

Neuregelungen der Bauordnung NRW

Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 15.12.2016 eine Neufassung der Landesbauordnung beschlossen. Das Gesetz ist im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW zwischenzeitlich bekannt gemacht worden (Ausgabe 2016 Nr. 45 vom 28.12.2016, S. 1161 – 1194). Nach § 90 Abs. 1 BauO NRW n. F. treten die §§ 3, 17 – 25, 86 Abs. 11 und 87 sechs Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 23 – 28 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 außer Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz zwölf Monate nach seiner Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt dann die Landesbauordnung in ihrer bisherigen Fassung, mit Ausnahme ihres § 51, außer Kraft. § 51 der Landesbauordnung (Stellplatzpflicht) tritt erst zum 1. Januar 2019 außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung über notwendige Stellplätze oder Fahrradabstellplätze erlassen hat, diese Vorschrift anzuwenden.

Nachfolgend sind einige wesentliche Neuregelungen der Bauordnung zusammengefasst. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

1. Am 28.6.2017 treten nur die Vorschriften über Bauprodukte/Bauarten in Kraft, der Rest zum 28.12.2017. Der bisherige § 51 BauO (Stellplätze) bleibt bis Ende 2018 weiter anwendbar, soweit die Gemeinde noch keine Satzung über die Stellplatzpflicht erlassen hat.
2. Im § 2 Abs. 3 werden die bisherigen Gebäude geringer, mittlerer Höhe bzw. Hochhäuser durch 5 Gebäudeklassen abgelöst.
3. In § 2 Abs. 4 und 5 sind die Vorschriften über Geschosse und Vollgeschosse geändert. Es gibt keine differenzierte Regelung mehr für geneigte Dächer und Staffelgeschosse. Oberste Geschosse sind dann Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.
4. Ein Überbau über die Grenze zu Zwecken der Wärmedämmung bedarf keiner Baulast (§ 4 Abs. 2 S. 2).
5. Der § 5 über Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr ist wesentlich vereinfacht und verkürzt worden.
6. Im § 6 (Abstandflächen) gibt es Erleichterungen für untergeordnete Vorbauten. Nach § 6 Abs. 7 Nr. 3 müssen sie von der Nachbargrenze nicht mehr 3 m, sondern nur noch 2 m entfernt bleiben. Außer Betracht bleiben Solaranlagen an der Außenwand und auf dem Dach, die nicht mehr als 0,25 m hervortreten. Neu geregelt wird, wann die seitlichen Wände von Zwerchhäusern Abstandflächen auslösen (§ 6 Abs. 8).
7. Nach § 6 Abs. 10 S. 2 beträgt die Abstandfläche für Windenergieanlagen nicht mehr 50 % ihrer Höhe, sondern nur noch 35 % ihrer Höhe.
8. In § 6 Abs. 11 wird klargestellt, dass auf Garagen PP auch Dachterrassen und Balkone zulässig sind, wenn sie einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten und zum Rest der Garage unwehrt werden.

9. Nach dem neuen § 6 Abs. 13 bleiben bei der Änderung von vor 2017 zulässigerweise errichteten Gebäuden bei der Berechnung der Abstandfläche Aufzüge vor der Außenwand außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 2,5 m vor die Außenwand vortreten und von der Grenze mindestens 1,5 m entfernt bleiben.
10. Die Regelung über die Begrünung nicht überbauter Flächen und über Spielflächen für Kleinkinder (§ 8) ist vereinfacht worden.
11. Statt der bisherigen Regelung über die Änderung oder Beibehaltung der Geländehöhe (bislang § 9 Abs. 3), finden sich nun leicht geänderter Vorschriften in § 8 Abs. 3 und 61 Abs. 2.
12. Die Regelung über Gemeinschaftsanlagen (§ 11 alter Fassung) ist ersatzlos entfallen.
13. § 14 Abs. 2 regelt (wie § 44 Abs. 3 alter Fassung), dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (ohne auszusagen, wer hierfür verantwortlich ist).
14. Grundlegend überarbeitet wurden die Vorschriften über Bauarten und Bauprodukte (bisher §§ 20-28, zukünftig §§ 17-25).
15. Grundlegend überarbeitet wurden die Vorschriften zum Brandschutz (bisher §§ 29-35, zukünftig § 26-32). Die Begriffe F30 F60, F90 werden nicht mehr verwendet.
16. Der 1. und 2. Rettungsweg wird in § 33 BauO erstmals gesondert geregelt.
17. Die Vorschriften über notwendige Treppenräume (§ 35) notwendige Flure und Gänge (§ 36) und Aufzüge (§ 37) wurden erheblich überarbeitet. Während Aufzüge bislang nur in Gebäuden mit mehr als 5 geschossen über der Geländeoberfläche vorgeschrieben waren, sind sie zukünftig bei mehr als 3 oberirdischen Geschossen notwendig. Bei mehr als 5 Geschossen müssen sie Krankentragen und Lasten aufnehmen können und barrierefrei erreichbar sein.
18. Für Eingangstüren von Nutzungseinheiten wird eine lichte Breite von mindestens 0,9 m vorgeschrieben (§ 38 Abs. 3).
19. Die notwendige Höhe von Umwehrungen (§ 39 Abs. 4) und Fensterbrüstungen (§ 39 Abs. 5) wird um jeweils 10 cm erhöht.
20. §§ 40 und 41 enthalten neue Vorschriften für Leitungen durch raumabschließende Bauteile und für Installationsschächte und Installationskanäle.
21. Die Vorschrift über Lüftungsanlagen (§ 42) ist umfangreicher und differenzierter.
22. Neu ist eine Regelung über Blitzschutzanlagen (§ 45) und über die vorübergehende Lagerung von Abfällen in Gebäuden (§ 46).
23. Geändert wurden die Ausnahmen für eine lichte Höhe von Aufenthaltsräumen von mindestens 2,4 m (§ 47 Abs. 1).
24. Nach § 48 Abs. 2 muss zwar weiterhin ein bestimmter Anteil der Wohnungen barrierefrei, „aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein“. Die Barrierefreiheit muss ich in diesen Fällen aber auch auf alle gemeinschaftlich nutzbaren Räume und Nebenanlagen erstrecken (§ 48 Abs. 6).
25. Neu ist die Vorschrift über Rauchmelder, § 48 Abs. 8.
26. Die gesetzliche Stellplatzverpflichtung (§ 51 alter Fassung) entfällt. Eine Stellplatzverpflichtung und eine Stellplatzablösung ist zukünftig durch gemeindliche Satzung zu regeln (§ 50 Abs. 1).
27. Während die bisherige Vorschrift über Sonderbauten (§ 54 alter Fassung) in Abs. 3 auf den Katalog des § 68 Abs. 1 S. 3 BauO verwies, wird fast der gleiche Katalog nunmehr in § 53 Abs. 3 neuer Fassung als „Große Sonderbauten“ übernommen. Unklar ist, ob für diese großen Sonderbauten andere Regelungen gelten als für Sonderbauten nach § 53 Abs. 1.

