach DIN EN ISO/IEC 17024 ist allein nicht ausreichend. Im Zweifel kann sich die Bauaufsichtsbehörde die erforderliche Sachkunde und Erfahrung nachweisen lassen. Der Zweifel kann zum Beispiel daher rühren, dass es sich um ein brandschutztechnisch und/oder baulich besonders anspruchsvolles Objekt handelt. In diesem Fall kann der Zweifel dadurch ausgeräumt werden, dass die Aufstellenden eines Brandschutzkonzeptes ihre Qualifikation (Ausbildung und den konkreten Inhalt und den Umfang der jeweiligen Fortbildungen) und eine entsprechende Berufserfahrung mit vergleichbaren Objekten darlegen und dies gegebenenfalls durch entsprechende Objekte belegen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Nachweise im Einzelfall verzichten, wenn ihr aufgrund vorangegangener Prüfung von vergleichbaren Objekten bereits Erkenntnisse über die Qualifikation der Aufstellenden von Brandschutzkonzepten vorliegen. Wenn die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass der Aufsteller beziehungsweise die Aufstellerin des Brandschutzkonzeptes für ein beantragtes Bauvorhaben nach Sachkunde und Erfahrung nicht im Sinne des Absatzes 3 vergleichbar geeignet ist, hat sie dies gegenüber der Bauherrschaft zu begründen.

Werden sachverständige Personen von der Bauherrschaft mit der Aufstellung eines Brandschutzkonzeptes beauftragt, endet ihre Tätigkeit mit der Aufstellung des Brandschutzkonzeptes. Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften sowie die Bauüberwachung sind bei Sonderbauten (mit Ausnahme von Mittelgaragen) Aufgabe der

3988 Bauaufsichtsbehörde. In diesen Fällen kann von den Bauaufsichtsbehörden keine Bescheinigung einer
3989 sachverständigen Person über die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Bauvorlagen verlangt
3990 werden.

3991

3992 Die Bauaufsichtsbehörde hat aber die Möglichkeit, nach § 58 Absatz 5 eine Prüffingenieurin oder einen
3993 Prüffingenieur für den Brandschutz mit der bauaufsichtlichen Prüfung des Brandschutzkonzeptes und
3994 die Zulassung von Abweichungen von den Anforderungen an den Brandschutz zu beauftragen.

3995

3996 **54.4**

3997 **Zu Absatz 4**

3998

3999 Qualifizierte Tragwerksplanende nach Satz 1 sind Personen mit einem berufsqualifizierenden
4000 Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des
4001 Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, die
4002 als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu
4003 führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau
4004 Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind.

4005

4006 **55**

4007 **Unternehmen (§ 55)**

4008 **55.1.1**

4009 **Zu Absatz 1 Satz 1**

4010 Nach Satz 1 ist die Unternehmerin beziehungsweise der Unternehmer dafür verantwortlich, dass die von
4011 ihr beziehungsweise ihm übernommenen Arbeiten im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen
4012 Anforderungen ausgeführt werden. Damit werden nicht nur Vorschriften des Bauordnungs- und
4013 Bauplanungsrecht in Bezug genommen, sondern alle Vorschriften, die das Bauen betreffen, etwa auch
4014 wasser-, straßen- oder immissionsschutzrechtliche Regelungen. Gemäß § 3 Absatz 2 sind zudem die
4015 als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln zu beachten.

4016

4017 **56**

4018 **Bauleitende (§ 56)**

4019 **56.1**

4020 **Zu Absatz 1**

4021 Die Aufgaben nach Satz 2 obliegen der Bauleiterin oder dem Bauleiter nur im Rahmen der in Satz 1
4022 aufgeführten Hauptpflichten. Ist für ein Bauvorhaben neben der Bauleiterin oder dem Bauleiter ein
4023 Koordinator nach § 3 BaustellVO bestellt worden, so ist vorrangig dieser dafür zuständig, die Belange
4024 des Arbeitsschutzes zu wahren.

4025

4026 **56.2**

4027 **Zu Absatz 2**

4028 Verfügt die Bauleiterin oder der Bauleiter auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche
4029 Sachkunde und Erfahrung, sind gemäß Satz 2 eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter
4030 Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleiterin oder des Bauleiters.

4031

4032 Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass die von ihr bestellten Bauleitenden und
4033 Fachbauleitenden geeignet im Sinne des Absatz 2 sind, das heißt, dass sie die für ihre Aufgaben
4034 erforderliche Sachkunde haben müssen. Dies ist immer bezogen auf das jeweilige Vorhaben zu
4035 beurteilen. Zu dieser jeweils im Einzelfall zu prüfenden Sachkunde tritt dann noch die praktische
4036 Erfahrung, für die eine bestimmte Mindestdauer im Gesetz jedoch nicht vorgesehen ist.

4037

4038 Die Wirkungs- und Verantwortungsbereiche von Unternehmerin oder Unternehmer und (Fach-
4039)Bauleiterin oder (Fach-)Bauleiter unterscheiden sich demnach laut Gesetz. Ordnungsrechtlich sind die

4040 Unternehmerin oder der Unternehmer und die (Fach-)Bauleiterin oder der (Fach-)Bauleiter nur im
4041 Rahmen ihres beziehungsweise seines jeweiligen Wirkungskreises verantwortlich.

4042 Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Bauherrschaft, soweit sie nicht selbst zur Erfüllung der
4043 Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist oder eine Bauleiterin oder ein Bauleiter, die oder
4044 der auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt, ein
4045 bauausführendes (Fach-)Unternehmen oder eine im bauausführenden (Fach-) Unternehmen beschäftigte
4046 Person mit der (Fach-)Bauleitung beauftragt.

4047 Bei großen Sonderbauten sollen Fachbauleiterinnen und Fachbauleiter für den Brandschutz benannt
4048 oder von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden. Sie haben darüber zu wachen, dass das genehmigte
4049 Brandschutzkonzept während der Errichtung des Sonderbaus beachtet und umgesetzt sowie Änderungen
4050 oder Ergänzungen des Konzeptes einer Genehmigung zugeführt werden. Als für die Fachbauleitung
4051 geeignet sind vor allem die Personen anzusehen, die als Fachplanerinnen oder Fachplaner nach § 54
4052 Absatz 3 das Brandschutzkonzept aufstellen können.

4053
4054 Werden in diesem Zusammenhang sachverständige Personen für die Prüfung des Brandschutzes als
4055 Fachbauleiter oder Fachbauleiterin für den Brandschutz bestellt, übernehmen sie insoweit die ihnen nach
4056 § 56 obliegenden Aufgaben. Sie werden aber nicht ihrer Funktion als sachverständige Personen tätig,
4057 sodass ihnen beispielsweise auch keine Pflichten nach SV-VO zukommen.

4058
4059 **57**

4060 **Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden (§ 57)**

4061 **57.2.1**

4062 **Zu Absatz 2 Satz 1**

4063 Ausreichend ist eine Personalausstattung, wenn in der Regel die üblicherweise anfallenden
4064 Bauaufsichtsgeschäfte ordnungsgemäß erfüllt werden können. Hierzu gehört auch, dass insbesondere
4065 Baugenehmigungsverfahren innerhalb der vorgesehenen Frist abgeschlossen werden und
4066 Stellungnahmen in anderen Verfahren fristgemäß erfolgen können.

4067
4068 **57.2.2**

4069 **Zu Absatz 2 Satz 2**

4070 Die Aufzählung der in Satz 2 genannten Personen, die als geeignet im Sinne der Vorschrift gelten, ist
4071 nicht abschließend. Ein Hochschulabschluss (insbesondere der genannten Fachrichtungen) ist daher
4072 nicht zwingend erforderlich.

4073
4074 Hochschulen im Sinne des Satzes 2 sind sowohl Universitäten als auch Fachhochschulen. Zu den
4075 geeigneten Fachkräften gehören unter anderen solche mit Abschlüssen der Fachrichtungen Architektur,
4076 Innenarchitektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Physik, Bauphysik,
4077 Maschinenbau, Elektrotechnik oder Versorgungstechnik.

4078
4079 Daneben kommen auch Personen in Betracht, die über eine vergleichbare fachliche Qualifikation
4080 verfügen. Dies ist dann gegeben, wenn die Person über eine ausreichende Berufsausbildung, berufliche
4081 Erfahrung und erforderliche Sachkunde verfügt. Die erforderliche Sachkunde liegt nur dann vor, wenn
4082 Personen über die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der
4083 Baugestaltung verfügen.

4084
4085 **57.2.3**

4086 **Zu Absatz 2 Satz 3**

4087 Veranstaltungen zur Fort- und Weiterbildung können zum Beispiel in Form von Seminaren,
4088 Fachvorträgen, Lehrgängen oder Workshops durchgeführt werden.

4089
4090
4091 **58**

4092 **Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 58)**

4093 **58.2.2**

4094 **Zu Absatz 2 Satz 2**

4095 Kommen zur Durchsetzung einzelner öffentlich-rechtlicher Anforderungen neben den
4096 Bauaufsichtsbehörden auch andere Behörden in Betracht, sollen die Bauaufsichtsbehörden sich mit
4097 diesen abstimmen.

4098

4099 **58.5.1**

4100 **Zu Absatz 5 Satz 1**

4101 Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige oder sachverständige
4102 Stellen heranziehen. Durch deren Gutachten oder Stellungnahmen wird die Entscheidungskompetenz
4103 der Bauaufsichtsbehörde weder ersetzt noch eingeschränkt. Ob und inwieweit die Bauaufsichtsbehörde
4104 den Stellungnahmen beziehungsweise den Empfehlungen der Sachverständigen und sachverständigen
4105 Stellen folgt, hat sie selbst zu beurteilen.

4106

4107 Bei sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 steht deren Eignung für den konkreten Fachbereich
4108 fest. Im Übrigen trifft die Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung über die Eignung von
4109 Sachverständigen und sachverständigen Stellen.

4110

4111 Die Sachverständigen dürfen nicht zum Kreis der am Bau Beteiligten gehören.

4112

4113 Sachverständige Stellen sind insbesondere die in dem Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs-, und
4114 Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen (PÜZ-Verzeichnis) des Deutschen Instituts für
4115 Bautechnik genannten Stellen.

4116

4117 **58.5.2**

4118 **Zu Absatz 5 Satz 2**

4119 Prüfsingenieurinnen und Prüfsingenieure für den Brandschutz werden als Beliehene und damit – anders
4120 als sachverständige Personen – hoheitlich tätig.

4121 Die Prüfsingenieurin oder der Prüfsingenieur für den Brandschutz prüft die Voraussetzungen für die
4122 Zulassung einer Abweichung. Die Abweichung wird durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen.

4123

4124 Die VV BauPrüfVO regelt gemäß Nummer 27.14, dass der Gebührenbescheid der Prüfsingenieurin oder
4125 des Prüfsingenieurs für Baustatik in jedem Fall auf den Namen der Behörde ausgestellt werden muss, die
4126 den Prüfauftrag erteilt hat. Die Bauherrschaft ist Gebührenschuldnerin gegenüber der
4127 Bauaufsichtsbehörde. Die Bauaufsichtsbehörde ist Kostenschuldnerin der von ihr beauftragten Stelle;
4128 sie bleibt dies auch dann, wenn sie zur Verfahrensvereinfachung gestattet, dass die Bauherrschaft die
4129 Kosten unmittelbar an die Prüfsingenieurin oder den Prüfsingenieur zahlt. Die Regelung ist auf
4130 Prüfsingenieurinnen und Prüfsingenieure für den Brandschutz sinngemäß anzuwenden.

4131 Der Prüfsingenieurin beziehungsweise dem Prüfsingenieur sind im Rahmen der Beauftragung neben dem
4132 zu prüfenden Brandschutzkonzept alle für die Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen auszuhändigen.

4133 Für Prüfsingenieurinnen und Prüfsingenieure für den Brandschutz gilt § 2 b Absatz 1 UStG mit der Folge,
4134 dass sie nicht als Unternehmer gelten, soweit sie Tätigkeiten ausüben, die ihnen im Rahmen der
4135 öffentlichen Gewalt obliegen, auch wenn sie im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten Zölle,
4136 Gebühren, Beiträge oder sonstige Abgaben erheben.

4137

4138 Bauaufsichtsbehörde im Sinne des Satzes 2 meint sowohl die unteren Bauaufsichtsbehörden als auch
4139 die oberen Bauaufsichtsbehörden im Zustimmungsverfahren nach § 79 (siehe hierzu auch 79.3).

4140

4141 Wenn bei kleinen Sonderbauten Belange des abwehrenden Brandschutzes berührt sind (insbesondere
4142 bei Abweichungen), ist die Brandschutzdienststelle auch dann zu beteiligen, wenn kein
4143 Brandschutzkonzept vorgelegt wird.

4144

4145 **58.6**

4146 **Zu Absatz 6**

4147 Nachträgliche Anforderungen können nur bis zur Fertigstellung des Vorhabens gestellt werden. Nach
4148 Fertigstellung sind Anforderungen nur noch unter den Voraussetzungen des § 59 möglich.

4149

4150 **58.7**

4151 **Zu Absatz 7**

4152 Die Absicht, Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen nach der
4153 Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung zu betreten, sollte der Eigentümerin
4154 beziehungsweise dem Eigentümer und der unmittelbaren Besitzerin beziehungsweise dem
4155 unmittelbaren Besitzer rechtzeitig vorher mitgeteilt werden.

4156

4157 **59**

4158 **Bestehende Anlagen (§ 59)**

4159 **59.2**

4160 **Zu Absatz 2**

4161 Für die wesentliche Änderung gilt das im Zeitpunkt der Entscheidung nach § 59 geltende Recht. Die
4162 Schwelle zur Wesentlichkeit ist nur dann überschritten, wenn in erheblicher Weise in den Bestand
4163 eingegriffen wird. Dies ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten.

4164

4165 Im Rahmen des Anpassungsverlangens ist hinsichtlich der Barrierefreiheit nicht zwingend eine
4166 vollständige Erfüllung der gültigen Rechtslage zu fordern. Vielmehr ist einzelfallbezogen zu prüfen, in
4167 welchem Umfang eine Anpassung auch wirtschaftlich angemessen ist. Es bedarf eines angemessenen
4168 Verhältnisses zwischen den Kosten der anstehenden wesentlichen Änderung und der Mehrkosten die
4169 durch die Maßnahmen der Barrierefreiheit entstehen. Bei einer diesbezüglichen Bewertung müssen
4170 sämtliche Umstände des Einzelfalls betrachtet werden. Dabei sind auch die wirtschaftlichen
4171 Verhältnisse des Adressaten und die durch die Anpassung zu erlangenden Vorteile sowie Art und
4172 Umfang der Nichteinhaltung der geltenden Bauordnungsvorschriften und das öffentliche Interesse zu
4173 betrachten.

4174

4175 **61**

4176 **Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 61)**

4177 **61.1**

4178 **Zu Absatz 1**

4179 Die jeweils zuständigen Fachbehörden haben im Rahmen der von ihnen durchzuführenden Verfahren
4180 die Bauaufsichtsbehörden zu beteiligen, damit die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belange
4181 geprüft werden können.

4182

4183 **61.1.1**

4184 **Zu Absatz 1 Nummer 1**

4185 **Die Tatbestandsvoraussetzungen der Nummer 1 sind alternativ zu lesen. Demnach müssen**
4186 **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern nicht auch dem Ausbau, der**
4187 **Unterhaltung oder der Benutzung eines Gewässers dienen.**

4188

4189 **61.1.7**

4190 **Zu Absatz 1 Nummer 7**

4191 Auf den Leitfaden „Das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren nach dem Bundes-
4192 Immissionsschutzgesetz. Leitfaden für ein optimiertes und beschleunigtes Verfahren in NRW“ des

4193 Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW, Stand November 2021,
4194 wird hingewiesen.

4195

4196 **62**

4197 **Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 62)**

4198 **62.1**

4199 **Zu Absatz 1**

4200 Die in dieser Vorschrift genannten Vorhaben sind als isolierte Einzelvorhaben vom
4201 Baugenehmigungsverfahren befreit und unterliegen auch nicht der Bauüberwachung (§ 83) und der
4202 Bauzustandsbesichtigung (§ 84).

4203

4204 Einheitliche Vorhaben, die sich aus einem verfahrensfreien und einem genehmigungsbedürftigen Teil
4205 zusammensetzen, unterliegen insgesamt dem Genehmigungserfordernis, wenn eine isolierte
4206 Betrachtung ausscheidet und sie nach ihrer Funktion in einem Zusammenhang stehen.

4207

4208 Die Verfahrensfreiheit kommt zur Anwendung bei isolierten Einzelvorhaben, die nicht in einem
4209 zeitlichen, planerischen oder räumlichen, insbesondere einem funktionellen Zusammenhang mit einem
4210 anderen Vorhaben stehen. Ein Einzelvorhaben ist jedenfalls dann gegeben, wenn es ohne zeitlichen
4211 Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben geplant und errichtet wird. Ein räumlicher und funktionaler
4212 Zusammenhang mit bereits verwirklichten Bauvorhaben steht der Annahme eines Einzelvorhabens dann
4213 nicht entgegen.

4214

4215 Die Verpflichtung, nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse et cetera
4216 einzuholen, bleibt bestehen. In Frage kommen zum Beispiel die Erlaubnis nach dem DSchG NRW,
4217 Genehmigungen nach dem Straßenrecht oder Ausnahmen und Befreiungen nach Landschaftsrecht. Die
4218 Verfahrensfreiheit lässt auch die Pflicht unberührt, öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten (§ 60
4219 Absatz 2).

4220

4221 **62.1.1.1.1**

4222 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a**

4223 Eine Sauna bzw. Fasssauna ist kein Aufenthaltsraum, wenn diese lediglich aus der Saunakabine besteht.
4224 Ein zur Sauna gehörender Ruheraum erfüllt demgegenüber jedoch regelmäßig die Voraussetzungen
4225 eines Aufenthaltsraumes.

4226

4227 **62.1.1.1.2**

4228 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b**

4229 Die mittlere Wandhöhe jeder Wand ist einzeln zu ermitteln. Keine der Wände darf die mittlere
4230 Wandhöhe von 3 m überschreiten. Die Ermittlung der mittleren Wandhöhe im Abstandsflächenrecht (§
4231 6 Absatz 8) bleibt davon unberührt.

4232

4233 Buchstabe b beschränkt nicht die Zahl der Garagen, die verfahrensfrei auf einem Grundstück errichtet
4234 werden dürfen, allerdings darf die Brutto-Grundfläche aller Garagen und überdachter Stellplätze, die
4235 verfahrensfrei errichtet werden sollen, 30 m² nicht überschreiten. Es handelt sich insoweit um eine
4236 maximale Flächenbegrenzung, das heißt, die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen auf
4237 dem Grundstück werden zusammengezählt. Bereits auf dem Grundstück bestehende (unabhängig
4238 davon, ob diese genehmigt oder verfahrensfrei errichtet wurde) Garagen sind in die Berechnung der
4239 Brutto-Grundfläche von bis zu 30 m² einzubeziehen.

4240

4241 **62.1.1.1.3**

4242 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c**

4243 Buchstabe c erfasst ausschließlich Gebäude mit einer eingeschränkten Zweckbestimmung. Ein Gebäude
4244 ist nur „dem vorübergehenden Schutz von Pflanzen“ bestimmt, wenn Lebendpflanzen, zum Beispiel vor

Witterungseinflüssen, geschützt werden sollen. Strohballen, Heu und ähnliche land- und forstwirtschaftliche Ernteprodukte fallen daher nicht unter die Verfahrensfreiheit.

62.1.1.1.6

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f

Eine Schutzhütte ist ein Gebäude, das jedermann jederzeit zugänglich ist, um Zuflucht bei ungünstiger Witterung zu gewähren. Sie darf keine Aufenthaltsräume enthalten.

62.1.1.1.7

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe g

Terrassen sind befestigte Flächen, die ebenerdig oder allenfalls geringfügig erhöht dem Aufenthalt im Freien dienen und nicht allseitig abgeschlossen sind. Nur die Überdachung solcher ebenerdigen Terrassen ist von Buchstabe g erfasst, nicht aber die Überdachung von "Terrassen" auf Dächern.

Die Voraussetzungen bezüglich der Gebäudeklassen und des Abstandes von 3 m zur Nachbargrenze gelten nur für Wintergärten. Bei einem Wintergarten im Sinne des Buchstaben g handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Gebäudehülle, sondern um einen verglasten, unbeheizten Anbau. Die bauliche Abgrenzung zwischen der Gebäudehülle und dem Wintergarten muss bestehen bleiben.

Die Größenbeschränkung bezieht sich auf die jeweilige bauliche Anlage.

Bei einem Wintergarten im Sinne der Nummer 1 Buchstabe g handelt es sich um einen verglasten, unbeheizten Anbau. Hierbei ist es erforderlich - aber auch ausreichend -, dass der betreffende Bereich allseitig geschlossen werden kann (zum Beispiel durch verschiebbare Glaselemente oder Rollläden).

Nicht unter die Verfahrensfreiheit fallen neben Wintergärten, die nicht die genannten Voraussetzungen erfüllen, auch solche Anbauten, die als eine Erweiterung der Gebäudehülle zu betrachten sind. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn diese beheizt werden und die bauliche Abgrenzung zwischen der Gebäudehülle und dem Anbau nicht mehr gegeben ist. In solchen Fällen ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Die Voraussetzungen bezüglich der Gebäudeklassen und des Abstandes von 3 m zur Nachbargrenze gelten nur für Wintergärten, nicht für die übrigen unter Nummer 1 Buchstabe g genannten Anlagen.

62.1.1.1.9

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe i

Dachgauben sind aus dem Dach herausgebaute, stehende Dachfenster einschließlich Gaubendach, Giebel und zwei waagerechten, seitlichen Dachtraufen sowie Gaubenwangen, die untergeordnete Bauteile eines Gebäudes sind (unselbstständige Dachaufbauten) und die dazu dienen sollen, eine bessere Ausnutzung, Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses, meistens eine Nutzung zu Aufenthaltsräumen, zu ermöglichen. Eine Dachgaube ist ein Unterfall des Dachaufbaues.

Vergleichbare Dachaufbauten sind zum Beispiel aufklappbare Dachbalkone. Nicht darunter fallen Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel. Aus der Außenwand eines Gebäudes vorspringende Vorbauten, die in den Dachraum hineinragen, sind keine Dachaufbauten; dies gilt auch für Anbauten mit Quergiebel. Dies trifft zum Beispiel auch zu, wenn sich der Aufbau konstruktiv als selbständiges Geschoss darstellt. Dachloggien sind ebenfalls nicht erfasst, da der Tatbestand nur die Änderung bestehender Dachflächen durch Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen, nicht dagegen Dacheinschnitte verfahrensfrei stellt.

Um eine Dachgaube oder einen vergleichbaren Dachaufbau verfahrensfrei errichten zu können, kommt es darauf an, ob in einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift eine Regelung über

die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage getroffen ist und die geplante Dachgaube oder der Dachaufbau den Festsetzungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die betreffende Anlage hinsichtlich Zulässigkeit, Standort und Größe der städtebaulichen Satzung bzw. örtlichen Bauvorschrift entsprechen muss und weder eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB noch eine Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich ist.

Enthält die Satzung hinsichtlich Zulässigkeit, Standort und Größe der Anlage keine Regelung oder sind diese Regelungen nicht vollständig (zum Beispiel sind nur Regelungen zur Zulässigkeit und zum Standort enthalten), scheidet eine Verfahrensfreiheit aus. Enthält die Satzung hinsichtlich Zulässigkeit, Standort und Größe vollständige Regelungen, entspricht die bauliche Anlage aber diesen Regelungen nicht oder nicht vollständig, sind die Voraussetzungen ebenfalls nicht gegeben. Sind Ausnahmen beziehungsweise Befreiungen erforderlich, ist eine Verfahrensfreiheit nicht mehr gegeben. Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen sowie die Gewährleistung der Wahrung der öffentlichen Belange und des Nachbarschutzes obliegt der Bauherrschaft.

Die Feststellung der statisch-konstruktiven Unbedenklichkeit durch eine nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person ist erforderlich, da gegebenenfalls standsicherheitsrelevante Eingriffe in die bestehende Dachkonstruktion erfolgen könnten.

62.1.1.2

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 2

Bei einer Brandmeldeanlage handelt es sich um eine Anlage der technischen Gebäudeausrüstung im Sinne der Nummer 2. Soweit der Austausch der Anlage nicht mit Änderungen im Gebäude verbunden ist, kann der Austausch verfahrensfrei erfolgen.

Ladestationen an oder in einer baulichen Anlage sind als Teil der Technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei.

Treppenlifte sind eine besondere Form von Aufzügen und gehören damit zu Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung. Diese Lifte bedürfen keines eigenen Fahrschachtes, sondern werden durch den Einbau der maschinentechnischen Komponenten des Lifts in den Treppenverlauf integriert. Nach Nummer 2 sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei, außer – nach Nummer 2 Buchstabe b – Aufzüge in Sonderbauten. Für Treppenlifte sind die maschinentechnischen Anlagenteile verfahrensfrei. Auf die VV TB, Anlage 4.2/1 wird hingewiesen.

62.1.1.2.1

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe a

Die Errichtung oder Änderung von Schornsteinen ist unter den Voraussetzungen des Buchstaben a verfahrensfrei. Auf Nummer 42.7 VV wird hingewiesen.

62.1.1.2.3

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c

Von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen, Warmluftheizungen und Installationsschächte und -kanäle, die

1. entweder innere Brandwände in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 5, oder
2. Geschosse, jedoch nicht jedoch in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3,

überbrücken. Sobald einer der beiden Sachverhalte zutrifft, bedarf es einer Baugenehmigung.

62.1.1.3.3

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 c

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

4350 Die Anlagengesamthöhe bezieht sich, zum Beispiel bei Anlagen auf Gebäuden, allein auf die Höhe der
4351 Kleinwindanlage
4352

4353 62.1.1.4.2

4354 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b**

4355 Eine allgemeine Versorgung ist dann gegeben, wenn das Versorgungsgut grundsätzlich jedermann zur
4356 Verfügung steht. Auf die Rechtsform des Versorgers (öffentlich oder privat) kommt es nicht an.
4357

4358 62.1.1.4.3

4359 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe c**

4360 Die Errichtung von Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der energetischen Versorgung
4361 (einschließlich der Wärmeversorgung) von gewerblich und industriell genutzten Gebäuden für einen
4362 Zeitraum von 24 Monaten ist verfahrensfrei. Dabei muss der Bauherrschaft vor der Benutzung der
4363 Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen
4364 bescheinigt werden, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

4365 Wegen der Lage auf den Energiemärkten wird damit für Unternehmen, vor allem in Industriebereichen,
4366 ein Brennstoffwechsel („Fuel-Switch“), zum Beispiel das Ersetzen von Erdgas durch Brennstoff-
4367 Substitution, erleichtert und es können schwer beschaffbare Brennstoffe eingespart und die
4368 Produktionsfähigkeit aufrechterhalten werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind
4369 Erleichterungen, zum Beispiel befristete Abweichungen der Emissionsgrenzwerte, in das Bundes-
4370 Immissionsschutzgesetz aufgenommen.
4371

4372 Möglichkeiten für einen kurzfristigen Brennstoffwechsel bieten unter anderem (mobile) Anlagen zur
4373 Wärmeerzeugung in Form von Dampferzeugern und Lagertanks. Mobile Wärmeerzeuger, die nicht
4374 länger als zwölf Monate am gleichen Ort errichtet und betrieben werden, unterliegen nicht dem
4375 immissionsschutz-rechtlichen Genehmigungsverfahren. Für solche Anlagen gilt jetzt die
4376 Verfahrensfreiheit bei einer Betriebsdauer von maximal 24 Monaten. Ausgenommen von der
4377 Verfahrensfreiheit sind jedoch die freistehenden Abgasanlagen, soweit diese eine Höhe von 10 Metern
4378 überschreiten (Nummer 2).

