

Die neue Landesbauordnung NRW

Dr. Hans Vietmeier

www.baumeister.org

Interessante Änderungen

1. Gebäudeklassen
2. Vollgeschossbegriff
3. Abstandflächen
4. Veränderung der Geländehöhen
5. Barrierefreiheit
6. Stellplätze
7. Genehmigungsverfahren
8. Illegale bauliche Anlagen
9. Geltungsdauer Vorbescheid
10. Ersetzung des gemeindl. Einvernehmens

Inkrafttreten der neuen BauO (§ 90 BauO n.F.)

- Verkündet am 28.12.2016 (GVBl. S. 1161-1194)
- Inkrafttreten am 28.12.2017 (§ 90 II BauO)
- § 17 – 25 (Bauarten, Bauprodukte) nebst Verordnungsermächtigungen in § 3, 86, 87 treten schon am 28.6.2017 in Kraft
- Sonderregelung für § 51 Bau a.F.: bleibt bis max. Ende 2018 in Kraft, falls Gd. noch keine Satzung erlassen hat
- Verfahren, zu denen bis 1.10.2017 vollständige Antragsunterlagen vorlagen, könne auf Wunsch des Bauherren nach altem Recht fortgesetzt werden.

Gebäudeklassen

§ 2 III BauO a.F.

Gebäude

- geringer Höhe (Fußb. Aufenthaltsräume < 7 m)
- mittlerer Höhe (7 – 22 m)
- Hochhäuser (> 22 m)

§ 2 III BauO n.F.

5 Gebäudeklassen

1. -Freistehende G. bis 7 m Höhe (OK Fußb. Aufenth.r.) mit max. 2 N.einh. und max 400 qm Brutto-Grundfläche
- freist. land-/forstw. Geb.
2. (nichtfreistehende) Geb. bis 7 m mit max. 2 N.einh. und max 400 qm
3. Sonstige Geb. bis 7 m Höhe
4. Geb. bis 13 m Höhe und N.einh. mit je max. 400 qm
5. alle sonstigen Geb. incl. unterirdische Geb.

§ 2 III BauO a.F.

.... bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

§ 2 III BauO n.F

... ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist.

2. Vollgeschossbegriff Dachgeschosse

§ 2 Abs. 5 S. 2 und 3 Bauo a.F.

Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe* über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

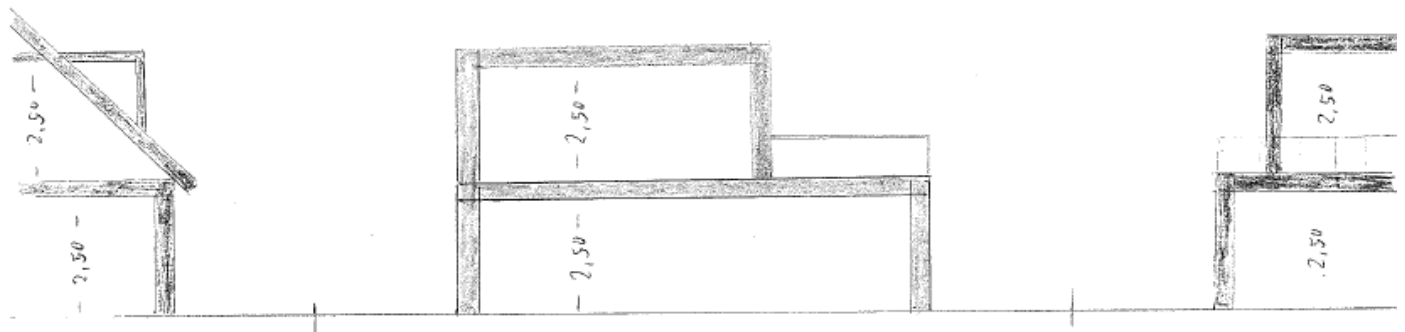
Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat.

