

04.12.2020

# Gesetzentwurf

der Landesregierung

## Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

### A Problem

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können.

Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

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

Das Gesetz enthält zahlreiche Anpassungen des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung: Dies betrifft im Besonderen das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus wurde die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, neu gefasst. In dem Zusammenhang sind im weiteren Verlauf in Nordrhein-Westfalen – als letztem Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland – die DIN-Normen 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) und 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) unter Berücksichtigung einzelner dort geregelter Sachverhalte durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführt worden, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten. Des Weiteren berücksichtigt das Gesetz darüber hinaus Anpassungen des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts, um das „Bauen mit Holz“ in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern.

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

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

## **B Lösung**

Mit dem Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 des Landes Nordrhein-Westfalen werden die erforderlichen Änderungen in den landesgesetzlichen Rahmen des Bauordnungsrechts umgesetzt.

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

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

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

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

## **C Alternativen**

Keine.

## **D Kosten**

Keine.

## **E Zuständigkeit**

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Beteiligt sind alle Ressorts der Landesregierung.

## **F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände**

Keine.

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

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

## **H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes**

Das Bauordnungsrecht hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

## **I Auswirkungen auf die Nachhaltige Entwicklung**

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

## **J Befristung**

Eine Befristung in Form einer Verfallsklausel ist wegen der Bedeutung der Rechtssicherheit sowohl für die am Bau Beteiligten als auch für die Bauaufsichtsbehörden nicht vertretbar.



## G e g e n ü b e r s t e l l u n g

### Gesetzentwurf der Landesregierung

#### Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

#### Artikel 1

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

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

- b) In der Angabe zu § 64 wird das Wort „Einfaches“ durch das Wort „Vereinfachtes“ ersetzt.

- c) Die Angabe zu § 66 wird wie folgt gefasst:  
„§ 66 Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung“.

### Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

#### Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

Inhaltsübersicht

(...)

#### **Zweiter Abschnitt Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

- § 60 Grundsatz
- § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- § 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Be-  
seitigung von Anlagen
- § 63 Genehmigungsfreistellung

#### **Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren**

- § 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren
- § 65 Baugenehmigungsverfahren
- § 66 Typengenehmigung, referenzielle Bau-  
genehmigung
- § 67 Bauvorlageberechtigung
- § 68 Bautechnische Nachweise
- § 69 Abweichungen
- § 70 Bauantrag, Bauvorlagen
- § 71 Behandlung des Bauantrags
- § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öff-  
fentlichkeit
- § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einverneh-  
mens
- § 74 Baugenehmigung, Baubeginn
- § 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- § 76 Teilbaugenehmigung
- § 77 Vorbescheid
- § 78 Genehmigung Fliegender Bauten

§ 79 Bauaufsichtliche Zustimmung

(...)

## **§ 2 Begriffe**

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze,
6. Gerüste und
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,
2. Gebäudeklasse 2:  
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
3. Gebäudeklasse 3:  
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:  
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> sowie
5. Gebäudeklasse 5:  
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.
- Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.
- (...)
2. In § 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 werden nach der Angabe „m<sup>2</sup>“ die Wörter „in einem Geschoss“ eingefügt.

### § 3

#### Allgemeine Anforderungen

- 3 § 3 wird wie folgt geändert:
- (1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen

- a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.“

an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 Satz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

- b) Absatz 3 wird aufgehoben.

(3) Für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

#### **§ 4**

#### **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind.

4. § 4 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Dies gilt bei bestehenden Gebäuden

„Dies gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung.“

- b) Folgender Satz wird angefügt:

„Eine nach Satz 2 zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.“

nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

5. § 6 wird wie folgt geändert:

### § 6 Abstandsflächen

(...)

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

- a) In Absatz 4 Satz 6 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „5“ ersetzt.

1. voll die Höhe von

- a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad und
- b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben,

2. zu einem Drittel die Höhe von

- a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad,

- b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtlänge je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt und
- c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben.

Das sich ergebende Maß ist H.

- b) Absatz 5 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„In Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Antennenanlagen im Außenbereich genügt eine Tiefe von 0,2 H, in Kerngebieten von 0,25 H, jedoch jeweils mindestens 3 m.“

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und

- c) Absatz 7 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 Nummer 1 wird die Angabe „0,25“ durch die Angabe „0,30“ ersetzt.
- bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
- „Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach Satz 1 zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht.“
- cc) In neuen Satz 3 wird das Wort „bleibt“ durch die Wörter „und 2 bleiben“ ersetzt.
- d) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:
- „(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig
1. Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die
- c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie
1. eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und
  2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- § 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.
- (8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig
1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Feuerstätten bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen,
  2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m,

- keine selbständigen Gebäude sind,
2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nummer 1,
  3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, soweit diese überdacht sind,
  4. Aufzüge zu Tiefgaragen,
  5. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 sowie
  6. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.“

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

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

- (9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 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 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

- (10) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird

und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt und
3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.

Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.

(...)

- f) Dem Absatz 11 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.“

6. § 7 wird wie folgt gefasst:

**„§ 7  
Teilung von Grundstücken**

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder

**§ 7  
Teilung von Grundstücken**

(1) Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn der Bund, das Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies

2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist, die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.

Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

(3) Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage einer Ausgabe aus dem Liegenschaftskataster, der die beabsichtigte Teilung und die vorhandene Bebauung erkennen lässt, zu beantragen. In die Ausgabe sind die Abstandsflächen der vorhandenen Bebauung einzutragen. Werden Gebäude von der Teilung erfasst, ist eine Beschreibung, wenn notwendig auch eine zeichnerische Darstellung, beizufügen, die Auskunft über die Abgrenzung innerhalb von Gebäuden gibt. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages über die Teilung zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde. Absatz 3 Satz 3 und 4, § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4, § 71 Absatz 1 und § 74 Absatz 3 Satz 1, Absatz 4 und 6 gelten entsprechend.“

nicht möglich, so kann sie die Frist durch Zwischenbescheid gegenüber der antragstellenden Person um höchstens zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde.

(3) Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(4) § 70 Absatz 1 und 2 sowie § 71 Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

7. § 8 wird wie folgt geändert:

### § 8

#### **Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

- a) Nach Absatz 1 werden die folgenden Absätze eingefügt:

„(2) Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder
2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und 2 erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

(3) Im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende Freiflächen sollen über Absatz 1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden bau-rechtlichen, satzungsrechtlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Absatz 2 gilt für im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende offene Parkplätze entsprechend. Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Freiflächen entsprechend Satz 1 sowie für offene Parkplätze nach Absatz 2 zu verfahren.“

- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 4 und 5.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

(3) 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.

## **§ 11 Baustelle**

(...)

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

(3) Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild,

das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie 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.

(...)

**§ 26**  
**Allgemeine Anforderungen an das**  
**Brandverhalten von Baustoffen und Bau-**  
**teilen**

(...)

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

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können.

**§ 30**  
**Brandwände**

(...)

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

„Satz 3 gilt für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.“

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(...)

### **§ 34 Treppen**

(...)

11. § 34 Absatz 5 Satz 2 wird aufgehoben.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Abweichend von Satz 1 kann ein nachträglicher Einbau von Treppenliften gestattet werden, wenn

1. die Führungskonstruktion des Treppenliftes höchstens 0,20 m breit und 0,50 m hoch ist, gemessen von der unteren Begrenzung des Lichtraumprofils der Treppe,
2. bei einer Leerfahrt des Lifts eine zusammenhängende Restlaufbreite der Treppe von mindestens 0,60 m verbleibt und
3. der nicht benutzte Lift sich in einer Parkposition befindet, die den Treppenlauf nicht mehr als nach Nummer 1 zulässig einschränkt.

(...)

### **§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

(1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

12. § 35 Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 2 wird das Wort „und“ gestrichen.

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann, und

- b) In Nummer 3 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.
- c) Folgende Nummer 4 wird angefügt:  
„4. innerhalb von Wohnungen.“

- 3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(...)

### **§ 39 Aufzüge**

13. § 39 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden,

- 1. durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder
- 2. durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse

Wohnraum geschaffen wird, oder

- 3. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.“

- b) Der neue Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen muss mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben.“

- c) Satz 6 wird aufgehoben.

(...)

- (4) Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. Von diesen Aufzügen muss in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Führt die Aufstockung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes dazu, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden müsste, kann hiervon abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

(...)

14. § 42 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Wald“ die Wörter „Moor oder Heide“ eingefügt und nach dem Wort „dass“ die Wörter „kein Waldbrand entsteht“ durch die Wörter „keine Brände in denselben durch diese Anlagen entstehen“

- b) In Absatz 7 Satz 1 und 4 werden jeweils das Wort „Bezirksschornsteinfegermeisterin“ durch das Wort „Bezirksschornsteinfegerin“ und das

## § 42

### **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

(2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(4) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht und sicher gereinigt werden können.

(5) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(6) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend.

(7) Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherrin oder der Bauherr sich von der bevollmächtigten Bezirks-

Wort „Bezirksschornsteinfegermeister“ durch das Wort „Bezirksschornsteinfeger“ ersetzt.

schornsteinfegermeisterin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben. Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegermeister Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.

#### **§ 43**

#### **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

(1) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben. Jede Wohnung und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette haben. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

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

16. § 47 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

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

#### **§ 47**

#### **Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben.

(2) Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.

(3) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(4) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.

b) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für weniger als sechs Personen,
2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt weniger als zwölf Personen bestimmt sind.“

(5) Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, gelten nicht als Wohnungen, sondern als große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für mehr als sechs Personen oder
2. für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind.

17. § 48 wird wie folgt gefasst:

**„§ 48  
Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze (§ 87

**§ 48  
Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,

Absatz 1 Nummer 7) sind auf dem Bau-Grundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4), sind diese maßgeblich.

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

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

sind Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können. Dies gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Das für Bauen zuständige Ministerium regelt durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Absatz 1 Satz 1 und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

(3) Die Gemeinden können unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse festlegen, ob und in welchem Umfang und in welcher Beschaffenheit bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geeignete Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze errichtet werden müssen, um den Erfordernissen des ruhenden Verkehrs zu genügen. Sie können insoweit durch Satzung regeln

1. die Herstellungspflicht bei der Errichtung der Anlagen,
2. die Herstellungspflicht des Mehrbedarfs bei Änderungen oder Nutzungsänderungen der Anlagen,
3. die Beschränkung der Herstellungspflicht auf genau begrenzte Teile des Gemeindegebiets oder auf bestimmte Fälle,

4. den vollständigen oder teilweisen Verzicht auf die Herstellung von notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit der Stellplatzbedarf
  - a) durch besondere Maßnahmen verringert wird oder
  - b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder durch Aufstockung entsteht,
5. die Einschränkung oder Untersagung der Herstellung von notwendigen oder nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,
6. die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen von notwendigen und nicht notwendigen Garagen oder Stellplätzen,
7. dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden sowie
8. die Ablösung der Herstellungspflicht in den Fällen der Nummer 1 bis 3 durch Zahlung eines in der Satzung festzulegenden Geldbetrags an die Gemeinde.

Macht die Gemeinde von der Satzungsermächtigung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 Gebrauch, hat sie in der Satzung Standort sowie Größe, Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung von Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der Personen zu bestimmen, die die Anlagen ständig benutzen oder sie besuchen. Die Gemeinde kann, wenn eine Satzung nach Satz 2 Nummer 1 bis 3 nicht besteht, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen mit und ohne einer Vorbereitung der Stromleitung für die Aufladung von Batterien für die Ladung von Elektrofahrzeugen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Statt notwendiger Stellplätze für

Kraftfahrzeuge ist die Herstellung von Garagen zulässig. Die Herstellung von Garagen kann verlangt werden. Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.

(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 8 für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
3. andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.

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

„(1) In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,

#### **§ 49 Barrierefreies Bauen**

(1) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes.

3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten sowie
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Benutzerinnen und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes.“

(...)

### **§ 50 Sonderbauten**

(...)

19. § 50 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

(2) Große Sonderbauten sind

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),</li> <li>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,</li> <li>3. Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),</li> <li>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,</li> <li>3. Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,</li> </ol> |
| <p>a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>„4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2 000 m<sup>2</sup> haben,“</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 2 000 m<sup>2</sup> haben,</li> <li>5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche,</li> </ol>   |

- b) Die Nummern 6 und 7 werden durch die folgenden Nummern 6 bis 8 ersetzt:

„6. Versammlungsstätten

- a) mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
- b) im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und
- c) Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind,

7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten, Vergnügungsstätten sowie Wettbüros,

8. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) einzeln für mehr als sechs Personen oder

6. Versammlungsstätten

- a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
- b) im Freien mit Szenenflächen oder Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen,

7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten,

- b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
- c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,“
- c) Die bisherigen Nummern 8 und 9 werden Nummern 9 und 10.
- d) Die bisherige Nummer 10 wird die Nummer 11 und wie folgt gefasst:
- „11. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,“
- e) Die bisherigen Nummern 11 bis 14 werden die Nummern 12 bis 15.
- f) Die bisherige Nummer 15 wird aufgehoben.
8. Krankenhäuser,
9. Wohnheime,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich der Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder, § 47 Absatz 5 gilt entsprechend,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Garagen mit mehr als 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

20. § 53 wird wie folgt geändert:

**§ 53**  
**Bauherrschaft**

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung

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

eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat der oder die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „genehmigungsbedürftige Beseitigung von“ durch die Wörter „Beseitigung von nicht verfahrensfreien“ ersetzt und nach dem Wort „Anlagen“ werden die Wörter „gemäß § 62 Absatz 1“ eingefügt.

(2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Die genehmigungsbedürftige Beseitigung von Anlagen darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(...)

21. § 54 wird wie folgt geändert:

#### **§ 54 Entwurfsverfassende**

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die

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

Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) geändert worden ist, oder von Personen aufgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind.

- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen. § 67 Absatz 4 bis 6 gilt entsprechend.

- aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Als berechtigte Person nach Satz 1 kann sich, soweit die Studienanforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, in

die Liste bis zum 30. Juni 2022 auch eintragen lassen, wer während eines Zeitraumes von fünf Jahren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes regelmäßig Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen aufgestellt hat und dies sowie die erforderliche Sachkunde gegenüber der zuständigen Stelle nachweist.“

- bb) Im neuen Satz 3 wird das Wort „auch“ gestrichen und nach dem Wort „Nordrhein-Westfalen“ werden die Wörter „, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können“ eingefügt.
- cc) Im neuen Satz 4 wird die Angabe „4 bis 6“ durch die Angabe „5 bis 7“ ersetzt.