4379 Fertig konfektionierte Teile einer Wärmeversorgungsanlage (bestehend aus Feuerstätte,
4380 Regelungstechnik und Schaltschränken, (gegebenenfalls getrennt aufzustellender und
4381 anzuschließender) Abgasanlage und (gegebenenfalls getrennt aufzustellendem)
4382 Brennstoffversorgungstank), die zum Beispiel in einem transportablen Container eingebaut sind, der vor
4383 Ort aufgestellt wird, sind ebenfalls für 24 Monate verfahrensfrei zu errichten. Fertig konfektionierte
4384 bedeutet hierbei, dass die auch nachträglich vorzunehmenden Installationen (Aufstellen der Feuerstätte,
4385 des Schaltschranks, innere Verkabelungen, Not-Aus-Schalter et cetera) bereits vorhanden sind und nur
4386 noch das äußere Anschließen an die Leitungen der baulichen Anlage, Abgasanlage und
4387 Brennstofflagertanks notwendig wird.
4388

4389 Bauordnungsrechtlich werden die Feuerstätten durch die Verbindung mit den Heizungs- bzw.
4390 Wärmeversorgungs- oder Dampfleitungen der baulichen Anlage zu einem Bestandteil der technischen
4391 Gebäudeausrüstung der baulichen Anlagen.
4392

4393 Die Feststellung der wasserrechtlichen Eignung wird nicht im Baugenehmigungsverfahren geprüft
4394 (vergleiche § 63 Absatz 3 WHG).
4395

4396 62.1.1.4.4

4397 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe d**

4398 Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) dient der Erzeugung von Strom und Wärme. Ein in Serie hergestelltes
4399 BHKW zeichnet sich dadurch aus, dass das BHKW mehrfach hergestellt wird und zwar als fertig
4400 montiertes Bauprodukt oder als vollständiger Bausatz (nach dessen Zusammenfügen aller Bauteile des
4401 Bausatzes am Ort der Aufstellung des BHKW's das BHKW so betriebsbereit ist, wie ein fertig
4402 montiertes Bauprodukt) und am Ort der Aufstellung nach der Aufstellung lediglich noch mit

4403
4404 a) den elektrischen Leitungen,
4405 b) der Brennstoffversorgung (i.d.R. Öl- oder Gasleitungsanschluss),
4406 c) der Abgasanlage,
4407 d) seinem Bedien- und Schaltschrank,
4408 e) der Kühlwasserver- und entsorgung und
4409 f) dem Heizkreislauf
4410
4411 verbunden werden muss.
4412
4413 Montagearbeiten an einzelnen Bauteilen des BHKW sind hingegen (mit Ausnahme des
4414 Zusammenfügens der Bauteile des Bausatzes gemäß Nummer 2) nicht mehr erforderlich.
4415
4416 Die Bauherrschaft muss sich vor der Errichtung der Anlage von der Unternehmerin oder dem
4417 Unternehmer oder einer oder einem Sachverständigen bescheinigen lassen, dass die zu errichtende
4418 Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Bescheinigung muss entsprechend dem
4419 in der Anlage zu Nummer 62.1.2 bekannt gemachten Muster ausgestellt werden. Die Bauherrschaft hat
4420 die Bescheinigung aufzubewahren.
4421
4422 Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage der Bescheinigung verlangen. Legt die Bauherrschaft die
4423 Bescheinigung auf Verlangen nicht vor, bestehen an der Sachkunde und Erfahrung der Unternehmerin,
4424 des Unternehmers, der Sachverständigen oder des Sachverständigen Zweifel oder gibt der Inhalt der
4425 Bescheinigung Anlass zu Bedenken, so kommt im Rahmen des ordnungsbehördlichen Einschreitens
4426 auch eine Untersagung der Errichtung, der Inbetriebnahme oder des Betriebes der Anlagen bis zur
4427 Vorlage der Bescheinigungen in Betracht. Auf die Gebührenregelungen in der Tarifstelle 3.1.8.1.6 des
4428 Allgemeinen Gebührentarifs der AVwGebO NRW wird verwiesen.
4429
4430 Sind mehrere Unternehmerinnen oder Unternehmer an der Errichtung oder Änderung einer Anlage
4431 beteiligt, sind der Bauherrschaft Bescheinigungen von jeder Unternehmerin oder jedem Unternehmer
4432 auszustellen.
4433
4434 Die Benutzung einer Anlage ohne Unternehmer- oder Sachverständigen-Bescheinigung kann nach § 86
4435 Absatz 1 Nummer 10 mit einem Bußgeld geahndet werden.
4436
4437 **62.1.1.4.5**
4438 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe e**
4439 Buchstabe e) stellt die Errichtung der Wasserstoffelektrolyseure verfahrensfrei, sofern der erzeugte
4440 Wasserstoff für den Betrieb der versorgten Gebäude genutzt wird. Der Tatbestand umfasst auch
4441 Erzeugungsanlagen für eine Quartiersversorgung. Sofern der Wasserstoff allerdings für
4442 Produktionsprozesse genutzt werden soll, ist keine Verfahrensfreiheit mehr gegeben. Ergänzend zu den
4443 Wasserstoffelektrolyseuren sind Lagerbehälter bis zu einer Größe von 6m³ Behältervolumen und
4444 Verbrauchsgeräte, zum Beispiel Brennstoffzellen, verfahrensfreigestellt, so dass aus diesen Bauteilen
4445 eine gesamte Anlage errichtet werden kann.
4446
4447 **62.1.1.4.6**
4448 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe f**
4449 Buchstabe f) stellt im Gegensatz zu Buchstaben e) fertig konfektionierte Wasserstoffanlagen (bestehend
4450 aus Elektrolyseur und Verbrauchsgerät einschließlich ihrer zugehörigen Speicher) verfahrensfrei. Der
4451 Speicher darf auch über Leitungen mit der im Übrigen betriebsbereit montierten Wasserstoffanlage
4452 verbunden werden und von ihr getrennt aufgestellt sein. Die Speichermenge darf bis zu 20 Kilogramm
4453 je Anlage betragen. Werden mehrere einzelne der Wasserstoffanlagen aufgestellt, bezieht sich die
4454 Speichermenge jeweils auf eine Anlage.
4455

62.1.1.4.7

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe g

Buchstabe g) dient der Klarstellung, dass Flüssiggastankstellen bestehend aus der Füllanlage für Flüssiggas für die Versorgung von Kraftfahrzeugen und einem Flüssiggasbehälter mit weniger als drei Tonnen Fassungsvermögen auch verfahrensfreie Bauvorhaben darstellen. Nicht von dieser Verfahrensfreistellung erfasst sind allerdings die Gebäude, die in Zusammenhang mit der Flüssiggastankstelle errichtet werden.

62.1.1.4.8

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe h

Buchstabe h) stellt nicht die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke und der auf ihnen errichteten Gebäude an ein Netz eines Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens verfahrensfrei, sondern stellt die Anlagen, die zur Verteilung und Erzeugung der Wärme auf dem Grundstück oder in den dort errichteten Gebäuden aufgestellt oder errichtet werden, verfahrensfrei. Soweit es sich dabei um Feuerstätten handelt sind die Bescheinigungen gemäß § 42 Absatz 7 erforderlich

62.1.1.4.9

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe i

Buchstabe h) stellt nicht die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke und der auf ihnen errichteten Gebäude an ein Netz eines Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens verfahrensfrei, sondern stellt die Anlagen zur Wasserversorgung einschließlich der Warmwasserversorgung und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen verfahrensfrei. Soweit es sich bei den Wärmeerzeugern um Feuerstätten handelt sind die Bescheinigungen gemäß § 42 Absatz 7 erforderlich. Nicht von der Verfahrensfreistellung erfasst sind die Gebäude, in denen die Anlagen aufgestellt werden. Für Abwasseranlagen kann der Übergabepunkt zum öffentlichen Abwassernetz des Entsorgungsunternehmens auf dem angeschlossenen Grundstück liegen, aber auch im öffentlichen Raum.

62.1.1.5.1

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a aa)

Die Höhenbegrenzung für Antennen tragende Masten bemisst sich bei solchen Anlagen, die sich auf Gebäuden befinden, ab dem Schnittpunkt der Anlage (Antennen tragender Mast) mit der Dachhaut des Gebäudes. In diesen Fällen kommt es nicht auf die Gesamthöhe (Gebäude und Mast) an, sondern auf die Höhe des Mastes über Dach (das heißt ab Austritt des Mastes aus dem Dach). Dies gilt auch für Masten, deren Fuß innerhalb eines Gebäudes liegt und die das Dach überragen. Insofern ist nach der Intention des Gesetzgebers vom Tatbestandsmerkmal „auf Gebäuden“ auch die Situation erfasst, in der die Anlage „in“ einem Gebäude liegt. Auf die Höhe des Mastes unterhalb der Dachhaut kommt es dafür nicht an.

Die Höhenbegrenzung für Antennen und Antennen tragende Masten auf Gebäuden gilt sowohl für Anlagen im Innen- und im Außenbereich.

Freistehende Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich können unter den Voraussetzungen des Buchstaben a aa) ohne Höhenbegrenzung verfahrensfrei errichtet werden.

Die Feststellung der statisch-konstruktiven Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person ist erforderlich, da gegebenenfalls standsicherheitsrelevante Eingriffe in die bestehende Dach- oder Gebäudekonstruktion erfolgen könnten.

In den Fällen, in denen die Statik des bestehenden Gebäudes ausreichend bemessen ist, um die Anlage aufzunehmen, umfassen die baulichen Maßnahmen lediglich die „Verankerung“ des der Antenne beziehungsweise des Mastes an beziehungsweise auf der bestehenden baulichen Anlage. Sind Änderungen in Form von Ertüchtigungen tragender Bauteile am bestehenden Gebäude notwendig, ist

gegebenenfalls eine Genehmigung für die Änderung des Gebäudes einzuholen, es sei denn, es handelt sich um ein Vorhaben nach Nummer 11 Buchstabe b.

In den Fällen, in denen eine Genehmigung für die Änderung des Gebäudes erforderlich ist, ist aufgrund der Einheitlichkeit des Bauvorhabens auch die Anlage nach Buchstabe a aa) in das Genehmigungsverfahren miteinzubeziehen.

62.1.1.5.2

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe b

Unter die Regelung fallen ortsveränderliche Antennenträger, die beispielsweise während der Erneuerung einer bestehenden Mobilfunkanlage beziehungsweise bis zur Genehmigung eines neuen Standortes errichtet werden. Da Buchstabe b auf den (vorübergehenden) Zeitraum der Aufstellung abstellt, kommt es auf die Frage des Zeitpunkts der Inbetriebnahme nicht an.

62.1.1.6.3

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe c

Behälter dienen der vorübergehenden oder dauernden Aufbewahrung oder Lagerung. Sie sind dann ortsfest, wenn sie mit dem Grundstück, auf dem sie stehen, eine Verbindung haben, die ohne Weiteres nicht gelöst werden kann.

Unter einem Behälter im Sinne der BauO NRW 2018 ist eine Anlage zu verstehen, die mindestens durch Bodenplatten und Seitenwände umschlossen ist, um flüssige, gasförmige oder feste Stoffe aufnehmen und lagern zu können. Für das Vorliegen eines Behälters ist es nicht zwingend erforderlich, dass dieser nach oben, zum Beispiel mittels eines Deckels, abgeschlossen ist. Aus welchen Produkten die bauliche Anlage hergestellt bzw. in welcher Bauweise diese errichtet wird, ist für die Beurteilung der Verfahrensfreiheit nicht entscheidend.

Die genannten Brutto-Rauminhalte oder Fassungsvermögen beziehen sich auf den jeweiligen einzelnen Behälter selbst.

Fahr- und Flachsilos sowie Fest-Mistplatten sind als ortsfeste, auf mindestens einer Seite offene, befahrbare Bauwerke zur Herstellung und Lagerung von Gärfutter oder festen Gärsubstraten keine Behälter im Sinne der Nummer 6.

Allseits geschlossene Abgabe- und Abholstationen für Pakete und Päckchen mit selbstbedienbaren Schließfächern (Packstationen) sind ortsfeste Behälter sonstiger Art im Sinne des Buchstaben c. Dies gilt auch für einen im Freien aufgestellten Geldautomaten.

62.1.1.6.6

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe f

Unter Wasserbecken fallen Behälter wie beispielsweise Löschwasserbecken, Regenrückhaltebecken oder Fischzuchtbecken, nicht jedoch Fischteiche, die durch das Aufstauen von Gewässern hergestellt sind. Dienen Wasserbecken dem Schwimmen und damit der Freizeitgestaltung, handelt es sich um Schwimmbecken, für die die Spezialregelung der Nummer 10 Buchstabe a gilt. Für die Frage, ob es sich um ein Wasserbecken oder ein Schwimmbecken handelt, kommt es demnach auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch an.

62.1.1.7.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 7

Anforderungen an Mauern und Einfriedungen können sich aus öffentlichen (zum Beispiel Gestaltungssatzungen) oder privaten (zum Beispiel NachbG NRW) Rechtsbereichen ergeben.

Geschlossene Einfriedungen im Sinne des Buchstaben a sind zum Beispiel durchgehende Bretterwände. Als geschlossene Einfriedungen gelten auch solche mit mehr als 50 Prozent geschlossener Fläche, das heisst wenn die Baustoffe (zum Beispiel Latten) breiter sind als die Zwischenräume.

Offene, sockellose Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, zum Beispiel Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen.

62.1.1.9

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 9

Unter den Tatbestand fallen nur selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen. Werden Aufschüttungen und Abgrabungen im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem anderen baulichen Vorhaben durchgeführt, wie zum Beispiel Anschüttungen für Terrassen oder Abgrabungen für die Belichtung des Kellers, handelt es sich nicht um selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen. Sie stehen im funktionellen Zusammenhang mit der anderen baulichen Anlage. In diesem Fall müsste das Vorhaben insgesamt (in Bezug auf jeden zur Anwendung kommenden Tatbestand) verfahrensfrei sein; ansonsten unterliegt es insgesamt der Genehmigungspflicht.

62.1.1.10.1

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe a

Eine feste Überdachung (zum Beispiel eine Metall-Konstruktion mit Glaselementen) fällt nicht unter die Verfahrensfreiheit gemäß Buchstabe a.

62.1.1.10.3

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe c

Es muss sich um eine Anlage handeln, die der zweckentsprechenden Einrichtung, zum Beispiel eines Sportplatzes, dient. Hierunter fallen zum Beispiel Fußballtore, Basketballkörbe et cetera.

Zur zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen gehört auch (isoliert betrachtet) der Belag. Damit ist vom Gesetzestext her auch der Austausch von Belägen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei.

Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen Anlagen, die auf öffentlichen Plätzen und solchen Anlagen, die auf privaten Plätzen errichtet werden.

Die Sport- und Spielflächen selbst sind als bauliche Anlagen nach § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 in Verbindung mit § 60 Absatz 1 grundsätzlich genehmigungspflichtig. Private Spielflächen für Kleinkinder können als Teil der Gartengestaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe e verfahrensfrei errichtet werden.

62.1.1.10.5

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe e

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sodass hierunter zum Beispiel künstliche Teiche oder Spielgeräte für Kinder fallen können. Wesentlich für die Beurteilung ist die dienende Funktion der Anlage. Bei einem Kinderspielhaus -auch auf Stelzen-, das im privaten Gartenbereich errichtet werden soll, handelt es sich um eine bauliche Anlage, die wesentlich der Gartengestaltung von Wohnhäusern beziehungsweise Gebäuden mit Wohnungen dient.

62.1.1.11.1

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe a

Von Nummer 11 Buchstabe a ist jede Gebäudeklasse erfasst. Voraussetzung der Unbedenklichkeitsbescheinigung ist, dass ein nichttragendes oder nichtaussteifendes Bauteil vorliegt, an das keine Brandschutzanforderungen gestellt werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Die Aufbewahrungspflicht gemäß §§ 62 Absatz 1 Satz 3, 74 Absatz 5 Satz 1 und Satz 2 gilt für den gesamten Absatz 1 entsprechend mit der Folge, dass die Bauherrschaft die Unbedenklichkeitsbescheinigungen gemäß Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a und Buchstabe b aufzubewahren hat.

62.1.1.11.2

Zu Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe b

Als Änderung eines tragenden oder aussteifenden Bauteiles gilt zum Beispiel das Herstellen von Schlitzten oder Durchbrüchen für Leitungen, aber auch der Durchbruch einer neuen Türöffnung. Der Ersatz des gesamten tragenden oder aussteifenden Bauteils durch ein anderes gilt nicht als Änderung der Bauteile, und bedarf daher der Baugenehmigung.

Die Standsicherheit wird im Allgemeinen nicht gefährdet von kleineren senkrechten Schlitzten und Durchbrüchen für Rohrleitungen. Sie kann zum Beispiel gefährdet werden von längeren waagerechten Schlitzten und von größeren Durchbrüchen (zum Beispiel für Türen); dies gilt insbesondere, wenn der Durchbruch in der Nähe eines aussteifenden Bauteils vorgesehen ist.

62.1.1.11.3

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe c

Türen und Fenster und die dafür bestimmten Öffnungen sind nunmehr verfahrensfrei, auch wenn es sich um solche in notwendigen Fluren handelt.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass insbesondere Öffnungen für Türen in Trennwänden nach § 29 Absatz 5 nur zulässig sind, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Die Entscheidung, ob und in welcher Zahl und Größe Öffnungen in Trennwänden zulässig sind, obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Die Verfahrensfreiheit von Türen und Fenstern einschließlich der dafür bestimmten Öffnungen entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Werden Türen und Fenster in Trennwänden über die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe hinaus verfahrensfrei eingebaut, kann die Bauaufsichtsbehörde dagegen ordnungsbehördlich vorgehen.

Das Gleiche gilt nach § 30 Absatz 8 Satz 2 für Öffnungen in inneren Brandwänden. Öffnungen in Brandwänden, die als Gebäudeabschlusswand erforderlich sind, sind nach § 30 Absatz 8 Satz 1 generell unzulässig.

Eine Besonderheit gilt bei bestehenden Fenstern, die als Rettungswege dienen und die – zum Beispiel auf Grundlage des § 24 Absatz 3 der Ersten Verordnung zur Durchführung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Mai 1970 – mit einer geringeren lichten Öffnungsgröße als nach § 37 Absatz 5 Satz 1 genehmigt worden sind. Beim Austausch eines solchen Fensters entfällt der Bestandschutz mit der Folge, dass die aktuelle Rechtslage anzuwenden ist und die neue Fensteröffnung die nach § 37 Absatz 5 Satz 1 erforderliche Öffnungsgröße haben muss. Bei Instandhaltungsmaßnahmen gemäß Absatz 4 bleibt der Bestandschutz erhalten.

62.1.1.11.7

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe g

Die erstmalige Errichtung von Balkonen kann keinem der in Absatz 1 angeführten Tatbestände zugeordnet werden und ist daher einschließlich der dazugehörenden Fenster und Türen genehmigungspflichtig, da sie ihrer Funktion nach im Zusammenhang stehen.

Auch eine Balkonplattenerneuerung ist von dem Tatbestand umfasst.

4667 **62.1.1.12.1**

4668 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 Buchstabe a**

4669 Die Frage, ob hinsichtlich des Maßes von 1 m² nur auf die jeweilige Werbeanlage abzustellen ist oder
4670 ob mehrere Werbeanlagen zusammenhängend zu betrachten sind, kann nicht allgemein beantwortet
4671 werden. Es kommt vielmehr auf die konkreten Umstände des Einzelfalles an. Maßgeblich für die
4672 Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit ist das Gesamtmaß, wenn mehrere Werbeanlagen in einer
4673 Weise zusammenhängend angebracht sind, dass sie ihre Wirkung auf den Betrachter gemeinsam
4674 entfalten.

4675

4676 **62.1.1.15.2**

4677 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 15 Buchstabe b**

4678 Ladestationen für Elektromobilität können entweder selbständige bauliche Anlagen sein oder sonstige
4679 Anlagen sein.

4680

4681 **62.1.1.12.5**

4682 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 Buchstabe e**

4683 Die Berechnung der Höhe der Werbeanlage nach Buchstabe e erfolgt nach reinen Höhe der
4684 Werbeanlage. Ob die Werbeanlage unmittelbar auf der Geländeoberfläche oder zum Beispiel auch
4685 einem Dach angebracht ist, ist für die Berechnung der Höhe irrelevant.

4686

4687 **62.1.1.13.4**

4688 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d**

4689 Die Verfahrensfreiheit ist grundsätzlich nicht auf Anlagen von öffentlichen Trägern oder öffentlich
4690 zugängliche Anlagen beschränkt. So können die Behelfsbauten grundsätzlich auch für einen vorab
4691 bestimmten Personenkreis errichtet werden. Die Verfahrensfreiheit ist jedoch nur gegeben, wenn die zu
4692 errichtende Anlage einem in Buchstabe d genannten Zweck dient. Hierunter können auch Behelfsbauten
4693 fallen, die der Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit einer Behörde dienen.

4694

4695 Bei einer Pandemie handelt es sich um ein sonstiges außergewöhnliches Ereignis. Die Errichtung von
4696 Behelfsbauten zur Pandemiebekämpfung ist jedoch nur dann verfahrensfrei, wenn diese einen
4697 unmittelbaren medizinischen Bezug haben.

4698

4699 **62.1.1.13.7**

4700 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe g**

4701 Die Begrenzung der Tierzahl auf 800 bezieht sich auf die jeweilige mobile Anlage und nicht auf die
4702 Anzahl des gesamten Betriebes.

4703

4704 **62.1.1.14.5**

4705 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 14 Buchstabe e**

4706 Unter Freischankflächen ist der im Freien gelegene Teil einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des
4707 Lebensmittelhandwerks, der zum Verzehr von Speisen oder Getränken bestimmt ist, zu verstehen.

4708

4709 **62.1.1.15.6**

4710 **Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 15 Buchstabe f**

4711 Der zusätzliche Auffangtatbestand des Buchstaben f kommt nur zur Anwendung, wenn ein spezieller
4712 Tatbestand der Verfahrensfreiheit nach Nummern 1 bis 14 nicht greift. Die Nennung der beispielhaft
4713 aufgeführten Anlagen ist nicht abschließend.

4714

4715 Auch Terrassen können nur dann verfahrensfrei errichtet werden, wenn sie unbedeutend sind.
4716 Hinsichtlich der Größenordnung ist auf die anderen in Nummer 15 Buchstabe e aufgeführten Anlagen
4717 abzustellen.

4718

4719 **62.1.2**

Zu Absatz 1 Satz 2

Auf die Anlage zu Nummer 62.1.2 wird hingewiesen.

62.2.1.1

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

In den Fällen, in denen keine anderen Anforderungen nach den §§ 64 oder 65 zu prüfen sind oder sich keine anderen Anforderungen nach § 68 ergeben, ist eine Nutzungsänderung nicht genehmigungspflichtig.

Die Änderung des Verkaufssortiments in einem Ladenlokal (zum Beispiel von Bekleidung zu Elektronikartikeln) stellt für sich allein genommen oftmals keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Es ist allerdings möglich, dass eine Änderung des Verkaufssortiments auch zu einer Änderung der der Genehmigung zugrundeliegenden Betriebsbeschreibung führt, sei es hinsichtlich der Betriebszeiten oder der Art der Verkaufsstätte und damit auch hinsichtlich des Sortiments. Solche Änderungen können zum Beispiel aufgrund der Bestimmungen einer örtlichen Stellplatzsatzung zu einem anderen Stellplatzbedarf führen, die neue Nutzung kann anderen Anforderungen unterworfen sein, so dass dann die Nutzungsänderung einer Baugenehmigung bedarf.

Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vorliegt.

Ist eine Nutzungsänderung dem Grunde nach genehmigungsbedürftig, genügt in den Fällen des § 64 Absatz 2 (Nutzungsänderung bis zu 12 Monaten außerhalb der Außenbereiche) eine Nutzungsänderungsanzeige bei der Gemeinde.

62.3

Zu Absatz 3

Die baurechtliche Verfahrensfreiheit lässt wie auch das Anzeigeverfahren nach Absatz 3 Satz 3 andere Genehmigungserfordernisse 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 (§ 12 WohnStG NRW in Verbindung mit einer örtlichen Satzung) und
- die Erlaubnis zur Beseitigung von Baudenkmälern (§ 9 Absatz 1 DSchG NRW).

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Die Verantwortung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt bei der Bauherrschaft. Es obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft, diese gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Ausnahmen zu beantragen.

62.3.1

Zu Absatz 3 Satz 1

Der Begriff der „Beseitigung“ schließt den des Abbruchs mit ein. Unter Beseitigung ist nur die vollständige Beseitigung einer Anlage zu verstehen. Wird eine Anlage nur teilweise beseitigt, handelt es sich um die Änderung einer baulichen Anlage.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

62.3.1.3

Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 3

Das entsprechende Maß der Höhe berechnet sich von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Anlage.

62.3.3

Zu Absatz 3 Satz 3

Unter die Anzeigepflicht fallen nur Gebäude der Gebäudeklasse 2, 4 und 5, nicht freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 3 sowie sonstige Anlagen mit einer Höhe über 10 m, soweit deren Errichtung nicht verfahrensfrei nach Absatz 1 ist.

In den Fällen, in denen der Bauaufsichtsbehörde die Beseitigung einer baulichen Anlage angezeigt wird, sind die Gemeinde und folgende Behörden in geeigneter Weise in Kenntnis zu setzen:

- die untere Umweltschutzbehörde,
- die untere Abfallwirtschaftsbehörde,
- die untere Denkmalbehörde,
- die Katasterbehörde,
- das für Arbeitsschutz zuständige Dezernat der jeweiligen Bezirksregierung,
- die Bauberufsgenossenschaft.

Auch in diesen Fällen besteht die statistische Auskunftspflicht nach § 6 Absatz 1 HBauStatG. Es ist daher auch weiterhin der Statistikbogen für den Bauabgang auszufüllen und der Anzeige beizufügen. Falls die Beseitigung der baulichen Anlage nicht anzeigepflichtig ist, ist der Eigentümer direkt auskunftspflichtig gegenüber IT.NRW. Zum Verfahren siehe Nummer 63.3

Werden Fachbehörden über eine Anzeige nach Satz 3 von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis gesetzt, sind diese nicht verpflichtet, sich hierzu gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu äußern. Ergeben sich aus Rückäußerungen der Fachbehörden jedoch Anhaltspunkte für Verstöße gegen Baunebenrecht, hat die Bauaufsichtsbehörde ein Einschreiten nach § 58 Absatz 2, soweit nicht andere Behörden zuständig sind, beziehungsweise nach § 81 zu prüfen. Wenn sich die Notwendigkeit zu behördlichen Maßnahmen und damit die Zuständigkeit einer Fachbehörde aus anderen Rechtsgebieten ergibt, kann es zu konkurrierenden Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörde einerseits und der Fachbehörde andererseits kommen. In einem solchen Fall sollte die Fachbehörde unterrichtet und mit ihr das weitere Vorgehen (auch hinsichtlich der Frage der Zuständigkeit) abgestimmt werden.