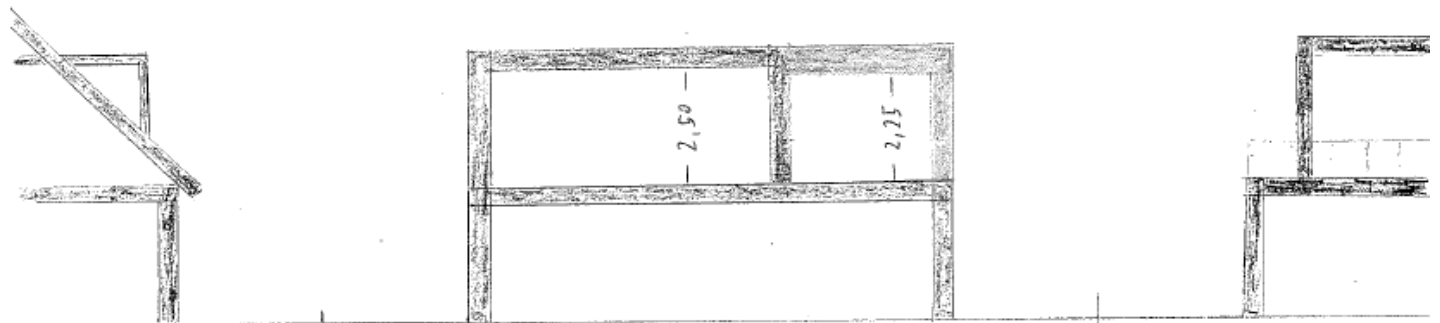
* 2,30 m von OKF bis OK Dachhaut

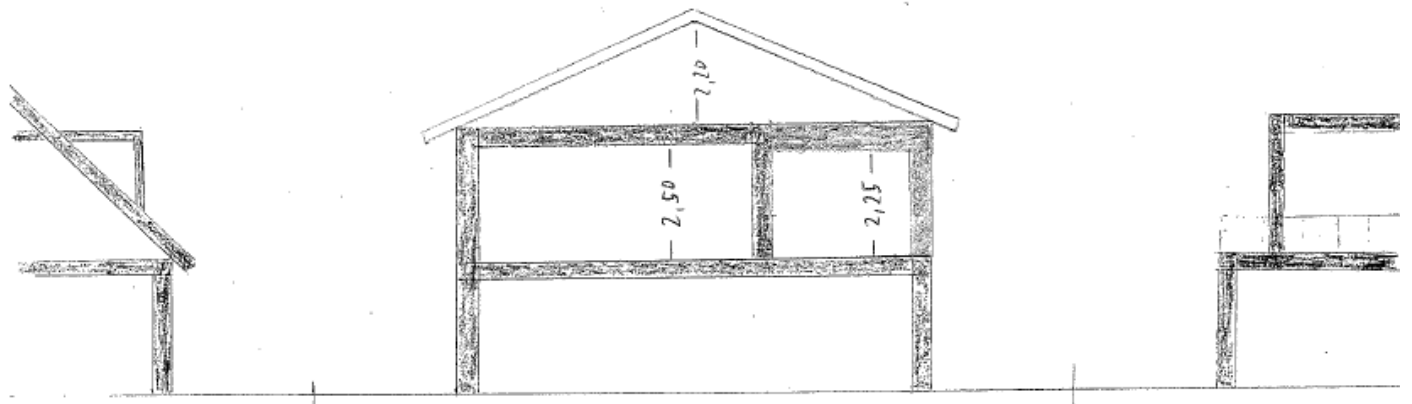
§ 2 Abs. 6 BauO n.F.