22. In § 57 Absatz 2 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:

„Geeignete Fachkräfte sind insbesondere Personen, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen haben und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben.“

## § 57

### Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden

(...)

(2) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Geeignete Fachkräfte sind Personen, die aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen dürfen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben. Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung weitere berufsqualifizierende Abschlüsse als eine Voraussetzung für eine Eignung als Fachkraft im Sinne des Satzes 1 zu bestimmen.

**§ 58**

**Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

23. § 58 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen nach § 87 Absatz 2 Nummer 3 heranziehen. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes einschließlich des Brandschutzkonzeptes und die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an den Brandschutz kann eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur für den Brandschutz beauftragt werden.“

(...)

(5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen, insbesondere für die Prüfung von Brandschutzkonzepten staatlich anerkannte Sachverständige, heranziehen.

(...)

**§ 60**

**Grundsatz**

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

(1) Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Absatz 1 Satz 1 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

**§ 61**

**Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

25. § 61 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nummer 1 werden die Wörter „oder an“ gestrichen.

(1) Folgende Gestattungen schließen eine Baugenehmigung nach § 60 sowie eine Zustimmung nach § 79 ein:

1. für nach anderen Rechtsvorschriften zu lassungsbedürftige Anlagen in, an, über und unter oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,

- 2. für nach anderen Rechtsvorschriften zu-  
lassungsbedürftige Anlagen für die öf-  
fentliche Versorgung mit Elektrizität,  
Gas, Wärme, Wasser und für die öffent-  
liche Verwertung oder Entsorgung von  
Abwässern, ausgenommen Gebäude,  
die Sonderbauten sind,
- b) Satz 1 Nummer 3 wird aufgehoben. 3. für Werbeanlagen, soweit sie einer Aus-  
nahmegenehmigung nach Straßenver-  
kehrsrecht oder einer Zulassung nach  
Straßenrecht bedürfen,
- c) Die bisherigen Nummern 4 bis 9 4. für Anlagen, die nach § 35 Absatz 3 des  
werden die Nummern 3 bis 8. Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.  
Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zu-  
letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom  
20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) ge-ändert  
worden ist, einer Genehmigung bedür-  
fen,
- 5. für Anlagen, die nach Produktsicher-  
heitsrecht einer Genehmigung oder Er-  
laub-nis bedürfen,
- 6. für Anlagen, die einer Errichtungsgeneh-  
migung nach § 7 des Atomgesetzes in  
der Fassung der Bekanntmachung vom  
15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565), das zu-  
letzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Geset-  
zes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)  
geändert worden ist, bedürfen,
- 7. für Anlagen, die einer Genehmigung  
nach § 8 des Gentechnikgesetzes in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 16.  
Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066), das  
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes  
vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421) ge-  
ändert worden ist, bedürfen,
- 8. für Anlagen, die nach § 4 und § 16 Ab-  
satz 1 des Bundes-Immissionsschutzge-  
setzes in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.  
1274), das zuletzt durch Artikel 3 des  
Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S.  
2771) geändert worden ist, einer Geneh-  
migung bedürfen, auch wenn sie im ver-  
einfachten Verfahren nach § 19 des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes er-  
teilt wird.

9. für Anlagen, die von der Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans nach § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, oder nach § 15 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist, umfasst sind.

Handelt es sich bei dem genehmigungsbedürftigen Vorhaben um ein solches, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, oder nach dem Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vom 29. April 1992 (GV. NRW. 1992 S. 175), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193) geändert worden ist, einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so muss das Genehmigungsverfahren den Anforderungen des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes entsprechen.

(2) Die Vorschriften über gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt.

- d) In Satz 2 werden die Wörter „das Genehmigungsverfahren“ durch die Wörter „dieses Gestattungsverfahren“ ersetzt.

26. § 62 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort „Genehmigungsfreie“ durch das Wort „Verfahrensfreie“ ersetzt.
- b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „Nicht genehmigungsbedürftig“ durch das Wort „Verfahrensfrei“ ersetzt.

**§ 62**  
**Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

(1) Nicht genehmigungsbedürftig sind:

1. folgende Gebäude:

- bb) Nummer 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) In Buchstabe b wird vor der Angabe „30 m<sup>2</sup>“ das Wort „insgesamt“ eingefügt.
- a) Gebäude bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen,
  - b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
  - c) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
  - d) Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Baugesetzbuchs dienen,
  - e) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung,
  - f) Schutzhütten für Wanderer,
  - g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze
  - h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist,

- bbb) Buchstabe i wird aufgehoben.
- i) Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen, die nicht zu Dauerwohnzwecken dienen dürfen,
2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen
- a) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
- b) Aufzüge in Sonderbauten (§ 50),
- c) Lüftungsanlagen, raumlufthechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installations-schächte und -kanäle, die Gebäudetrennwände und, außer in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken;
3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:
- a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,
- b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m,
- c) Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagen-gesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,
- cc) In Nummer 3 Buchstabe d wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satzes 2“ ersetzt.
- d) in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke und in Serie hergestellte Brennstoffzellen sowie Wärmepumpen jeweils unter den Voraussetzungen des Satz 2 und des § 42 Absatz 7 Satz 3,
4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:
- a) Brunnen
- b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit

- Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 5 m Höhe,
- dd) In Nummer 4 Buchstabe c werden die Wörter „von Abwasserbehandlungsanlagen von Gebäuden“ durch die Wörter „der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen“ und die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satzes 2“ ersetzt.
- ee) Nummer 5 wird wie folgt geändert:
- aaa) Buchstabe a wird wie folgt gefasst:
- „a)
- aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe bis zu 15 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 m, wenn eine hierfür nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,
- bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>
- sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,“
- c) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger, Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen, mit Ausnahme von Abwasserbehandlungsanlagen von Gebäuden, jeweils unter der Voraussetzung des Satz 2,
5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
- a) Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10 m, sonstige Antennen und Sendeanlagen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m, zugehörige nach der Nummer 4 Buchstabe b zulässige Versorgungseinheiten, der Austausch einzelner Antennen an bestehenden Masten und die Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlage, wenn die Antenne, Sendeanlage oder die Versorgungseinheit in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet wird,
- b) ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden,
- c) Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen,
- d) Masten, die aus Gründen des Brauchs errichtet werden,

- bbb) In Buchstabe e wird nach der Angabe „10“ die Angabe „m,“ eingefügt.
- e) Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10
- f) Blitzschutzanlagen,
6. folgende Behälter:
- a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m<sup>3</sup>,
- b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
- ff) In Nummer 6 Buchstabe c werden die Wörter „außer offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist,“ gestrichen.
- c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m, außer offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist,
- d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- e) Kompost- und ähnliche Anlagen sowie
- f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>,
7. folgende Mauern und Einfriedungen:
- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,
8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,
9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 400 m<sup>2</sup>,

- gg) Nummer 10 wird wie folgt geändert:
10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
  - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
  - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
  - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
- aaa) In Buchstabe e wird das Wort „Pergolen,“ gestrichen.
- e) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen,
- bbb) Buchstabe f wird aufgehoben.
- f) Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,
- hh) Nummer 11 wird wie folgt gefasst:
- „11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:
11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:
- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,
  - a) nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege,
  - b) eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb Gebäuden,
  - c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen, Nummer 11a Halbsatz 2 gilt entsprechend,

- b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn eine berechnete Person nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,
  - c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
  - d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,
  - e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,
  - f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,
  - g) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,“
- d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,
  - e) Bedachung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern,
  - f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

- ii) In Nummer 12 Buchstabe a werden die Wörter „nach § 10 Absatz 3 Nummer 3“ gestrichen.
12. folgende Werbeanlagen:
- a) Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 10 Absatz 3 Nummer 3 bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>,
  - b) Warenautomaten,
  - c) Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
  - d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweis-schilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
  - e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m
- sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
- jj) Nummer 13 wird wie folgt geändert:
13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:
- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
  - b) Gerüste,
  - c) Toilettenwagen,
  - d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
  - e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und
- aaa) Buchstabe d wird wie folgt gefasst:
- „d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen,“

- Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
- bbb) Buchstabe g wird wie folgt gefasst:
- „g) ortsveränderlich nutzbare und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,“
- kk) Nummer 14 wird wie folgt geändert:
14. folgende Plätze:
- aaa) In Buchstabe d wird die Angabe „2“ durch die Angabe „4“ ersetzt.
- bbb) Folgender Buchstabe e wird angefügt:
- „e) Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließ-
- f) bauliche Anlagen die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind,
- g) ortsveränderliche und fahrbereit aufgestellte Anlagen zur Haltung von Geflügel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Hühnern dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,
- a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,
- b) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,
- c) nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- d) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 2 Satz 1,

lich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,“

15. folgende sonstige Anlagen:

- a) überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen,
- c) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe,
- d) Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Die Bauherrschaft hat sich für Anlagen gemäß Nummer 3 Buchstabe d und Nummer 4 Buchstabe c vor der Benutzung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

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

(2) Nicht genehmigungsbedürftig ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- 1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,

2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Nicht genehmigungsbedürftig ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. § 33 ist zu beachten.

d) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 3 und 4 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 9 gilt entsprechend.“

(3) Nicht genehmigungsbedürftig ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich durch die Bauherrin oder den Bauherrn anzuzeigen. Der Anzeige muss bei nicht freistehenden Gebäuden eine Bestätigung einer qualifizierten Tragwerksplanerin oder eines qualifizierten Tragwerkplaners über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 4 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 5 erfolgt ist.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

27. § 63 wird wie folgt geändert:

### **§ 63 Genehmigungsfreistellung**

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2.

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, sofern die Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, oder, wenn der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs liegen. Satz 2 Nummer 1 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist. Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- (2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn
- aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) In Nummer 1 wird das Wort „liegen“ durch das Wort „liegt“ ersetzt.
1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 Baugesetzbuch liegen,
- bbb) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:
- „2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widerspricht oder sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,“
2. sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist,
- ccc) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:
- „4. es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und“.
4. sie keiner Abweichung nach § 69 bedürfen und
- ddd) In Nummer 5 wird das Wort „ein“ durch die Wörter „das vereinfachte“ ersetzt und nach dem Wort „soll“ wird das Komma gestrichen.
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.
- bb) In Satz 2 wird nach dem Wort „das“ das Wort „vereinfachte“ eingefügt.
- Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Bauvorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.
- (3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein

Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Will die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 4 und 5 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.

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

(4) Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, jedoch nicht ihren Nebengebäuden und Nebenanlagen, müssen vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen im Sinne des § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 geprüfter Nachweis über die Standsicherheit und von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellte oder geprüfte Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 muss zusätzlich von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Die Bauherrschaft hat den Angrenzern (§ 72 Absatz 1) vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach Absatz 1 oder Absatz 5 durchgeführt werden soll, zu dem die Gemeinde keine Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 abgegeben hat.

- c) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

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

- bb) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze bis 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem Wohngebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen. Bei Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> muss vor Baubeginn ein von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit vorliegen sowie zusätzlich von einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt worden sein, dass ein Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

- Für diese Garagen gilt zusätzlich Absatz 4 Satz 3. § 68 Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.
- (6) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 5 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das einfache Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.
- (7) Wird nach Durchführung des Bauvorhabens die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Nichtigkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.
- d) In Absatz 6 Satz 4 wird das Wort „seine“ durch das Wort „ihre“ ersetzt.
- e) Absatz 8 wird wie folgt gefasst:
- „(8) §§ 67 und 68 bleiben unberührt. Abweichend von § 68 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 und 2, § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.“
- (8) §§ 67 und 68 bleiben unberührt. §§ 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Sätze 1 und 2, 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.

28. § 64 wird wie folgt gefasst:

**„§ 64  
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

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

1. die Übereinstimmung mit
  - a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
  - b) den §§ 4, 6, 8, 9, 10, 47 Absatz 4, 48 und 49,
  - c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) und
  - d) den Brandschutzvorschriften im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> handelt,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 3 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

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

**§ 64  
Einfaches Baugenehmigungsverfahren**

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit

1. den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. beantragten Abweichungen im Sinne des § 69,
3. den §§ 4, 6, 8 Absatz 2, §§ 9, 10, 47 Absatz 4, 48 und 49, bei Sonderbauten auch mit den Brandschutzvorschriften,
4. den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 und
5. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. Das einfache Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden, wenn

1. das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt oder
2. für das Bauvorhaben ein Vorbescheid nach § 77 erteilt worden ist, in dem über die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück, die Bebaubarkeit des Grundstücks, die Zugänge auf dem Grundstück sowie über die Abstandsflächen entschieden wurde.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die notwendige Beteiligung anderer Behörden oder die notwendige Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuchs oder eine Abweichung nach § 69 dieses Gesetzes.

### **§ 65**

#### **Baugenehmigungsverfahren**

Bei großen Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung

1. mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. mit den Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften und
3. mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

29. Dem § 65 wird folgender Satz angefügt:

„§ 68 bleibt unberührt.“

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft.

30. § 66 wird wie folgt gefasst:

**„§ 66  
Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die oberste Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen. In der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

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

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

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

**§ 66  
Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und kein öffentliches Interesse dagegenspricht. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. § 68 Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend. Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine Baugenehmigung (§ 74) oder eine Zustimmung nach § 79 einzuholen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

(2) Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. Sie darf nur unter dem Vorbehalt des Widerrufs und nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend. Eine Ausfertigung der mit dem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Typengenehmigung zuzustellen.

(3) §§ 69, § 70 und 71 Absatz 1 Sätze 2 und 3 und Absatz 4 gelten für die Typengenehmigung entsprechend.

(4) Die in der Typengenehmigung entschiedenen Sachverhalte sind von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. Soweit es aufgrund örtlicher Verhältnisse im Einzelfall erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Auflagen machen oder genehmigte Typen ausschließen.

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referentielle Baugenehmigung), wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und
3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

(6) Die referentielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen. § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.“

31. § 67 wird wie folgt geändert:

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referentielle Baugenehmigung), wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das einfache Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und
3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

(6) Die referentielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen.

(7) § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.