62.3.7

Zu Absatz 3 Satz 7

Satz 7 bezieht sich nur auf die anzeigepflichtigen Beseitigungen. Für Anzeigen über die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen sieht die BauO NRW 2018 keine Geltungsdauer vor; das Gesetz enthält auch keine Regelung, innerhalb welchen Zeitraums mit der Beseitigung der Anlage begonnen werden muss. Der Ausführungsbeginn der Beseitigungsarbeiten ist gemäß § 74 Absatz 9 Satz 1 mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform anzuzeigen.

63

Genehmigungsfreistellung (§ 63)

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren trägt die Bauherrschaft die Verantwortung sowohl für das Vorliegen der Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung als auch für die Einhaltung der sonstigen materiell-rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben.

Bauliche Anlagen, die im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens errichtet wurden, dürfen erst dann genutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind. Dies folgt aus dem allgemeinen Grundsatz der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

63.1.1.2

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 2

Unter „sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2“ im Sinne des Absatz 1 Nummer 2 sind Gebäude zu verstehen, die weder Wohngebäude noch Sonderbauten sind. Darunter fallen zum Beispiel (gemischt-genutzte) Gebäude mit Rechtsanwaltskanzleien oder sonstigen, vergleichbaren freiberuflich genutzten Vorhaben (Architekten-Büro, Praxis mit Physiotherapie, Friseur- und Kosmetiksalons et cetera).

Nebengebäude und Nebenanlagen sind Gebäude und andere bauliche Anlagen, die dem Wohngebäude oder dem sonstigen Gebäude räumlich und funktional zugeordnet sein müssen. Darüber hinaus müssen sie im Vergleich zum Wohngebäude oder dem sonstigen Gebäude von der Größe her untergeordnet sein. Hierzu zählen zum Beispiel nicht überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Einfriedungen, Freisitze und ähnliche Anlagen.

63.2.1.1

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

Das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen. Dieser muss mindestens Festsetzungen enthalten über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er muss aber nicht alle nach § 9 BauGB und der BauNVO möglichen Festsetzungen in Bezug auf diese Mindestfestsetzungen treffen. Für die Qualifizierung des Bebauungsplans reichen (einzelne) Festsetzungen über die genannten Kriterien aus, das heißt es muss keine detailliert-abschließende Regelung getroffen sein. Mit den Bebauungsplänen i.S. des § 30 Absatz 1 BauGB sind uneingeschränkt auch solche erfasst, die vor In-Kraft-Treten der BauO NRW 2018 entstanden sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem qualifizierten Bebauungsplan gleichgestellt, weil er diesem nach Inhalt und Wirkung entspricht (§ 30 Absatz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan muss zudem wirksam sein. Dies ist in der Regel dann der Fall, solange sie nicht durch Aufhebung oder Änderung (insoweit im Umfang der Änderung) außer Kraft gesetzt worden sind. Ein auf Grund eines nichtigen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichtetes Vorhaben ist formell illegal. Die formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens kann entweder durch Nachholung eines Baugenehmigungsverfahrens oder durch Heilung des Fehlers im Bebauungsplan beseitigt werden.

Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Absatz 3 BauGB) können nicht Gegenstand der Genehmigungsfreistellung sein. Ferner ist es nicht möglich, Bauvorhaben genehmigungsfrei zu errichten, die sich in einem Bereich befinden, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB bestimmt. Letzteres gilt auch, wenn die Bauherrschaft die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans für sich als verbindlich anerkennt.

Ändert die Gemeinde den Bebauungsplan vor Fertigstellung des Bauvorhabens, ist es möglich, dass das Bauvorhaben nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und dann nicht nur materiell, sondern aufgrund der fehlenden Voraussetzungen des Absatzes 2 auch formell rechtswidrig ist. In diesem Fall hat die untere Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf das nunmehr formell und materiell rechtswidrige Bauvorhaben zu prüfen, ob im Rahmen des ihr zukommenden Ermessens die Stilllegung beziehungsweise der Abbruch des Bauvorhabens verfügt werden kann.

63.2.1.2

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Das Vorhaben darf den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Tatbestandsvoraussetzung gewährleistet, dass die bodenrechtlichen Vorschriften des BauGB beachtet werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Die Anwendung der Freistellung ist immer dann ausgeschlossen, wenn hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit noch eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich ist. Dies gilt auch dann, wenn die Ausnahme oder die Befreiung nach § 31 BauGB vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde.

Darunter fallen auch besondere Entscheidungen, über die nach der BauNVO vorgesehene Ausnahmen (zum Beispiel §§ 2 bis 9, § 19 Absatz 4 Satz 2, § 23 Absatz 2 Satz 3, § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO) getroffen werden müssen.

In den Fällen des § 23 Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 2 und Absatz 5 BauNVO ist eine solche Entscheidung nicht erforderlich; es handelt sich bei dieser Zulassung nicht um eine Ausnahme im Sinne des § 31 Absatz 1 BauGB. Die Bauherrschaft hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob in diesen Fällen öffentliche oder nachbarliche Belange entgegenstehen, insbesondere ob das Vorhaben mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist.

Stellt sich während der Bauausführung die Notwendigkeit einer Ausnahme oder Befreiung heraus, entfällt die Voraussetzung der Genehmigungsfreistellung. Zur weiteren Ausführung des Bauvorhabens bedarf es dann der Erteilung einer Baugenehmigung.

Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14 Absatz 2 BauGB sind als selbständige Verfahren durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung bleibt hiervon unberührt.

63.2.1.3

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 3

Im Rahmen der Nummer 3 kommt es auf die planungsrechtliche Erschließung an.

Die Erschließung ist dann gesichert, wenn aufgrund der vorhandenen Anzeichen vernünftigerweise erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit der baulichen Anlage die für eine von § 30 Absatz 1 BauGB geforderte planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind.

63.2.1.4

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 4

Das Erfordernis einer Abweichung nach § 69 schließt die genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach § 63 aus. Dies gilt auch dann, wenn die Abweichung vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde.

Eine Freistellung ist auch dann ausgeschlossen, wenn eine sachverständige Person nach § 69 Absatz 1a das Vorliegen der Voraussetzungen einer Abweichung bescheinigt.

Das Gesetz regelt nicht, dass die Genehmigungsfreistellung dann entfällt, wenn eine Baulasteintragung erforderlich ist. Wenn sich durch die Eintragung einer Baulast eine Abweichung nach § 69 erübrigt, steht dies der Durchführung eines Freistellungsverfahrens nicht entgegen. Die Bauherrschaft ist auch nicht gehindert, vor Durchführung des Freistellungsverfahrens die Baulasteintragung zu beantragen und danach die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.

63.2.1.5

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 5

Der Gemeinde soll die Gelegenheit gegeben werden, das Bauvorhaben in das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu überführen oder die vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB zu beantragen. Der Gemeinde ist bei Zweifeln jedweder Art gestattet, die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens mittels Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, überprüfen zu lassen. Grenze für eine solche Erklärung ist das Willkürverbot.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

4932
4933 Die Erklärung ist gegenüber der Bauherrschaft abzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde sollte eine
4934 Mehrausfertigung der Erklärung erhalten.
4935
4936 Bei der Erklärung beziehungsweise dem Schweigen der Gemeinde handelt es sich nicht um einen
4937 Verwaltungsakt, sondern um eine bloße Realhandlung.
4938
4939 Die Gemeinde erhält durch die Erklärung nicht die Stellung einer Bauaufsichtsbehörde. Der Gemeinde
4940 kommen keinerlei Prüfpflichten zu, die sie als Amtspflichten gegenüber Dritten zu erfüllen hätte. Dies
4941 gilt auch in den Fällen, in denen die Gemeinde gleichzeitig untere Bauaufsichtsbehörde ist.
4942
4943 Zur Erklärung der Gemeinde siehe auch Nummer 63.3
4944
4945 **63.2.2**
4946 **Zu Absatz 2 Satz 2**
4947 Auch wenn die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung vorliegen, hat die Bauherrschaft einen
4948 Anspruch auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens und insoweit ein Wahlrecht. Beantragt
4949 die Bauherrschaft, dass für ein Vorhaben, das die Voraussetzungen des § 63 erfüllt, ein
4950 Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, so kann die Bauaufsichtsbehörde diesen Antrag nicht
4951 zurückweisen.
4952
4953 **63.3**
4954 **Zu Absatz 3**
4955 Die Gemeinde wird von dem Bauvorhaben durch die Einreichung der erforderlichen Unterlagen in
4956 Kenntnis gesetzt.
4957
4958 Bei der Erklärung der Gemeinde handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt. Sie muss daher auch
4959 nicht gemäß § 39 VwVfG NRW begründet werden. Da die Gemeinde die Erklärung innerhalb eines
4960 Monats nach Eingang der erforderlichen Unterlagen abgeben muss, hat sie sicherzustellen, dass sie diese
4961 Frist tatsächlich zur Wahrnehmung der ihr zukommenden Beteiligungsrechte nutzen kann.
4962
4963 Entscheidend ist der Eingang der Unterlagen bei der Gemeinde, unabhängig davon, bei welcher
4964 Organisationseinheit (Amt) sie eingereicht werden. Im Zweifel hat die Bauherrschaft den Eingang bei
4965 der Gemeinde darzulegen und zu beweisen, während die Gemeinde ihrerseits den Zeitpunkt der Abgabe
4966 der gemeindlichen Erklärung darzulegen und zu beweisen hat. Die Gemeinde erhält durch das Verfahren
4967 nach § 63 nicht die Stellung einer Bauaufsichtsbehörde. Sie wird in dem Verfahren beteiligt, um die
4968 Möglichkeit zu erhalten, eigene Rechte, die sich aus der kommunalen Planungshoheit ergeben,
4969 wahrzunehmen.
4970
4971 Die Gemeinde muss weder die Vollständigkeit noch die Richtigkeit der erforderlichen Unterlagen sowie
4972 das Vorliegen der Bauvorlageberechtigung der Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser prüfen.
4973
4974 Diese ausschließliche Wahrnehmung eigener Rechte hat zur Folge, dass der Gemeinde keinerlei
4975 Prüfpflichten zukommen, die sie als Amtspflichten gegenüber Dritten zu erfüllen hätte. Dies gilt auch
4976 in den Fällen, in denen die Gemeinde gleichzeitig untere Bauaufsichtsbehörde ist. Da die Gemeinde
4977 lediglich zur Wahrung eigener Rechte beteiligt wird und in diesem Zusammenhang frei darüber
4978 entscheiden kann, in welchem Umfang sie diese Rechte wahrnehmen will, kann sie von der
4979 Bauherrschaft auch keine Gebühren erheben. Etwas anderes gilt nur, wenn die Gemeinde im Interesse
4980 der Bauherrschaft vorzeitig bescheinigt, dass sie nicht die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens
4981 verlangen will, beziehungsweise, dass sie nicht die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens
4982 verlangt hat. In diesen Fällen ist jeweils die Erhebung einer Gebühr vorgesehen (Tarifstelle 3.1.4.9.1
4983 und 3.1.4.9.2 des Allgemeinen Gebührentarifs der AVwGebO NRW).
4984

Sobald bei der Gemeinde die erforderlichen Unterlagen – vollständig - eingehen, wird die Monatsfrist nach Satz 4 ausgelöst. Die Gemeinde hat sodann folgende Reaktionsmöglichkeiten, die dem Schutz ihrer Planungshoheit dienen:

- Sie kann keine Erklärung abgeben und die Monatsfrist nach Satz 4 verstreichen lassen. Gemäß Satz 4 darf die Bauherrschaft – unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen aus Absatz 7 – innerhalb der 3-Jahres-Frist nach Absatz 3 Satz 6 mit der Bauausführung beginnen. Ein möglicher Mangel bei den sonstigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung oder sonstigen Anforderungen an das Bauvorhaben geht jedoch zulasten der Bauherrschaft.
- Die Gemeinde kann der Bauherrschaft innerhalb der Monatsfrist nach Satz 5 mitteilen, dass sie weder die Durchführung eines (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens verlangen noch eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragen wird. In diesem Fall darf gemäß Satz 5 Halbsatz 1 die Bauherrschaft bereits nach Zugang der Erklärung und vor Ablauf der Monatsfrist nach Satz 4 – unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen aus Absatz 7 – mit der Bauausführung beginnen. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde über die Mitteilung gemäß Satz 5 Halbsatz 2 zu unterrichten. Ein möglicher Mangel bei den sonstigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung oder sonstigen Anforderungen an das Bauvorhaben geht jedoch zulasten der Bauherrschaft. Eine Rücknahme der abgegebenen Erklärung ist nicht möglich. Hierzu besteht auch kein Bedarf, da sich die Gemeinde bei Feststellung der Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens jederzeit an die Bauaufsichtsbehörde wenden kann. Die Rückgabe der eingereichten Bauvorlagen ist nicht gefordert. Ein Antrag der Bauherrschaft auf eine Mitteilung ist nicht erforderlich. Die Bauherrschaft hat keinen Rechtsanspruch auf die Mitteilung.
- Die Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist nach Satz 4 verlangen, dass ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren (Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Alternative 1) durchgeführt wird. Diese Erklärung muss der Bauherrschaft innerhalb der Monatsfrist zugehen. Zum Verfahren siehe Nummer 63.5.
- Die Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist nach Satz 4 die vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragen (Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Alternative 2).

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Bauherrschaft darüber zu informieren, dass sie, nachdem sie zu dem Bauvorhaben geschwiegen hat, beabsichtigt, eine Veränderungssperre zu erlassen oder den Bebauungsplan zu ändern.

Das Schweigen innerhalb der Monatsfrist, das die genehmigungsfreie Errichtung eines Vorhabens ermöglicht, entfaltet für die Gemeinde hinsichtlich ihrer bauleitplanerischen Absichten keinerlei Bindungswirkung. Die Monatsfrist ist nicht verlängerbar. Auch das Aussetzen der Frist sieht das Gesetz nicht vor.

Der Vordruck für Bauvorlagen in der Genehmigungsfreistellung (Anlage I/3 zur VV BauPrüfVO) ist unter anderen zusammen mit dem Muster eines Baustellenschildes (Anlage 2 zu 11.3) und dem vom Landesbetrieb IT.NRW zur Verfügung gestellten Erhebungsbogen nach dem HBauStatG von den unteren Bauaufsichtsbehörden und den Gemeinden (siehe § 22 Absatz 2 GO, zum Verfahren siehe Nummer 63.7) vorzuhalten und der Bauherrschaft sowie den Entwurfsverfassenden auszuhändigen. Art und Umfang der einzureichenden Bauvorlagen ergeben sich aus § 13 BauPrüfVO.

Zusammen mit den Bauvorlagen nach § 13 BauPrüfVO reicht die Bauherrschaft den von ihr ausgefüllten Erhebungsbogen nach dem HBauStatG bei der Gemeinde ein, die diese um die von ihr zu machenden Angaben ergänzt (siehe § 6 Absatz 2 des HBauStatG). Die Gemeinde leitet den Erhebungsbogen an den

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Landesbetrieb IT.NRW weiter. Notwendige Rückfragen zu Angaben im Erhebungsbogen, für die nicht die Gemeinde, sondern die Bauherrschaft auskunftspflichtig ist (das sind die Angaben nach § 3 Absatz 1 und 2 des HBauStatG), richtet der Landesbetrieb IT.NRW unmittelbar an die Bauherrschaft.

Seit dem 31. März 2022 ist es für die Bauaufsichtsbehörden nicht mehr möglich, Erhebungsbögen zur Bautätigkeitsstatistik bei IT.NRW zu bestellen. Die Bauaufsichtsbehörden und die auskunftspflichtigen Personen können aktuelle Statistikbögen auf „Bautätigkeitsstatistik Online“ und folgender Internetseite ausfüllen und herunterladen: www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet

Die ausgefüllten Papierbogen müssen IT.NRW weiterhin per Post unter Verwendung der aktualisierten Kurzmittlung zugestellt werden. Diese kann unter folgender Seite heruntergeladen werden: www.it.nrw/node/2917 (unter „Informationen für Bauämter, Bauaufsichtsbehörden und Statistikstellen“). Alternative Bezugswege sind nicht vorgesehen.

Es ist möglich, dass ein Bauvorhaben nur durchgeführt werden darf, wenn zuvor andere behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erteilt wurden. In diesen Fällen kann die Gemeinde zwar verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, sie muss es aber nicht, weil die am Bau Beteiligten selbst das geltende Recht beachten müssen.

Die Pflicht und das Recht der Bauaufsichtsbehörde, gegen Rechtsverstöße nach pflichtgemäßen Ermessen die notwendigen Maßnahmen zu treffen, bleiben unberührt (§ 58 Absatz 2).

63.5

Zu Absatz 5 Satz 1

Satz 1 ist nicht abschließend. Andere Gründe im Sinne des Satzes 1 können nicht nur planungsrechtliche Gründe sein, sondern auch Gründe, die sich auf das Bauordnungsrecht oder das sonstige öffentliche Recht zurückführen lassen. Die Gemeinde kann die Erklärungen zum Beispiel auch dann abgeben, wenn nach ihrer Auffassung Abstands-, Gestaltungs-, Brandschutz- oder Stellplatzfragen in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden sollten, oder auch dann, wenn sie meint, Nachbarrechte würden möglicherweise verletzt oder die Nachbarn seien nicht hinreichend beteiligt worden. Aber auch die allgemeine Erwägung, das Vorhaben bedürfe der sachkundigen Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde, rechtfertigt die Erklärung.

63.7

Zu Absatz 7

Bei freigestellten Vorhaben findet keine Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde statt.

§ 68 gilt auch für genehmigungsfreigestellte Vorhaben. Gemäß § 68 Absatz 4 Satz 2 ist bei in § 68 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 genannten Bauvorhaben eine Erklärung der Entwurfsverfassenden einzuholen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Bei Mittelgaragen nach Absatz 5 ist eine Bescheinigung einer sachverständigen Person für die Prüfung des Brandschutzes einzuholen.

Gemäß Absatz 7 in Verbindung mit § 68 Absatz 3 muss in den dort aufgeführten Fällen eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle bescheinigen. Auch diese Bescheinigung verbleibt bei der Bauherrschaft.

Die Anzeige des Ausführungsbeginns und der Baufertigstellung sind auch im Genehmigungsstellungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Nach Anzeige des Ausführungsbeginns hat die untere Bauaufsichtsbehörde über den Baubeginn außer dem für Arbeitsschutz zuständigen Dezernat der Bezirksregierung und dem Staatlichen Umweltamt folgende Behörden und Stellen zu unterrichten:

- das örtlich zuständige Finanzamt (§ 29 Absatz 3 BewG)
- die Katasterbehörde (§ 3 Absatz 2 VermKatG NRW)
- die untere Abfallwirtschaftsbehörde
- die Bauberufsgenossenschaft (§ 195 Absatz 3 SGB 7).

Über die Fertigstellungsanzeige hat die untere Bauaufsichtsbehörde den Landesbetrieb IT NRW zu unterrichten. Hierfür füllt die Bauherrschaft den Statistikbogen selbst (online) aus, druckt diesen aus und sendet ihn an die Gemeinde. Der Bauaufsichtsbehörde ist sodann eine Ausfertigung des statistischen Erhebungsbogens zuzuleiten. Die Bauaufsichtsbehörde ergänzt gegebenenfalls noch fehlende Angaben (zum Beispiel das von der Bauherrschaft gemeldete Datum der Fertigstellung). Nach der Weiterbearbeitung wird der jeweilige Bogen von dort an IT.NRW als dem Statistischen Landesamt geschickt (siehe auch Nummer 63.3).

64

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64)

64.1.1

Zu Absatz 1 Nummer 1

Sofern im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 festgestellt werden sollte, dass gegen nicht zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird, ist der Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresse ablehnend zu bescheiden, da auf eine Baugenehmigung, deren Ausführung anschließend mit einer vorbeugenden Bauuntersagungsverfügung verhindert werden müsste, kein Rechtsanspruch besteht.

Dadurch, dass nunmehr die „Übereinstimmung mit den Brandschutzvorschriften“ im Gesetz festgeschrieben ist und nicht mehr auf konkrete Vorschriften Bezug genommen wird, wird geregelt, dass bei kleinen Sonderbauten mit Ausnahme von Klein- und Mittelgaragen der Brandschutz im vereinfachten Verfahren vollumfänglich zu prüfen ist. Hierzu gehören alle den Brandschutz betreffende Vorschriften.

Wenn es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Anlage handelt, die sowohl aus Teilen besteht, die dem vereinfachten Verfahren nach § 64 als auch dem (Voll-)Verfahren nach § 65 unterliegt, können beide Verfahren zur Anwendung kommen (vergleiche OVG NRW, Urteil vom 28.06.2011, -9 A 1225/08). Dies bedeutet beispielsweise im Fall der Errichtung eines Wohngebäudes der Gebäudeklasse 3 auf einer Tiefgarage > 1 000 m², dass unterschiedliche Verfahren zur Anwendung kommen können. Die Prüfung der Anforderungen des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde würde sich in diesem Fall lediglich auf den im Verfahren gemäß § 65 zu genehmigenden Teil des Gebäudes (Tiefgarage > 1000 m²) beziehen.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde stets nach Nummer 1 Buchstabe b die Übereinstimmung mit § 4 einschließlich der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser. Nur bei Sonderbauten mit Ausnahme von Klein- und Mittelgaragen prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Nummer 1 Buchstabe d außerdem die Verfügbarkeit der zur Brandbekämpfung ausreichenden (Lösch-) Wassermenge nach § 14 Satz 2.

Für die Prüfung der Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge gilt Folgendes:

- Bei Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m² soll die Bauaufsichtsbehörde nach Nummer 71.3 die Brandschutzdienststelle anhören und die Brandschutzdienststelle soll sich unter anderem zu der erforderlichen Löschwassermenge äußern.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

- Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, bei sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5, die keine Sonderbauten sind, und bei Mittelgaragen sind sachverständige Personen für die Prüfung des Brandschutzes verpflichtet, den zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes erhobenen Forderungen der Brandschutzdienststelle einschließlich der Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge zu entsprechen.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit Ausnahme von Sonderbauten sowie bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 haben die Entwurfsverfassenden zu erklären, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz einschließlich der Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge entspricht. Für derartige Gebäude dürfte der für den sogenannten „Grundschutz“ erforderliche Löschwasserbedarf ausreichen. Im Zweifelsfall können sich die Entwurfsverfassenden an die Brandschutzdienststelle wenden.

64.2

Zu Absatz 2

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt auch für (große) Sonderbauten, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen fallen. Die auch als RED II bezeichnete, zweite Novelle der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EU) 2018/2001 (Renewable Energy Directive) soll die Nutzung erneuerbarer Energien weiter steigern und Treibhausgasemissionen verringern.

Die Regelung des Absatzes 2 zur Umsetzung der Richtlinie ermöglicht die Anwendung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und das Repowering von Anlagen, die der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen dienen. Dies betrifft vorrangig Windenergieanlagen, die zuvor als große Sonderbauten gemäß § 50 Absatz 2 Nummer 2 sind und damit zuvor im Vollverfahren geprüft wurden.

64.3

Zu Absatz 3

Die Regelung gilt nicht für Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, das heißt, sie gilt nur innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 30 beziehungsweise 34 BauGB).

Absatz 3 gilt nur für Vorhaben, die in den Anwendungsbereich des Absatzes 1 fallen. Das bedeutet, dass die Regelung nicht zum Tragen kommt, wenn durch die Nutzungsänderung ein großer Sonderbau entsteht.

Die Vorschrift des Absatzes 3 entbindet nicht von der Verpflichtung, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, das heißt die Nutzungsänderung kommt nur in Betracht, wenn sie den öffentlichen-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Grundsätzlich ist ein Anzeigeverfahren auch dann möglich, wenn eine Befreiung oder Abweichung erteilt worden ist.

Die Gemeinde legt der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Ausfertigung der Nutzungsänderungsanzeige und der Bauvorlagen unverzüglich vor, auch in den Fällen, in denen die Gemeinde nicht erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.

Eine Verlängerung über 12 Monate hinaus ist nicht möglich. Wird nach dem Ablauf der Dauer der Nutzungsänderung ein erneuter Antrag nach Absatz 3 gestellt, ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die erforderlichen Unterlagen ergeben sich aus § 10 Absatz 3 BauPrüfVO.

Der Gemeinde soll die Gelegenheit gegeben werden, das Vorhaben in das vereinfachte Genehmigungsverfahren zu überführen. Der Gemeinde ist bei Zweifeln jedweder Art gestattet, die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens mittels Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, überprüfen zu lassen.

Bei der Erklärung der Gemeinde handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt. Sie muss daher auch nicht gemäß § 39 VwVfG NRW begründet werden. Da die Gemeinde die Erklärung innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Nutzungsanzeige abgeben muss, hat sie sicherzustellen, dass sie diese Frist tatsächlich zur Wahrnehmung der ihr zukommenden Beteiligungsrechte nutzen kann. Entscheidend ist der Eingang der Unterlagen bei der Gemeinde, unabhängig davon, bei welcher Organisationseinheit (Amt) sie eingereicht werden.

Es ist möglich, dass ein Vorhaben nur durchgeführt werden darf, wenn zuvor andere behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erteilt wurden. In diesen Fällen kann die Gemeinde zwar verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, sie ist aber nicht dazu verpflichtet, weil die am Bau Beteiligten selbst das geltende Recht beachten müssen.

Auf Anlage I/2.2 zur VV BauPrüfVO wird hingewiesen.

66

Typengenehmigung (§ 66)

66.1

Zu Absatz 1 bis 4

Eine Typengenehmigung wird auf Antrag durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von den nachgeordneten Bauaufsichtsbehörden nicht mehr zu prüfen.

Die Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen, in dem die übrigen Anforderungen nach § 64 beziehungsweise 65 zu prüfen sind. Darunter fallen unter anderen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, standortspezifische Fragen (zum Beispiel Abstandsflächen, Löschwasserversorgung, Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) und das Baunebenrecht (zum Beispiel Artenschutz, Immissionsschutz und Denkmalschutz).

67

Bauvorlageberechtigung (§ 67)

67.1

Zu Absatz 1

Eine Bauvorlageberechtigung ist nur erforderlich, wenn es um die Erstellung von Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden - ausgenommen die in Absatz 2 genannten Vorhaben -, geht. Sie ist nicht bei Bauvorlagen für die Nutzungsänderung oder den Abbruch von Gebäuden erforderlich.