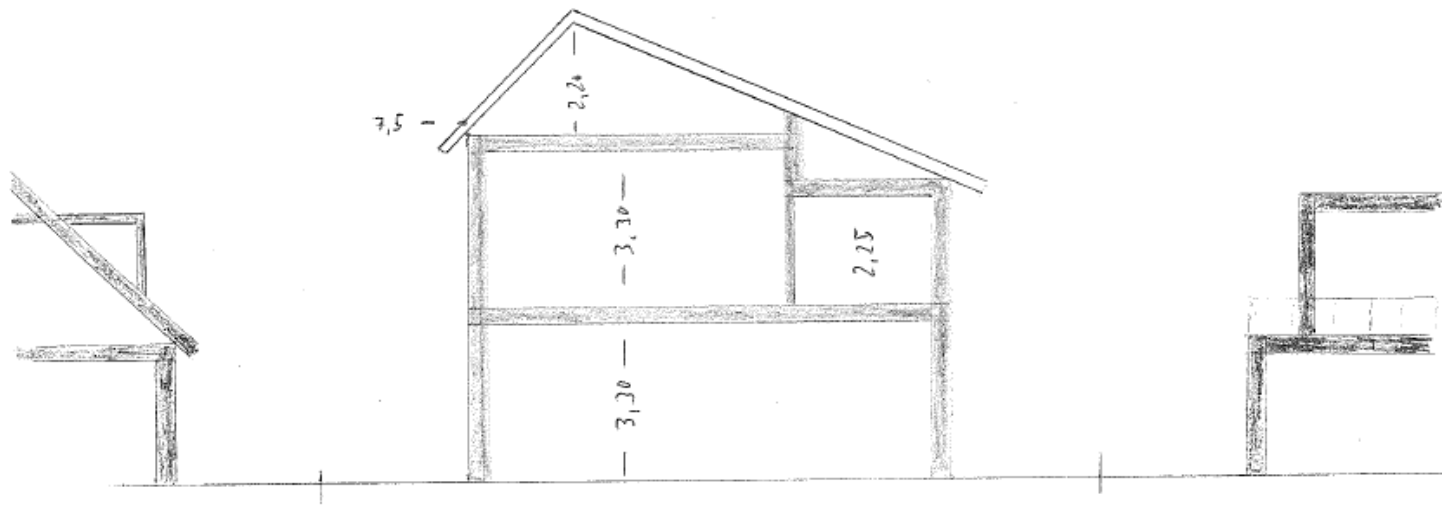
Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von 2,30 m haben. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.











Gestalterische Festsetzung

Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses müssen entweder unter geneigten Dachflächen bis max. 45° liegen oder mit ihren Außenwänden von den frei liegenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mindestens 1 m zurückspringen.



Anwendbarkeit des alten oder neuen bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriffes bei bisher erlassenen Bebauungsplänen?

Statische Verweisung (§ 2 a.F. bleibt weiter anwendbar)

- VGH BaWü, BauR 1985, 289; BauR 2000, 1166
- OVG Saarland, 10.6.2013 - 2 B 30/13 - Juris Rdnr. 19
- OVG Berlin, 10.3.1989 - 2 B 4.87- Rdnr. 35 ff
- Boeddinghaus u.a., BauO NRW § 2 Rdnr. 79 ff

Dynamische Verweisung (nur aktuelle BauO anwendbar)

- Hess. VGH, BauR 1985, 293
- Uechtritz, BauR 1986, 172
- Jäde, BayVBl.1986, 172
- Fickert/Fieseler, BauNVO, § 20 Rdnr. 3 f.
- Bönker/Bischopink, BauNVO § 20 Rdnr. 10
- Stock, in E/Z/B, § 20 BauNVO Rdnr. 20

Offengelassen

- Johlen in Gädtke u.a. BauO NRW, § 2 Rdnr. 182
- VG Aachen, U.v.20.2.2013 - 3 K 326/10 - Rdnr. 31 f

3. Abstandsflächen

a) Erker , Balkone u.ä.

§ 6 Abs. 7 BauO a.F.

(7) Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten

- 1....Hauseingangstreppen ...
2. untergeordnete Bauteile ...
3. Vorbauten wie Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugschächte, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sind.

§ 6 Abs. 7 BauO n.F.

(7) Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,60 m vor die Außenwand vortreten

- 1 ...Hauseingangstreppen ...
2. untergeordnete Bauteile ...
3. untergeordnete Vorbauten wie Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzüge, wenn sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt sind. Dies gilt auch für parallel zur Außenwand angebrachte und nicht mehr als 0.25 m vor diese vortretende Solaranlagen.

3. Abstandflächen b) Zwerchhäuser





§ 6 BauO a.F.

(keine Regelung)

§ 6 Abs. 8 BauO n.F.

Die seitlichen Wände von Zwerchhäusern lösen keine Abstandfläche aus, wenn

1. die Ansichtsfläche des Zwerchhauses nicht mehr als 5 m²,
2. die Höhe der seitlichen Wände nicht mehr als 2,80 m,
3. die Dachneigung des Zwerchhauses nicht mehr als 45 Grad und
4. die Gesamtlänge aller Zwerchhäuser nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudewand beträgt.