### **§ 67**

#### **Bauvorlageberechtigung**

(1) Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 70 Absatz 3 Satz 1). § 54 Absatz 1 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Bauvorlagen für

1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51,
3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m<sup>2</sup>,
4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>, in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden,
5. Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt,
6. Terrassenüberdachungen,
7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und
8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
  2. als Mitglied einer Ingenieurkammer in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese an die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer geknüpft sind,
  3. aufgrund des Baukammergesetzes vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden ist, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und
- a) In Absatz 3 Nummer 2 wird das Wort „an“ gestrichen und die Wörter „geknüpft sind“ werden durch die Wörter „nachweisen können“ ersetzt.

Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war,

4. aufgrund des Baukammergesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,
5. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2013 (GV. NRW. S. 272) geändert worden ist, als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist oder
6. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit.

(4) In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen einzutragen, wer

1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen nachweist,
2. danach mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war und
3. über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt, die bei Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen sind.

- b) In Absatz 5 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 3 Nummer 2 und ohne Nachweis einer Kammermitgliedschaft bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine vergleichbare Berechtigung besitzen und
2. dafür dem Absatz 4 Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist und

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen stellt eine Empfangsbestätigung nach § 71b Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen aus. Hat die Anerkennungsbehörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden, gilt die Anerkennung als erteilt. Es gilt § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit der Maßgabe, dass die Fristverlängerung zwei Monate nicht übersteigen darf.

(5) Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und dabei eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist und einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen mussten, vorzulegen.

2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen mussten,

vorzulegen.“

Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist. Sie kann das Tätigwerden als bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 3 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.

(6) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 2 vergleichbar zu sein, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 4 Satz 1 erfüllen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 4 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 5 und 6 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde. Eine weitere Eintragung in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 4 bis 6 können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt werden.

(8) Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung einer bauvorlageberechtigten Person, die der juristischen Person oder dem Unternehmen ange-

hören muss, aufstellen. Die bauvorlageberechtigte Person hat die Bauvorlagen durch Unterschrift anzuerkennen.

32. § 68 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz 1 vorangestellt:

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

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

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

bb) Die Sätze 3 bis 6 werden aufgehoben.

## **§ 68 Bautechnische Nachweise**

(1) Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen einzureichen

1. Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 7 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft wurden,
2. Bescheinigungen eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises und
3. die Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht; dies gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Sonderbauten.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde schriftliche Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt gefasst:
- „Abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 müssen die bautechnischen Nachweise für“
- (2) Die bautechnischen Nachweise müssen für
1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
  2. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und
  3. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup>
- nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 aufgestellt oder geprüft werden. In diesem Fall bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.
- bb) Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:
- „In dem Fall des Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 bescheinigt eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle. § 83 Absatz 4 und § 84 Absatz 4 gelten entsprechend.“
- d) Nach dem neuen Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 bis 6 eingefügt:
- Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen. Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn kann die Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise prüfen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den baulichen Brandschutz, soweit hierüber Sachverständigenbescheinigungen vorzulegen sind.

„(4) Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 gilt nicht für

- a) Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
- b) Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 und
- c) Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup>.

Für Vorhaben nach Satz 1 Buchstabe a und b ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend.

(5) Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen.

(6) Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 und bei Sonderbauten werden die bautechnischen Nachweise über den Brandschutz bauaufsichtlich geprüft. § 69 bleibt unberührt. Die Bauherrschaft kann in den übrigen Fällen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsicht beantragen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den Brandschutz, soweit hierüber Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind. Werden bautechnische Nachweise für den Brandschutz durch eine oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen

bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamts für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.“

- e) Der bisherige Absatz 3 wird aufgehoben.

(3) Absatz 1 gilt nicht für nicht genehmigungsbedürftige Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 3 anderes bestimmt ist.

(4) Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamts für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

33. § 69 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

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

bb) Satz 3 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„§ 58 Absatz 5 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes

### **§ 69 Abweichungen**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 und 3 vereinbar ist. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dienen. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Genehmigungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und in den Fällen des Absatzes 2 Satz 3 das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

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

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

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

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch gilt entsprechend. Die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern.

34. § 70 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

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

### **§ 70 Bauantrag, Bauvorlagen**

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Eine in diesem Gesetz angeordnete Schriftform kann nach Maßgabe des § 3a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016

- b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 68 bleibt unberührt.“

(GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, ersetzt werden.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 63 Absatz 4 sowie § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 ist zu beachten. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Fachplanerinnen oder Fachplanern nach § 54 Absatz 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

35. § 71 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

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

### **§ 71 Behandlung des Bauantrags**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags zu prüfen,

1. ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen des § 70 und den Vorschriften einer aufgrund des § 87 Absatz 3 erlassenen Rechtsverordnung entsprechen,
2. ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, Benehmen oder von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde (berührte Stelle) abhängig ist,
3. welche anderen Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind und

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

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

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

1. der Bauherrschaft ihren Eingang und den nach Absatz 5 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches mitzuteilen sowie
2. die Gemeinde und die berührten Stellen nach Absatz 3 zu hören.

Satz 1 Nummer 1 gilt nicht, wenn in der Bauaufsichtsbehörde ein Verfahren zur elektronischen Abwicklung der nach diesem Gesetz durch die Bauaufsichtsbehörden durchzuführenden Verfahren zum Einsatz kommt und die Bauherrschaft den Stand des Verfahrens selbständig nachvollziehen kann.

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

4. welche Sachverständigen heranzuziehen sind.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörigen Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuleiten.

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

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

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

bb) Satz 4 wird aufgehoben.

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

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

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

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

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

„(6) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im vereinfachten

(2) Die Bauaufsichtsbehörde setzt unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 2 und 3 eine angemessene Frist; sie darf höchstens zwei Monate betragen. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung, des Einvernehmens oder des Benehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird. Äußern sich die betroffenen Stellen nicht fristgemäß, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen. Bearbeitungs- und Ausschlussfristen in anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

(3) Entscheidungen und Stellungnahmen nach Absatz 2 sollen gleichzeitig eingeholt werden. Eine gemeinsame Besprechung der nach Absatz 2 zu beteiligenden Stellen (Antragskonferenz) soll einberufen werden, wenn dies der beschleunigten Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens dienlich ist. Förmlicher Erklärungen der Zustimmung, des Einvernehmens oder Benehmens nach Absatz 2 Satz 1 bedarf es nicht, wenn die dort genannten Behörden oder Dienststellen derselben Körperschaft wie die Bauaufsichtsbehörde angehören.

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

- f) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 7.

(4) Die Beachtung der technischen Regeln ist, soweit sie nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, zu prüfen.

## **§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit**

(...)

(6) Bei mehr als 20 Angrenzern, denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Absätzen 3 und 4 durchgeführt, ist der Genehmigungsbescheid öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden, auf Auflagen ist hinzuweisen. Eine Ausfertigung des gesamten Genehmigungsbescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung

36. In § 72 Absatz 6 Satz 9 wird das Wort „Widerspruchsfrist“ durch das Wort „Klagefrist“ ersetzt.

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

nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind in die Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. § 74 Absatz 2 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid eingesehen und nach Satz 8 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Widerspruchsfrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

(7) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Anlage nach § 49 Absatz 2 ist von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der oder dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu Aspekten der Barrierefreiheit zu geben.

### **§ 73**

#### **Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

(1) Hat eine Gemeinde ihr nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.

(...)

38. § 74 wird wie folgt geändert:

**§ 74**  
**Baugenehmigung, Baubeginn**

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

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

(2) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und der Nachbar nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt hat. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen.

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(5) Die Bauherrin oder der Bauherr und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Bauvorlagen einer baulichen Anlage so lange aufzubewahren, wie diese besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

(6) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten.

Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(7) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

(8) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden. § 70 Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(9) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige). Die Bauaufsichtsbehörde unterrichtet die untere Immissionschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde, soweit sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt wurden.

- b) Absatz 8 Satz 3 wird aufgehoben.

39. § 78 wird wie folgt geändert:

### § 78

#### **Genehmigung Fliegender Bauten**

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung.

- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Nach Satz 1 werden die folgenden Sätze eingefügt:

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

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

„Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für“.

Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,
2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup> und
5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m beträgt.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erstellt werden dürfen.

(5) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll, sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der

Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

(6) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

(7) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen, technisch schwierige Fliegende Bauten sowie Zelte und Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten ist.

(8) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere, weil die Be-

triebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(9) Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(10) §§ 70, 71 Absatz 1 Satz 2, 83 Absätze 1 und 5 gelten entsprechend.

b) Absatz 10 wird wie folgt gefasst:

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

40. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

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

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

## **§ 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

(1) Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die aufgrund eines Hochschulabschlusses der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit

sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Zustimmung entfällt, wenn

1. die Gemeinde nicht widerspricht,
2. die Angrenzer dem Bauvorhaben zustimmen, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können und
3. keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absätze 3 bis 5 durchzuführen ist.“

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

dd) Satz 5 wird aufgehoben.

Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Angrenzer dem Bauvorhaben zustimmen.

Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.

Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

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

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

cc) Der neue Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Sie führt bei zustimmungspflichtigen Anlagen nach Absatz 1 Satz 2 eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absätze 3 bis 5 durch.“

dd) Im neuen Satz 3 wird das Wort „Nachbarn“ durch das Wort „die

(3) Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung in Anwendung des einfachen Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 und 5, § 64 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2, §§ 69 bis 71, §§ 74 bis 77 gelten entsprechend. Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

Angrenzerin oder der Angren-  
zer“ ersetzt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird aufgehoben.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Im Übrigen sind die Vorschrif-  
ten über das Baugenehmi-  
gungsverfahren entsprechend  
anzuwenden.“

(4) Der öffentliche Bauherr trägt die Verant-  
wortung, dass Entwurf und Ausführung der  
Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschrif-  
ten entsprechen. Die Gemeinde ist vor Ertei-  
lung der Zustimmung zu hören. § 36 Ab-  
satz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entspre-  
chend.

d) Nach Absatz 4 wird folgender Ab-  
satz 5 eingefügt:

„(5) Die Baudienststelle trägt die Ver-  
antwortung dafür, dass die Errich-  
tung, die Änderung, die Nutzungsän-  
derung und die Beseitigung bauli-  
cher Anlagen den öffentlich-rechtli-  
chen Vorschriften entsprechen. Die  
Baudienststelle ist verpflichtet, dem  
Eigentümer Unterlagen und Pläne in  
Zusammenhang mit der Errichtung,  
Änderung und Nutzungsänderung  
von Anlagen sowie bautechnische  
Nachweise und Bescheinigungen  
von Sachverständigen zur Verfü-  
gung zu stellen. Im Übrigen gilt § 74  
Absatz 5 Satz 1 und 2 entsprechend.  
Die Verantwortung des Unterneh-  
mens (§ 55) bleibt unberührt.“

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

„Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

(5) Anlagen, die der Landesverteidigung,  
dienstlichen Zwecken der Bundespolizei o-  
der dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen,  
sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4  
der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baube-  
ginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu  
bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichts-  
behörden nicht mit. § 78 Absatz 2 bis 10 fin-  
det auf Fliegende Bauten, die der Landes-  
verteidigung, dienstlichen Zwecken der Bun-  
despolizei oder dem zivilen Bevölke-  
rungsschutz dienen, keine Anwendung.

**§ 81  
Einstellung von Arbeiten**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen.

Dies gilt auch dann, wenn

41. § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. bei der Ausführung

- a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
- b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen

abgewichen wird, oder“.

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 74 Absatz 7 und 9 begonnen wurde, oder

2. bei der Ausführung

- a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
- b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen abgewichen wird, oder

3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 24 kein Ü-Zeichen tragen, oder

4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Absatz 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

42. § 82 wird wie folgt geändert:

- a) Der Wortlaut wird Absatz 1.

**§ 82  
Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die

b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

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

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

44. § 86 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

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

teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

### **§ 83 Bauüberwachung**

(...)

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im einfachen Genehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

(...)

### **§ 86 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Absatz 2 Zu- und Durchfahrten sowie befahrbare Flächen nicht ständig freihält oder Fahrzeuge auf ihnen abstellt,
2. es entgegen § 11 Absatz 3 unterlässt, ein Baustellenschild aufzustellen,
3. Bauarten entgegen § 17 ohne Bauartgenehmigung oder ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis anwendet,

- |  |  |
|--|--|
|  | 4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 2 vorliegen,   |
| bbb) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:  | 5. Bauprodukte entgegen § 24 Absatz 4 ohne das Ü-Zeichen verwendet,  |
| „6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt,“  | 6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 zur Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens eine Unternehmerin oder einen Unternehmer oder eine Bauleiterin oder einen Bauleiter oder eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser nicht beauftragt,   |
| ccc) Nummer 7 wird Nummer 8 und das Wort „genehmigungsbedürftige“ wird durch die Wörter „nicht verfahrensfreie“ ersetzt.   | 7. entgegen § 53 Absatz 2 Satz 2 die genehmigungsbedürftige Beseitigung von Anlagen in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausführt,  |
| ddd) Die bisherige Nummer 8 wird Nummer 7.   | 8. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 5 vor Beginn der Bauarbeiten die Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter oder während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen oder entgegen § 53 Absatz 1 Satz 6 einen Wechsel in der Person der Bauherrin oder des Bauherrn nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt, |
| eee) Nach der neuen Nummer 8 wird folgende Nummer 9 eingefügt:   |  |
| „9. entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält,“                     |  |
| fff) Die bisherige Nummer 9 wird Nummer 10.  | 9. entgegen § 62 Absatz 1 Satz 2 eine Anlage benutzt, ohne eine Bescheinigung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder Sachverständigen vorliegen zu haben,  |
| ggg) Die bisherige Nummer 10 wird Nummer 11 und wie folgt gefasst:   |  |
| „11. entgegen § 62 Absatz 3 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen den Voraussetzungen | 10. entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,  |