Es ergibt sich keine Verpflichtung für die Bauaufsichtsbehörde, die bei der Vorprüfung des Bauantrages geprüfte und festgestellte Bauvorlageberechtigung noch ein zweites Mal bei der Genehmigungserteilung zu prüfen. Vielmehr ist es die Verpflichtung der Bauherrschaft beziehungsweise des Bauvorlageberechtigten, eine nach Antragstellung eingetretene Änderung im Hinblick auf die Bauvorlageberechtigung der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

67.3.1

Zu Absatz 3 Nummer 1

Über das Vorliegen der Berechtigung, die Berufsbezeichnung “Architektin” oder “Architekt” (§ 17 Absatz 1 BauKaG NRW) zu führen, stellt die Architektenkammer eine Bescheinigung aus. Auch durch einen Mitgliedsausweis einer Architektenkammer kann die Bauvorlageberechtigung nachgewiesen werden.

67.3.2

Zu Absatz 3 Nummer 2

Das Vorliegen der Berechtigung wird durch Vorlage

- des Mitgliedsausweises einer Ingenieurkammer oder einer von einer Ingenieurkammer ausgestellten Bescheinigung über die Mitgliedschaft und
- die Eintragung in der von der Ingenieurkammer geführten Liste der Bauvorlageberechtigten erbracht.

67.3.3

Zu Absatz 3 Nummer 3

Das Vorliegen der Berechtigung nach Nummer 3 wird erbracht durch Vorlage

- einer von einer Architektenkammer ausgestellten Bescheinigung oder des Mitgliedsausweises einer Architektenkammer,
- eines Zeugnisses über die ergänzende Hochschulprüfung über die Befähigung, Gebäude gestaltend zu planen,
- und eines Nachweises einer zweijährigen praktischen Tätigkeit in der Planung von Gebäuden, der geführt werden kann durch Vorlage
 - o eigener Entwürfe oder
 - o einer Bescheinigung der Arbeitgeberin oder des Arbeitgebers, aus denen Art, Ziel und Umfang der praktischen Tätigkeit eindeutig hervorgehen muss.

Der ebenfalls erforderliche Nachweis einer zweijährigen praktischen Tätigkeit bei der Überwachung der Ausführung von Gebäuden wird erbracht durch Vorlage von mindestens drei Bescheinigungen von Auftraggeberinnen beziehungsweise Auftraggebern oder Arbeitgeberinnen oder Arbeitgebern, aus denen die Wahrnehmung einer Bauleitertätigkeit für eindeutig bestimmte Gebäude hervorgehen muss.

Über das Vorliegen der Bauvorlageberechtigung nach Nummer 3 stellt die Architektenkammer NRW auf Antrag der betroffenen Person eine Bescheinigung aus.

67.3.4

Zu Absatz 3 Nummer 4

Im Zusammenhang mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten (§ 16 Absatz 2 BauKaG NRW) umfasst die „bauliche Änderung von Gebäuden“ die Umgestaltung von Innenräumen einschließlich der Änderung des konstruktiven Gefüges des Gebäudes. Die eingeschränkte Bauvorlageberechtigung umfasst auch Änderungen an Außenwänden und Dach des Gebäudes, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Änderung von Innenräumen stehen und dieser untergeordnet sind.

Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn

- Dachform und Dachneigung bei Um- und Ausbau des Dachgeschosses geändert werden, nicht jedoch dann, wenn das Dach um ein Geschoss aufgestockt werden soll;
- am Gebäude Bauteile oder Vorkehrungen angebracht werden sollen, damit Nutzungseinheiten erschlossen oder barrierefrei erreicht werden können, wie zum Beispiel Treppen, Rampen oder Aufzüge, letztere jedoch nur, wenn sie nicht über mehr als zwei Geschosse führen;
- untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone und vergleichbare Vorbauten sowie Dachgauben angebracht werden.

5298 **67.3.5**

5299 **Zu Absatz 3 Nummer 5**

5300 Die in Nummer 5 genannten Personen sind uneingeschränkt bauvorlageberechtigt, wenn sie in der Zeit
5301 vom 1.1.1988 bis zum 31.12.1989 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von
5302 Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt haben. Dies
5303 bedeutet jedoch nicht, dass Bauvorlagen während dieses Zeitraumes kontinuierlich eingereicht worden
5304 sein müssen. Es kommt vielmehr darauf an, dass Bauvorlagen nicht nur gelegentlich gefertigt wurden,
5305 sondern dass das Anerkennen von Bauvorlagen durch Unterschrift einen Schwerpunkt in der
5306 Berufsausübung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers vor dem 01.01.1990 gebildet hat.
5307 Es genügt nicht, wenn die formalen Voraussetzungen für die Bauvorlageberechtigung nach der BauO
5308 NRW 1970 vorliegen, von dieser Berechtigung aber kein Gebrauch gemacht wurde.

5309
5310 **67.4a**

5311 **Zu Absatz 4 a**

5312 Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister des Maurer-, Betonbauer- oder des Zimmererhandwerks
5313 und Ihnen nach der Handwerksordnung gleichgestellte Personen gehören zu dem
5314 bauvorlageberechtigten Personenkreis nach Absatz 4a (sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“).
5315 Diese auf die Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkte Bauvorlageberechtigung setzt die Eintragung in das
5316 bei der Ingenieurkammer-Bau NRW geführte Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlagenberechtigten
5317 voraus.

5318

5319

5320 **68**

5321 **Bautechnische Nachweise (§ 68)**

5322 Auf die Anlage zu Nummer 68 wird verwiesen.

5323

5324 **68.1.1**

5325 **Zu Absatz 1 Satz 1**

5326 Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist
5327 durch die Nachweise zu belegen.

5328

5329 Bei den gemäß § 68 zu erbringenden Nachweisen handelt es sich um eine von der Bauherrschaft zu
5330 erfüllende gesetzliche Verpflichtung. Einer Nebenbestimmung gemäß § 36 VwVfG NRW in Form einer
5331 Auflage oder Bedingung bedarf es insoweit nicht.

5332

5333 Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen im Hinblick auf den Nachweis des Wärmeschutzes zum
5334 Beispiel in den Fällen des § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe c, d und e aus dem GEG in Verbindung
5335 mit der GEG-UVO NRW.

5336

5337 **68.1.2**

5338 **Zu Absatz 1 Satz 2**

5339 Satz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des § 68 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben
5340 (§ 62) einschließlich der verfahrensfreien Beseitigung von Anlagen gelten, es sei denn, dass die
5341 Landebauordnung oder eine Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 4 etwas anderes regelt.

5342

5343 Unberührt bleibt die Verantwortlichkeit der Bauherrschaft für die Einhaltung der Grundpflichten nach
5344 § 52 sowie der materiell-rechtlichen Anforderungen (vergleiche § 60 Absatz 2).

5345

5346 **68.2**

5347 **Zu Absatz 2**

5348 Die BauO NRW 2018 fordert nicht, dass bei nicht verfahrensfreien Bauvorhaben mit der Einreichung
5349 von bautechnischen Nachweisen nachzuweisen oder von der Bauaufsichtsbehörde beziehungsweise den

sachverständigen Personen zu prüfen ist, dass die Aufstellerin oder der Aufsteller berechnete Person zur Aufstellung der Nachweise ist. Dies gilt insbesondere auch für den Nachweis der Standsicherheit.

68.3

Zu Absatz 3

Für Nachweise über den Wärmeschutz gilt gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 GEG-UVO die Regelung des Absatzes 3 entsprechend für die unter Nummer 1 bis 3 benannten Gebäude. In diesen Fällen erfolgt die Aufstellung der Nachweise durch eine nach § 88 GEG berechnete Person, welche gemäß § 2 Absatz 3 Satz 3 GEG-UVO die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des GEG anhand von stichprobenhaften Kontrollen auf der Baustelle bescheinigt.

Ein Widerspruch zu den Vorschriften der BauO NRW 2018 ergibt sich hieraus nicht. Die BauO NRW 2018 lässt offen, wer die Nachweise über den Wärmeschutz bei Vorhaben, die unter Absatz 3 Nummer 1 bis 3 fallen, aufstellt. Die sich aus § 2 Absatz 1 GEG-UVO ergebende Pflicht steht den Vorschriften der BauO NRW 2018 nicht entgegen.

Zur Definition des Begriffs „Nebenanlagen“ kann grundsätzlich auf § 14 BauNVO zurückgegriffen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Anlagen, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich den primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet sind.

Der Nebenanlagenbegriff erfasst zum Beispiel Einfriedungen, Stützmauern, Schwimmbecken einschließlich ihrer Überdachung und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Kinderspielplätze nach § 8 Absatz 2. Nebengebäude sind zum Beispiel Garagen, Lager- oder Abstellgebäude. Nummer 1 gilt nur für Nebenanlagen oder Nebengebäude, die im zeitlichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude errichtet werden.

68.3.3

Zu Absatz 3 Satz 3

Die Bescheinigungen der berechneten Person nach § 54 Absatz 4 über die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises müssen der Bauherrschaft vorliegen.

Die Aufstellung des Standsicherheitsnachweises und die Bescheinigung über die stichprobenhafte Kontrolle der Bauausführung gemäß Satz 3 muss nicht durch dieselbe berechnete Person nach § 54 Absatz 4 erfolgen.

68.4

Zu Absatz 4

Zu den unter Nummer 1 genannten Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zählen zum einen Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und zum anderen Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die weder Wohngebäude noch Sonderbauten sind. Zum Beispiel Gebäude mit Rechtsanwaltskanzleien oder sonstige vergleichbare freiberuflich genutzte Vorhaben im Umfang einer Wohnung.

Bei den in Nummer 1 bis 4 genannten Vorhaben sind keine Bescheinigungen einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Auch ist keine Erklärung sachverständiger Personen vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Eine Nebenbestimmung der Baugenehmigung zum Beispiel mit dem Inhalt, dass bei Sonderbauten eine solche Bescheinigung beziehungsweise Erklärung einzureichen beziehungsweise vorzulegen ist, kann nicht getroffen werden.

Das Erfordernis der Einreichung der bautechnischen Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde bleibt davon unberührt.

68.5

Zu Absatz 5

Nach Absatz 5 ist bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m², wenn eine natürliche Lüftung vorgesehen wird, eine Bescheinigung der Unbedenklichkeit von einer sachverständigen Person erforderlich. Dies korrespondiert auch mit § 64 Absatz 1 Buchstabe d, denn die natürliche Entlüftung würde auch der Rauchableitung im Brandfall dienen. Die Bescheinigung verbleibt bei der Bauherrschaft.

Sachverständigen Personen im Sinne des Absatzes 5 sind die in § 3 Absatz 1 Nummer 1 bis 5 PrüfVO NRW genannten Sachverständigen, die über erforderliche Kenntnisse für Lüftungsanlagen und CO-Warnanlagen verfügen.

68.6

Zu Absatz 6

Bei Sonderbauten (mit Ausnahme von Klein- und Mittelgaragen) wird der Brandschutz durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Diese führt auch die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung durch. Insoweit sind keine Sachverständigen-Bescheinigungen über die Prüfung des Brandschutzes und die stichprobenhafte Kontrolle der Bauausführung vorzulegen. Gemäß § 58 Absatz 5 ist die Beauftragung einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Brandschutz möglich (vergleiche auch § 27 BauPrüfVO).

68.6.3

Zu Absatz 6 Satz 3

Gemäß Satz 3 hat die Bauherrschaft jedoch in den Fällen, in denen Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind, die Möglichkeit, in Bezug auf den Brandschutz die Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Dies gilt für alle Fälle des Brandschutzes, nicht nur für Klein- und Mittelgaragen. Wenn zum Beispiel eine Kombination aus Mittelgarage und „kleinem“ Sonderbau geplant ist, hätte die Bauherrschaft die Möglichkeit, für die Mittelgarage die Prüfung der Übereinstimmung mit den Brandschutzvorschriften bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen, die dann die Prüfung sowohl für den kleinen Sonderbau und auch für die Mittelgarage durchführen kann.

69

Abweichungen

Die Abweichungsregelungen in § 69 sind systematisch im Regulationssystem der Landesbauordnung 2018 zu betrachten, woraus sich eine Prüfungsreihenfolge ergibt, wenn die Bauherrschaft beabsichtigt von einer materiellen Anforderung der BauO NRW 2018 oder aufgrund der BauO NRW 2018 erlassener Vorschriften abzuweichen.

Zunächst ist zu prüfen ob die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, selbst einen Tatbestandsausschluss vorsieht. In diesen Fällen enthält die BauO NRW 2018 Formulierungen wie „dies gilt nicht, wenn/soweit...“ (vergleiche § 49 Absatz 3) oder „dies ist nicht erforderlich“ (§ 35 Absatz 4 Satz 2).

Sieht die Vorschrift selbst Formulierungen wie „abweichend von...sind/ist...zulässig, wenn“ vor (vergleiche § 26 Absatz 3) vor, handelt es sich um Abweichungen eigener Art. Eine gesonderte Abweichungsentscheidung nach § 69 ist nicht erforderlich.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigeben!

Liegt kein ausreichender Tatbestandsausschluss vor, ist zu untersuchen, ob eine Abweichung nach § 69 möglich ist. Zu unterscheiden ist dabei zwischen den formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung. Während Absatz 2 das Verfahren einheitlich für alle Abweichungen regelt, kommt es bezüglich der materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung im nächsten Schritt darauf an, ob die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, selbst eine Abweichungsregelung vorsieht, die § 69 als speziellere Regelung vorgeht und den Sachverhalt abschließend regelt. In diesen Fällen sieht die BauO NRW 2018 Formulierungen wie „eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn...“ (vergleiche § 6 Absatz 13), „kann ...gestattet werden“ (vergleiche § 46 Absatz 1 Satz 3) vor.

Beinhaltet die Regelung, die die materielle Anforderung enthält, keine eigenständige materielle Abweichungsregelung, kommt eine Abweichung nach Absatz 1 in Betracht. Absatz 1 enthält dabei drei eigenständige Abweichungstatbestände jeweils in Satz 1 bis 3. Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz beinhaltet eine Generalklausel, während Absatz 1 Satz 2 einen spezielleren ermessensgebundenen Tatbestand („Abweichungen...sind ...zuzulassen“) vorsieht und Absatz 1 Satz 3 einen weiteren spezielleren Tatbestand, bei dem Abweichungen zugelassen werden können („kann... abgewichen werden“).

Daneben besteht nach § 88 eine Abweichungsmöglichkeit von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. Diese Abweichungen nach § 88 bedürfen keiner Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde (siehe auch Nummer 88). In der VV TB NRW sind in der Tabelle A 2.2 unter der laufenden Nummer A 2.2.1 diejenigen Technische Baubestimmungen für den Brandschutz aufgeführt, bei denen Abweichungen von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen nach § 88 Absatz 1 Satz 3 möglich sind. Dies gilt allerdings nur für Abweichungen von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen, jedoch nicht für Abweichungen von den übrigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Abweichungen von solchen bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Technischen Baubestimmungen kommen nur nach § 69 in Betracht. Die Fußnote 1 zu der Tabelle weist darauf hin. Wenn von Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen in einer Technischen Baubestimmung abgewichen werden soll und die Anforderungen mit der (nicht zulassungsbedürftigen) abweichenden Lösung nicht in gleichem Maße erfüllt werden, dann kann diese nach § 88 Absatz 1 Satz 3 unzulässige Lösung nicht durch eine Abweichung von der Technischen Baubestimmung nach § 69 zugelassen werden.

In Kapitel A 2, Abschnitt A 2.2 ist ferner unter der laufenden Nummer A 2.2.2.8 diejenige Technische Baubestimmung für den Brandschutz (MIndBauRL) aufgeführt, für die § 88 Absatz 1 Satz 3 nicht gilt beziehungsweise bei der Abweichungen nach § 88 Absatz 1 Satz 3 ausgeschlossen sind. Von den Anforderungen in dieser Technischen Baubestimmung kommen nur Abweichungen nach § 69 in Betracht.

Bei Abweichungen von Vorschriften des Brandschutzes ist die Brandschutzdienststelle zu hören, soweit die Durchführung von Löscharbeiten oder die Rettung von Menschen und Tieren berührt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob das Vorliegen der Voraussetzungen der Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörden geprüft oder durch die sachverständige Person bescheinigt wird.

69.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1

„Vorschriften“ im Sinne des Absatz 1 Satz 1 sind nur solche des materiellen Bauordnungsrechts; bauordnungsrechtliche Verfahrensregelungen und Verwaltungsvorschriften sind hiervon nicht erfasst.

Die Voraussetzungen des Satzes 1 1. Halbsatz (Berücksichtigung des Zwecks und der unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen) gelten für den gesamten Absatz 1. Dies hat zur Folge, dass diese auch bei Abweichungen nach Satz 2 und Satz 3 zu berücksichtigen sind. Grundlegende Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist daher in

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

allen Fallkonstellationen des Absatz 1, dass sie „mit den öffentlichen Belangen“ vereinbar sein muss. Öffentliche Belange sind alle Interessen, die durch die betreffende Norm geschützt werden sollen.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen können Abweichungen grundsätzlich von allen materiellen Vorschriften der BauO NRW 2018 zugelassen werden. Es handelt sich bei der Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 Halbsatz 1 um eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Gemäß Absatz 1 Satz 1 2. Halbsatz soll eine Abweichung jedoch gelassen werden, wenn der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar auch unter Zulassung der Abweichung erreicht werden kann (sog. intendiertes Ermessen).

69.1.2

Zu Absatz 1 Satz 2

Satz 2 regelt die Fälle, in denen bei bestehenden Anlagen Abweichungen von den §§ 4 bis 16, 26 bis 49 zuzulassen sind. Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 vor, ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde in ihrer Entscheidung gebunden mit der Folge, dass sie die Abweichung zuzulassen hat. Diese Vorschrift ist nicht anwendbar beim Neubau von Anlagen. Abweichungen nach Satz 2 kommen nur unter den Voraussetzungen des Satzes 2 Nummern 1 bis 4 in Betracht.

69.1.2.1

Zu Absatz 1 Satz 2 Nummer 1

Als Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden gelten bauliche Veränderungen, durch die zum Beispiel in Bezug auf die Wohnungen beziehungsweise das Wohngebäude nicht erneuerbare Primär- oder Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), oder das Klima nachhaltig geschützt wird. Unter die Vorschrift fallen auch bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs sowie bauliche Maßnahmen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

Liegen gemischt-genutzte Gebäude vor, greift die Abweichungsmöglichkeit nach Nummer 1 nur in Bezug auf die darin befindlichen Wohnungen.

69.1.2.4

Zu Absatz 1 Satz 2 Nummer 4

Die Voraussetzungen „Erhaltung“ und „weitere Nutzung“ müssen kumulativ vorliegen.

Mit dem Merkmal „Erhaltung“ ist die denkmalgerechte Erhaltung im Sinne des § 7 DSchG NRW gemeint.

Das Merkmal der „weiteren“ Nutzung von Denkmälern ist nicht eng zu verstehen, sondern kann auch ein eine längere Zeit nicht genutztes Denkmal betreffen, das grundsätzlich, etwa nach Umbaumaßnahmen, nutzbar wäre.

69.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3

Absatz 1 Satz 3 regelt bei Abweichungen von den §§ 4 bis 16 und 26 bis 48 weitere Voraussetzungen, bei deren Vorliegen Abweichungen von den genannten Vorschriften zugelassen werden können. Anders als bei Absatz 1 Satz 2 handelt es sich hier um eine Ermessensentscheidung. Eine Einschränkung auf bestehende Anlagen ist nicht vorgesehen.

69.1.3.2

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 2

Der Voraussetzung „zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen“ dient als Experimentierklausel, damit auch neue Bauten, die der Gesetzgeber bei Erlass des materiellen

Bauordnungsrechts nicht berücksichtigt hat, praktisch erprobt werden können. Der Tatbestand schließt auch Bauformen im Wirtschaftsbau oder den öffentlichen Bau nicht aus.

Bauform ist die Art, wie Bauprodukte handwerklich-industriell und konstruktiv zusammengefügt werden (zum Beispiel Fertigbau); Wohnform ist der Wohntyp, der sich aus zeitlich oder örtlich wechselnden Lebensformen herausgebildet (zum Beispiel Mehrfamilienhaus, freistehendes Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus, Wohnheime).

69.1.3.3

Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 3

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt vor, wenn nachhaltig in die Rechte des Betroffenen eingegriffen wird und ihm dadurch ein erhebliches, über die jedermann treffenden allgemeinen Auswirkungen hinausgehendes Opfer auferlegt wird. Erfasst werden nur atypische Umstände, die zur offensichtlich unbilligen Ergebnissen führen.

69.1.4

Zu Absatz 1 Satz 4

Die Gründe des allgemeinen Wohls beschränken sich nicht auf spezifisch baurechtliche Belange, sondern erfassen alles, was unter den öffentlichen Belangen oder den öffentlichen Interessen zu verstehen ist. Öffentlichen Belangen können zum Beispiel soziale, kulturelle oder sportliche Einrichtungen, Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Einrichtungen, die der Sicherheit der Bevölkerung dienen, Umweltschutzeinrichtungen, Verkehrs- Versorgungs- oder Entsorgungsanlagen dienen.

Die in Satz 4 genannten Gründe des allgemeinen Wohls sind nicht abschließend.

Der Wohnbedarf bezieht sich auf den Bedarf innerhalb der jeweiligen Gemeinde. Dieser ist „dringend“ im Sinne des Satzes 4, wenn er nicht durch den vorhandenen Bestand oder die bestehenden Baumöglichkeiten befriedigt werden kann. Der dringende Wohnbedarf bemisst sich an objektiven Umständen und ist durch konkrete Tatsachen nachzuweisen.

Ein dringender Wohnbedarf liegt vor, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist. In verschiedenen gesetzlichen Regelungen wird dieser als Gebiet umschrieben, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Ein angespannter Wohnungsmarkt kann unter folgenden Voraussetzungen gegeben sein:

- Verweis auf Landesverordnungen: In einer Landesverordnung ist die Gemeinde als Gemeinde mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen (zum Beispiel Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW).
- Verweis auf Wohnungsmarktgutachten des Landes: In einem Gutachten des Landes ist das betreffende Gebiet als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf benannt, z. B. Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen).
- Auswertung der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Gemeinde: Falls ein angespannter Wohnungsmarkt in der betreffenden Gemeinde nicht schon nach Nummer 1 und 2 gegeben ist, kann die Gemeinde die Wohnungsmarktanspannung selbst darstellen, in dem sie die eigene Wohnungsmarktbeobachtung auswertet oder durch Dritte darstellen lässt.

Das Vorhaben muss ferner geeignet sein, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen.

Die Erteilung der Abweichung muss nicht zwingend das einzige Mittel sein, um den Belangen des allgemeinen Wohls zu entsprechen. Es genügt, wenn diese zur Wahrung der öffentlichen Interessen vernünftigerweise geboten ist.

69.1a.2

Zu Absatz 1a Satz 2

In den Fällen des Absatz 1a Satz 2 bedarf es keiner Abweichungsentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde. Ein Antrag nach Absatz 2 Satz 1 ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Einer separaten Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörden bedarf es nicht in den Fällen, in denen

- die sachverständige Person für die Prüfung des Brandschutzes oder der Standsicherheit prüft und bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz beziehungsweise an die Standsicherheit entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 68 Absatz 4 beziehungsweise § 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit § 68 Absatz 3).
-
- und zusätzlich bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Abweichung vorliegen.

Die oben genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung kann daher nur von sachverständigen Personen bescheinigt werden, wenn die sachverständige Person für die Prüfung des Brandschutzes oder der Standsicherheit prüft und bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz oder an die Standsicherheit entspricht.

Sachverständige Personen werden im Rahmen der Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung nicht hoheitlich für die Bauaufsichtsbehörde tätig, sondern von der Bauherrschaft beauftragt. Bei der Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn gemäß § 72 Absatz 1 handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabenwahrnehmung der Bauaufsichtsbehörden. Ein Beteiligungsverfahren gemäß § 72 Absatz 1 ist stets erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass durch Abweichungen oder Befreiungen öffentlich-rechtlich geschützte, nachbarliche Belange beeinträchtigt werden. Aus der Systematik der Regelungen und dem Zweck des Schutzes der nachbarlichen Belange geht daher hervor, dass eine Bescheinigung nach Absatz 1 a Satz 2 nicht von sachverständigen Personen ausgestellt werden kann, wenn diese im Rahmen ihrer Tätigkeit feststellen, dass nachbarliche Belange beeinträchtigt sein könnten. In diesen Fällen bedarf es weiterhin der Zulassung der Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die Bescheinigung nach Absatz 1 a Satz 2, dass die Voraussetzungen der Abweichungen bei Anforderungen an den Brandschutz vorliegen, muss der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung vorgelegt werden. Die Bescheinigung wird insoweit Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Bescheinigung nach Absatz 1 a Satz 2, dass die Voraussetzungen der Abweichungen bei Anforderungen an die Standsicherheit vorliegen, muss der Bauaufsichtsbehörde spätestens mit Anzeige des Baubeginns vorgelegt werden. Die Bescheinigung des Absatz 1 a wird dann nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

Nach der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 18.11.1991 – 8 B 11955/91, Urteil vom 22.10.2008 – 8 A 10942/08, Beschluss vom 21.06.2013 – OVG 10 N 72.11) kann die Bauaufsichtsbehörde bei einem Rechtsverstoß gegen eine Vorschrift außerhalb des Prüfprogramms im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresse ablehnen (siehe hierzu auch Nummer 64.1.1). Es ist daher sinnvoll, die Bescheinigungen nach Absatz 1 a, dass die Voraussetzungen der Abweichungen von Anforderungen an

die Standsicherheit vorliegen, bereits vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Verstöße gegen die Vorschriften der Standsicherheit beziehungsweise die Fehlerhaftigkeit der Bescheinigung des Absatz 1 a Satz 2 führen jedoch nicht zur Rechtswidrigkeit einer (bereits erteilten) Baugenehmigung. In diesen Fällen ist die Bauaufsichtsbehörde bei Kenntnis (nach Erteilung der Baugenehmigung) gehalten, die erforderlichen Maßnahmen nach § 58 Absatz 2 (zum Beispiel Erteilung von Nutzungsuntersagungen, Baustopp) einzuleiten.

Wenn die Bauaufsichtsbehörde noch im laufenden Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der eingereichten Bauvorlagen offenkundige gravierende brandschutzrechtliche Mängel feststellt (auch wenn der Brandschutz im Verfahren nach § 64 nicht geprüft wird), die zu der Erkenntnis führen, dass Bescheinigungen der sachverständigen Person nicht ausgestellt werden können, kann sie wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften und wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse die Baugenehmigung versagen.

Absatz 1 a Satz 2 gilt nur für Abweichungen nach § 69, nicht für Erleichterungen für Mittelgaragen nach § 50.

Das Erfordernis der Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt nur („bedarf es nicht“), wenn die Bescheinigungen der sachverständigen Personen nach Absatz 1 a Satz 2 der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Absatz 1 a Satz 2 räumt der Bauherrschaft ein Wahlrecht ein, das Vorliegen der Voraussetzungen der Abweichung durch sachverständige Personen bescheinigen zu lassen oder einen Antrag auf Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Liegt eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen für die Abweichung nicht vor, entfällt auch nicht das Erfordernis der Entscheidung über die Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde. Es bleibt dann bei der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde. Die sachverständige Person kann aus der Regelung des Absatz 1a Satz 2 nicht verpflichtet werden, die Voraussetzungen für die Abweichung zu bescheinigen. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungsanträge daher nicht aus Gründen der Unzuständigkeit ablehnen.