28. Wesentlich gekürzt wurde die Vorschrift über die Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen (§ 54).
29. Entfallen ist der bisherige § 59 Abs. 2, wonach der Bauleiter die Baubeginnanzeige und die Fertigstellung des Rohbaus anzuzeigen hat, sofern dies nicht durch den Bauherrn geschieht.
30. Neu sind die Regelungen in § 61 Abs. 7 über die Beseitigung ungenehmigter baulicher Anlagen und über die Duldung von Anlagen, die vor 1960 errichtet wurden.
31. Entfallen ist der bisherige § 62, wonach für den Vollzug dieses Gesetzes die untere Bauaufsicht zuständig ist, soweit nichts anderes bestimmt ist.
32. Neu ist die Vorschrift des § 63 über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (BImSchG, Gentechnikgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Planfeststellungsverfahren).
33. Aus den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben (§ 64) sind „Anlagen zur Lagerung von Sprengstoffen“ entfallen. Neu aufgenommen wurden Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagenhöhe außerhalb von Wohn- und Mischgebieten (Nr. 53 b) sowie die mit der Anbringung von Solaranlagen und Kleinkindanlagen verbundenen Nutzungsänderung (§ 64 Abs. 2 Nr. 3 und 4).
34. Das Genehmigungsfreistellungsverfahren (bisher § 67) entfällt.
35. Ein vollständiges Genehmigungsverfahren mit Prüfung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften gibt es auch zukünftig nur für Große Sonderbauten nach § 53 Abs. 3 (§ 66). Des Prüfprogramm für alle anderen baulichen Anlagen (bisher § 68 Abs. 1 S. 4, nunmehr § 67 Abs. 1) ist materiell unverändert.
36. Der Vorbescheid gilt zukünftig nicht mehr 2 Jahre, sondern 3 Jahre (§ 71).
37. Eigenständig geregelt ist nun die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 73 n.F.; war bisher in § 80 Abs. 2 geregelt).
38. Bei Bauanträgen für öffentlich zugängliche Bauten ist dem Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Behinderten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 75 Abs. 5).
39. Neu ist die Aufbewahrungspflicht für Baugenehmigungen und Bauantragsunterlagen durch den Bauherrn und durch die Bauaufsichtsbehörde (§ 77 Abs. 4).
40. Zur Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten sind in § 80 Abs. 2 weitere Ausnahmen hinzubekommen, (Kinderfahrgeschäfte, Bühnen, Verkaufsstände, aufblasbare Spielgeräte).
41. Öffentliche Beglaubigungen von Bewilligungen für Baulasten können zukünftig von einer Gemeinde oder von einem Vermesser vorgenommen werden (§ 84 Abs. 2). Öffentlich bestellte Vermesser haben ein Recht zur Einsicht in das Baulastenverzeichnis (§ 84 Abs. 5).
42. Als neuer Bußgeldtatbestand ist in § 85 Abs. 1 Nr. 19 aufgenommen „einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes .. erlassen wurde, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.“
43. Die zulässige Höhe der Geldbuße ist auf 100.000 € bzw. 500.000 € verdoppelt worden (§ 85 Abs. 3).
44. Neu ist die Ermächtigungsgrundlage für technische Baubestimmungen zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 BauO (§ 87).
45. Gemäß § 89 Abs. 2 S. 2 sollen bei wesentlicher Änderung vorhandener Anlagen nachträgliche Anforderungen an nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage gestellt werden, wenn dadurch die barrierefreie Nutzung verbessert werden kann.