- des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,“
- hhh) Nach der neuen Nummer 11 wird folgende Nummer 12 eingefügt:
- „12. entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5, auch in Verbindung mit Satz 6, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,“
- iii) Die bisherigen Nummern 11 bis 21 werden die Nummern 13 bis 23.
11. entgegen § 66 Absatz 5 Nummer 2 die Bezugsgebäude nicht anzeigt oder entgegen § 66 Absatz 5 Nummer 3 die dort genannten Nachweise nicht einreicht,
  12. entgegen § 68 Absatz 1, § 83 Absatz 3 oder § 84 Absatz 4 Satz 1 die dort genannten Nachweise oder Bescheinigungen nicht einreicht,
  13. eine Anlage ohne Baugenehmigung nach § 74 oder Teilbaugenehmigung nach § 76 oder abweichend davon errichtet, ändert, nutzt, beseitigt oder ihre Nutzung ändert,
  14. entgegen § 74 Absatz 8 Satz 2 eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle nicht vorliegen hat,
  15. entgegen § 74 Absatz 9 den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
  16. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 78 Absatz 2 in Gebrauch nimmt oder ohne Gebrauchsabnahme nach § 78 Absatz 7 Satz 2 und 3 in Gebrauch nimmt,
  17. die nach § 84 Absatz 2 vorgeschriebenen oder verlangten Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig erstattet,
  18. entgegen § 84 Absatz 6 oder 7 mit der Fortsetzung der Bauarbeiten beginnt,

19. entgegen § 84 Absatz 8 Anlagen vorzeitig benutzt,
20. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder
21. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

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

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen

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

„2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen, Erklärungen oder bautechnische Nachweise einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Prüferin oder eines Prüfers oder

1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. als staatlich anerkannter Sachverständiger unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt,
3. ohne staatlich anerkannter Sachverständiger zu sein, Bescheinigungen ei-

- Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,
3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauanträge, Anzeigen oder Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben werden dürfen, durch Unterschrift anerkennt oder bei Bauaufsichten einreicht, oder
  4. als staatlich anerkannte Sachverständige oder als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüfsachverständige oder als Prüfsachverständiger unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als berechnete Person nach § 54 Absatz 4 unbefugt Standsicherheitsnachweise, Bescheinigungen oder Erklärungen über stichprobenhafte Kontrollen der Baustelle ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.“
- c) Die Absätze 3 und 4 werden wie folgt gefasst:
- „(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.
- (4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des
- a) Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde,
- nes staatlich anerkannten Sachverständigen ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,
4. als qualifizierter Tragwerksplaner unbefugt Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen stichprobenhafter Kontrollen der Baustelle ausstellt oder einreicht,
  5. ohne qualifizierter Tragwerksplaner zu sein, Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen eines qualifizierten Tragwerksplaners ausstellt oder einreicht oder
  6. ohne bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser zu sein, Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern unterschrieben werden dürfen, durch Unterschrift anerkennt oder bei Bauaufsichten einreicht.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 13 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.
- (4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 4 die jeweils zuständige

- b) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 die jeweils zuständige Baukammer,
- c) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 3 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen und
- d) im Übrigen die untere Bauaufsichtsbehörde.

Sofern eine Ordnungswidrigkeit gegenüber einem Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geahndet wird, hat die untere Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die jeweilige Baukammer hierüber nachrichtlich in Kenntnis zu setzen.“

Baukammer, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 3, 5 und 6 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, in den übrigen Fällen die untere Aufsichtsbehörde.

45. § 87 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „§§ 3 Absatz 1 Satz 1,“ durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 1 und 2, §“ ersetzt.
- bb) In Nummer 1 wird die Angabe „51“ durch die Angabe „47“ ersetzt.

### **§ 87 Rechtsverordnungen**

(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Absatz 1 Satz 1, 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in den §§ 4 bis 51,
2. den Nachweis der Befähigung der in § 17 Absatz 6 und § 18 Absatz 3 genannten Personen, dabei können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden,
3. die Überwachung von Tätigkeiten bei Bauarten nach § 17 Absatz 7 und mit einzelnen Bauprodukten nach § 18 Absatz 4, dabei können für die Überwachungsstellen über die in § 25 festgelegten Mindestanforderungen hinaus weitere Anforderungen im Hinblick auf die

- besonderen Eigenschaften und die besondere Verwendung der Bauprodukte gestellt werden,
4. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in §§ 39 bis 41, insbesondere über Lüftungs- und Leitungsanlagen sowie über deren Betrieb und über deren Aufstellräume,
  5. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in § 42, insbesondere über Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme oder zur Warmwasserversorgung sowie über deren Betrieb, über Brennstoffleitungsanlagen, über Aufstellräume für Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie über die Lagerung von Brennstoffen,
- cc) Nach Nummer 5 werden die folgenden Nummern 6 bis 8 eingefügt:
- „6. Anforderungen an Garagen (§ 48),
7. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehöرنutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,

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

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

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

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

„12. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten

6. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der Anlagen und Räume für Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Betrieb und Benutzung ergeben (§§ 49 Absatz 2 und 50), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,

7. wiederkehrende Prüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren ständig ordnungsgemäß instandgehalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,

8. die Vergütung der Sachverständigen, denen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Aufgaben übertragen werden, die Vergütung ist nach den Grundsätzen des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524), das zuletzt durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 836) geändert worden ist, festzusetzen,

9. die Anwesenheit von Fachleuten beim Betrieb technisch schwieriger Anlagen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten,

einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.“

- gg) Die bisherigen Nummern 10 bis 12 werden aufgehoben.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) In dem Satzteil vor Nummer 1 werden die Wörter „zur Vereinfachung oder Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden“ gestrichen.
- bbb) In Nummer 3 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Stellen,“ werden die Wörter „Prüfämter, Prüfsachverständigen und Prüfingenieure sowie deren Anerkennung“, eingefügt.
- ccc) In Nummer 4 werden die Wörter „die staatliche Anerkennung von“ gestrichen, das Wort „Sachverständigen“ wird durch das Wort „Sachverständige“ ersetzt und nach dem Wort „werden“ werden die Wörter „sowie deren staatliche Anerkennung“ eingefügt.
10. den Nachweis der Befähigung der in Nummer 9 genannten Fachleute,
11. die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 48 Absatz 2 und
12. berufsqualifizierende Abschlüsse nach § 57 Absatz 2.
- (2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zur Vereinfachung oder Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht,
  2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,
  3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen,
  4. die staatliche Anerkennung von Sachverständigen, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Erstellung von Nachweisen und Bescheinigungen beauftragt werden,
  5. die Verpflichtung der Betreiberinnen oder Betreiber, mit der wiederkehrenden Prüfung bestimmter Anlagen nach Absatz 1 Nummer 7 Sachverständige oder Sachkundige zu beauftragen,
  6. die Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden gemäß § 91 Satz 2 und 3 und

7. ein Verfahren für die elektronische Abwicklung der nach diesem Gesetz durch die Bauaufsichtsbehörden durchzuführenden Verfahren, bei dem auf Schriftformerfordernisse und Formerfordernisse sowie Fristen, die durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes angeordnet sind, verzichtet oder von diesen abgewichen werden kann. Das Verfahren muss den Datenübermittler (Absender der Daten) authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes gewährleisten.

Sie kann dafür bestimmte Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56 oder die Sachverständigen zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 bis 5 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen Sachverständige tätig werden, sowie Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. Sie kann darüber hinaus auch eine besondere Anerkennung der Sachverständigen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung der Sachverständigen sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zum bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

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

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

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

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

1. Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen und
3. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(...)

### **§ 88 Technische Baubestimmungen**

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

(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. §§ 17 Absatz 2, 20 Absatz 1 und 69 Absatz 1 bleiben unberührt.

(...)

47. § 89 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

### **§ 89 Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 8 Absatz 2),
4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze (§ 48 Absatz 3), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschlie-

a) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehörunutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse

des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,“

- b) In Nummer 5 werden nach den Wörtern „die Gestaltung“ die Wörter „der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge,“ eingefügt.
- c) In Nummer 6 wird nach dem Wort „sind,“ das Wort „oder“ eingefügt.

ßung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,

5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,
7. die Begrünung baulicher Anlagen.

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 13, 13a, 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

(3) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

### **§ 90 Übergangsvorschriften**

(1) Die Verwendung des Ü-Zeichens auf Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zulässig. Sind bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, verliert das Ü-Zeichen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes seine Gültigkeit.

(2) Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.

(3) Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geregelten Umfang wirksam. Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

48. § 90 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und abzuschließen. Abweichend von Satz 1 kann die Bauherrschaft die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts beantragen.“

(4) Die bis zum 31. Dezember 2018 vollständigen und ohne erhebliche Mängel eingereichten Bauvorlagen werden nach der Landesbauordnung in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist, beschieden. Ab dem 1. Januar 2019 vollständige und ohne erhebliche Mängel eingereichte Bauvorlagen werden nach diesem Gesetz beschieden. Dies gilt für Bauvorhaben nach § 63 entsprechend.

## **Artikel 2**

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2021 in Kraft.

## Allgemeiner Teil der Begründung

### A Ziel des Gesetzentwurfes

Mit der Landesbauordnung wird der gesetzliche Rahmen insbesondere für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von baulichen Anlagen geschaffen. Das öffentliche Baurecht teilt sich dabei in das Bauplanungsrecht, welches in die Zuständigkeit des Gesetzgebers des Bundes fällt, sowie in das Bauordnungsrecht, für das der Gesetzgeber des Landes die Kompetenzen hat.

Das Bauordnungsrecht des Landes befasst sich daher mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben und regelt vorrangig die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen können.

Darüber hinaus enthält das landesgesetzliche Bauordnungsrecht Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht. Ferner stellt das Bauordnungsrecht Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, um soziale Mindeststandards zu gewährleisten.

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

Das Gesetz enthält zahlreiche Anpassung des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung: Dies betrifft im Besonderen das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus wurde die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, neu gefasst. In dem Zusammenhang sind im weiteren Verlauf in Nordrhein-Westfalen – als letztem Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland – die DIN-Normen 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) und 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) unter Berücksichtigung einzelner dort geregelter Sachverhalte durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführt worden, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten. Des Weiteren berücksichtigt das Gesetz darüber hinaus Anpassungen des landesgesetzlichen Bauordnungsrechts, um das „Bauen mit Holz“ in Nordrhein-Westfalen zu erleichtern.

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

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

## **B Eckpunkte des Gesetzentwurfes**

### **Zu den Eckpunkten des vorliegenden Gesetzentwurfes**

#### **1. Maßnahmen zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus**

Bisher lagen die Frequenzen für das Mobilfunknetz bei weniger als 2,6 Gigahertz (GHz). Für das 5G-Netz geht es nun um Frequenzen von 2 bis 3,7 Gigahertz, perspektivisch sogar um bis zu 60 Gigahertz. Dieses zusätzliche Spektrum wird sich in hohen Datenraten äußern. Darüber hinaus ist MIMO (Multiple-Input-Multiple-Output) höherer Ordnung die Standard-Makroarchitektur, die einen höheren Durchsatz und höhere Datenraten sicherstellt. Dabei gilt: Je höher die Frequenz, desto geringer die Reichweite. Für das 5G-Netz braucht es daher viel mehr Sendekapazität, um dasselbe Gebiet abzudecken.

Daher gibt es vornehmlich zwei Wege, um zu einem Mehr an Sendekapazität zu kommen: Die Installation von sogenannten „small cells“ oder „smart cells“ und/oder der Ausbau über Sendemasten (Antennen und die Antennen tragende Masten).

Der Grundgedanke zur Installation mehrerer kleiner Funkzellen („smart cells“) anstatt eines großen Funkmastes, ist folgender: Besonders in Städten, wo sich sehr viele Menschen auf kleinem Raum konzentrieren, können zahlreiche kleine Sender mehr Kapazität und eine bessere Abdeckung gewährleisten als eine große Makro-Zelle. Letztere ist eher im ländlichen Raum sinnvoll, wo über weite Strecken nur vergleichsweise wenige Rezipienten erreicht werden müssen.

Um den Mobilfunkausbau, insbesondere in den eher ländlicheren Räumen und für „5G“, zu beschleunigen, sieht der vorliegende Gesetzentwurf vor, dass die verfahrensfreie Höhe von Antennenträgern auf 15 Meter und im Außenbereich auf 20 Meter erhöht wird. Zugleich wird für das Abstandsflächenrecht im Außenbereich geregelt, dass für Antennenanlagen im Außenbereich 0,2 H – vergleichbar zu dem Abstandsflächenrecht für Gewerbe- und Industriegebiet – genügen. Die „LTEadvanced“-Technologie setzt die Verwendung von sogenannten „MassiveMiMo-Antennen“ mit erhöhter Sendeleistung als Vorbereitung für den 5G-Mobilfunkausbau voraus. Um diesen Ausbau zu ermöglichen bedarf es einer Erhöhung des jeweiligen Antennenträgers. Zugleich soll im Gesetz klargestellt werden, dass die Bemessung der freigestellten Höhe ab Dachaustritt und nicht ab Fuß des Antennenträgers gilt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Verfahrensfreiheit ist es, dass die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit der jeweiligen Anlage der Bauherrschaft bescheinigt wird. Insgesamt wird durch Erleichterungen eine mögliche Vielzahl von zusätzlichen Baugenehmigungsverfahren vermieden und eine Verfahrensvereinheitlichung erreicht.

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

Rund 50 % aller Gebäude in Nordrhein-Westfalen sind von 1949 bis Ende der 1970er Jahre errichtet worden. Gerade in diesen Bestandsgebäuden liegt ein hohes Potential zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Gebäudeemissionen. Um Maßnahmen an Bestandsgebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung zu fördern, soll geregelt werden, dass eine nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden nicht nur bis 0,25 m, sondern bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleibt. Dadurch soll eine energetisch sinnvolle, dickere Wärmedämmung im Gebäudebestand bei grenznaher Bebauung ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll die nachträgliche Dachdämmung, die bisher im Gesetz nicht bzw. nicht eindeutig geregelt ist, geregelt werden. Die Ergänzung im Gesetz soll es Gebäudeeigentümern und -eigentümern ermöglichen, die Außenwanddämmung mit einer Aufsparren-Dach-

dämmung zu kombinieren, was aus energetischer Sicht regelmäßig sinnvoll ist. Bisher erfordert eine solche nachträgliche Dachdämmung jedoch zusätzliche Abstandsflächen, deren Erbringung im Gebäudebestand oft nicht möglich ist. Es soll daher eine Regelung in das Gesetz aufgenommen werden, die eine nachträgliche Dachdämmung, die zu einer größeren Wandhöhe führt und daher eigentlich zusätzliche Abstandsfläche erfordern würde, ohne abstandsflächenrechtliche Anforderung zulässt, soweit diese Abstandsfläche auf das Maß von 0,30 m, das abstandsflächenrechtlich unbeachtlich ist, angerechnet wird.