Den Entwurfsverfassenden ist zu raten, den Antrag auf Abweichung (auch in den Fällen der Prüfung des Brandschutzes oder der Standsicherheit durch die sachverständige Person, wenn gleichwohl keine Bescheinigung der Abweichungsvoraussetzungen eine sachverständige Person gewünscht ist) bereits – soweit möglich- gemeinsam mit dem Bauantrag zu stellen. Das entsprechende Feld „*Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes)*“ im Vordruck zum (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren (vergleiche Anlage I/2 zur VV BauPrüfVO) ist nur anzukreuzen, wenn keine Entscheidung durch die Bauaufsichtsbehörden beabsichtigt wird.

Die sachverständige Person hat die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zwingend zu übernehmen (§ 16 Absatz 2 SV-VO). Demgegenüber entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Zulassung der Abweichungen über die Berücksichtigung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle.

69.2

Zu Absatz 2

Die Abweichung soll möglichst zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden, damit aus Gründen der Verfahrensökonomie über ihre Zulassung zusammen mit dem Bauantrag entschieden werden kann. Die Vorschriften, von denen abgewichen werden soll, sollen genau bezeichnet werden. Außerdem ist darzulegen, dass dem Zweck der Vorschrift bei Nichterfüllung der jeweiligen Anforderung gleichwohl entsprochen wird.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

5716 **70**
5717 **Bauantrag, Bauvorlagen (§ 70)**
5718 **70.1**
5719 **Zu Absatz 1**
5720 Fristen für die Bearbeitung von Bauanträgen beginnen erst zu laufen, wenn der Bauantrag mit allen
5721 erforderlichen Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.
5722
5723 Die Schriftform des Bauantrages, die auch das Unterschriftenfordernis beinhaltet, ist entfallen. Der
5724 Bauantrag kann auch auf elektronischen Weg eingereicht werden.
5725
5726 „Elektronisch“ besagt, dass der betreffende Verfahrensschritt sowohl in der herkömmlichen
5727 Schriftform, einschließlich ihrer elektronischen Ersatzformen nach § 3a Absatz 2 VwVfG, als auch
5728 grundsätzlich in der einfachsten elektronischen Variante – zum Beispiel als einfache E-Mail. Werden
5729 personenbezogene Daten per E-Mail versandt, sind die datenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.
5730 Vor allem ist zu gewährleisten, dass auf entsprechende Daten bei der elektronischen Übertragung, beim
5731 Transport oder bei ihrer Speicherung nicht unbefugt zugegriffen werden kann. Dies kann insbesondere
5732 durch die Verwendung von Verschlüsselungsverfahren sichergestellt werden, die dem Stand der
5733 Technik entsprechen.
5734
5735 Die Möglichkeit, den Bauantrag und die erforderlichen Bauvorlagen papierbasiert einzureichen, bleibt
5736 weiterhin bestehen.
5737
5738 Die Bauherrschaft und die Bauaufsichtsbehörden müssen aus den Unterlagen erkennen können, welche
5739 Person inhaltlich für die Richtigkeit von Bauvorlagen verantwortlich ist und für deren Inhalt einsteht.
5740
5741 **70.2**
5742 **Zu Absatz 2**
5743 Erst durch den Bauantrag und die Bauvorlagen wird eine ausreichende Prüfung des Bauvorhabens
5744 ermöglicht und der Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Wegen Umfang, Art,
5745 Inhalt und Zahl der Bauvorlagen und der zu verwendenden Vordrucke wird auf die BauPrüfVO und die
5746 VV BauPrüfVO verwiesen.
5747 Für Wohngebäude sind – mit Ausnahme von Hochhäusern – niemals Brandschutzkonzepte erforderlich.
5748 Dies gilt auch dann, wenn Wohngebäude auf einer Mittel- oder Großgarage errichtet werden oder wenn
5749 sich im Erdgeschoss eines gemischt genutzten Gebäudes Gebäudeteile befinden, die als Sonderbauten
5750 einzustufen sind. Auch in diesen Fällen ist für den Wohnteil kein Brandschutzkonzept erforderlich.
5751
5752 Bei Garagen mit mehr als 1000 m² Nutzfläche ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Dies gilt bei
5753 gemischt genutzten Gebäude auch für die Nutzungseinheiten, die als große Sonderbauten einzustufen
5754 sind.
5755
5756 **70.2.4**
5757 **Zu Absatz 2 Satz 4**
5758 Das Nachreichen von Bauvorlagen während des Genehmigungsverfahrens sollte insbesondere dann
5759 gestattet werden, wenn
5760 - die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht zweifelsfrei ist,
5761 - die Baugenehmigung nur unter Befreiung oder Abweichung von zwingenden Vorschriften möglich
5762 ist,
5763 - die Baugenehmigung von der Zustimmung oder von einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis
5764 einer anderen Behörde abhängig ist.
5765
5766 Im Übrigen wird auf § 8 Absatz 3 BauPrüfVO und § 11 BauPrüfVO verwiesen.
5767
5768 Das Nachreichen von Unterlagen im Sinne dieser Vorschrift hemmt die Frist des § 71 nicht.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

5769 **71**
5770 **Behandlung des Bauantrages (§ 71)**
5771 **71.1.**
5772 **Zu Absatz 1**
5773 Absatz 1 regelt die Prüfung auf Vollständigkeit (innerhalb von 10 Arbeitstagen) sowie den Umgang mit
5774 unvollständigen beziehungsweise mit sonstigen erheblichen Mängeln behafteten Bauanträgen.
5775
5776 **71.1.1**
5777 **Zu Absatz 1 Satz 1**
5778 Bei der Prüfung der Vollständigkeit handelt sich um eine formelle Prüfung. Eine umfassende Prüfung,
5779 ob das Vorhaben mit dem materiellen Recht übereinstimmt, ist die nicht Gegenstand der Vorprüfung.
5780 Die Vorprüfung umfasst insbesondere folgende Punkte:
5781 - Prüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Bauvorlagen (siehe BauPrüfVO)
5782 - Prüfung, ob Unterlagen, anhand derer die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (§§ 29 ff.
5783 BauGB) beurteilt werden kann, vorhanden sind
5784 - Überprüfung der Bauvorlageberechtigung (§ 67)
5785
5786 Der Bauaufsichtsbehörde ist es nicht gestattet, die Entgegennahme von Anträgen, die nicht vollständig
5787 sind, abzulehnen.
5788
5789 Ist schon im Rahmen der Vorprüfung absehbar, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, könnte
5790 eine Nachforderung von Unterlagen unverhältnismäßig sein. In diesem Fall käme eine direkte
5791 Ablehnung des Bauantrages nach vorheriger Anhörung in Betracht. Sollte eine Genehmigungsfähigkeit
5792 durch Umplanung möglich sein, hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, die Bauherrschaft auf
5793 den Verstoß gegen materielles Recht hinzuweisen.
5794
5795 **71.1.2**
5796 **Zu Absatz 1 Satz 2**
5797 Bauvorlagen sind unvollständig, wenn nicht sämtliche zur bauaufsichtlichen Prüfung erforderlichen
5798 Unterlagen eingereicht werden. Danach ist jedenfalls dann, wenn die in der BauPrüfVO aufgeführten
5799 Bauvorlagen fehlen, wie zum Beispiel Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, von
5800 unvollständigen Bauvorlagen im Sinne der Vorschrift auszugehen.
5801
5802 Mangelhaft sind Bauvorlagen, wenn sie nicht den einschlägigen Anforderungen der BauPrüfVO
5803 entsprechen. Ferner sind sie mangelhaft, wenn sie widersprüchlich oder unklar sind und deshalb eine
5804 Prüfung des Vorhabens nicht hinreichend möglich ist. Solange der Bauantrag oder die Bauvorlagen
5805 unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel aufweisen, sind diese nicht prüffähig. Daher kann
5806 die materielle Prüfung erst dann beginnen, wenn die nachgeforderten Unterlagen vorliegen und der
5807 Bauantrag vollständig ist.
5808
5809 Ein nicht gestellter Antrag auf Abweichung, Befreiung oder Ausnahme führt nicht dazu, dass der
5810 Bauantrag unvollständig ist. Ist ein Antrag auf Abweichung dem Bauantrag nicht beigelegt, hindert dies
5811 nicht dessen Prüffähigkeit, sondern die Genehmigungsfähigkeit. Eine Nachforderung im Sinne des
5812 Absatz 1 ist daher nicht zulässig. Allerdings sollte die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft
5813 auffordern, einen Antrag auf Abweichung zu stellen, wenn sie erkennt, dass so die
5814 Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages erreicht werden kann.
5815
5816 Bei der Nachforderung von Unterlagen nach Satz 2 handelt es sich um einen Verwaltungsakt, da an das
5817 Verstreichen der mit der Nachbesserungsaufforderung verbundenen Frist unmittelbar eine nachteilige
5818 Rechtsfolge knüpft. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Gründe für die Aufforderung der Nachbesserung
5819 zu benennen.
5820

Es sind alle erheblichen Mängel konkret zu benennen, nur so wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, die Berechtigung der Forderung zu prüfen und die Mängel zu beheben. Auf den Eintritt der Rücknahmefiktion kraft Gesetzes sollte bereits in der Aufforderung zur Mängelbeseitigung beziehungsweise Vervollständigung hingewiesen werden. Der oder dem Antragstellenden wird mit der Nachbesserungsaufforderung bereits die Möglichkeit gegeben, die benannten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben und damit den Eintritt der Rücknahmefiktion zu verhindern. In der Regel kann gemäß § 28 Absatz 2 VwVfG NRW von einer Anhörung vor Erlass des Verwaltungsaktes abgesehen werden.

Die Aufforderung zur Mängelbehebung sollte (schon aus Beweisgründen) in Textform erfolgen. Die der oder dem Antragstellenden zu setzende angemessene Frist ist nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen. Hierbei ist zum einen zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass der Bauherrschaft alle erforderlichen Unterlagen bereits zu dem Zeitpunkt vorliegen, zu dem er einen Bauantrag stellt, damit sein Baugenehmigungsverfahren zügig abgeschlossen werden kann. Zum anderen ist zu berücksichtigen, welche Mängel vorliegen beziehungsweise welche Unterlagen fehlen und ob die Frist auskömmlich zur Behebung der Mängel beziehungsweise zur Vervollständigung des Bauantrags ist. Der Tag des Fristablaufs sollte zur Vermeidung von Missverständnissen konkret benannt werden.

Die Beweislast für den Fristablauf nach Satz 2 obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Eine rückwirkende Fristverlängerung ist wegen der mit Ablauf der Frist gesetzlich fingierten Rücknahme des Antrags nicht mehr möglich. Eine Verlängerung der von der Bauaufsichtsbehörde gesetzten Frist vor Fristablauf ist allerdings nicht ausgeschlossen, vergleiche § 31 Absatz 7 Satz 1 VwVfG NRW. Ein feststellender Verwaltungsakt beziehungsweise ein gesonderter Hinweis, dass die Rücknahmefiktion eingetreten ist beziehungsweise eine Mitteilung über die förmliche Einstellung des Baugenehmigungsverfahrens, ist nicht erforderlich. Eine Mitteilung kann aber zweckmäßig sein.

Für die Aufforderung zur Mängelbeseitigung beziehungsweise Vervollständigung der Unterlagen wurde ein Gebührentatbestand geschaffen. Die Gebühr wird für den Aufwand erhoben, den die Bauaufsichtsbehörde durch die Vorprüfung sowie die Aufforderung zur Mängelbeseitigung beziehungsweise Vervollständigung hatte.

71.2.1.1

Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

Absatz 2 – Absatz 7 regeln das Verfahren für vollständige (prüffähige) Bauanträge. Für diese vollständigen Bauanträge ist der Bauherrschaft unverzüglich unter anderen der Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag (Absatz 6) mitzuteilen, Absatz 2 Satz 1 Nummer 1.

Nach Ablauf des genannten Zeitpunkts der Entscheidung gegenüber der Bauherrschaft tritt keine Genehmigungsfiktion ein.

Die Berechnung des (spätesten) Zeitpunktes der Entscheidung über den Bauantrag erfolgt durch Addition der in Absatz 4 Satz 1 und Absatz 6 Satz 1 genannten Höchstfristen.

Zu ermitteln ist der Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag nach Absatz 6.

71.3

Zu Absatz 3

Die berührten Stellen sind auf diejenigen beschränkt, deren Beteiligung entweder durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder deren Beteiligung wegen fehlender spezifischer Fachkunde der Bauaufsichtsbehörde zwingend erforderlich ist. Durch diese Anhörung und Beteiligung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben nicht anderen öffentlich-rechtlich Vorschriften widerspricht.

5874 Als berührte Stellen kommen unter anderen in Betracht:
5875 - Untere Denkmalbehörden
5876 - Untere Umweltschutzbehörde
5877 - Unteren Naturschutzbehörde
5878 - Untere Wasserbehörde
5879 - Straßenbaubehörden
5880
5881 Eine Anhörung ist entbehrlich, wenn durch die Anhörung offensichtlich keine Erkenntnisse gewonnen
5882 werden, die zu besonderen Anforderungen führen können (Bagatellfall, Wiederholungsfall).
5883
5884 Die Bauaufsichtsbehörden entscheiden in eigener Verantwortung über den Umgang mit den
5885 Stellungnahmen der Fachbehörden.
5886
5887 Die unterbliebene Beteiligung berührt in der Regel nicht den Bestand der Baugenehmigung. Etwas
5888 anderes gilt in den Fällen, in denen die Bauaufsichtsbehörde infolge der unterlassenen Beteiligung
5889 wesentliche Gesichtspunkte außer Acht gelassen hat, die für die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit
5890 des Bauvorhabens wesentlich gewesen wären.
5891
5892 Bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Sinne der §§ 34 und 35 BauGB, die in einem Abstand von
5893 weniger als 35 m zu Wäldern (§ 2 Bundeswaldgesetz in Verbindung mit § 1 LFoG) errichtet werden
5894 sollen, ist die zuständige Forstbehörde zu hören. Im Baugenehmigungsverfahren soll möglichst darauf
5895 hingewirkt werden, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten.
5896
5897 Von der Anhörung anderer Stellen nach Absatz 3 Satz 1 ist die Beteiligung der Brandschutzdienststelle
5898 im Baugenehmigungsverfahren zu unterscheiden. Diese Einbindung kann nicht durch ein Verfahren
5899 nach Absatz 3 Satz 2 ersetzt werden.
5900
5901 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Sonderbauten sind zu hören
5902 - die Brandschutzdienststelle hinsichtlich den unten genannten Anforderungen,
5903 - die Umweltschutzbehörde, soweit Belange des Immissionsschutzes berührt sind, und
5904 - die Bergbehörde, soweit die baulichen Anlagen und Räume der Bergaufsicht unterliegen.
5905
5906 Die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften der BauO NRW 2018
5907 oder der aufgrund der BauO NRW 2018 erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften
5908 obliegt grundsätzlich den Bauaufsichtsbehörden. Die oben genannten berührten Stellen sind deshalb nur
5909 zu solchen Fragen zu hören, die
5910
5911 - Gegenstände betreffen, für deren Beurteilung im Einzelfall die Kenntnisse der Bauaufsichtsbehörde
5912 nicht ausreichen (zum Beispiel Einrichtungen für die Brandbekämpfung, zu erwartende
5913 Emissionen) oder
5914 - in deren Aufgabenbereich liegen (zum Beispiel Immissionsschutzrecht).
5915
5916 Die Brandschutzdienststellen sollen sich äußern, ob die Anforderungen erfüllt sind an
5917
5918 - die Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung,
5919 - die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an
5920 Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, insbesondere wenn eine von den
5921 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr abweichende Lösung geplant ist,
5922 - die Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen (§ 33 Absatz 2 in Verbindung mit
5923 § 37 Absatz 5),
5924 - die Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen,

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

- 5925 - die Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung (wie Wandhydranten,
5926 Schlauchanschlussleitungen, Feuerlöschgeräte, Feuerlöschanlagen) und für den Rauch- und
5927 Wärmeabzug bei Bränden,
5928 - die Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung (wie Brandmeldeanlagen) und für die
5929 Alarmierung im Brandfall (Alarmierungseinrichtungen),
5930 - betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von
5931 Menschen und Tieren (wie Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Feuerschutzübungen).

5932

5933 Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Berücksichtigung der Stellungnahme der
5934 Brandschutzdienststelle und über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen oder Hinweise für die
5935 Baugenehmigung. Soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden und wird ein Einvernehmen nach
5936 erneuter – gegebenenfalls mündlicher – Anhörung nicht erreicht, so unterrichtet die
5937 Bauaufsichtsbehörde die Brandschutzdienststelle von ihrer Entscheidung. Auf Nummer 69.1a wird
5938 hingewiesen.

5939

5940 **71.4**

5941 **Zu Absatz 4**

5942 Die Gemeinde beziehungsweise die berührten Stellen erhalten den Bauantrag und eine Ausfertigung der
5943 Bauvorlagen.

5944

5945 Die Stellungnahme der Gemeinde hat sich auf Sach- und Rechtsfragen zu beschränken, an denen sie im
5946 Baugenehmigungsverfahren beteiligt ist, insbesondere auf Fragen

- 5947 - des Bauplanungsrechts,
5948 - der Erschließung,
5949 - der Einhaltung örtlicher Bauvorschriften (§ 89).

5950

5951 Der Satz 2 betrifft ausschließlich Zustimmungen, Einvernehmen und Benehmen, die nicht in einem
5952 selbstständigen, vorgeschalteten Verfahren einzuholen sind. Erfasst sind nur solche Fälle, in denen
5953 einerseits die andere Behörde nicht mit Außenwirkung eine eigenständige Regelung trifft, in denen aber
5954 andererseits die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung nur erteilen darf, wenn die Zustimmung, das
5955 Einvernehmen oder das Benehmen vorliegen (z. B. § 23 Absatz 1, § 25 Absatz 1 StrWG NRW).

5956

5957 Satz 2 ist im Rahmen der Prüfung des Brandschutzes durch die von der Bauherrschaft beauftragte,
5958 sachverständige Person nicht anwendbar.

5959

5960 Vielmehr ist in diesen Fällen bezüglich der Einholung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle
5961 Satz 3 anzuwenden. Die sachverständige Person hat die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle im
5962 Auftrag der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen. Die sachverständige Person erteilt im Rahmen
5963 ihrer Beauftragung nach außen keinen Verwaltungsakt, sondern gibt gegenüber der unteren
5964 Bauaufsichtsbehörde seinen Prüfbericht ab. In diesem ist aufzunehmen, dass er im Auftrag der unteren
5965 Bauaufsichtsbehörde der Brandschutzdienststelle eine Frist zur Stellungnahme nach Satz 1 gesetzt hat
5966 und gegebenenfalls innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme eingegangen ist. Es ist dann an der
5967 Bauaufsichtsbehörde daraus den Schluss zu ziehen, dass Bedenken der Brandschutzdienststelle nicht
5968 bestehen.

5969

5970 **71.5**

5971 **Zu Absatz 5**

5972 In den Anwendungsbereich fallen die Errichtung, das Repowering oder der Betrieb von Anlagen zur
5973 Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

5974

5975 Der Begriff „Energie aus erneuerbaren Quellen“ umfasst Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen
5976 Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie,

Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, und Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas“. In den Anwendungsbereich der BauO NRW 2018 können neben gebäudeabhängigen und gebäudeunabhängigen Solaranlagen und Wärmepumpen auch Windkraftanlagen an Land, Wasserkraftwerke und Biomassekraftwerke fallen, soweit deren Zulässigkeit nicht im Rahmen eines anderen Genehmigungsverfahrens, insbesondere im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, geprüft wird.

Repowering ist die Modernisierung dieser Anlagen, einschließlich des vollständigen und teilweisen Austausches von Anlagen und/oder Betriebssystemen und –geräten zur Erhöhung der Kapazität oder zur Steigerung der Effizienz der Anlage.

Das Verfahren über eine einheitliche Stelle soll es dem Einzelnen ermöglichen, für ein bestimmtes Vorhaben erforderliche Genehmigungsverfahren, Formalitäten und sonstige Behördenkontakte vollständig - von der Einholung notwendiger Auskünfte bis zur Entgegennahme einer abschließenden Behördenentscheidung - über eine einzige Stelle abzuwickeln, ohne sich an jede einzelne dieser Behörden direkt wenden zu müssen.

Gemäß Satz 2 ist die einheitliche Stelle die örtlich und sachlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde. Die Inanspruchnahme der Einheitlichen Stelle ist freiwillig und erfolgt nur auf Antrag der Bauherrschaft.

In den §§ 71a bis 71e VwVfG ist das Verfahren über eine einheitliche Stelle geregelt. Die einheitliche Stelle hat – abgesehen von den im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren geregelten Zuständigkeiten – keine materiellen Prüfpflichten oder Befugnisse, sondern hat ausschließlich verfahrensbezogene Aufgaben. Eine Entscheidungs- oder Verfahrenskonzentration findet nicht statt. Die Zuständigkeiten der jeweils für die sachliche Prüfung und Entscheidung zuständigen Behörde bleibt unberührt.

71.6

Zu Absatz 6

Eine Entscheidung im Sinne des Satzes 1 meint die Zustimmung, das Einvernehmen und das Benehmen nach landesrechtlichen Vorschriften im Sinne des Absatzes 4 Satz 2.

71.6

Zu Absatz 6

Stellt sich im Laufe der materiellen Prüfung, zum Beispiel aufgrund der Beteiligung der Fachbehörden, heraus, dass weitere Unterlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind, so sind diese nachzufordern. Es kann sich beispielsweise erst im Rahmen der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde ergeben, ob Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Aussagen zum Artenschutz erforderlich sind. Auch die Bebringung zum Beispiel eines Lärmschutzgutachtens kann möglicherweise nicht vorab, sondern erst nach Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde erkennbar sein.

72

Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit (§ 72)

§ 72 statuiert kein eigenes Akteneinsichtsrecht. Ein Anspruch auf Akteneinsicht ergibt sich wie bisher nach VwVfG NRW sowie gegebenenfalls nach UIG oder IFG NRW.

72.1

Zu Absatz 1

Nachbarinnen und Nachbarn im Sinne des Absatzes 1 sind die Eigentümerinnen und Eigentümer benachbarter Grundstücke.

Dieser verfahrensrechtliche Nachbarbegriff entscheidet darüber, wer in bauaufsichtlichen Verfahren zu beteiligen ist. Die Regelung zieht den Kreis der zu beteiligenden Personen weit, indem etwa auch

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Grundstückseigentümer, deren Grundstück nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, zu beteiligen sind, wenn ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von dem Vorhaben und dessen Auswirkungen in hinreichendem Maße berührt werden.

Die Definition des Begriffes erfolgt beim öffentlichen Nachbarschaftsrecht nicht unter räumlichen, sondern unter funktionalen Gesichtspunkten. Dies bedeutet in der Praxis, dass als Nachbarin und Nachbar jeder angesehen wird, der durch die Errichtung, die Nutzung oder den Betrieb einer (baulichen) Anlage beeinträchtigt wird. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob die betreffende Anlage in privater oder öffentlicher Hand ist oder in welcher Form die Beeinträchtigung gegeben ist. Damit dies jedoch der Fall ist, muss sich die Nachbarin oder der Nachbar auf eine nachbarschützende Norm berufen können; das bedeutet auf eine Rechtsvorschrift, welche auch dem Schutz der Nachbarin oder des Nachbarn gilt und nicht nur dem öffentlichen Interesse dient.

Zustellung im Sinne des Satzes 1 ist die förmliche Zustellung nach VwZG.

Allein die Möglichkeit, dass durch eine Abweichung oder Befreiung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn regelmäßig erforderlich. Allerdings sind nur die Nachbarinnen und Nachbarn zu beteiligen, deren Belange von der beantragten Abweichung oder Befreiung berührt werden können.

Sind einzelne (Mit)-Eigentümer, beispielsweise bei Erbengemeinschaften, nur unter Schwierigkeiten oder mit erheblichen Verzögerungen zu ermitteln oder zu erreichen, kann im Interesse eines zügigen Verfahrensablaufs - ausnahmsweise - von einer Benachrichtigung abgesehen werden.

Aus Gründen des Datenschutzes ist gemäß Satz 2 den Nachbarinnen und Nachbarn nur der Sachverhalt mitzuteilen, der es ihnen ermöglicht, ihre rechtlichen Interessen wahren zu können, zum Beispiel der Lageplan und die Ansichtszeichnungen.

Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, für die Beteiligung anonymisierte Bauvorlagen einzureichen. Macht sie von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch, werden die eingereichten Bauvorlagen Gegenstand der Beteiligung.

Geregelt ist lediglich ein Unterrichtsrecht. Eine Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn ist für die Erteilung der Abweichung oder Befreiung nicht erforderlich. Eine erteilte Zustimmung versetzt die Bauaufsichtsbehörde auch nicht in die Lage, die Abweichung oder Befreiung ohne weitere Prüfung zu gestatten; ebenso wenig zwingt eine Einwendung die Behörde dazu, den Antrag zu versagen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat die zu beteiligenden Nachbarinnen und Nachbarn auf die Frist nach Satz 3 hinzuweisen.

Mit Satz 4 wird eine Regelung zur materiellen Präklusion eingeführt. Einwendungen, die nicht innerhalb der Frist von einem Monat vorgebracht werden, können nicht mehr im laufenden noch in künftigen Verfahren vorgebracht werden.

Auf diese Rechtsfolge der Präklusion ist in der Benachrichtigung hinzuweisen. Die erhebliche Eingriffswirkung der zu einem materiellen Rechtsverlust führenden Vorschrift erfordert die exakte Einhaltung der Verfahrensvorgaben. Ist zum Beispiel keine Zustellung der Benachrichtigung erfolgt oder fehlt ein Hinweis auf die Rechtsfolge, tritt eine materielle Präklusion nicht ein.

72.2

Zu Absatz 2

Eine Zustimmung muss in Textform erfolgen. Die Nachbarinnen und Nachbarn können die Zustimmung durch Unterschrift auf den Bauvorlagen oder durch eine gesonderte schriftliche Zustimmung erklären. In jedem Fall muss der konkrete Gegenstand der Zustimmung und der Inhalt erkennbar sein.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

6083 72.3

6084 **Zu Absatz 3 bis 5**

6085 Absatz 3 bis 5 regelt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der sogenannten Seveso-

6086 III-Richtlinie.

6087

6088 Es wird einerseits bestimmt, dass auf Antrag der Bauherrschaft ein Bauvorhaben für einen sogenannten

6089 Störfallbetrieb von der Bauaufsichtsbehörde öffentlich bekannt gemacht werden kann (Absatz 3 Satz 1;

6090 fakultative Öffentlichkeitsbeteiligung) und andererseits, dass bei bestimmten sogenannten

6091 schutzbedürftigen Vorhaben (die in Absatz 3 Satz 2 Nummern 1 bis 3 aufgeführten baulichen Anlagen)

6092 die Bauaufsichtsbehörde zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen hat (Absatz 3 Satz 2;

6093 obligatorische Öffentlichkeitsbeteiligung).