Die Ansichtsfläche nach Satz 1 Nr. 1 ist die Fläche des Zwerchhauses, die parallel zur Außenwand (Traufseite) des Gebäudes verläuft. Die Höhe der seitlichen Wände nach Satz 1 Nr. 2 bemisst sich von der Fußbodenoberkante des Zwerchhauses bis zur Schnittlinie mit der Dachhaut des Zwerchhauses.

3. Abstandsflächen

c) Solaranlagen auf Gebäuden

§ 6 BauO a.F.:

keine Regelung
(außer in Abs. 11 für
Anlagen auf Grenzga-
ragen)

§ 6 Abs. 9 BauO n.F.:

Bei der Bemessung der Abstandfläche bleibt
die Errichtung von Solaranlagen auf Gebäuden
außer Betracht

1. wenn die Module nicht mehr als 0,25 m
über der Dachhaut liegen und
2. sie bei geneigten Dächern den Dachfirst
nicht überragen.

3. Abstandflächen

d) Windenergieanlagen

§ 6 Abs. 10 S. 3 BauO a.F.

Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe.

§ 6 Abs. 10 S. 3 BauO n.F.

Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach 35 % ihrer größten Höhe

3. Abstandflächen

d) Privilegierung von Grenzgaragen, Abstellräumen, Gewächshäusern

§ 6 Abs. 11 BauO a.F.:

Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind...

§ 6 Abs. 11 BauO n.F.:

Garagen einschließlich Abstellräume, überdachte Stellplätze sowie Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt, die als Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, sind...

3. Abstandflächen

e) Dachterrassen auf Grenzgaragen

§ 6 Abs. 11 BauO a.F.:

(ungeregelt, aber nach Ansicht des OVG NRW, B. v. 22.4.2004 unzulässig)

§ 6 Abs. 11 S. 6 BauO n.F.:

Gebäude nach Satz 1 bleiben auch dann ohne eigene Abstandflächen und in den Abstandflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Dachterrassen ist der begehbare Teil des Daches zu umwehren.

3. Abstandsflächen

f) Nachträglicher Anbau von Aufzügen für Wohngebäude

§ 6 BauO a.F.:

(allenfalls möglich nach Abs. 7 Nr. 3 mit 3 m Abstand zur Grenze)

§ 6 Abs. 13 BauO n.F.:

Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2017 zulässigerweise errichteten Gebäuden mit Wohnungen bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht länger als 2,50 m und nicht höher als der obere Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbar-grenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

4. Änderung von Geländehöhen

§ 9 Abs. 3 BauO a.F.:

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt werden, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

§ 8 Abs. 3 BauO n.F.:

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

§ 61 Abs. 2 BauO n.F.:

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

5. Barrierefreiheit

- erstmals Definition der Barrierefreiheit in § 2 Abs. 11 BauO:
„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen ihrem Zweck entsprechend in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“
- Wie bisher müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein (§ 49 II a.F./ § 48 II n.F.).
- neu: in Gebäuden, die Aufzüge haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei sein.
bisher waren Aufzüge erforderlich ab 6 oberirdischen Geschossen (§ 39 Abs. 6 BauO a.F.),
zukünftig sind Aufzüge erforderlich ab 4 oberirdischen Geschossen (§ 37 Abs. 7 BauO n.F.)
- neu: bisher mussten die erforderlichen barrierefreie Wohnungen rollstuhlgerechte Zimmer haben (§ 48 II 2 a.F.), zukünftig muss nur noch ein Teil der barrierefreien Wohnungen uneingeschränkt rollstuhlgerecht sein: ab 8 Wohnungen eine, aber 15 Wohnungen zwei (§ 49 II n.F.).

5. Barrierefreiheit

- neu: Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen müssen Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Rollstühle, Rollatoren in ausreichender Größe haben (§ 48 Abs. 5 n.F.)
- neu: bei Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen müssen alle gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen barrierefrei sein (§ 48 Abs. 6 BauO n.F.)
- neu: öffentlich genutzte Gebäude und Alten- und Behinderteneinrichtungen müssen nur noch „im erforderlichen Umfang“ barrierefrei sein (§ 54 Abs. 1 BauO n.F.).
- neu: Eingangstüren aller Nutzungseinheiten müssen eine lichte Breite von mind. 90 cm haben (§ 38 Abs. 3 n.F.; bislang ungeregelt).