Zur Stärkung des Photovoltaik-Ausbaus in Nordrhein-Westfalen sieht § 8 Absatz 2 beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vor, dass über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. § 8 Absatz 2 enthält zugleich Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten von diesem Gebot. Im Zuge der zu veröffentlichenden Rechtsverordnung werden zugleich Erleichterungen für die Anforderungen an die Anzahl der herzustellenen Stellplätze für entsprechende bauliche Anlagen geschaffen werden. Der Absatz 2 gilt auch für im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende offene Parkplätze entsprechend.

Des Weiteren wird im Abstandsflächenrecht (§ 6 Absatz 8) klargestellt, dass in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Solaranlagen an und auf Gebäuden der in § 6 Absatz 8 aufgeführten baulichen Anlagen zulässig sind.

Viele Insektenarten erbringen elementare Ökosystemleistungen, zum Beispiel für die Bestäubung von Pflanzen, als Nahrungsgrundlage für andere Insekten und weitere Tiergruppen, für den Abbau organischer Masse, die biologische Kontrolle von Schadorganismen, die Gewässerreinigung oder die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit. Der Rückgang dieser Insekten und ihrer Ökosystemleistungen hat damit nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt, sondern auch auf uns Menschen. Daher wird mit Aufnahme des § 8 Absatz 3 die Vorbildfunktion des Landes Nordrhein-Westfalen und der öffentlichen Hand bei der Begrünung verdeutlicht.

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

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

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

Durch die vorgesehenen Änderungen in §§ 30 und 39 soll das Nachverdichtungspotential für ein Mehr an Wohnraum erleichtert, gefördert und somit gehoben werden.

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

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

## Besonderer Teil der Begründung

### 1. zum Inhaltsverzeichnis

Die Nummer 1 nimmt erforderliche Änderungen an dem Inhaltsverzeichnis auf.

### 2. zu § 2 Begriffe

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

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

### 3. zu § 3 Allgemeine Anforderungen

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

### 4. zu § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

In Absatz 2 Satz 2 wird der bisherige Verweis auf die Energieeinsparverordnung gestrichen und die Vorschrift damit gestrafft: Das Änderungserfordernis ergibt sich aus dem zwischenzeitlich auf Bundesebene in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz. Dem neu angefügten Satz 4 kommt lediglich ein klarstellender Charakter zu.

### 5. zu § 6 Abstandsflächen

Die Änderung in Absatz 4 Satz 6 stellt eine Folgeänderung im Zuge von mit diesem Gesetzentwurf vorgetragenen Veränderungen im § 8 dar.

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

Absatz 5 Satz 2 sieht die Reduzierung der Abstandsflächentiefe für bestimmte Baugebiete vor: In der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Landesbauordnung wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf 0,2 H, mindestens 3 Meter.

Mit der Neufassung des Satzes 2 wird zum einen zur Förderung des 5G-Mobilfunkausbaus das Maß für die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche für Antennenanlagen im Außenbereich von 0,4 H auf 0,2 H reduziert und zum anderen für sogenannte „Kerngebiete“ festgelegt, dass die Mindestabstandsflächentiefe in diesen Gebieten 0,25 H beträgt. In allen Fällen des Satzes 2 beträgt der Mindestabstand jedoch jeweils mindestens 3 m.

Kerngebiete sind in § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) definiert und dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind in diesen Gebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

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

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

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

In Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 werden neben den überdachten Zufahrten zu Tiefgaragen nun die überdachten Stellplätze explizit aufgeführt, um eine Klarstellung in puncto „Carports“ zu erreichen.

Um die weitere Nutzung von Solaranlagen zu fördern, sind Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 in den Abstandsflächen zulässig bzw. lösen keine eigenen Abstandsflächen aus. Absatz 8 Satz 1 Nummer 5 wird dahingehend ergänzt.

Absatz 9 ermöglicht bisher zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehenden Gebäuden. Die Verengung dieser Erleichterung auf Gebäude mit Wohnungen wird aufgegeben, da auch in anderen Gebäuden Bedarfe zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit bestehen und somit gefördert werden. Da Aufzugsschächte, die über die Außenwand hinweg bis ins Dach hineinragen, keine untergeordneten Vorbauten nach Absatz 6 sind, ist es erforderlich, sie neu in einem eigenen Absatz zu regeln. Die Größe des Aufzugsschachtes ermöglicht Aufzüge für die Aufnahme von Rollstühlen. Die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit von Gebäuden rechtfertigt eine geringere Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Zum Erreichen des letzten Geschosses mit Wohnungen reicht es bei Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, aus, wenn das unterste Geschoss angebunden wird.

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

## **6. zu § 7 Teilung von Grundstücken**

Aus der Verbändeanhörung heraus wird eine Anregung der Kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen und dahingehend genutzt, um § 7 grundlegend anzupassen.

Die Teilung eines Grundstückes ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung der Eigentümerin oder des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll (siehe hierzu auch § 19 Absatz 1 Baugesetzbuch).

Keine Teilung ist die vermessungstechnische Festlegung neuer Flurstücksgrenzen und die Bildung neuer Flurstücke im Liegenschaftskataster (Zerlegung), die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Absicht, ein im Grundbuch nicht gebuchtes Grundstück außerhalb des Grundbuchs in mehrere Grundstücke zu teilen.

Sah § 7 Absatz 1 Satz 1 bisher vor, dass die Teilung eines bebauten Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedarf, so soll das Genehmigungserfordernis auch auf Grundstücke erstreckt werden, dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf.

Die Bauaufsichtsbehörde hat für die Genehmigung der Grundstücksteilung keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Regelmäßig verursacht die Grundstücksteilung aber einen Verstoß gegen das Bauplanungsrecht. Infolgedessen müssen die Bauaufsichtsbehörden im Anschluss repressiv tätig werden. Dieses Verfahren bedeutet für die Gebietskörperschaften, denen die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen ist, Mehrarbeit.

§ 7 Absatz 1 Satz 2 knüpft an den bisherigen Regelungsinhalt an und erweitert diesen: Satz 2 Nummer 1 bestimmt, dass es einer Teilungsgenehmigung nicht bedarf, wenn die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird (zum Beispiel Umliegungsverfahren). Dies gilt nach Halbsatz 2 auch für Grundstücksteilungen an denen der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft beteiligt ist. Hier kann davon ausgegangen werden, dass schon wegen der aus Artikel 20 Absatz 3 Grundgesetz folgenden Verpflichtung, Gesetz und Recht zu wahren, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Satz 2 Nummer 2 regelt, dass es einer Teilungsgenehmigung des Weiteren nicht bedarf, wenn die an der Vorbereitung der Grundstücksteilung beteiligte Stelle (zum Beispiel eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Katasterbehörde) im Zusammenhang mit der vermessungstechnischen Festlegung der künftigen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der beabsichtigten Grundstücksteilung bescheinigt. Es soll dabei keine Verpflichtung für die Vermessungsstelle begründet werden, die Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Teilung zu prüfen. Dies dürfte dazu führen, dass in rechtlich einfachen Fällen regelmäßig keine Teilungsgenehmigung erforderlich ist, aber in komplexen und rechtlich herausfordernden Konstellationen die Bauaufsichtsbehörde eine Teilungsgenehmigung erteilt, die auch für die hierbei häufigen Abweichungen nach § 69 zuständig ist.

Satz 3 und 4 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 7 Absatz 3 Satz 3 und 3 auf.

Absatz 2 erweitert den bisherigen Regelungsinhalt, um der präventive Prüfung im Verfahren über die Teilung von Grundstücken einen höheren Stellenwert einzuräumen. Der bisherige Regelungsinhalt wird um die „Festsetzungen des Bebauungsplanes“ erweitert. Damit soll künftig eine Teilungsgenehmigung, die der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit entgegensteht und eine repressive Tätigkeit in der Folge auslöst, auch im Sinne der Bauherrschaften vermieden werden.

Absatz 3 nimmt die Verfahrensregelungen für die Teilungsgenehmigung auf.

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

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

1992 wurde von 178 Staaten der UNO ein globales Programm verabschiedet: die „Agenda 21“. Dieses Aktionsprogramm setzte damals bereits Leitlinien für das 21. Jahrhundert, vor allem solche zur nachhaltigen Entwicklung. 1997 bekannte sich die Europäische Union mit dem „Vertrag von Amsterdam“ zum Prinzip der nachhaltigen Entwicklung. 2001 wurde eine erste europäische Nachhaltigkeitsstrategie vorgelegt. 2002 wurde durch die damalige Bundesregierung die erste nationale Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Grundlage für die heutige

Nachhaltigkeitspolitik ist die in 2015 von den Staats- und Regierungschefs der 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verabschiedete „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ mit dem Titel „Die Transformation unserer Welt.“

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

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

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

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

Durch das in Absatz 2 Satz 1 enthaltene Gebot, über offene Stellplatzflächen Photovoltaikanlagen zu installieren, soll eine effiziente Nutzung dieser oftmals großflächigen – versiegelten - Parkplätze für die Zukunft gewährleistet werden. Erfasst wird alleinig der Neubau von für eine Solarnutzung geeigneter offener Parkplätze mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Der in § 8 Absatz 2 verwendete Stellplatzbegriff umfasst sowohl Parkplätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, als auch Parkplätze, die einer privaten Nutzung vorbehalten sind. Durch die „Überdachung“ von offenen Parkplätzen mit Photovoltaik wird ein Anreiz zur weitergehenden Sektorenkopplung mit dem Ausbau von Elektromobilität im Verkehrsbereich gesetzt. Darüber hinaus bietet diese Art der Nutzung offener Parkflächen zugleich einen Schutz vor Wetterereignissen wie extremer Hitze oder Starkregen. Somit können bereits versiegelte Flächen durch die Installation von Photovoltaikanlagen optimal im Sinne des Klimaschutzes genutzt werden. Absatz 2 Satz 2 gibt der Bauherrschaft eine Wahlfreiheit: Statt einer Photovoltaikanlage kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung errichtet werden.

Absatz 2 Satz 3 stellt klar, dass das Gebot aus Satz 1 zur Installation einer Photovoltaikanlage – bzw. alternativ aus Satz 2 zur Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung – nicht für solche Parkplätze gilt, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind (Nummer 1) oder sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht (Nummer 2).

Die Nummer 1 erfasst Stellplätze am Straßenrand (ergo: im öffentlichen Raum) und nicht private Parkplätze wie beispielsweise der Parkplatz eines Supermarktes.

Die Ausnahme der Nummer 2 kann beispielsweise dann zum Tragen kommen, wenn die Photovoltaiknutzung auf offenen Parkplätzen die Regenwasserbewirtschaftung erschweren

würde. Absatz 2 Satz 4 sieht die Möglichkeit vor, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen von Satz 1 und 2 erteilen können. Absatz 2 Satz 5 ermächtigt die untere Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag der Bauherrschaft eine Befreiung von dem Gebot nach Satz 1 und 2 erteilen zu können, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

Zur weiteren Ausfüllung des Gebotes in Absatz 2 soll das für Bauen zuständige Ministerium ermächtigt werden, die näheren Regelungen (beispielsweise über Mindestanforderungen an die Beschaffenheit einer geeigneten offenen Parkplatzfläche, Voraussetzungen einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit) über eine Rechtsverordnung zu treffen.

Die Aufnahme des § 8 Absatz 3 Satz 1 verdeutlicht die Vorbildfunktion des Landes Nordrhein-Westfalen und der öffentlichen Hand bei der Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen. § 8 Absatz 3 Satz 1 unterliegt dem Haushaltsvorbehalt und räumt zugleich entsprechende Spielräume ein: § 8 Absatz 3 Satz 1 steht unter dem Vorbehalt anderweitiger rechtlicher Vorgaben, insbesondere der baurechtlichen Rechtsvorschriften oder den Vorgaben kommunaler Bau-, Grünflächen- oder Ortsgestaltungssatzungen. Dies ist gerechtfertigt, weil insbesondere Bebauungspläne nach § 1 Absatz 5 Satz 1 und 2 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten müssen, die unter anderem umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen hat. Auch § 9 Absatz 1 BauGB sieht entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten vor.

Die Anwendung des Absatzes 2 auf den Neubau offener Parkplatzflächen, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, gilt entsprechend. Auch hier kommt der öffentlichen Hand eine Vorbildwirkung zu. Die damit verbundenen Mehrausgaben können durch entsprechende Mehreinzahlungen gedeckt werden; zugleich ist der volkswirtschaftliche Mehrwert dieses Handelns in die Betrachtung einzubeziehen.

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

#### **8. zu § 11 Baustelle**

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

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

Es handelt sich um die Korrektur eines Verweisfehlers.

### **10. zu § 30 Brandwände**

Mit der Neufassung der Landesbauordnung 2018 wurde erstmals mit der Gebäudeklasse 4 eine Differenzierung zwischen Gebäuden mit einer Höhe von 7 m (ehemals Gebäude mittlerer Höhe) und 22 m (Hochhaus) vorgenommen.

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen bestehender Gebäude ist eine effiziente Maßnahme, um ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen Wohnraum zu schaffen. Unter Änderung von Dachgeschossen ist dabei der Ausbau, der Umbau oder die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu verstehen.

Durch den neu eingefügten Satz 4 können bei Gebäuden die vor dem 01. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, Brandwände bis unter die Dachhaut geführt werden.

Unter dem Gesichtspunkt des abwehrenden Brandschutzes kann dabei berücksichtigt werden, dass Gebäude der Gebäudeklasse 3 (ehemals: Gebäude mittlerer Höhe) auch an Orten genehmigt werden können, in welchen der Einsatz einer Krafftdrehleiter nicht vorausgesetzt werden kann bzw. muss Gebäude der Gebäudeklasse 4 können nach BauO NRW 2018 nur dann genehmigt werden, wenn der Einsatz einer Krafftdrehleiter zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges berücksichtigt bzw. eingesetzt werden kann. Damit liegen bei der Gebäudeklasse 4 für einen Dachgeschossbrand eher günstigere Verhältnisse für die Brandbekämpfung vor, weil eben die Krafftdrehleiter berücksichtigt bzw. eingesetzt werden kann. Selbst ohne den Einsatz einer solchen ist der Aufbau einer Riegelstellung zur Brandbekämpfung auch vom Geländeniveau für Gebäude der Klasse 4 möglich, sofern die Gebäudetiefe einer üblichen Wohnnutzung entspricht. Mit einem obersten Aufenthaltsraum von 13 m und entsprechend einer Firsthöhe von etwa 20 m kann diese innerhalb der typischen Wurfweiten von B-Strahlrohren erreicht werden, welche nach allgemeiner Feuerwehrliteratur mit 30 m angegeben wird.