6094

6095 Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist das jeweils zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben (das

6096 mehrere (bauliche) Anlagen umfassen kann). Eine kumulierende Betrachtung von mehreren in

6097 zeitlichem Zusammenhang beantragten Bauvorhaben beziehungsweise von Bauvorhaben in der

6098 Nachbarschaft noch möglichen Bauvorhaben findet nicht statt.

6099

6100 Sofern bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in zeitlichem Zusammenhang mehrere Bauvorhaben

6101 beantragt werden, die (nur) gemeinsam betrachtet den Schwellenwert überschreiten, so wäre jedoch ein

6102 Hinweis der unteren Bauaufsichtsbehörde an die betroffene Gemeinde zielführend, damit diese prüfen

6103 kann, ob sich hieraus eine Planungspflicht nach § 1 Absatz 3 BauGB ergeben kann. Die untere

6104 Bauaufsichtsbehörde hat jedoch nicht die Möglichkeit, mehrere Bauvorhaben unterhalb der

6105 Schwellenwerte „zusammenzurechnen“ und wie ein Vorhaben oberhalb der Schwellenwerte zu

6106 behandeln.

6107

6108 72.7

6109 **Zu Absatz 7**

6110 Einer der genannten Stellen ist vor Entscheidungsfindung der Behörde Gelegenheit zur Stellungnahme

6111 zu den in Absatz 7 genannten Aspekten der Barrierefreiheit zu geben. Aus den Unterlagen muss deutlich

6112 werden, dass unter Bezugnahme auf den Absatz 7 die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wird.

6113 Im Interesse der effektiven Beteiligung umfasst die Unterrichtung sämtliche Unterlagen des

6114 Bauvorhabens, die erforderlich sind, um sachgerecht zu den Aspekten der Barrierefreiheit Stellung

6115 beziehen zu können.

6116

6117 Gibt es mehrere in Betracht kommende Stellen, hat die Bauaufsichtsbehörde ein Wahlrecht, welche

6118 Stelle sie beteiligt. Die Beteiligung kann zeitgleich mit der Beteiligung der Fachdienststellen erfolgen.

6119

6120 Mit dem Begriff der „öffentlichen Hand“ sind Bund, Länder und Kommunen gemeint. Im Falle einer

6121 Gesellschaft des Privatrechts ist auf die Gesellschafter abzustellen. Auch bei einer Mehrheitsbeteiligung

6122 durch die „öffentliche Hand“ (an einer Gesellschaft des Privatrechts) ist Absatz 7 anwendbar. Die

6123 öffentlichen Gesellschafter müssen in einem solchen Fall in der Lage sein, die Gesellschaft zu steuern

6124 (das heißt mehr als 50 Prozent der Geschäftsanteile innehalten).

6125

6126 Es muss ein ausreichender Zeitraum gewährt werden, um den genannten Stellen eine differenzierte

6127 Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt zu ermöglichen. Welche Frist angemessen ist, hängt von den

6128 Umständen des Einzelfalles ab. Hierbei sind insbesondere die Bedeutung und Größe des Bauvorhabens

6129 sowie dessen tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten zu berücksichtigen, wobei eine Frist von zwei

6130 Wochen in der Regel angemessen erscheint.

6131

6132 74

6133 **Baugenehmigung, Baubeginn (§ 74)**

6134 Die Schlusspunkttheorie gilt weiterhin, insoweit ist keine Änderung der Rechtslage eingetreten.

Eine Konzentrationswirkung der Baugenehmigung besteht nur, wenn dies spezialgesetzlich angeordnet ist (vergleiche beispielsweise § 9 DSchG NRW).

74.1

Zu Absatz 1

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählen neben der Landesbauordnung und den Verordnungen auf Grundlage der Landesbauordnung insbesondere das Baugesetzbuch, die Vorschriften des Landschaftsrechts, des Denkmalrechts, des Gebäudeenergierechts, die Vorschriften zum Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zum Gewässerschutz und der Gebäudeelektromobilitätsinfrastruktur, die Bebauungspläne und die als kommunale Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Bei einer Reihe von Vorschriften über den Brandschutz ist die Erfüllung der Vorschrift auf andere Art und Weise als vom Gesetz im Regelfall vorgesehen zulässig, wenn besondere Brandschutzmaßnahmen getroffen werden oder Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen (zum Beispiel § 30 Absatz 2 Satz 3, § 30 Absatz 4 Satz 2 Nummer 5, § 32 Absatz 4). Die Zulässigkeit dieser anderweitigen Vorschriftenerfüllung ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anhörung der Brandschutzdienststelle zu prüfen. Eine solche Prüfung unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle entfällt bei Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, wenn durch Bescheinigung einer sachverständigen Person für die Prüfung des Brandschutzes bestätigt wird, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes erfüllt sind, da sie oder er nach § 16 Absatz 2 SV-VO verpflichtet ist, den Belangen der Brandschutzdienststelle Rechnung zu tragen.

Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung der erforderlichen Bauvorlagen festgestellt hat, dass dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Solange erforderliche Bauvorlagen nicht oder nur zum Teil vorliegen, kann diese Feststellung nicht getroffen werden. Auf besonderen schriftlichen Antrag kann dann gestattet werden, dass mit den Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte begonnen werden darf (Teilbaugenehmigung nach § 76). Werden Bauvorlagen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingereicht, so muss eine Übereinstimmungserklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers vorliegen (§ 7 BauPrüfVO). Dies gilt auch für Einzelnachweise zur Standsicherheit, die nach ihrem Inhalt erst vorgelegt werden können, wenn die Ausführungsplanung erstellt ist (§ 8 Absatz 3 BauPrüfVO).

74.2

Zu Absatz 2

Um die Baugenehmigung rechtssicher bekanntzugeben, ist die Baugenehmigung schriftlich oder elektronisch zu erteilen. Die Formulierung ‚schriftlich oder elektronisch‘ besagt, dass der betreffende Verfahrensschritt sowohl in der herkömmlichen Schriftform, einschließlich ihrer elektronischen Ersatzformen nach § 3a Absatz 2 VwVfG, § 36a Absatz 2 SGB I, § 87a Absatz 3 und 4 AO, als auch grundsätzlich in der einfachsten elektronischen Variante – zum Beispiel als einfache E-Mail – erfolgen kann. Werden personenbezogene Daten per E-Mail versandt, sind die Regelungen in der Anlage zu § 9 des BDSG zu beachten. Vor allem ist zu gewährleisten, dass auf Daten bei der elektronischen Übertragung, beim Transport oder bei ihrer Speicherung nicht unbefugt zugegriffen werden kann. Dies kann insbesondere durch die Verwendung von Verschlüsselungsverfahren sichergestellt werden, die dem Stand der Technik entsprechen.

Die Schriftform kann im elektronischen Verfahren beispielsweise durch eine Bereitstellung der Baugenehmigung im Vorgangsraum eines „virtuellen Bauamts“ ersetzt werden. Mit Einwilligung der Nutzerin oder des Nutzers des Online-Portals (§ 2 Absatz 4 OZG) kann die Baugenehmigung auch über das Portal bekanntgegeben werden.

74.3

Zu Absatz 3

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

6188 Es ist nach § 36 Absatz 1 VwVfG NRW zu verfahren, das heißt Baugenehmigungen dürfen nur mit
6189 Nebenbestimmungen versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen wurden oder
6190 sicherstellen sollen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

6191

6192 **74.4**

6193 **Zu Absatz 4**

6194 Es können nur öffentlich-rechtliche Vorschriften der Erteilung der Baugenehmigung entgegenstehen.
6195 Zum Beispiel steht eine fehlende privatrechtliche Verfügungsbefugnis über ein Grundstück der
6196 Erteilung einer Baugenehmigung nicht entgegen.

6197

6198 **74.5**

6199 **Zu Absatz 5**

6200 Die Beweislast für das Vorliegen einer Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie
6201 bautechnischen Nachweise trägt die Bauherrschaft, die jeweilige Eigentümerin beziehungsweise der
6202 jeweilige Eigentümer der baulichen Anlage.

6203

6204 **74.6**

6205 **Zu Absatz 6**

6206 Von der Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen hat die
6207 Bauaufsichtsbehörde außer der Gemeinde auch

- 6208 - die untere Naturschutzbehörde, sofern sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt war,
- 6209 - die untere Immissionsschutzbehörde, sofern sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt war,
- 6210 - die untere Abfallwirtschaftsbehörde,
- 6211 - das örtlich zuständige Finanzamt (§ 29 Absatz 3 BewG),
- 6212 - die Katasterbehörde (§ 3 Absatz 2 VermKatG NRW)

6213 zu unterrichten.

6214

6215 Gemäß § 195 Absatz 3 SGB VII haben die für die Erteilung von Bauerlaubnissen zuständigen Behörden
6216 dem zuständigen Unfallversicherungsträger nach Erteilung einer Bauerlaubnis den Namen und die
6217 Anschrift der Bauherrschaft, den Ort und die Art der Bauarbeiten, den Baubeginn sowie die Höhe der
6218 in den baubehördlichen Verfahren angegebenen oder festgestellten Baukosten mitzuteilen. Bei nicht
6219 bauerlaubnispflichtigen Bauvorhaben trifft diese Verpflichtung die für die Entgegennahme von
6220 Bauunterlagen zuständigen Behörden. Danach sind in Nordrhein-Westfalen für die Erfüllung dieser
6221 Mitteilungspflicht bei baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die unteren Bauaufsichtsbehörden
6222 und bei nach § 63 freigestellten Bauvorhaben die Gemeinden zuständig. Betroffen von der
6223 Mitteilungspflicht ist nicht nur die Errichtung, sondern auch die bauliche Änderung sowie die
6224 anzeigepflichtige Beseitigung von baulichen Anlagen.

6225

6226 Der Bau-Berufsgenossenschaft Rheinland und Westfalen und der für den Regierungsbezirk Detmold
6227 zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft Hannover als Trägern der gesetzlichen Unfallversicherung sind
6228 mindestens einmal monatlich folgende Daten zu übermitteln:

6229

- 6230 - Name und Anschrift der Bauherrschaft;
- 6231 - Ort der Bauarbeiten (Angaben entsprechend den Rubriken „Baugrundstück“ und „Grundstück“ in
6232 den als Anlagen I/1 bis I/3 zur VV BauPrüfVO bekannt gemachten Vordrucken);
- 6233 - Art der Bauarbeiten (bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben entsprechend der Baugenehmigung,
6234 bei nach § 63 freigestellten Bauvorhaben entsprechend der Rubrik „Bezeichnung des Vorhabens“
6235 in dem als Anlage I/3 zur VV BauPrüfVO bekannt gemachten Vordruck);
- 6236 - Anstelle des Datums des Baubeginns reicht es aus, bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben das
6237 Datum der Baugenehmigung und bei nach § 63 freigestellten Bauvorhaben das Datum des Eingangs
6238 der Bauvorlagen bei den Gemeinden mitzuteilen;

- Anstelle der Baukosten sind bei genehmigungsbedürftigen Gebäuden die Rohbausumme entsprechend Tarifstelle 3.1.1.2 des Allgemeinen Gebührentarifs der AVwGebO NRW und bei genehmigungsbedürftigen sonstigen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 die Herstellungssumme entsprechend Tarifstelle 3.1.1.3 des Allgemeinen Gebührentarifs der AVwGebO NRW anzugeben; bei nach § 63 freigestellten Bauvorhaben sind derartige Angaben nicht erforderlich.

Die Gemeinde erhält neben einer Ausfertigung der Baugenehmigung eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ausgenommen der bautechnischen Nachweise.

74.7

Zu Absatz 7

Aus der Regelung kann nicht geschlossen werden, dass allein die Baugenehmigung in jeden Fall zum Baubeginn berechtigt. Im Rahmen des § 68 darf erst mit dem Bau begonnen werden, wenn die erforderlichen bautechnischen Nachweise und gegebenenfalls erforderliche Bescheinigungen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wurden. Ferner ist § 74 Absatz 8 und 9 zu beachten.

Maßgeblich ist der Zugang der Baugenehmigung bei der oder dem Antragstellenden. Es genügt der Zugang bei einem von mehreren Antragstellenden.

74.8.

Zu Absatz 8

Die Absteckungspflicht ist bereits für die Erdaushubarbeiten erforderlich, damit die genaue Lage des zu errichtenden Baukörpers vermessungstechnisch vorliegt.

Beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde, einen amtlichen Nachweis nach § 83 Absatz 3 Satz 2 zu verlangen, soll sie die Bauherrschaft schon bei Erteilung der Baugenehmigung hierauf hinweisen und ihr nahe legen, bei Absteckung der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder eine Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, einzuschalten.

75

Geltung der Baugenehmigung (§ 75)

75.2.1

Zu Absatz 2 Satz 1

Verlängerungen von Baugenehmigungen, die vor Inkrafttreten des Ersten Änderungsgesetzes (vor dem 02.07.2021) oder Zweiten Änderungsgesetzes (vor dem 01.01.2024) erteilt wurden, sind auf der Grundlage der BauO NRW 2018 in der Fassung des jeweiligen Änderungsgesetzes zu entscheiden. Die Prüfung des Verlängerungsantrages hat nach dem geltenden Recht zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Verlängerung zu erfolgen.

Die Übergangsvorschrift des § 90 Absatz 4 ist auf die Verlängerung nicht anwendbar.

75.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Mit dem in Satz 2 genannten „Fristablauf“ ist der Ablauf der Frist gemeint, innerhalb derer die Geltungsdauer auch rückwirkend verlängert werden kann. Nach Satz 1 beträgt dieser ein Jahr nach Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung, wobei der Ablauf der Geltungsdauer nach § 43 Absatz 1 Satz 1 VwVfG NRW in Verbindung mit § 31 Absatz 2 VwVfG NRW zu ermitteln ist.

6290 Die Geltungsdauer der Verlängerung der Baugenehmigung beginnt wegen der vorgeschriebenen
6291 Rückwirkung immer mit dem zeitlichen Endpunkt der Gültigkeit der Baugenehmigung beziehungsweise
6292 des Vorbescheides, deren beziehungsweise dessen Geltungsdauer weiter verlängert werden soll.

6293

6294 **76**

6295 **Teilbaugenehmigung (§ 76)**

6296 **76.1**

6297 **Zu Absatz 1**

6298 Die Bauvorlagen für eine Teilbaugenehmigung müssen die Feststellung der grundsätzlichen
6299 baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der
6300 bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Teile oder Abschnitte des Vorhabens
6301 ermöglichen. Liegt eine erste Teilbaugenehmigung bereits vor, braucht bei weiteren
6302 Teilbaugenehmigungen die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht mehr geprüft zu werden.
6303 Im Übrigen kann die Zulässigkeit des Vorhabens auch durch Vorbescheid (§ 77) festgestellt werden.

6304

6305 **77**

6306 **Vorbescheid (§ 77)**

6307 **77.1**

6308 **Zu Absatz 1**

6309 Ein Vorbescheid kommt nicht nur zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines
6310 Bauvorhabens in Betracht (sogenannte Bebauungsgenehmigung). Durch ihn kann auch über
6311 bauordnungsrechtliche und sonstige die Genehmigungsfähigkeit betreffende Fragen, insbesondere die
6312 Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Vorschriften (§ 74 Absatz 1), entschieden werden.

6313

6314 Nach Inkrafttreten der BauO NRW 2018 eingehende Anträge, so auch ein Antrag auf Verlängerung
6315 eines Vorbescheides, können nur noch auf der Grundlage des neuen Rechts beschieden werden. Aus
6316 dem Verweis in § 77 Absatz 1 Satz 4 auf § 75 Absatz 2 ergibt sich, dass die Geltungsdauer eines
6317 Vorbescheides auch rückwirkend verlängert werden kann, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der
6318 Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

6319

6320 **77.2**

6321 **Zu Absatz 2**

6322 Ein Vorbescheid ist noch keine Baugenehmigung und berechtigt nicht zum Baubeginn. Wer gleichwohl
6323 mit den Bauarbeiten beginnen will, bedarf hierfür zumindest einer Teilbaugenehmigung (§ 76).

6324

6325 **78**

6326 **Fliegende Bauten (§ 78)**

6327 Die Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren
6328 Gebrauchsabnahmen (FlBauVV) sind im Runderlass Fliegende Bauten (FlBau NRW) gesondert im
6329 Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (SMBL. NRW. 23213). Neben den
6330 Verwaltungsvorschriften enthält der Runderlass Fliegende Bauten noch die Richtlinien über den Bau
6331 und Betrieb Fliegender Bauten (FlBauR).

6332

6333 **79**

6334 **Bauaufsichtliche Zustimmung (§ 79)**

6335 **79.1**

6336 **Zu Absatz 1**

6337 Unter die Regelung des Absatz 1 fallen nur solche nicht verfahrensfreien Bauvorhaben, die auf eine
6338 Genehmigung oder eine Genehmigungsfreistellung gerichtet sind. Ein nicht verfahrensfreies Vorhaben,
6339 das einer Anzeige, nicht aber einer Genehmigung, bedarf (zum Beispiel Anzeige der Beseitigung gemäß
6340 § 62 Absatz 3 Satz 3), fällt demgegenüber nicht in den Anwendungsbereich des Absatz 1. Dies gilt auch
6341 für die Anzeige der Nutzungsänderung nach § 64 Absatz 2.

6342

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

Das Verfahren der bauaufsichtlichen Zustimmung tritt ausschließlich an die Stelle des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Gegebenenfalls andere einzuholende Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen bleiben unberührt.

Die öffentliche Bauherrschaft hat das Recht zu wählen, ob sie für ein Vorhaben eine Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde oder ein Verfahren nach § 79 beantragt. Entscheidet sie sich für das Verfahren nach § 79, hat die öffentliche Bauherrschaft beziehungsweise die von ihr beauftragte Baudienststelle, die die Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 erfüllen muss, zunächst festzustellen, ob ein Antrag auf Zustimmung nach Absatz 1 Satz 2 bei der Bezirksregierung als insoweit zuständiger oberer Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist. Ein Zustimmungsantrag ist in den Fällen des Absatz 1 Satz 3 nicht erforderlich.

Gemäß Absatz 1 Satz 3 ist eine Zustimmung nicht erforderlich, wenn

- die Gemeinde nicht widerspricht und,
- soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen und
- für das Vorhaben keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durchgeführt werden muss.

Um die Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 3 feststellen zu können, hat die Baudienststelle die Gemeinde und die Nachbarn (soweit deren öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind) zu beteiligen. Außerdem prüft die Baudienststelle in eigener Verantwortung, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durchzuführen ist. Stimmen die Gemeinde und die Nachbarn dem Bauvorhaben zu und ist keine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, ist ein Zustimmungsverfahren nicht erforderlich. Die öffentliche Bauherrschaft hat jedoch auch dann, wenn die Beteiligung der Gemeinde und der Nachbarn ergeben hat, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist, die Möglichkeit, eine Zustimmung bei der Bezirksregierung zu beantragen.

79.1.1.1

Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1

Der Begriff „Baudienststelle“ zielt auf eine mit der Planung und Durchführung von Bauaufgaben der jeweiligen öffentlichen Bauherrschaft befasste Organisationseinheit ab. Als Baudienststellen kommen beispielsweise in Betracht:

- das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW)
- die Hochbauämter der Landschaftsverbände.

79.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3

Es liegt in der Verantwortung der öffentlichen Bauherrschaft beziehungsweise der von ihr beauftragten Baudienststelle festzustellen, dass die Voraussetzungen für das Entfallen des Zustimmungserfordernisses vorliegen.

Die Baudienststelle unterrichtet die zuständige Bezirksregierung über das Bauvorhaben (Angabe des Grundstücks, gegebenenfalls Lageplan, Kurzbeschreibung des Vorhabens) und darüber, dass sie die Beteiligung der Gemeinde und der Nachbar gemäß Absatz 1 Satz 3 einleitet. Anschließend informiert sie über das Ergebnis der Beteiligung, wenn sie das Zustimmungserfordernis nicht für gegeben hält. Der Baudienststelle steht es auch in diesen Fällen frei, einen Antrag gemäß Absatz 2 zu stellen.

Die Baudienststelle hat die Gemeinde zu beteiligen und ihr Bauvorlagen, die auch für ein vereinfachtes Verfahren nach § 64 erforderlich wären, vorzulegen, damit die Gemeinde die Möglichkeit hat, das Vorhaben zu beurteilen. Die Baudienststelle setzt der Gemeinde zweckmäßigerweise eine Frist von zwei

6396 Monaten (entsprechend § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde ist hinsichtlich des Widerspruchs
6397 nicht auf die städtebaulichen Gründe der §§ 31, 33 bis 35 BauGB beschränkt.

6398

6399 Die Baudienststelle beteiligt auch die Nachbarn, (§ 72 Absatz 1 Satz 1), soweit deren öffentlich-rechtlich
6400 geschützten Belange von Abweichungen und Befreiungen berührt sein können.

6401

6402 **79.1.4**

6403 **Zu Absatz 1 Satz 4**

6404 Bei der Änderung bestehender Gebäude, die nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer
6405 nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, ist unter den Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 1
6406 keinerlei Verfahren erforderlich. Vergleichbar mit sonstigen verfahrensfreien Vorhaben nach § 62 ist in
6407 diesen Fällen weder eine Beteiligung der Gemeinde noch eine Beteiligung der Nachbarn gesetzlich
6408 vorgesehen.

6409

6410 **79.2**

6411 **Zu Absatz 2**

6412 Dem Antrag auf Zustimmung sind die Bauvorlagen beizufügen, die für ein vereinfachtes Verfahren
6413 gemäß § 64 Absatz 1 vorzulegen wären einschließlich der Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und
6414 Befreiungen, bei denen die obere Bauaufsichtsbehörde über die Anträge auf Abweichungen,
6415 Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 3 Satz 3 entscheidet.

6416

6417 **79.3**

6418 **Zu Absatz 3**

6419 Das Prüfprogramm der zuständigen Bezirksregierung ergibt sich aus Absatz 3 Sätze 1 bis 3. Sie prüft
6420 die Übereinstimmung des Vorhabens mit den in § 64 genannten Vorschriften einschließlich der insoweit
6421 beantragten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen. Darüber hinaus hat sie noch über
6422 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von anderen Vorschriften zu entscheiden, soweit sie
6423 nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben.

6424

6425 **79.4**

6426 **Zu Absatz 4**

6427 Die Baudienststelle hat die Gemeinde im Falle einer Neuerrichtung, einer Änderung einer bestehenden
6428 Anlage mit Erweiterung des Bauvolumens oder einer Nutzungsänderung zu beteiligen und ihr
6429 Bauvorlagen, die auch für ein vereinfachtes Verfahren nach § 64 erforderlich wären, vorzulegen, damit
6430 die Gemeinde die Möglichkeit hat, das Vorhaben zu beurteilen.

6431

6432 Die zuständige Bezirksregierung führt auch das Verfahren zur Herstellung des Einvernehmens mit der
6433 Gemeinde durch (§ 36 BauGB). Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren
6434 Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens
6435 der Genehmigungsbehörde verweigert werden (vergleiche § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB).

6436

6437 Sofern die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig versagt, hat die zuständige Bezirksregierung das
6438 Einvernehmen nach § 73, 79 Absatz 4 Satz 2 zu ersetzen.

6439

6440 Über Absatz 4 Satz 3 ergibt sich, dass die obere Bauaufsichtsbehörde in entsprechender Anwendung
6441 des § 58 Absatz 5 einen Prüfsachverständigen beziehungsweise eine Prüfsachverständige für Brandschutz
6442 beauftragen kann, den Brandschutz einschließlich des Brandschutzkonzeptes zu prüfen.

6443

6444 **79.5**

6445 **Zu Absatz 5**

6446 Die Baudienststelle trägt die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
6447 Dies gilt sowohl für die Dauer des Zustimmungsverfahrens bis zur Baufertigstellung, als auch nach
6448 Abschluss des Verfahrens.

6449
6450 Zur Erfüllung dieser Aufgaben kann sie sich von ihr (zivilrechtlich) beauftragter Sachverständiger
6451 bedienen. Die Beauftragung eines Prüfsachverständigen oder einer Prüfsachverständigen für Brandschutz nach § 58
6452 Absatz 5 kommt für den Aufgabenbereich der Baudienststellen nicht in Betracht.

6453
6454 In den Fällen, in denen die Gemeinde beziehungsweise die Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen
6455 öffentlich-rechtliche Vorschriften feststellt, hat sie der Baudienststelle auf die erkannten Verstöße
6456 hinzuweisen. Beseitigt die Baudienststelle die rechtswidrigen Zustände daraufhin nicht, tritt die
6457 Gemeinde an die zuständige Dienst- und Fachaufsichtsbehörde der Baudienststelle (im Falle des BLB
6458 das Ministerium für Finanzen NRW) heran und bittet diese, aufsichtsbehördlich tätig zu werden.

6459
6460 Die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörden, im Einzelfall bei Vorliegen der Voraussetzungen
6461 Anordnungen nach § 58 Absatz 2 zu treffen, bleibt unberührt.

6462
6463 **79.6**
6464 **Zu Absatz 6**

6465 Zu den baulichen Anlagen, die unmittelbar der Landesverteidigung dienen, gehören zum Beispiel
6466 Kasernengelände und Truppenübungsplätze, die der Öffentlichkeit nicht oder nur eingeschränkt
6467 zugänglich sind. Dies gilt auch zum Beispiel für Sporthallen, Casinos und Supermärkte innerhalb von
6468 Kasernengeländen.

6469
6470 Nicht unmittelbar der Landesverteidigung dienen insbesondere bauliche Anlagen außerhalb solcher
6471 Bereiche wie:

- 6472 • Verwaltungsgebäude,
6473 • Wohngebäude,
6474 • Schulen und Hochschulen aller Art,
6475 • Sport- und Freizeiteinrichtungen,
6476 • Einrichtungen für die Seelsorge und Sozialbetreuung,
6477 • Stellplatzanlagen.

6478
6479 Bei Vorhaben des Absatz 6 wird es sich häufig gleichzeitig um Vorhaben handeln, für die der
6480 Anwendungsbereich des § 37 Absatz 2 BauGB eröffnet ist. Die Bezirksregierung ist sowohl die für das
6481 Kennntnisgabeverfahren zuständige obere Bauaufsichtsbehörde als auch die für die Entscheidung nach §
6482 37 Absatz 2 BauGB zuständige höhere Verwaltungsbehörde.

6483
6484 Da die materiell-rechtlichen Vorschriften der §§ 30 bis 37 BauGB auf solche baulichen Anlagen
6485 uneingeschränkt Anwendung finden, muss anhand der im Kennntnisgabeverfahren vorgelegten
6486 Bauunterlagen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Somit ist § 37 Absatz 2 in
6487 Verbindung mit Absatz 1 BauGB mit seinem materiell-rechtlichen Inhalt zu prüfen. Es sind daher
6488 Bauunterlagen vorzulegen, die der Bezirksregierung als höherer Verwaltungsbehörde im Sinne des
6489 BauGB und der von ihr zu beteiligenden Gemeinde eine Übersicht über das Vorhaben verschaffen und
6490 die erforderliche bauplanungsrechtliche Beurteilung ermöglichen. Es bedarf im Kennntnisgabeverfahren
6491 nicht zwingend der Vorlage vollständiger Bauunterlagen wie im Zustimmungsverfahren. Es ist jedoch
6492 erforderlich, alle Unterlagen vorzulegen, die es der oberen Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, sich einen
6493 Überblick über das Vorhaben zu verschaffen; insbesondere muss die Beurteilung der
6494 planungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB möglich sein.