6. Stellplätze

§ 51 BauO a. F.:

gesetzliche Regelung zu

- Zahl notwendiger Stellplätze
- Stellplatzpflicht bei Änderungen
- Lage der Stellplätze
- Ablösung von Stellplätzen
- nachbarschonende Anordnung
- Verbot der Zweckentfremdung
- Nachträglicher Dachgeschossausbau

§ 50 BauO n.F.:

Abs. 1: nur noch Ermächtigung für Satzungsregelungen der Gemeinde bzgl. Herstellungspflicht für Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder sowie zur Ablösung von Stellplätzen und Garagen

Abs. 2: gesetzl. Regelung für Behindertenparkplätze an Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen und öffentlich genutzten Gebäuden

6. Stellplätze

- Mustersatzungen nebst Empfehlungen sind in Vorbereitung
- Wegfall des § 51 Abs. 7 BauO a.F.?
- Übergangsregelung § 90 Abs. 1 S. 5 BauO n.F.

7. Genehmigungsverfahren

- Wegfall des Genehmigungsfreistellungsverfahrens
 - Übergangsregelung?
 - Fortgeltung des § 67 Abs. 8 BauO a.F. (Unwirksamkeit des B-Plans)?
- Verbleibende Verfahren:
 - normales Genehmigungsverfahren (nur für große Sonderbauten des § 53 Abs. 3 BauO), § 66 BauO n.F.
 - hinzugek.: Freizeitparks; Freiluftgastst > 1000 Pl.; Abfertigungsgebäude
 - weggef.: Gewächshäuser > 5.000 m²; Wohngebäude > 1600 m² Grundfl.; Verkaufsstätten mit 700 – 800 m² VK
 - einfaches Genehmigungsverfahren, § 67 BauO
Prüfprogramm
wie bisher: 29 ff BauGB; Erschließung, Abst.fl., Spielfläche, Verunstaltungsverbot; Werbeanlagen, Stellplätze, Barr.freiheit öff. zugänglicher baul. Anlagen; bei Sonderbauten: auch Brandschutz
neu: auch Barrierefreiheit gem. § 48 II, V und VI
 - genehmigungsfreie Vorhaben, § 64

8. Illegale bauliche Anlagen, § 61 VII BauO n.F.

Bauaufsicht soll Beseitigung einer baulichen Anlage fordern, die

- ohne Baugenehmigung errichtet wurde,
- keinen Bestandsschutz genießt und
- auch mit geänderter Nutzung nicht genehmigt werden kann.

Bauaufsicht kann Fortbestand einer solchen Anlage dulden, wenn diese

- vor 1960 errichtet wurde,
- seitdem nicht geändert oder in ihrer Nutzung geändert wurde,
- Bauaufsicht seit mind. 10 Jahren Kenntnis von der Rw hat und
- von der Anlage keine Gefahr für Leben und Gesundheit ausgeht.

9. Geltungsdauer des Vorbescheides, § 71 Abs. 1 S. 2 BauO

Bisher: 2 Jahre

Zukünftig: 3 Jahre

Keine Übergangsregelung für bereits erteilte Vorbescheide.

Aber: für bis 27.12.2017 erteilte Vorbescheide bleibt es bei der 2 jährigen Geltungsdauer; vgl. OVG NRW, BRS 65 Nr. 163

10. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (geregelt in § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB seit 1998)

- 2000 – 2007: im **Ermessen** der **oberen** Bauaufsicht (§ 80 Abs. 2 BauO 2000)
- 2007 – Ende 2012: **Verpflichtung** der **unteren** Bauaufsicht (§ 2 Nr. 4 a Bürokratieabbaugesetz I)
- Jan-Jun 2013: **Ermessen** der **oberen** Bauaufsicht (§ 80 Abs. 2 BauO 2000)
- seit Juli 2013 – 28.12.2017: im **Ermessen** der **unteren** Bauaufsicht (§ 80 Abs. 2 BauO i.V.m. § 2 Abs. 3 DVO-BauGB)
- ab 28.12.2017: **Verpflichtung** der **unteren** Bauaufsicht (§ 73 BauO n.F.)

vorher Anhörung der Gemeinde (keine Beanstandung nach § 120 GO)

Gd. kann nicht gesondert gegen die Ersetzung klagen, wohl aber gegen die Baugenehmigung