In einer systematischen Risikobewertung ist die Ausbildung des Brandwandkopfes lediglich für ein Brandereignis im Dachgeschoss relevant. Bei diesem Szenario kann die Gleichzeitigkeit einer Personenrettung in den unteren Geschossen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da sich Brandereignisse thermikbedingt immer nach oben entwickeln. Bei einem Brandereignis in den unteren Geschossen wiederum ist bei bauordnungskonformen geschlossenen Geschossdecken die vertikale Brandausbreitung nicht zu befürchten und damit die Ausbildung im Brandwandkopf ohne Relevanz. Das zeitgleiche Erfordernis des Einsatzes einer Krafftdrehleiter für die Brandbekämpfung und Personenrettung ist also bei differenzierter Betrachtung nicht gegeben. Damit bestehen keine Bedenken gegenüber dem generellen Verzicht einer Brandwandausbildung über Dach bis zu Gebäuden der Gebäudeklasse 4, wenn diese überwiegend Wohnzwecken dienen.

### **11. zu § 34 Treppen**

Die Änderung dient der weiteren Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die Musterbauordnung (im Folgenden kurz: MBO). Der bisherige Satz 2 kann ersatzlos entfallen, da der nachträgliche Einbau eines Treppenliftes in der Anlage A 4.2/1 der VV TB Nordrhein-Westfalen konkretisiert werden wird und zwar zeitlich so, dass keine Regelungslücke entsteht. Die Technischen Baubestimmungen sind gemäß § 88 Absatz 1 Satz 2 zu beachten.

Durch die Streichung des Satzes 2 tritt zugleich eine Verfahrenserleichterung in Kraft, weil mit dem nachträglichen Einbau eines Treppenliftes dann keine Gestattung mehr durch die unteren Bauaufsichtsbehörden erforderlich wird.

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

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

**13. zu § 39 Aufzüge**

Gemäß MBO müssen Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 Metern Aufzüge in ausreichender Anzahl haben. Zwölf (inklusive Nordrhein-Westfalen) von 16 Bundesländern haben die Regelung der MBO in ihre jeweilige Landesbauordnung übernommen. Ausweislich der Gesetzesbegründung zu Drs.-Nr. 16/12119 sollte der nicht in Kraft getretene damalige § 37 Absatz 7 Satz 1 an die MBO angepasst werden und der Einbau von Aufzügen ab einer Gebäudehöhe von 13 Metern auch in Nordrhein-Westfalen verlangt werden.

Im Zuge der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wurde der ursprünglich beabsichtigte – und nicht in Kraft getretene – Regelungsinhalt des § 37 Absatz 7 Satz 1 in § 39 Absatz 4 Satz 1 BauO NRW 2018 aufgenommen: In Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Anzahl vorhanden sein.

Der bisherige Absatz 4 Satz 5 sieht eine Ausnahmeregelung für das Schaffen einer ausreichenden Anzahl von Aufzügen für den Fall vor, dass im Rahmen einer Gebäudeaufstockung die Verpflichtung nach § 39 Absatz 4 Satz 1 eintritt; die Neuregelung trägt dazu bei, das Nachverdichtungspotential bei der Schaffung von Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Universitätsstädten, zu stärken.

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

- Unter Änderung von Dachgeschossen ist dabei der Ausbau, der Umbau oder die Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu verstehen.
- Die Errichtung zusätzlicher Geschosse schließt auch die Aufstockung von Gebäuden um mehrere Geschosse ein.

Nach der bisherigen Regelung ist ein Aufzug erforderlich, wenn die Aufstockung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes dazu führt, dass nach Satz 1 ein Aufzug errichtet werden muss; hiervon kann abgesehen werden, wenn ein Aufzug nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann. Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist bei bestehenden Gebäuden regelmäßig mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden. Er kann an unzureichenden baulichen Voraussetzungen scheitern und die Realisierung eines Vorhabens insgesamt in Frage stellen.

Um dem entgegenzuwirken, soll zukünftig die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfallen, wenn bei bestehenden Gebäuden, die zulässigerweise vor dem 01. Januar 2019 errichtet wurden, Wohnraum durch

- Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses (§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1), oder
- durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse (§ 39 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2)

geschaffen wird.

Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen. Ein bisher benötigter Abweichungsantrag mit einzelfallbezogener Begründung, die Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde und die damit verbundene Verwaltungsgebühr entfallen. Dieses gibt den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern Planungssicherheit, entlastet Antragsteller und wirkt beschleunigend auf das Baugenehmigungsverfahren.

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

§ 39 Absatz 4 Satz 3 stellt klar, dass ein Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein muss. Gegenüber der nicht in Kraft getretenen BauO NRW 2016 stellt dies eine Erhöhung der Anforderungen an einen Aufzug dar, denn die BauO NRW 2016 sah die barrierefreie Erreichbarkeit nur für solche Aufzüge vor, die in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen für die Aufnahme von Krankentragen und Lasten geeignet gewesen wären.

§ 39 Absatz 4 Satz 4 (§ 39 Absatz 4 Satz 3 BauO NRW 2018) sieht vor, dass in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben muss. In der BauO NRW 2016 wurde die Forderung, wonach ein Aufzug zur Aufnahme von Krankentragen und Lasten geeignet sein musste, auf Gebäude mit mehr als fünf Geschosse beschränkt. Mit der BauO NRW 2018 wurde diese Einschränkung zwar übernommen, jedoch die Aufnahmefähigkeit von Rollstühlen – gegenüber der nicht in Kraft getretenen BauO NRW 2016 – explizit mit in der Bauordnung, die seit dem 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, gesetzlich verankert.

§ 39 Absatz 4 Satz 5 (§ 39 Absatz 4 Satz 4 BauO NRW 2018) belässt den bisherigen Regelungstatbestand unverändert.

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

Die Vorgaben in § 42 Absatz 1 Satz 2 bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bei der Unterschreitung eines Abstandes von 100 m zu einem Wald, werden auf Moore und Heiden ausgeweitet, um ebenfalls einen Schutz vor Bränden zu gewährleisten.

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

#### **15. zu § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**

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

#### **16. zu § 47 Wohnungen**

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

Die Änderung in Absatz 5 ist in Verbindung mit § 50 zu betrachten:

§ 50 Absatz 1 Satz 1 enthält eine Legaldefinition für Sonderbauten. Demnach sind Sonderbauten „Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung“. Bei Sonderbauten handelt es sich – ganz allgemein – um bauliche Anlagen, die sich hinsichtlich ihres Gefahrenpotentials von Wohngebäuden oder in der Nutzung vergleichbarer Gebäude unterscheiden. Diese baulichen Anlagen verlassen den üblichen Rahmen, für den die bauordnungsrechtlichen Anforderungen vorgesehen sind. Aus diesem Grund „[...] können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. [...]“ (§ 50 Absatz 1 Satz 1 und 2). Die Einordnung einer baulichen Anlage als Sonderbau hat für das Baugenehmigungsverfahren eine große Bedeutung im Hinblick auf die Prüfung des Brandschutzes.

Verfahrensrechtlich werden nur in Nordrhein-Westfalen die Sonderbauten in zwei Gruppen unterteilt:

a) Die „großen Sonderbauten“ (§ 50 Absatz 2)

In § 50 Absatz 2 werden die Sonderbauten mit erheblichem Gefährdungspotential abschließend aufgeführt. Sie unterliegen dem vollständigen Baugenehmigungsverfahren nach § 65 mit uneingeschränkter präventiver Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörden und werden daher als „große Sonderbauten“ bezeichnet.

b) Die „kleinen Sonderbauten“

Alle nicht in § 50 Absatz 2 erfassten baulichen Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung fallen unter das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 mit eingeschränkter präventiver Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörden. Für diese baulichen Anlagen hat sich die Kurzbezeichnung „kleine Sonderbauten“ durchgesetzt. Die Bauaufsichtsbehörde kann beispielsweise gemäß § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 19 im Einzelfall auch für „kleine Sonderbauten“ die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes verlangen.

Diese Unterscheidung der „Sonderbauten“ – wie sie in Nordrhein-Westfalen gelebte (Gesetzes-)Praxis ist, findet sich in anderen Bundesländern nicht. Eine bauliche Anlage ist ein oder kein Sonderbau; für den letzten Fall gilt dann der übliche Rahmen, für den die bauordnungsrechtlichen Anforderungen vorgesehen sind.

Um den Ausbau bestimmter (Wohn-)Angebote in Nordrhein-Westfalen zu fördern, wurde mit der BauO NRW 2018 in § 47 der Absatz 5 aufgenommen. Dieser sah vor, dass ab dem Überschreiten bestimmter Schwellenwerte die dort genannten Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als „großer Sonderbau“ nach § 50 Absatz 2 zu behandeln sind. Eine Aufnahme dieser baulichen Anlagen in den abschließenden Katalog der „großen Sonderbauten“ erfolgte hingegen nicht. Dies wird mit dem vorliegenden Gesetzentwurf korrigiert.

Zur Klarstellung des Anforderungsniveaus wird daher Absatz 5 geändert: An Nutzungseinheiten, zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die in § 47 Absatz 5 genannten Tatbestandsmerkmale unterschritten bzw. nicht erfüllt werden. Damit wird erreicht, dass für diese Nutzungseinheiten der übliche Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen – und keine höheren – zu stellen sind. Zugleich wird damit ein Gleichlauf mit den anderen Bundesländern erreicht, die –

anders als in Nordrhein-Westfalen – eine Unterscheidung der Sonderbauten in zwei Gruppen nicht gesetzlich verankert haben.

Zur weiteren Erläuterung wird auf die Änderung in § 50 Absatz 2 verwiesen.

### **17. zu § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**

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

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

Die Neufassung ermächtigt daher die Gemeinden, in örtlichen Bauvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festzulegen, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist (notwendige Stellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Unbenommen ist den Gemeinden das Recht, über Bebauungspläne entsprechende Festlegungen zu treffen (§ 89 Absatz 2).

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

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

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

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

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

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

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

Die Verwendung dieses Terminus hat in der Praxis zu zahlreichen Rückfragen geführt. Vor diesem Hintergrund ist eine gesetzliche Klarstellung geboten, die keine inhaltlichen Auswirkungen auf die in der Zwischenzeit in Nordrhein-Westfalen eingeführte Technische Baubestimmung zur Umsetzung der Barrierefreiheit im Wohnungsbau hat. Nordrhein-Westfalen benötigt in allen wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum: Mit dem seit dem 01. Januar 2019 eingeleiteten Paradigmenwechsel im Wohnungsbau ist das Anforderungsniveau an Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 im Hinblick auf die Barrierefreiheit (für verschiedene Formen von Behinderungen) deutlich erhöht worden. Damit werden absehbar in Nordrhein-Westfalen mehr Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten werden, die ein altersgerechtes Wohnen (mit und ohne Behinderung) ermöglichen.

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

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

Bei den rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Balance sicherzustellen, die auf der einen Seite die Regelungen nicht zu eng definiert, um entsprechend den unterschiedlichen Bedarfen die Entwicklung eines vielfältigen und breiten Angebots an barrierefreien Wohnmöglichkeiten nicht zu erschweren. Auf der anderen Seite gilt es, Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen, damit Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Akteure Sicherheit über die Anforderungen an das barrierefreie Wohnen erhalten. Vor allem gilt es, systematisch über die Mindestanforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen aufzuklären.

Die Zielsetzung des § 49 Absatz 1 bleibt indes unverändert: Der Wohnungsneubau ist dahingehend verändert worden, so dass wesentliche Barrieren, nach Maßgabe der VV TB zur DIN 18040-2, vermieden werden. Insbesondere werden solche Barrieren nicht mehr eingebaut, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können. Die Barrierefreiheit muss so beschaffen sein, dass ein späterer Umbau an mögliche, weitere und darüberhinausgehende Individualbedarfe grundsätzlich besser als heute möglich ist: Grundlegend ist, dass möglichst flächendeckend und weitgehend kostenneutral Wohnbauten ohne unnötige Hindernisse erstellt werden. Maßgebende Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf ohne größeren

Aufwand an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer angepasst werden können.

Im Jahr 2018 hat das Statistische Bundesamt im Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus erstmals bundesweit Daten zu Barrieren beim Zugang zur Wohnung und Barrieren innerhalb der Wohnung erhoben. In der Baualtersklasse der Gebäude bis 1948 wiesen demnach gerade einmal rund 5,4 % der Gebäude alle Merkmale der Barrierereduktion auf, während nur für 1,2 % der Wohnungen in diesen Gebäuden alle Merkmale der abgefragten Barrierereduktion bejaht wurden. In den Baualtersklassen seit 2011 und später sieht das Bild anders aus: Für rund 44 % der Gebäude trafen alle Merkmale der Barrierereduktion zu, der Anteil von Wohnungen mit allen Merkmalen der Barrierereduktion stieg auf 18,1 %. Hinweislich: Die Angaben basieren auf den Rückmeldungen der Befragten.

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

Der neu in § 49 Absatz 1 enthaltene Satz 2 schließt eine Regelungslücke zum § 39 und stellt eine Anpassung an die MBO dar.

§ 49 Absatz 2 wird durch das Einfügen des Satzes 3 an die MBO angepasst:

Satz 1 stellt unverändert auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von allen Menschen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Mit der Einführung der DIN18040-1 als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen wurde auch für die öffentlichen Anlagen eine bis dahin bestehende Regelungslücke geschlossen und die baulichen Anforderungen an die Barrierefreiheit definiert.

Satz 2 enthält unverändert die Definition der Begrifflichkeit „öffentlich zugänglich“.

§ 49 Absatz 2 Satz 3 zählt beispielhaft auf, für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen des Satzes 1 gelten. Der Katalog kann kurzgefasst und auf die wichtigsten Anlagen beschränkt werden, da es sich nicht um eine abschließende Regelung handelt.