6495
6496 Sobald ein Vorhaben gemäß Absatz 6 vorgelegt wird, hört die zuständige höhere Verwaltungsbehörde
6497 im Sinne des § 37 Absatz 2 Satz 2 BauGB die Gemeinde an. Da kein bauaufsichtliches Verfahren
6498 durchgeführt wird, ist auch kein Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen. Um der Gemeinde aber
6499 überhaupt ein Anhörungsrecht zu gewährleisten, ist eine Anhörung gemäß § 37 Absatz 2 BauGB
6500 erforderlich. Durch diese Anhörung kann der Planungshoheit der Gemeinde ausreichend Rechnung
6501 getragen werden.

6502 **81**

6503 **Einstellung von Arbeiten (§ 81)**

6504 § 81 und 82 regeln ergänzend zu der Generalmächtigung des § 58 Absatz 2 die Maßnahmen, die die
6505 Bauaufsichtsbehörde in den dort genannten Fällen treffen kann. Auch bei diesen Maßnahmen hat die
6506 Bauaufsichtsbehörde das pflichtgemäße Ermessen auszuüben und den Grundsatz der
6507 Verhältnismäßigkeit zu beachten.

6508

6509 **82**

6510 **Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung (§ 82)**

6511 **82.1**

6512 **Zu Absatz 1**

6513 Nutzungsuntersagungen gemäß Absatz 1 Satz 2 sind regelmäßig für sofort vollziehbar zu erklären, wenn
6514 eine Gefahr für Leib und Leben gegeben ist, zum Beispiel beim Bestehen von Brandschutzmängeln.

6515

6516 **82.2**

6517 **Zu Absatz 2**

6518 Die Neuregelung des Absatz 2 dient dem öffentlichen Interesse an einer Beseitigung einer verfallenden
6519 Anlage und der damit verbundenen Beseitigung von Gefahrenlagen, städtebaulichen Missständen,
6520 sonstigen baurechtswidrigen Verhältnissen sowie unangemessenen Beeinträchtigungen des Orts- und
6521 Landschaftsbildes.

6522

6523 Die Voraussetzungen des Satzes 1 müssen kumulativ vorliegen.

6524

6525 Eine bauliche Anlage im Sinne der Vorschrift gilt als „nicht genutzt“, wenn die Nutzung dauerhaft
6526 aufgegeben ist oder über einen längeren Zeitraum nicht erfolgt. Eine nur vorübergehende Nichtnutzung
6527 der Anlage kann ein Eingreifen nach Absatz 2 nicht rechtfertigen. Bei der Beurteilung sind die Umstände
6528 des Einzelfalls zu berücksichtigen.

6529

6530 Der Wortlaut des Gesetzes stellt nicht auf die rechtmäßige Nutzung der Anlage ab. Die
6531 Tatbestandsvoraussetzungen des Absatzes 2 liegen daher nicht bereits dann vor, wenn die tatsächlich
6532 ausgeübte Nutzung der baulichen Anlage nicht mit der genehmigten Nutzung übereinstimmt.

6533

6534 Eine bauliche Anlage ist im Verfall begriffen, wenn bei objektiver Betrachtung die bauliche Substanz
6535 derart geschädigt ist, dass das Orts- und Landschaftsbild unangemessen beeinträchtigt ist und eine
6536 Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist. Eine völlige Unbrauchbarkeit oder
6537 Zerstörung der Bausubstanz ist dagegen nicht erforderlich. Auch das Bestehen einer unmittelbar
6538 drohenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit muss nicht vorliegen. Nicht von Belang ist, welchen
6539 Ursachen der Verfall zu Grunde liegt (zum Beispiel Brand, Wasser- beziehungsweise Sturmschäden,
6540 Abnutzung, Vandalismus, Vernachlässigung). Ein etwaig damit verbundenes Verschulden des
6541 Berechtigten ist ebenfalls nicht entscheidend beziehungsweise erforderlich.

6542

6543 Von einer im Verfall begriffenen Anlage ist auszugehen bei

6544 - Bauruinen

6545 - vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit zum genehmigten Nutzungszweck (Unbenutzbarkeit)

6546 - Teilabbrüchen, in deren Folge aus dem verbleibenden Baukörper Bauteile ohne Funktion
6547 hervortreten (zum Beispiel Mauerstümpfe)

6548 - erheblicher Beeinträchtigung der Bausubstanz, beispielsweise bei fehlenden Bauteilen oder
6549 funktionslosen Öffnungen in Außenwänden, erheblich beschädigtem Dach oder einem insgesamt
6550 verwahrlosten Zustand der Gesamtanlage.

6551 - unter Umständen bereits bei unwirtschaftlich hohen für eine Sanierung anfallenden Aufwendungen.

6552

6553 Für die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde gelten die allgemeinen Ermessensgrundsätze
6554 für den Erlass einer Beseitigungsanordnung.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

In die Ermessensentscheidung einzubeziehende Gesichtspunkte können unter anderen sein:

- der Zweck der ermächtigenden Regelung
- das Interesse des Eigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten am Erhalt, der Nutzung und Wiederverwendung der baulichen Anlage
- etwaige Belange des Denkmalschutzes
- der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Entgegenstehende private Belange müssen schutzwürdig sein und somit auf der Grundlage objektiver und nachweisbarer Umstände die ernsthafte und nach den Umständen des Einzelfalls umsetzbare Absicht des Eigentümers beziehungsweise des Berechtigten erkennen lassen, innerhalb einer angemessenen Zeitspanne die noch vorhandene Bausubstanz zu sanieren und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Entgegenstehende öffentliche Belange aus dem Bereich des Denkmalschutzes können sich insbesondere aus dem Denkmalcharakter der Anlage (§ 2 DSchG NRW), der Lage des Objekts in einer Denkmalbereichssatzung nach § 10 DSchG NRW oder in einer Pufferzone einer UNESCO Welterbestätte (§ 37 DSchG NRW) und allgemein aus der den Eigentümer treffenden Erhaltungspflicht beziehungsweise der Möglichkeit zu einer Anordnung denkmalenschutzrechtlicher Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Zumutbaren als Konkretisierung der Erhaltungspflicht (§ 7 DSchG NRW) ergeben. In diesen Fällen ist vor einer Entscheidung die zuständige Denkmalbehörde zu beteiligen.

Entgegenstehende öffentliche Belange können sich zudem aus der Lage des Objekts im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ergeben.

Ist die von der Bauaufsichtsbehörde verlangte Beseitigung der Anlage aus rechtlichen Gründen (Miteigentum eines Dritten, Bestehen eines Miet- oder Pachtvertrags) unmöglich, ist zu prüfen, ob der Erlass einer Duldungsanordnung gegenüber dem Betroffenen erforderlich beziehungsweise möglich ist.

Der Regelung des Absatzes 2 kommt keine nachbarschützende Wirkung zu.

83

Bauüberwachung (§ 83)

Gemäß § 27 Absatz 2 BauPrüfVO kann die untere Bauaufsichtsbehörde Teile der Bauüberwachung nach § 83 sowie Teile der Bauzustandsbesichtigung nach § 84 einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur übertragen. Die Übertragung beschränkt sich auf die in § 27 Absatz 1 BauPrüfVO genannten technischen Bereiche. Auch in diesen Fällen wird der Prüfauftrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Auf Grundlage des § 58 Absatz 5 kann die Bauaufsichtsbehörde die Bauüberwachung und beziehungsweise oder die Bauzustandsbesichtigung in Bezug auf den Brandschutz auf eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur für Brandschutz übertragen.

83.1

Zu Absatz 1

Soweit eine Bauüberwachung durchgeführt wird, soll sie sich auch auf die Ausbauphase in Gebäuden erstrecken; außerdem soll darauf geachtet werden, dass die Bauherrschaft der Pflicht nachkommt, ein Baustellenschild anzubringen.

83.2

Zu Absatz 2

Die Bauüberwachung enthält die Prüfung, ob das Vorhaben entsprechend den genehmigten Bauvorlagen ausgeführt wird. Bemerkt die Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen die BaustellVO, zum Beispiel, dass die Vorankündigung bei großen Bauvorhaben nicht ausgehängt wurde, so unterrichtet sie das Arbeitsschutzdezernat der zuständigen Bezirksregierung.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Die Bauaufsichtsbehörde kann zwar gemäß Absatz 2 Satz 2 bei Vorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden, auf die Bauüberwachung und gemäß § 84 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 auf die Bauzustandsbesichtigung verzichten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Bauaufsichtsbehörde in diesen Fällen generell auf die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung verzichten kann. Vielmehr wird sie im Einzelfall zu prüfen haben, ob ein Verzicht vertretbar ist.

In der Regel dürfte bei kleinen Sonderbauten, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden, in Bezug auf den Brandschutz ein Verzicht auf die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung nicht in Betracht kommen.

Verzichtet die Bauaufsichtsbehörde gemäß Absatz 2 Satz 2 auf die Bauüberwachung, gilt dennoch Absatz 3.

83.3.1

Zu Absatz 3 Satz 1

Bei der Regelung des Absatzes 3 Satz 1 handelt es sich um eine Rechtspflicht, die ohne Ausnahme zwingend ist. Der Nachweis nach Absatz 3 Satz 1 muss stets vorgelegt werden.

Über den Zeitpunkt der Nachweispflicht enthält das Gesetz keine Angabe. Aus dem Regelungszusammenhang der §§ 83 und 84 ergibt sich, dass der Nachweis spätestens mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus vorzulegen ist.

Bei Vorhaben nach § 63 ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlage der baulichen Anlage nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. Hinsichtlich der Einhaltung gilt § 63 Absatz 7 Satz 3 in Verbindung mit § 74 Absatz 8.

83.3.2

Zu Absatz 3 Satz 2

Bei der Regelung des Absatzes 3 Satz 2 handelt es sich um eine Ermächtigung, deren Forderung vom Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse abhängig ist. Ein amtlicher Nachweis darf nur in begründeten Fällen verlangt werden, zum Beispiel bei Grundstücken in Hanglage oder bei sehr ungewöhnlichen oder beengten Grundstücksverhältnissen. Aus dieser Vorschrift ist im Umkehrschluss abzuleiten, dass amtliche Nachweise ansonsten nicht gefordert werden dürfen.

Der amtliche Nachweis darüber, dass die Grundrissflächen und Höhenlagen der baulichen Anlagen eingehalten sind, kann nur durch eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder Behörden geführt werden, die befugt sind, Vermessungen zur Einrichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen.

83.4

83.5

Zu Absatz 4 und 5

Im Rahmen der Bauüberwachung nach § 83 und der Bauzustandsbesichtigung nach § 84 braucht die Überprüfung der Verwendbarkeit der Bauprodukte und der Anwendbarkeit der Bauarten nur stichprobenartig zu erfolgen, es sei denn, es gibt konkrete Hinweise, dass Bauprodukte unrechtmäßig verwendet oder Bauarten unrechtmäßig angewendet werden und insofern Verstöße gegen die Bestimmungen der §§ 18, 19, 20 oder 24 zu Bauprodukten oder gegen Bestimmungen des § 17 zu Bauarten vermutet werden müssen.

83.6

Zu Absatz 6

Gemeldet werden sollen Verstöße nur, wenn Anhaltspunkte für systematische Rechtsverstöße vorliegen. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn bei mehreren Bauvorhaben eines am Bau Beteiligten vergleichbare Verstöße erkannt werden. Wird ein Rechtsverstoß nur bei einem einzelnen Bauvorhaben festgestellt, ist eine Mitteilung an die für die Marktüberwachung zuständige Stelle entbehrlich

84

Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung (§ 84)

84.1

Zu Absatz 1

Schließt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung die Baugenehmigung mit ein, erstreckt sich die Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG nur auf das Baugenehmigungsverfahren. Die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung liegen im Hinblick auf die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften weiterhin in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde.

Die Ausführungen zu Nummer 83.2 gelten entsprechend.

84.4

Zu Absatz 4

Stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung von sachverständigen Personen sieht die Landesbauordnung nur in den Fällen vor, in denen Sachverständigenbescheinigungen die Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörden ersetzen.

Da bei Sonderbauten (mit Ausnahme bei Klein- und Mittelgaragen) in Bezug auf den Brandschutz nach § 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 und 4 der Bauaufsichtsbehörde keine Sachverständigenbescheinigungen vorzulegen sind, sind ihr mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens in Bezug auf den Brandschutz auch keine Bescheinigungen sachverständiger Personen über die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung vorzulegen. Auch schriftliche Erklärungen nach § 68 Absatz 2 Satz 3, wonach sachverständige Personen zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden, sind in Bezug auf den Brandschutz für Sonderbauten (mit Ausnahme der Mittelgaragen) nicht vorzulegen.

Auch in den Fällen, in denen sachverständige Personen in ihrer Tätigkeit als Fachbauleiter oder Fachbauleiterin im Auftrag der Bauherrschaft die Übereinstimmung des Bauvorhabens nach Errichtung mit dem Brandschutzkonzept prüfen, sieht die BauO NRW 2018 nicht vor, dass diese Personen eine Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung im Sinne des Absatzes 4 ausstellen.

Der Umfang der seitens der sachverständigen Personen vorzunehmenden stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung ist gesetzlich nicht vorgegeben. Da der Umfang der zu erstellenden Nachweise nach Art des Bauvorhabens und Art der Bauausführung variiert, kann auch der Umfang der stichprobenhaften Kontrollen nicht pauschal vorgegeben werden.

Die Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den erstellten Nachweisen kann seitens der sachverständigen Personen aber nur dann ausgestellt werden, wenn er sich vor Ort auch davon überzeugen konnte, dass die Bauausführung auch tatsächlich entsprechend der erstellten Nachweise erfolgte.

Da die Beauftragung sachverständiger Personen mit den stichprobenhaften Kontrollen nach § 68 Absatz 2 Satz 3 bereits mit der Anzeige des Baubeginns beziehungsweise im Rahmen der Bescheinigung des Brandschutzes bereits vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss, kann im Rahmen der vorausgehenden Vertragsverhandlungen auch der Umfang der voraussichtlich notwendigen stichprobenhaften Kontrollen festgelegt werden, so dass Unstimmigkeiten hinsichtlich des Umfangs der stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung vermieden werden können.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Wenn das Bauvorhaben ohne die geforderten stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung durchgeführt wurde, kann eine sachverständige Person nicht mehr nachträglich bescheinigen, dass sie beziehungsweise er diese Kontrollen durchgeführt hat. Dies gilt auch für die nachträgliche Legalisierung eines Bauvorhabens. In diesen Fällen muss die untere Bauaufsichtsbehörde entscheiden, ob es nach ihrer Auffassung erforderlich ist, die Bauherrschaft aufzufordern, nachträglich einen Nachweis zu erbringen, dass tatsächlich entsprechend den eingereichten bautechnischen Nachweisen gebaut wurde. Ein solcher Nachweis kann gegebenenfalls durch Messungen oder Probeentnahmen geführt werden. Ausschlaggebend für die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde dürfte dabei sein, ob es aufgrund der ihr vorliegenden Erkenntnisse, gegebenenfalls durch Feststellungen im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung, Hinweise darauf gibt, dass möglicherweise nicht entsprechend den von der sachverständigen Person geprüften oder aufgestellten bautechnischen Nachweise gebaut wurde. In diesen Fällen könnte das Bauvorhaben gegebenenfalls auch stillgelegt oder die Nutzung solange untersagt werden, bis die Nachweise vorgelegt worden sind.

Es ist nicht ausreichend, dass sich sachverständige Personen bei der Bescheinigung über die stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung lediglich auf die ihnen vorgelegte Bauleitererklärung berufen, sie selbst aber keine stichprobenhafte Kontrolle während der Bauzeit durchgeführt haben.

85

Baulasten, Baulastenverzeichnis (§ 85)

85.1

Zu Absatz 1

Der Begriff der Baulast ist in Satz 1 legal definiert. Bei einer Baulast handelt es sich um eine freiwillig übernommene Verpflichtung, die von Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern übernommen werden kann, um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen einzuhalten.

Eine Baulast wird durch eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde begründet und mit der Eintragung ins Baulastenverzeichnis wirksam.

85.2

Zu Absatz 2

Die öffentliche Beglaubigung ist in § 129 BGB geregelt. Zuständig für die öffentliche Beglaubigung ist in der Regel der Notar gemäß § 56 Absatz 4 BeurkG. Das Verwaltungsverfahrensgesetz regelt die amtliche Beglaubigung in § 33 und § 34 VwVfG.

Die Verpflichtungserklärung ist vom berechtigten Personenkreis so abzugeben, dass Inhalt und Umfang der übernommenen Verpflichtung hinreichend bestimmbar sind. Im Rahmen der Erklärung sind daher die zur Bestimmbarkeit erforderlichen Umstände des Einzelfalles darzulegen.

Kann die Baulast allein durch den Wortlaut der Verpflichtungserklärung nicht eindeutig beschrieben werden, so ist der Verpflichtungserklärung ein Lageplan beizufügen (zum Beispiel bei einer Verpflichtungserklärung für Baulasten nach § 4 Absatz 1 oder 2 und § 6 Absatz 2 sowie anderen Baulasten, die sich flächenmäßig auf Grundstücke oder Teile von Grundstücken beziehen). Der Lageplan muss den Anforderungen des § 18 BauPrüfVO entsprechen.

Bei Entgegennahme der Verpflichtungserklärung durch die Bauaufsichtsbehörde müssen die Eigentumsverhältnisse am zu belastenden Grundstück von dem berechtigten Personenkreis eindeutig, zum Beispiel durch Grundbuchauszüge, belegt werden. Die Erbbauberechtigten haben ihr Erbbaurecht durch Auszug aus dem Erbbaugrundbuch oder durch andere geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Im Falle von Miteigentum haben alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer die Verpflichtungserklärung abzugeben und unter Wahrung der Formvorschriften des Satzes 1 und 2 zu unterschreiben. Gleiches gilt für Erbbauberechtigte.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

85.3

Zu Absatz 3

Baulasten wirken bis zu ihrer Löschung. Wird eine Baulast gegenstandslos oder besteht aus anderen Gründen an ihrem Fortbestehen kein öffentliches Interesse mehr, so erklärt die Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Beteiligten den Verzicht auf die Baulast. Die Einhaltung der Schriftform ist nicht erforderlich. Es wird die Erklärung des Verzichts durch Textform empfohlen. Bei der Eintragung der Löschung im Baulastenverzeichnis ist nach Nummer 85.4 zu verfahren. Die Löschung ist den Beteiligten mitzuteilen.

85.4.1

Zu Absatz 4 Satz 1

Das Baulastenverzeichnis wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde jeweils für das Gebiet einer Gemeinde geführt. Ist die Gemeinde in mehrere Bauaufsichtsbezirke unterteilt, so kann das Baulastenverzeichnis entsprechend untergliedert werden.

Jedes belastete Grundstück erhält ein eigenes Baulastenblatt (siehe hierzu beispielsweise Muster als Anlage zu Nummer 85.4.1), welches mehrere Seiten umfassen kann. Die Baulastenblätter dürfen nur einseitig beschrieben werden.

Reicht die erste Seite des Baulastenblattes für weitere Eintragungen nicht mehr aus, so sind nach Bedarf weitere Seiten nachzuheften oder weitere Karteikarten einzustellen. Das Baulastenblatt für jedes Grundstück ist mit fortlaufenden Seitenzahlen zu versehen. Umfasst ein Baulastenblatt mehr als eine Seite, so ist die Nummer der folgenden Seite erkennbar zu vermerken. Auf gesonderte Baulastenblätter für die auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Erbbaurechte ist hinzuweisen.

Die Bezeichnung des belasteten Grundstücks ist in den Baulastenblättern laufend zu halten. Soweit die Grundstücke nach Straße und Hausnummer bezeichnet sind, können Änderungen der Katasterbezeichnung unberücksichtigt bleiben.

Das Baulastenverzeichnis kann elektronisch oder analog geführt werden. Die elektronische Führung des Baulastenverzeichnisses hat dem EGovG NRW zu entsprechen. Die Anforderungen zur analogen Baulastenverzeichnisführung sind für die elektronische Führung sinngemäß anzuwenden. Bei der digitalen Führung des Baulastenverzeichnisses ist sicherzustellen, dass alle Eintragungen dokumentiert und nachvollzogen werden können.

85.4.2

Zu Absatz 4 Satz 2

Eintragungen in das Baulastenverzeichnis dürfen nur auf Grund einer Eintragungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde vorgenommen werden.

Die Eintragungsverfügung ist auf dem Original der Verpflichtungserklärung zu setzen oder mit ihr zu verbinden. Die Verpflichtungserklärung und die Eintragungsverfügung sind nach Eintragung in das Baulastenverzeichnis zu den Bauakten des belasteten Grundstücks zu nehmen. Die Eintragungsverfügung hat den vollständigen Wortlaut der Eintragung sowie die genaue Bezeichnung der von der Eintragung betroffenen Grundstücke zu enthalten, soweit diese nicht bereits in der Verpflichtungserklärung hinreichend bezeichnet sind.

Jede Eintragung ist unter Angabe des Tages, an dem sie erfolgt, von geeigneten Bediensteten zu unterschreiben. Als Tag der Eintragung ist der Tag anzugeben, an dem die Eintragung unterschrieben wird. Beim Einschreiben der Eintragung ist deshalb der Eintragungstag zunächst offen zu lassen. Die Eintragungen sind mit fortlaufenden Nummern zu versehen (vergleiche Spalte 1 der Anlage zu Nummer 85.4.1). Bezieht sich die neue Eintragung auf eine frühere Eintragung, so ist dies bei der früheren Eintragung zu vermerken (vergleiche Spalte 3 der Anlage zu Nummer 85.4.1). Gelöschte oder geänderte

Eintragungen sind rot durchzustreichen. Ferner ist der Inhalt der Eintragung in Form des Wortlautes der Verpflichtungserklärung einzutragen (vergleiche Spalte 2 der Anlage zu Nummer 85.4.1). Es genügt jedoch auch, wenn nur der wesentliche Inhalt der übernommenen Verpflichtung eingetragen wird. Ferner können neben Vermerken der Änderungen, die stets eingetragen werden müssen, noch Hinweise auf die Bauakten oder auf andere Grundstücke eingetragen werden (vergleiche ebenfalls Spalte 3 der Anlage zu Nummer 85.4.1).

Wird in der Verpflichtungserklärung auf einen Lageplan Bezug genommen, so ist dieser auch bei der Eintragung anzufügen (siehe hierzu auch Nummer 85.2).

Je eine Abschrift der Eintragung erhalten:

- die verpflichtete Grundstückseigentümerin oder der verpflichtete Grundstückseigentümer,
- die Eigentümerin oder der Eigentümer des begünstigten Grundstücks; falls die Baulast mit Rücksicht auf ein anhängiges Baugenehmigungsverfahren eingeräumt worden ist, wird die beglaubigte Abschrift der Eigentümerin oder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks als Anlage zur Baugenehmigung mitübersandt,
- die Gemeinde, sofern sie nicht selbst das Baulastenverzeichnis führt.

Mit der Führung des Baulastenverzeichnisses sind von der unteren Bauaufsichtsbehörde geeignete Bedienstete zu beauftragen; für diese sind Vertreter zu bestellen. Auftrag und Bestellung sind aktenkundig zu machen.

Neben dem Baulastenverzeichnis ist ein Nachweis zu führen, aus dem jederzeit ersichtlich ist, ob für ein bestimmtes Grundstück ein Baulastenblatt besteht. Die Form des Nachweises ist freigestellt. Jedes Grundstück, für das ein Baulastenblatt angelegt wird, ist in den Nachweis aufzunehmen.

Wird nach Absprache mit dem Katasteramt bei automatisierter Führung des Katasterbuchwerks ein entsprechender Nachweis im Katasterbuchwerk geführt, kann auf die Einrichtung des Nachweises durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet werden.

Soweit festgestellt wird, dass die Bezeichnung belasteter Flurstücke sich geändert hat, erteilt das Katasteramt der Bauaufsichtsbehörde als Unterlage für die Berichtigung der Baulastenblätter:

- a) bei Formveränderungen einen beglaubigten Auszug aus der Flurkarte, in dem die neuen Grenzen und Flurstücknummern rot gekennzeichnet sind;
- b) bei sonstigen Umnummerierungen und für Grundstücke, die erstmalig eine Hausnummer erhalten haben, eine Identitätsbescheinigung.

Solche Änderungen kann auch eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur der Bauaufsichtsbehörde mitteilen, wenn ihr oder ihm diese Änderungen bei ihrer oder seiner Tätigkeit bekannt geworden sind. Die Änderungen sind auf dem Baulastenblatt zu vermerken.

Werden durch Teilung oder Grenzänderung des Grundstücks eingetragene Baulasten betroffen, so ist für die neugebildeten Grundstücksteile ein neues Baulastenblatt anzulegen, wenn sich die Baulast auch auf den neugebildeten Grundstücksteil erstreckt. Eintragungen aufgrund einer Mitteilung des Katasteramtes oder einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs bedürfen gleichfalls einer besonderen Eintragungsverfügung.

Die Anforderungen zur analogen Baulastverzeichnisführung sind für die elektronische Führung sinngemäß anzuwenden.

85.4.2

Zu Absatz 4 Satz 2

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

6872 Nach Satz 2 können - neben anderen baurechtlichen Verpflichtungen - auch Auflagen, Bedingungen,
6873 Befristungen und Widerrufsvorbehalte in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Auflagen sind
6874 jedoch im Baulastenverzeichnis nur zu vermerken, wenn es sich um solche Auflagen handelt, die nicht
6875 nur ein einmaliges Tun, Dulden oder Unterlassen betreffen. Die Eintragung darf erst vorgenommen
6876 werden, wenn die Auflagen, Bedingungen, Befristungen oder Widerrufsvorbehalte unanfechtbar
6877 geworden sind.

6878

6879 **85.5**

6880 **Zu Absatz 5**

6881 Die Einsicht in das Baulastenverzeichnis und den Nachweis nach Nummer 85.4.2 ist jeder Person
6882 gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Das Gleiche gilt für die Einsicht in die Baulastakten,
6883 soweit dies zur Feststellung des Inhalts und Umfangs der Baulast erforderlich ist. Ein berechtigtes
6884 Interesse kann unter anderem bei den dinglich Berechtigten am Grundstück sowie bei kaufinteressierten
6885 Personen oder deren Vertretern und künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigerinnen und -
6886 gläubigern angenommen werden. Bei Notarinnen und Notaren sowie für die Anfertigung von
6887 Lageplänen bei Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, Fachplanerinnen und Fachplanern und
6888 Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ist
6889 allgemein von einem berechtigten Interesse auszugehen. Soweit die Einsicht gestattet ist, können
6890 Auszüge gefordert werden.