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

Mit der Novelle der Bauordnung zum 01. Januar 2019 wurde zudem die Verordnung über bautechnische Prüfungen geändert: Seit dem 01. Januar 2020 ist für neu zu errichtende öffentlich-zugängliche Gebäude gemäß § 49 Absatz 2 der Landesbauordnung für große Sonderbauten – mit Ausnahme von Gebäuden im Zuständigkeitsbereich von Polizei und Justiz - ein sogenanntes „Barrierefrei-Konzept“ zu erstellen (§ 9a BauPrüfVO). Die baulichen Anlagen, die als „große Sonderbauten“ zu qualifizieren sind, sind dem Katalog des § 50 Absatz 2 zu entnehmen. Das Barrierefrei-Konzept ist eine schutzzielorientierte objektkonkrete Bewertung der baulichen, technischen und organisatorischen Anforderungen der Barrierefreiheit, die für die Prüfung im Genehmigungsverfahren relevant sind. Der Nachweis der Barrierefreiheit muss insbesondere folgende Angaben enthalten: (1.) barrierefreie Erreichbarkeit der baulichen An-

lage, barrierefreie Gebäudezugänge, (2.) Ausführung der PKW-Stellplätze und deren Abmessungen, (3.) Flurbreiten, (4.) Türbreiten, Türschwellen, Türanschlüge, Türöffnungsmöglichkeiten, (5.) Aufzüge, Fahrtreppen, (6.) Treppen, Hand-läufe, (7.) Rampen einschließlich Neigungen, Gefälle, (8.) Anordnung von Bedienelementen, (9.) barrierefreie Sanitärräume, barrierefreie Anordnung Sanitärobjekte, (10.) Abmessungen der Bewegungsflächen, (11.) Orientierungshilfen sowie (12.) Ausführungen zu § 49 Absatz 3 BauO NRW 2018.

Die Angaben sind in einem schriftlichen Erläuterungsbericht zu formulieren und durch zeichnerische Darstellung der baulichen Anforderungen unter Angabe der technischen Anforderungen zu ergänzen. Nordrhein-Westfalen ist bisher das einzige Bundesland, in dem für bauliche Anlagen, die als „großer Sonderbau“ eingestuft sind, ein Barrierefrei-Konzept gefordert wird: In der Regel handelt es sich bei den als „große Sonderbauten“ gemäß § 50 Absatz 2 eingestuften baulichen Anlagen um solche, die als öffentlich-zugänglich im Sinne des § 49 Absatz 2 gelten. Das Barrierefrei-Konzept ermöglicht es, sich in einem frühen Stadium eines Bauvorhabens mit den Belangen der Barrierefreiheit und deren Umsetzung auseinanderzusetzen.

### **19. zu § 50 Sonderbauten**

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

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

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

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

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

Nummer 6 Buchstabe b definiert Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, als große Sonderbauten. Damit

fallen auch Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind (aber keine Szeneflächen und Tribünen haben), in den Anwendungsbereich der Vorschriften für große Sonderbauten – auch wenn sie keine Tribünen haben. Damit gilt auch für diese Versammlungsstätten im Freien die Anforderung des § 43 Absatz 2 SBauVO an die Aufstellung eines Sicherheitskonzeptes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass (1.) es sich bei dem Sicherheitskonzept nicht um einen Bestandteil der Bauunterlagen handelt, sondern um eine Betriebsvorschrift und dass (2.) die Bauaufsichtsbehörden keine Veranstaltungen genehmigen, sondern „nur“ die baulichen Anlagen für Veranstaltungen.

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

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

Über Absatz 2 Nummer 7 werden dort näher bestimmte Schank- und Speisegaststätten, Beherbergungsstätten und Vergnügungsstätten als „große Sonderbauten“ definiert. In Rechtsprechung und Schrifttum werden folgende Einrichtungen als „Vergnügungsstätte“ geführt: Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen (wie Varietees, Nacht- und Tanzbars), alle anderen Tanzlokale und -cafés, Einrichtungen mit Video-Vorführungen mit sexuellem Charakter oder Striptease-Lokale. Zur Klarstellung werden mit der Änderung in Absatz 7 „Wettbüros“ der Definition unterworfen. Da „Wettbüros“ keine Spielhallen sind, ist eine Differenzierung und Nennung im Gesetz erforderlich. In Spielhallen wird das Glücksspiel überwiegend an Automaten vollzogen. In einem Wettbüro wird zwischen einem Wettunternehmen und interessierter Kundschaft auf den Ausgang eines bestimmten Ereignisses zu Gewinnquoten gewettet. Neben dem Counter, der Kasse an dem die Wettannahme erfolgt, besteht ein Wettbüro aus Aufenthaltsräumen in denen die Wettkundin oder der Wettkunde die Ereignisse mitverfolgen kann. In den Wettbüros sind zumeist Fernseher bzw. Bildschirme angebracht, auf denen die Ereignisse übertragen und Live-Ticker zu den jeweiligen Ereignissen angeboten werden. Bei Wettbüros steht die kommerzielle Unterhaltung der Besuchenden im Vordergrund, im Gegensatz zu einem Ladengeschäft, wie zum Beispiel einer Toto- und Lottoannahmestelle. Im Unterschied zur Lottoannahme bedarf das Wetten der ständigen elektronischen Information der Kundschaft, wozu immer ein Bildschirm erforderlich ist, der den notwendigen Aufenthalt der Wettkundschaft belegt. Aufgrund der Anzahl der zu erwartenden Besucherinnen und Besucher besteht die Möglichkeit einer größeren Gefährdung, was die Aufnahme in den Katalog der „großen Sonderbauten“ rechtfertigt.

Absatz 2 stuft mit der neuen Nummer 8 Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, dann als große Sonderbauten ein, wenn die Nutzungseinheiten (a.) einzeln für mehr als sechs Personen oder (b.) für Personen mit Intensiv-

pflegebedarf bestimmt sind, oder (c.) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind. Die Aufnahme der neuen Nummer 8 dient einer weiteren Anpassung an die MBO.

An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung im vorstehenden Sinne, die weniger als die genannten Personen in Buchstabe a und c aufnehmen bzw. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind (Buchstabe b), sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten zu stellen (vgl. insoweit die Ausführungen zu § 47 Absatz 5).

Nach der Nummer 8 neu haben bestimmte Gebäude oder Nutzungseinheiten Sonderbaueigenschaft, wenn sie dem Zweck dienen, dass in ihnen Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gepflegt oder betreut werden. Große Sonderbauten und entsprechende Nutzungen im Sinne von § 50 Absatz 2 sind beispielsweise vollstationäre Langzeitpflege- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen, stationäre Hospize, teilstationäre Tagespflegeeinrichtungen, Wohnungen für Pflege-Wohngemeinschaften, stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung und Wohnungen für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung.

Die Regelungen für „große Sonderbauten“ gilt unabhängig von der Organisationsform der Nutzungseinheit. Die Eigenschaft als „großer Sonderbau“ hat verfahrenssteuernde Wirkung. Sie bewirkt, dass für die Einrichtung dieser Nutzungseinheiten die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 65 notwendig ist. Gleiches gilt für eine entsprechende Umnutzung im Gebäudebestand. Dabei ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen (§ 70 Absatz 2 Satz 3). Über § 50 Absatz 1 können an Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung (Sonderbauten) im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen besondere Anforderungen gestellt werden. Die Anforderungen und Erleichterungen nach § 50 Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 und 7 können konkretisiert werden. Damit wird für Nutzungseinheiten mit Pflege- und Betreuungsbedarf ermessensabhängig ein angemessenes Brandschutzniveau definiert, das auch den Zielen eines selbstbestimmten Wohnens Rechnung tragen soll.

Bei Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung handelt es sich um solche, die von vornherein nur einer solchen Nutzung gewidmet werden und in die Menschen nur deshalb einziehen, um dort gepflegt oder betreut zu werden. Somit wird zum Beispiel eine Wohnung, in der aufgrund eines Unfalls pflegebedürftig gewordene Ehepartner weiter leben, nicht zum Sonderbau. Derartige Nutzungseinheiten fallen nicht in den Anwendungsbereich von § 47 Absatz 5 bzw. § 50 Absatz 2 Nummer 8 und werden nicht in die Regelungen der jeweiligen Buchstaben a und b und demzufolge auch nicht in die Additionsregelung des Buchstaben c einbezogen.

Die Tatbestandsmerkmale Pflege oder Betreuung weisen darauf hin, dass die Personen auf Pflege- oder Betreuungsleistungen angewiesen sind. Pflege oder Betreuung im Sinne von § 47 Absatz 5 bzw. § 50 Absatz 2 Nummer 8 liegen jedoch nicht vor, wenn lediglich geringfügige allgemeine Betreuungsleistungen (Serviceleistungen) in Anspruch genommen oder zur Verfügung gestellt bzw. vorgehalten werden. Als geringfügige Serviceleistungen kommen beispielsweise hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- und Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen oder die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen in Betracht. Auch derartige Nutzungseinheiten unterliegen nicht dem Anwendungsbereich von § 47 Absatz 5 bzw. § 50 Absatz 2 Nummer 8.

Die Beschränkung auf Personen, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, bewirkt, dass zum Beispiel Nutzungseinheiten für schwer erziehbare Jugendliche, Drogenabhängige oder für Wohngemeinschaften für Menschen mit seelischen Behinderungen nicht als „große Sonderbauten“ eingestuft werden.

Nach Nummer 8 werden Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu großen Sonderbauten, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotential besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss. Hierzu gehört insbesondere die Prüfung des erforderlichen Brandschutzkonzeptes.

Bei Nutzungseinheiten mit bis zu sechs Personen liegt kein Sonderbau vor (vgl. § 47 Absatz 5). Bei der Aufnahme einer solchen Nutzung in bestehenden Wohnungen ist auch keine Nutzungsänderung anzunehmen. Ein „großer Sonderbau“ entsteht auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als sechs Personen) überschreiten. Dadurch soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Abgrenzung der Nutzungseinheit von ihrer baulichen Unabhängigkeit bestimmt ist, nicht durch ihre Organisationsform. Das bedeutet beispielsweise, dass zwei baulich nicht unmittelbar verbundene Wohnungen mit jeweils sechs Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung auch im Fall ihrer organisatorischen oder konzeptionellen Zusammengehörigkeit grundsätzlich zwei Nutzungseinheiten mit je sechs Personen bleiben. Die Schwelle zum „großen Sonderbau“ wird in diesem Fall nicht überschritten.

Nach Buchstabe b ist der Tatbestand des „großen Sonderbaus“ immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über den allgemeinen Zweck der Pflege oder Betreuung hinaus von Anfang an darauf ausgerichtet sind dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, zum Beispiel Menschen mit apallischem Syndrom („Wachkoma“) oder mit Langzeitbeatmungsbedarf.

Nach Buchstabe c ist der Tatbestand des „großen Sonderbaus“ immer erfüllt, wenn mehr als zwölf Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen leben, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, einen gemeinsamen Rettungsweg haben.

Hierbei sind nur die Personen anzurechnen, die gepflegt oder betreut werden. So sind insbesondere Pflegerinnen und Pfleger sowie Betreuerinnen und Betreuer nicht hinzuzurechnen.

Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der Personen, die sich im Gefahrenfall nicht selbst retten können, sondern auch auf die Hilfe der Einsatzkräfte der Feuerwehr angewiesen sind, begrenzt wird, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung festgestellt wird.

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

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

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

## **20. zu § 53 Bauherrschaft**

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

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

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

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

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

### **21. zu § 54 Entwurfsverfassende**

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

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

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

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

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

Angesichts des Fachkräftemangels auf der einen Seite und des durch die demografische Entwicklung bedingten Ausscheidens von heute Tätigen in den Bauaufsichtsbehörden auf der anderen Seite, ergibt sich das Erfordernis den Behörden eine höhere Flexibilität bei der Stellenbesetzung einzuräumen. In der Folge kann § 57 Absatz 2 Satz 3 entfallen.

### **23. zu § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

In § 58 Absatz 5 Satz 1 wird klargestellt, dass Bauaufsichtsbehörden Sachverständige und sachverständige Stellen nach § 87 Absatz 2 Nummer 3 zur Erfüllung ihrer Aufgaben heranziehen können. § 87 Absatz 2 Nummer 3 ermächtigt das für Bau zuständige Ministerium, durch Rechtsverordnungen Vorschriften über die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen zu erlassen. Im Rahmen der auf Basis des § 87 Absatz 2 Nummer 3 vorgesehenen Rechtsverordnung können somit berechtigten Personen hoheitliche Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden im Zuge der bauaufsichtlichen Prüfung übertragen werden.

Ungeachtet des Regelungsinhaltes in der Bauordnung war und ist bereits heute über die Befugnis aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 VwVfG Nordrhein-Westfalen für die Bauaufsichtsbehörden möglich.

Bereits heute kann die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 27 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) beispielsweise die erforderliche Prüfung der Standsicherheitsnachweise, der Nachweise des Brandverhaltens der Baustoffe und der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur übertragen. Dies gilt gemäß § 27 Absatz 2 BauPrüfVO auch für Teile der Bauüberwachung sowie Teile der Bauzustandsbesichtigung. Nach § 28 Absatz 3 BauPrüfVO hat die Prüffingenieurin oder der Prüffingenieur die Vollständigkeit und Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise, der übrigen bautechnischen Nachweise und der dazugehörigen Ausführungszeichnungen in einem Prüfbericht gegenüber der beauftragenden Bauaufsichtsbehörde zu bescheinigen. Dies dient der Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und wird im Rahmen der Baustatik seit Jahren gelebt.

Absatz 5 Satz 2 regelt nun gesetzlich, dass die Bauaufsichtsbehörde in den Fällen, wo sie für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist, einschließlich des – für Sonderbauten erforderlichen – Brandschutzkonzeptes sowie für die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an den Brandschutz eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur für den Brandschutz beauftragen kann. Die Prüffingenieurin oder der Prüffingenieur für den Brandschutz wird in diesen Fällen hoheitlich tätig. Dabei sind die an die Prüfung des Brandschutzes gestellten Anforderungen von der Prüffingenieurin bzw. dem Prüffingenieur genauso zu beachten wie die Bauaufsichtsbehörde diese zu beachten hat (siehe § 25 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz). Näheres wird in der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 Nummer 3 geregelt.