6891

6892 Für die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis und dem Nachweis gelten die
6893 Regelungen für die Einsicht entsprechend.

6894

6895 **86**

6896 **Ordnungswidrigkeiten (§86)**

6897 **86.4.2**

6898 **Zu Absatz 4 Satz 2**

6899 Die Bauaufsichtsbehörden haben in den Fällen des Absatzes 4 Satz 2 den Verstoß bei der jeweiligen
6900 Baukammer anzuzeigen. Neben der nachrichtlichen Mitteilung über den Verstoß hat die zuständige
6901 Bauaufsichtsbehörde die Baukammer über die Rechtskraft des erlassenen Bußgeldbescheides in
6902 Kenntnis zu setzen. Eine Durchschrift des rechtskräftig gewordenen Bußgeldbescheides hat die
6903 zuständige Bauaufsichtsbehörde der jeweiligen Baukammer zu übersenden.

6904

6905 **88**

6906 **Technische Baubestimmungen (§ 88)**

6907 **88.1**

6908 **Zu Absatz 1**

6909 Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und
6910 Ausführungsregelungen abweichende Lösungen können ohne förmliches Verfahren angewandt werden,
6911 soweit mit der abweichenden Lösung gleichwertig die Anforderungen erfüllt werden, in der VV TB
6912 NRW eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist und die förmlichen Verfahren für Bauarten,
6913 Bauprodukte und Abweichungen von Anforderungen nicht berührt sind.

6914

6915 Im Übrigen vergleiche die Ausführungen zu Nummer 69.1.

6916

6917 **89**

6918 **Örtliche Bauvorschriften (§89)**

6919 **89.1.5**

6920 **Zu Absatz 1 Nummer 5**

6921 Die Gemeinde kann gemäß Nummer 5 durch Satzung örtliche Bauvorschriften unter anderen über die
6922 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke treffen. Die Gestaltung umfasst auch die
6923 Begründung und Bepflanzung.

6924

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder
Anwendung freigegeben!

Die Gemeinde kann über das Merkmal der Gestaltung weiterhin auch Festlegungen zur konkreten Gestaltung der Oberfläche machen. Neben Bestimmungen zur Art der Bodenbedeckung und der Belagsbeschaffenheit der nicht überbauten Flächen kann darunter auch ein umfassendes Verbot von Schottergärten fallen. Ferner sind nach Auffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde von dem Begriff der Gestaltung auch weiterhin Festlegungen zur gärtnerischen Gestaltung umfasst. Den Kommunen ist es daher auf Grundlage der Nummer 5 möglich, umfassende Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung im Rahmen von Satzungen zu treffen. Dem stehen auch nicht die Regelungen des § 8 Absatz 1 entgegen.

Der Wirksamkeit einer bereits bestehenden Satzung steht auch nicht der Umstand entgegen, dass die im Zeitpunkt des Erlasses der Satzung gegebene Satzungsermächtigung (zum Beispiel § 86 Absatz Nummer 4 BauO NRW 2000) zu einem späteren Zeitpunkt entfallen beziehungsweise geändert worden ist. Das nachträgliche Erlöschen oder auch die nachträgliche Änderung einer Ermächtigung hat keine Auswirkungen auf den Rechtsbestand einer ordnungsgemäß erlassenen Rechtsverordnung hat (BVerfGE 9, 3 (12); 14, 245 (249)). Für den Rechtsbestand einer ordnungsgemäß erlassenen kommunalen Satzung gilt insoweit nichts anderes. Der Wegfall bzw. die Änderung einer Ermächtigungsgrundlage lässt nach dem Grundsatz der Normenkontinuität das Recht unberührt, das zur Geltungszeit wirksam zustande gekommen war (vergleiche BSG, Urteil v. 01.03.2011, B 1 KR 10/10R – unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BVerwG und des BVerfG, u.a. BVerwG, Urt. v. 31.01.1997 - 1 C 20.95 -). Einer Akzessorietät von gesetzlicher Ermächtigungsgrundlage und untergesetzlicher Norm bedarf es nur zum Zeitpunkt ihres Erlasses.

Eine andere Beurteilung - abweichend von dem Grundsatz der Normenkontinuität – ist nur vorzunehmen ist, wenn eine Rechtsverordnung ihrem Inhalt nach mit der nunmehr geltenden Gesetzeslage nicht mehr zu vereinbaren ist bzw. mit dieser im Widerspruch steht (Vergleich BVerwG, Urteil vom 06.10.1989 (4 C 11/86)).

90

Übergangsvorschriften (§ 90)

90.4

Zu Absatz 4

Die Formulierung „vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes“ bezieht sich auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des letzten Änderungsgesetzes und soll ausweislich der Gesetzesbegründung auch für zukünftige Änderungsgesetze gelten.

Bezugspunkt ist demzufolge das Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und damit die BauO NRW 2018 in der Fassung des Zweiten Änderungsgesetzes. In Betracht kommen daher vor dem 01. Januar 2024 eingeleitete, aber nicht abgeschlossene Verfahren.

Für diese Verfahren ist das bis dato geltende formelle wie materielle Recht weiter anzuwenden. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Satz 1 und 2. da Satz 2 abweichend davon der Bauherrschaft ein Wahlrecht einräumt, die Anwendbarkeit des geltenden (formellen und materiellen) Rechts zu beantragen.

Neben Baugenehmigungsverfahren umfasst die Vorschriften unter anderen auch Verfahren der Genehmigungsfreistellung und (isolierte) Abweichungsverfahren.

Ein Verfahren ist eingeleitet, wenn ein Verwaltungsverfahren im Sinne des § 9 VwVfG NRW vorliegt. Dies ist zum Beispiel mit der Stellung eines Bauantrages der Fall. Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung ist das Verfahren dann eingeleitet, wenn die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht werden.

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

6978
6979
6980

Anlage A zu Nummer 11.3 VV BauO NRW 2018

Bitte in Klarsichthülle an der Baustelle anbringen		
Baustellenschild		
für die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens (§§ 64, 65 BauO NRW 2018)		
Bauvorhaben	Genaue Bezeichnung des Vorhabens	
	Bauort (Straße, Hausnummer, Ortsteil)	
	Baugrundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück)	
Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser	Name, Vorname	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Unternehmerin/ Unternehmer für den Rohbau	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Bauleiterin/ Bauleiter	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Baugenehmigung	Baugenehmigung Nummer:	erteilt am:
	Bauaufsichtsbehörde	
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherrschaft (Name, Vorname)	Telefon (mit Vorwahl); E-Mail
	Anschrift	
Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Vorhaben hat die Bauherrschaft gemäß § 11 Absatz 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.		

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigeben!

Bitte in Klarsichthülle an der Baustelle anbringen		
Baustellenschild für die Ausführung eines freigestellten Vorhabens (§ 63 BauO NRW 2018)		
Bauvorhaben	Genaue Bezeichnung des Vorhabens	
	Bauort (Straße, Hausnummer, Ortsteil)	
	Baugrundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück)	
Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser	Name, Vorname	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Unternehmerin/ Unternehmer für den Rohbau	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Bauleiterin/ Bauleiter	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl); E-Mail
Baubeginnanzeige	Der Baubeginn wurde der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde angezeigt.	
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherrschaft (Name, Vorname)	Telefon (mit Vorwahl)
	Anschrift	
Bei der Ausführung freigestellter Vorhaben nach § 63 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) hat die Bauherrschaft gemäß § 11 Absatz 3 BauO NRW 2018 an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.		

6982

6983

6984

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Anlage A zu Nr. 42.7 VV BauO NRW 2018 - Seite 1 -

Anschrift der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers

- ☐ Für die Bauherrin / den Bauherrn
☐ Für die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin / den
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
☐ Für die untere Bauaufsichtsbehörde¹⁾

Anschrift der Bauherrin/des Bauherrn

Standort der Abgasanlage(n):

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Aktenzeichen:

Datum der Besichtigung:

Bescheinigungs-Nr.:

☐ Bescheinigung ²⁾ ☐ Mängelmitteilung
 der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers gemäß
 § 42 Absatz 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

ich habe in Ihrem Auftrag die Abgasanlage an dem oben genannten Standort überprüft.
 Es handelt sich dabei um

- 1 ☐ einen Schornstein (= Abgasanlage für Feuerstätten für feste Brennstoffe).
☐³⁾ _____
 (nähere Angaben zur Lage des Schornsteins)
- 1.1 ☐ der errichtet wurde. ☐ der geändert wurde.
☐ Den Schornstein habe ich auch im Rohbauzustand besichtigt.
- 1.2 ☐ an den _____ Feuerstätte(n) für feste Brennstoffe und
 (Anzahl)
☐⁴⁾ _____ Feuerstätte(n) für flüssige Brennstoffe
 (Anzahl)
☐⁴⁾ _____ Feuerstätte(n) für gasförmige Brennstoffe
 (Anzahl)
 angeschlossen wurde(n).
- 1.3 Der Schornstein
☐ wird mit Ventilator(en) betrieben.
☐ besteht innen aus ☐ mineralischen Baustoffen ☐ Stahl ☐ _____
 (sonstiger Baustoff)
2. ☐ eine Abgasleitung,⁵⁾
☐³⁾ _____
 (nähere Angaben zur Lage der Abgasleitung)
- 2.1 ☐ an die _____ Feuerstätte(n) für flüssige Brennstoffe
 (Anzahl)
☐ _____ Feuerstätte(n) für gasförmige Brennstoffe
 (Anzahl)
 angeschlossen wurde(n).
- 2.2 Die Abgasleitung
☐ wird durch Ventilator(en) mit Überdruck betrieben.
☐ besteht innen aus ☐ mineralischen Baustoffen ☐ Stahl ☐ Kunststoff
☐ _____
 (sonstiger Baustoff)

¹⁾ Übersendung an die untere Bauaufsichtsbehörde nur, wenn unter 4.2 Mängel aufgeführt sind und die ggfs. eingeräumte Frist (siehe 4.22) fruchtlos verstrichen ist.

²⁾ Für jede Abgasanlage ist eine eigene Bescheinigung erforderlich.

³⁾ Nähere Angaben zur Lage sind nur erforderlich, wenn mehrere Abgasanlagen für ein Gebäude vorkommen.

⁴⁾ Nur bei gemischter Belegung mit Feuerstätten für feste Brennstoffe ankreuzen. Der Anschluss von Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe ist sonst stets unter 2.1 zu vermerken.

⁵⁾ Um eine Abgasleitung handelt es sich auch dann, wenn Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe an eine Abgasanlage von der Bauart eines Schornsteins angeschlossen werden.

Anlage A zu Nr. 42.7 VV BauO NRW 2018- Seite 2 -

3. ☐ eine Anlage zur Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren oder Blockheizkraftwerken,
☐³⁾ _____
 (nähere Angaben zur Lage der Abgasleitung)
- 3.1 ☐ an die _____ Verbrennungsmotore (n) für _____ feste / _____ flüssige / _____ gasförmige Brennstoffe
 (Anzahl)
- ☐ _____ Blockheizkraftwerk (e) für _____ feste / _____ flüssige / _____ gasförmige Brennstoffe
 (Anzahl)
 angeschlossen wurde(n).

4. Ergebnis meiner Prüfung

- 4.1 Ich bescheinige gemäß § 42 Absatz 7 Satz 1 BauO NRW 2018, dass die Abgasanlage/Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase
- ☐ sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und
- ☐ für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n) geeignet ist.
- ☐ Die unter 4.2 aufgeführten Mängel sind inzwischen beseitigt worden.

Mit freundlichen Grüßen

_____, den _____

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)

- 4.2 Ich habe festgestellt, dass die Abgasanlage /Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase wegen der nachfolgend beschriebenen Mängel
- ☐ nicht betriebsicher ☐ nicht brandsicher
- ☐⁶⁾ in sonstiger Weise gefährlich ☐ unzumutbar belästigend
- ist und deshalb eine Bescheinigung nach § 42 Absatz 7 Satz 1 BauO NRW 2018 noch nicht ausgestellt werden kann.
 Mängelschreibung: (ggf. auf besonderem Blatt ergänzen)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

ich empfehle Ihnen, die beschriebenen Mängel zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

- 4.21 ☐⁷⁾ Ich habe die beschriebenen Mängel gemäß § 42 Absatz 7 Satz 4 BauO NRW 2018 der unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt und bitte Sie, die Abgasanlage /Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase wegen der von ihr ausgehenden Gefahren bis zur Beseitigung der Mängel nicht zu betreiben.
- 4.22 ☐ Ich bitte, mir nach Beseitigung der Mängel Gelegenheit zur Nachprüfung bis zum _____ zu geben. Nach Ablauf dieser Frist muss ich gemäß § 42 Absatz 7 Satz 4 BauO NRW 2018 die Mängel der unteren Bauaufsichtsbehörde mitteilen.
 (Frist)

Mit freundlichen Grüßen

_____, den _____

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)⁶⁾ Hier auch ankreuzen, wenn die Abgasanlage für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n) nicht geeignet ist.⁷⁾ Nur ankreuzen, wenn eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung gemäß Nr. 4.22 nach der Art der Mängel nicht verantwortet werden kann oder keinen Erfolg verspricht.

Anschrift der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers

Anlage B zu Nr. 42.7 VV BauO NRW

- ☐ Für die Bauherrin/den Bauherrn
☐ Für die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin / den
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger

Anschrift der Bauherrin/des Bauherrn

Standort der Abgasanlage(n):

Straße

(PLZ, Ort)

(Straße, Hausnummer)

(PLZ, Ort)

Datum der Besichtigung:
Bescheinigungs-Nr.:

Besichtigung der Schornsteine im Rohbauzustand
durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin/den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
gemäß § 42 Absatz 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

an dem oben genannten Standort wurde(n)
_____ Schornstein(e) (= Abgasanlage(n) für Feuerstätten für feste Brennstoff(e) errichtet.
(Anzahl)

Den Schornstein habe ich in Ihrem Auftrag gemäß § 42 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018 im Rohbauzustand
besichtigt und

- ☐ keine Mängel festgestellt.
☐ folgende Mängel festgestellt, die voraussichtlich der Ausstellung einer Bescheinigung nach § 42 Absatz 7
Satz 1 BauO NRW 2018 entgegenstehen werden:

Mit freundlichen Grüßen

_____, den _____

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)

Geben Sie mir bitte nach Abschluss der Bauarbeiten Nachricht, damit ich dann die notwendige Überprüfung nach
Fertigstellung durchführen kann.

6988
6989
6990
6991

Anlage A zu Nummer 62.1.2 VV BauO NRW 2018

- Bescheinigungen nach § 62 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 müssen dem nachfolgenden Muster entsprechen-

Unternehmerin/Unternehmer (Name), Sachverständige/Sachverständiger (Name)	Bescheinigung gemäß § 62 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW über die Errichtung oder Änderung*) von Anlagen nach
	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe c BauO NRW 2018
Straße	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe d BauO NRW 2018
	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe e BauO NRW 2018
Plz, Ort	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe f BauO NRW 2018
	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe g BauO NRW 2018
	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe h BauO NRW 2018
	- § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe i BauO NRW 2018
	*) Die Bescheinigung ist nicht erforderlich beim Auswechseln gleichartiger Teile der Anlage
Bauherrschaft	Standort der Anlage
Straße	Straße
PLZ, Ort	PLZ, Ort
1. Anlageart ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe c BauO NRW 2018 (Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe d BauO NRW 2018 (Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe e BauO NRW 2018 (Anlagen zur Wasserstoffherzeugung für den Eigenverbrauch) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe f BauO NRW 2018 (Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe g BauO NRW 2018 (Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe h BauO NRW 2018 (Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger) ☐ Anlage gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe i BauO NRW 2018 (Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen)	
2. Beschreibung der Anlage Nennleistung _____ kW elektrisch _____ kW thermisch	
3. Ich habe an dem o.g. Standort die Anlage ☐ errichtet ☐ geändert ☐ als Sachverständige/Sachverständiger überprüft.	
4. Die Anlage, ihre Teile und Einrichtungen besitzen die erforderlichen CE-Kennzeichnungen oder Ü-Zeichen.	
5. Die von mir durchgeführte/überprüfte Maßnahme entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.	
6. Ich habe mich davon überzeugt, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an - die Aufstellung und die Abführung der Abgase, Prozess- oder Verbrennungsgase eingehalten sind und - die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen vorhanden sind.	
Datum/Unterschrift Unternehmerin/Unternehmer, Sachverständige/Sachverständiger	

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigeben!

6992

6993

Schall- und Wärmeschutz	
Nachweis über Schall- und Wärmeschutz grundsätzlich erforderlich bei: Genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben (§ 64 bzw. § 65 BauO NRW 2018): - Vorlage bei Bauaufsichtsbehörde spätestens mit der Anzeige des Baubeginns, § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 - Erklärung der sachverständigen Person, wonach diese zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurde (§ 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018), (im Folgenden: Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018) Bauvorhaben nach § 63 BauO NRW 2018: - Nachweise und Bescheinigungen müssen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen (§ 63 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018, aber keine Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich, sondern Verbleib bei der Bauherrschaft	
Wohngebäude GK 1 und 2, (genehmigungsbedürftige <u>und</u> nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellte) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018)	- Erstellung eines Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz; gegebenenfalls Nachweis des Wärmeschutzes: Aufstellung durch eine berechtigte Person nach § 88 GEG i.V.m. § 2 Absatz 3 Satz 3 GEG-UVO NRW. - keine Bescheinigung über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz durch eine sachverständige Person gefordert (§ 68 Absatz 3 Satz 1 i. V. m. § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018) - Keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018, im Fall des Wärmeschutzes aber gegebenenfalls Erfüllungserklärung nach § 92 GEG; § 2 Absatz 2 Nummer 3 und Absatz 3 GEG-UVO NRW erforderlich.
Genehmigungsbedürftige Wohngebäude GK 3 – 5 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen	- Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Wohngebäude der GK 3 und 4, die nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellt sind	ohne Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde, Verbleib bei der Bauherrschaft: - Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018 i.V.m. 63 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Genehmigungsbedürftige, sonstige Gebäude GK 1-5, die <u>nicht</u> unter § 68 Absatz 3 Nummer 2 und 3 BauO NRW 2018 fallen	Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW) Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Gemäß § 63 Absatz 1 Nummer 2 genehmigungsfrei gestellte sonstige Gebäude der GK 1 und 2 (z. B. Rechtsanwaltskanzleien oder sonstige vergleichbare freiberuflich genutzte Vorhaben im Umfang einer Wohnung), die	ohne Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde, Verbleib bei der Bauherrschaft: - Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 BauO NRW 2018 i.V.m. 63 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018

nicht unter § 68 Absatz 3 Nummer 2 und 3 fallen	
Sonstige Gebäude, die unter § 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 fallen (genehmigungsbedürftige und nach § 63 Absatz 1 Satz 1 genehmigungsfrei gestellte): -freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu 2 Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist (§ 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2) -eingeschossige Gebäude, mit einer Grundfläche bis 200 m² (§ 68 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3) (<u>Hinweis:</u> die nicht Wohngebäude sind)	• Nachweis über Schall- und Wärmeschutz <u>soweit</u> erforderlich; • keine Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über den Schall- und Wärmeschutz (§ 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 i. V. m. § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018) gefordert; • Nachweis des Wärmeschutzes: Aufstellung durch eine berechtigte Person nach § 88 GEG i.V.m. § 2 Absatz 3 GEG-UVO NRW, soweit Anforderungen nach dem GEG i.V.m. GEG-UVO NRW gestellt werden. • keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Nutzungsänderungsanzeige nach § 64 Absatz 3 BauO NRW 2018 , wenn Gemeinde nicht erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll	• Gegebenenfalls Nachweis des Schallschutzes soweit erforderlich

6996

6997

Standicherheit	
Von berechtigter Person nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018 aufgestellter Stand sicherheitsnachweis erforderlich bei: 1. Genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben (§ 64 bzw. § 65 BauO NRW 2018): • Vorlage bei Bauaufsichtsbehörde spätestens mit der Anzeige des Baubeginns, § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 • Erklärung einer sachverständigen Person, wonach diese zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurde (§ 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018), (im Folgenden: Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018) 2. Bauvorhaben nach § 63 BauO NRW 2018: - Nachweise und Bescheinigungen müssen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen (§ 63 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018, keine Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich	
Wohngebäude der GK 1 und 2, (genehmigungsbedürftige und nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellte) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 68 Absatz 3 Nummer 1 BauO NRW 2018)	• keine Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standicherheit (§ 68 Absatz 3 Satz 1) gefordert; • keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018 • stichprobenhafte Kontrolle der Baustelle und Bescheinigung durch berechnigte Person nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018 (§ 68 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018), keine Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich
Genehmigungsbedürftige Wohngebäude GK 3 – 5 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen	• Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standicherheit (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Wohngebäude der GK 3 und GK 4, die nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellt sind	ohne Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde, Verbleib bei der Bauaufsichtsbehörde: • Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standicherheit (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Genehmigungsbedürftige sonstige Gebäude GK 1-5, die nicht unter § 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauO NRW 2018 fallen, sowie genehmigungsbedürftige Vorhaben, die keine Gebäude sind (z. B. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen)	• Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standicherheit (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Gemäß § 63 Absatz 1 Nummer 2 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellte sonstige Gebäude der GK 1 und 2 (zum Beispiel Rechtsanwaltskanzleien oder sonstige vergleichbare freiberuflich genutzte Vorhaben im Umfang einer Wohnung), die nicht unter § 68 Absatz 3 Nummer 2 und 3 fallen	ohne Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde, Verbleib bei der Bauherrschaft: • Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standicherheit (§ 68 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Sonstige Gebäude, die unter § 68 Absatz 3 Nummer 2 und 3 fallen:	

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

– freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu 2 Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist (§ 68 Absatz 3 Nummer 2) - eingeschossige Gebäude, mit einer Grundfläche bis 200 m² (§ 68 Absatz 3 Nummer 3) (<u>Hinweis:</u> die nicht Wohngebäude sind)	• keine Bescheinigung einer sachverständigen Person über die Prüfung des Nachweises über der Standsicherheit gefordert (§ 68 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 i. V. m. § 68 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018) • keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018 stichprobenhafte Kontrolle der Baustelle und Bescheinigung durch berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018 (§ 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018),
Beseitigung von Anlagen bei nicht freistehenden Gebäuden, die an ein nicht verfahrensfreies Gebäude angebaut sind (§ 62 Absatz 3 Satz 4 bis Satz 6 BauO NRW 2018).	Zur Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde (§ 15 Absatz 1 Nummer 2 BauPrüfVO): • Nachweis im erforderlichen Umfang durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 BauO NRW 2018, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind.
Nutzungsänderungsanzeige nach § 64 Absatz 3, wenn Gemeinde nicht erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll	Gegebenenfalls Nachweis der Standsicherheit erforderlich

6998

6999

Brandschutz	
Bescheinigung bzw. Erklärung, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht erforderlich bei: 1. Genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben nach § 64 BauO NRW 2018 (einschließlich Mittelgaragen); ausgenommen alle sonstigen kleinen Sonderbauten: • Vorlage bis zur Erteilung der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde: Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) Erklärung einer sachverständigen Person, wonach diese zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurde (§ 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018), (im Folgenden: Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018) 2. Bauvorhaben nach § 63 BauO NRW 2018: - Nachweise und Bescheinigungen müssen spätestens <u>bei Baubeginn</u> der Bauherrschaft vorliegen (§ 63 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018) - ggf. Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018, keine Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich	
genehmigungsbedürftige Wohngebäude GK 1 bis 3	• keine Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, gefordert (§ 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 BauO NRW 2018) • Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018) • Keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Wohngebäude der GK 1 bis 3 die nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 genehmigungsfreigestellt sind, GK 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen	• keine Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, gefordert (§ 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 BauO NRW 2018) • Keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018 Bis zum <u>Baubeginn</u>, Verbleib bei der Bauherrschaft: • Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018)
Wohngebäude der GK 4, die nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 genehmigungsfrei gestellt sind.	Bis zum Baubeginn, Verbleib bei der Bauherrschaft: • Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018, aber keine Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich, Verbleib bei der Bauherrschaft
Genehmigungsbedürftige Wohngebäude GK 4 und 5	• Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) • Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Sonstige Gebäude der GK 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und	• keine Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018)

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Nebenanlagen, die unter § 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 fallen und keine Sonderbauten sind (genehmigungsbedürftige <u>und</u> nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei gestellte).	- Keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 Bei Verfahren nach § 63 bis zum Baubeginn (Verbleib bei der Bauherrschaft), ansonsten bis zur Erteilung der Baugenehmigung (Einreichung bei der Bauaufsichtsbehörde) - Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018)
Genehmigungsbedürftige sonstige Gebäude GK 3 bis 5, die keine Sonderbauten sind	- Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m²	- Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) - Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018
Kleingaragen mit einer Nutzfläche bis 100 m²	- keine Bescheinigung einer sachverständigen Person, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauO NRW 2018) - Keine Erklärung nach § 68 Absatz 2 Satz 3 Bei Verfahren nach § 63 bis zum Baubeginn (Verbleib bei der Bauherrschaft), ansonsten bis zur Erteilung der Baugenehmigung (Einreichung bei der Bauaufsichtsbehörde) - Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018)
Sonderbauten (mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche bis 1000 m²)	- keine Bescheinigung nach § 68 Absatz 2 Satz 1 i. V. m. § 68 Absatz 4 Satz 1 Nummer 4 BauO NRW 2018; Prüfung des Brandschutzes sowie die Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung erfolgt durch Bauaufsichtsbehörde. Diese können nicht auf Grundlage von § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 20 BauO NRW 2018 an Dritte delegiert werden. Nach § 58 Absatz 5 BauO NRW 2018 ist die Beauftragung eines Prüfsachverständigen für Brandschutz möglich - Bei großen Sonderbauten: Vorlage eines Brandschutzkonzeptes - Bei kleinen Sonderbauten kann Brandschutzkonzept von der Bauaufsichtsbehörde verlangt werden.

7000

7001

7002

7003

Entwurf einer Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW - Nicht zur Verwendung und/oder Anwendung freigegeben!

Baulastenverzeichnis von Langenburg			Baulastenblatt Nr. 8	Seite 1
Grundstück: Bankstr. 32				
Gemarkung Langenburg Flur 3 Flurstück 114, 115				
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkungen	
1	2		3	
1	Verpflichtung, eine Fläche von 100 qm, die im Lageplan näher bezeichnet ist, für die Schaffung von vier Stellplätzen für das Grundstück Bankstraße Nr. 34 freizuhalten. eingetragen am 7. Oktober 1962 Müller			
2	Übernahme der Abstandfläche des Nachbargrundstücks Bankstraße Nr. 30 in einer Breite von 1,00 m. eingetragen am 9. Oktober 1962 Müller		gelöscht, s. lfd. Nr. 4	
3	Die Genehmigung zum Bau eines Lagerschuppens an der hinteren Grundstücksgrenze (Bauschein Nr. 1387/62) wurde bis zum 31. Mai 1965 befristet. eingetragen am 15. Mai 1963 Müller		geändert, s. lfd. Nr. 5	
4	Auf die Baulast zu lfd. Nr. 2 wurde am 10. Juni 1963 verzichtet. eingetragen am 12. Juni 1963 Müller			
Folgende Seite: 2				