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

### **24. zu § 60 Grundsatz**

Die Änderung in § 60 Absatz 1 ist klarstellender Natur: Die Beseitigung von Anlagen ist unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei; in den anderen Fällen ist die Beseitigung

von Anlagen anzeigebedürftig (siehe weiter unten). Es erfolgt damit eine vollständige Anpassung an die Musterbauordnung.

### **25. zu § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Die Streichung der Wörter „oder an“ im § 61 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist redaktioneller Art; materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Die Änderung in Satz 2 dient lediglich der Klarstellung.

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

### **26. zu § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

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

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

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

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

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

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

Durch § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe i waren bisher Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen genehmigungsfrei (künftig: verfahrensfrei) gestellt. Die bereits in der BauO NRW 2000 enthaltene Genehmigungsfreistellung wurde mit der BauO NRW 2018 derart geändert, dass in der Norm klargestellt wurde, dass Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen nicht zu Dauerwohnzwecken dienen dürfen. Nach § 10

BauNVO können durch Bebauungsplan Sondergebiete festgesetzt werden, die der Erholung dienen. Hierzu zählen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Aus diesem Grund sieht auch das Planungsrecht für Erholungsgebiete andere Voraussetzungen als für die anderen innerstädtischen Baugebiete vor. Eine Wohn-dauernutzung schließt sich daher in einem Erholungsgebiet aus.

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

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

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

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

Die Änderungen sind jeweils redaktioneller Natur.

**c) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5**

Zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus, wird nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a die Errichtung und Änderung von

- Antennen (Buchstabe aa 1. Alternative),
- Antennen tragender Masten mit einer Höhe bis zu 15 m (Buchstabe aa 2. Alternative,
- im Außenbereich freistehender Antennen tragender Masten bis zu 20 m (Buchstabe aa 3. Alternative) und
- zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt von 10 m<sup>3</sup> (Buchstabe bb),
- die Änderung der äußeren Gestalt der bestehenden baulichen Anlage, wenn sie mit einem Vorhaben nach Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa) bzw. Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe bb) verbunden ist und
- die Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlage, wenn sie mit einem Vorhaben nach Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa) bzw. Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe bb) verbunden ist

verfahrensfrei gestellt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Buchstabe aa 1. Alternative bis 3. Alternative ist, dass eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat.

Antennen sind damit unabhängig von ihrer Länge verfahrensfrei. Antennen sind Vorrichtungen zum Abstrahlen oder Empfangen von elektromagnetischen Schwingungen. Die

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

Nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa 2. Alternative sind Antennen tragende Masten mit einer Höhe bis zu 15 m verfahrensfrei. Die Höhenbegrenzung der Verfahrensfreiheit von Masten auf 15 m hat statisch-konstruktive Gründe, die aber nicht in der Standsicherheit dieser Anlagen „in sich“ liegen, sondern in den Windlasten, denen sie ausgesetzt sein könnten. Daraus folgt, dass es bei Masten, deren Fuß innerhalb eines Gebäudes liege und die das Dach überragten, nicht auf die Gesamthöhe der Anlage ankomme, sondern nur auf die Höhe über Dach, weil die Anlage nur insoweit Windlasten ausgesetzt sein könne. Mithin ist bei Antennenmasten, deren Fuß innerhalb des Gebäudes liegt, nicht auf die Gesamthöhe, sondern nur auf die Höhe über Dach abzustellen. Die Höhe ist auf Gebäuden ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut (Austritt des Mastes aus dem Dach) zu messen.

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

Ein gestiegener Bedarf nach mobilen Datendiensten und der Aufbau des 5 G-Netzes, verbunden mit Versorgungsaufgaben für die Mobilfunkbetreiber, die entsprechenden Lizenzen erworben haben, machen verstärkte Ausbaumaßnahmen erforderlich. Um eine optimale Netzabdeckung und -versorgung zu erreichen, kommen sowohl eine Erhöhung der Anzahl der Maststandorte als auch der Einsatz solcher Masten in Betracht, die aufgrund ihrer Höhe bislang nicht verfahrensfrei sind. Masten mit einer Höhe von 20 Metern können nach den Angaben der Mobilfunkbetreiber einen Beitrag zum bedarfsgerechten Ausbau leisten. Die Erhöhung um zehn Meter für freistehende Antennen im Außenbereich gegenüber dem Status quo ist bauordnungsrechtlich vertretbar (§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a Buchstabe aa 3. Alternative). Es handelt sich im Regelfall um gewerbsmäßig betriebene Anlagen, bei denen unterstellt werden kann, dass der Betreiber Fragen der Standsicherheit im Interesse der von ihm zu gewährleistenden Versorgungssicherheit berücksichtigt. Im Übrigen sind auch planungsrechtlich regelmäßig keine zusätzlichen Spannungen für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben zu erwarten.

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

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

Anbringen, Ändern oder Austauschen von Antennen auf bestehenden Mobilfunkmasten verfahrensfrei ist.

Ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden, bleiben – wie bisher ohne zeitliche Beschränkung – gemäß Nummer 5 Buchstabe b verfahrensfrei.

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

**d) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe c**

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

Durch die Änderung des § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 Buchstabe c) erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung. Ortsfeste Behälter sonstiger Art, die nicht unter Nummer 6 Buchstabe a) oder b) fallen, sind verfahrensfrei, wenn sie einen Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und eine Höhe bis zu 3 m aufweisen. Auf den Inhalt und den Aggregatzustand kommt es bei der Verfahrensfreiheit sonstiger Behälter nicht an. In Abgrenzung zu Nummer 6 Buchstabe a) oder b) kann es sich bei Behältern sonstiger Art im Sinne des Nummer 6 Buchstabe c) beispielsweise um Wasserbehälter oder Behälter zur Aufnahme von festen Stoffen auf einem Wertstoffhof an.

**e) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstaben e und f**

In Nummer 10 Buchstabe e wird die Begrifflichkeit „Pergolen“ gestrichen, da sich dieser Sachverhalt auch in Nummer 15 wiederfindet. Der Inhalt des Satzes 1 Nummer 10 Buchstabe f wird an dieser Stelle gestrichen und unter Nummer 14 „folgende Plätze“ eingefügt. Zur Begründung siehe dort.

**f) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11**

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe a lautet in der MBO: „Verfahrensfrei sind [...] 11. Folgende tragende und nichttragende Bauteile a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, [...]“. Insgesamt haben zwölf von 16 Bundesländern diesen Regelungsinhalt aus der MBO in die jeweilige landesgesetzliche Bauordnung übernommen.

Mit dem Gesetzentwurf wird ein weiterer Schritt in die Richtung der MBO für Nordrhein-Westfalen vorgesehen: Nummer 11 Buchstabe a bezieht sich – wie die aller anderen Verfahrensfreiheitstatbestände – auf selbständige Vorhaben, die nicht Teil eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens sind. Dies betrifft im Wesentlichen die Situation, dass die in Nummer 11 aufgeführten tragenden und nichttragenden Bauteile nach der Errichtung der baulichen Anlage ausgeführt bzw. geändert werden.

Unter einem Bauteil ist ein in sich abgeschlossener Teil der baulichen Anlage zu verstehen. Tatbestandliche Voraussetzung für § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a) ist, dass der fragliche Bauteil innerhalb der Außenwände der baulichen Anlage liegt („in baulichen Anlagen“). Deshalb werden Außenmauern von der Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 11 Buchstaben a) und b) nicht erfasst. Das Bauteil muss nichttragend oder nichtaussteifend sein und – als weitere Voraussetzung – keinen Brandschutzanforderungen unterliegen, also weder in statischer Hinsicht keine tragende oder aussteifende Funktion

noch eine Brandschutzrelevanz besitzen. Ein Bauteil hat dann eine tragende oder aussteifende Funktion, wenn er zur Erhaltung der Standsicherheit der baulichen Anlage und ihrer Teile notwendig ist, nämlich die Last anderer Bauteile übernimmt und ableitet bzw. der Querversteifung dient. Nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile sind vor allem unbelastete Zwischenwände und sonstige statisch unerhebliche Bauteile.

Nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe a) sind die Errichtung und Änderung nichttragender und nichtaussteifender Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, verfahrensfrei, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat. Somit gilt die Verfahrensfreiheit auch dann, wenn eine wärme- oder schallgeschützte Bauart vorgeschrieben ist.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe b) der MBO lautet im Wortlaut: „die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,“. Insgesamt haben zehn von 16 Bundesländern diesen Regelungsinhalt in ihre jeweiligen landesgesetzlichen Grundlagen aufgenommen. Insoweit wird die Regelung aus der MBO übernommen, aber zugleich ergänzt: Die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist nur dann verfahrensfrei, wenn eine berechnete Person nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet.

Die Regelung soll vor allem Modernisierungsvorhaben erleichtern und ergänzt die Regelung der Nummer 11 Buchstabe a), nach der die Errichtung und Änderung nichttragender und nicht aussteifender Bauteile, sofern an diese keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, mit Nachweis verfahrensfrei gestellt wird.

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

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

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

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

Verfahrensfrei ist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe d) an allen baulichen Anlagen die Errichtung (besser: Anbringung) und Änderung von Verblendungen und Verputz.

Außenwandbekleidungen (einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung) sind ebenfalls verfahrensfrei, nicht aber bei Hochhäusern (vgl. § 50 Absatz 2 Nummer 1) und zwar wegen deren brandschutztechnischer Relevanz. Außenwandbekleidungen (vgl. § 28), Verblendungen und Verputz werden als Schutz des Gebäudes vor Witterungseinflüssen angebracht und dienen dem Wärme- und Schallschutz sowie der optischen Gestaltung baulicher Anlagen. Das Material und die Form hat keine Relevanz für die Frage der Verfahrensfreiheit. Die Verfahrensfreiheit nach Nummer 11 Buchstabe d) entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 60 Absatz 2). Zu denken ist insbesondere daran, dass Außenwandbekleidungen, Verblendungen und Verputz (insbesondere hinsichtlich der Farbgebung) den Anforderungen des § 9 (sowohl hinsichtlich der Anlage selbst als auch hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds) entsprechen müssen (bzgl. örtlicher Bauvorschriften, Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie in Bezug auf eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach DSchG). Bei nachträglichen Maßnahmen an der Fassade, insbesondere wenn diese erstmals mit einer Wärmedämmung verbunden sind, ist auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 zu achten.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 Buchstabe e) und f) entsprechen den bisher geltenden Fassungen. Der Buchstabe g) nimmt Hinweise aus der Praxis derart auf, dass die Erneuerung von Balkonen (hiervon sind auch Balkonbrüstungen sowie die Erneuerung von Balkonplatten umfasst) oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Bescheinigung der statisch-konstruktiven Unbedenklichkeit verfahrensfrei gestellt werden. Mit dieser Regelung werden die Bauaufsichtsbehörden von Bauantrags- und Prüfpflichten im Zusammenhang von Modernisierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen von entsprechenden bauaufsichtlichen Verfahren entlastet.

Mit den vorgesehenen Änderungen in Absatz 1 Nummer 11 – gegenüber dem heutigen Recht – werden deutliche Erleichterungen geschaffen.

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

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

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

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

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

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

**j) § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 14**

In Buchstabe d) wird der Verweis auf die Vorschrift über Kinderspielplätze angepasst.

Die Errichtung und Änderung von Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes ist verfahrensfrei (bisher: § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe f). Derart kleine Freischankflächen – soweit sie bauplanungsrechtlich zulässig sind, andernfalls eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, § 69 Absatz 2 erforderlich wäre – sind auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht so problematisch, dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssten und etwa berührte Fragen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs ohnehin im Rahmen der regelmäßig erforderlichen straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis abzuarbeiten sind.

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

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

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

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

Bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs können einzelne Betätigungen der gesamten betrieblichen Tätigkeit, die bei isolierter Betrachtung landwirtschafts-fremd sind, durch ihre betriebliche Zuordnung zu der landwirtschaftlichen Tätigkeit gleichsam „mitgezogen“ werden und damit im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB an der Privilegierung teilnehmen. Voraussetzung für ein solches Mitziehen ist, dass es sich bei der landwirtschafts-fremden Tätigkeit um eine bodenrechtliche Nebensache handelt (BVerwG, U.v. 30.11.1984, Az: 4 C 27/81, und B.v. 28.08.1998, Az: 4 B 66/98). Das ist der Fall,

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

**k) § 62 Absatz 2**

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen.

**l) § 62 Absatz 3**

§ 62 Absatz 3 wird an die MBO angepasst.

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

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Absatz 1 verfahrensfreien Anlagen (Nummer 1), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (Nummer 2) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m (Nummer 3).

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

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

- die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 14 Absatz 2 BauGB),

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

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

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

Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung auf Grund § 87 Absatz 3 Nummer 1 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine – bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete – Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 60 Absatz 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **27. zu § 63 Genehmigungsfreistellung**

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

Die Änderungen im Absatz 2 selbst sind überwiegend redaktioneller Art und dienen einer weiteren Angleichung des nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO. Durch die Änderung in § 63 Absatz 2 Nummer 2 werden künftig auch mögliche bestehende örtliche Bauvorschriften in Bezug genommen. Dies entfaltet insbesondere dann Relevanz, wenn die Gemeinde nicht zugleich untere Bauaufsichtsbehörde ist, und über örtliche Bauvorschriften verfügt.

Absatz 2 Nummer 4 sieht als eine Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit vor, dass es keiner Abweichung nach § 69 bedarf. Im weiteren Verlauf des Gesetzentwurfes sind verschiedene Erleichterungen für unter anderem Wohngebäude hinterlegt: Gemäß § 68 Absatz 4 ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen und für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend. Ergänzend kann eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger oder ein Prüflingenieur für den Brandschutz gemäß § 69 Absatz 1 Satz 4 das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung bescheinigen, so dass es der Zulassung einer Abweichung nicht bedarf. Absatz 2 Nummer 4 umfasst § 69 insgesamt, so dass dies eine Verfahrensbeschleunigung für entsprechende Bauvorhaben mit sich bringt.

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

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

Die Änderung in Absatz 6 ist redaktioneller Art.

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

## **28. zu § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

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

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

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

- § 9 Gestaltung,
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten
- § 47 Absatz 4 Abstellflächen
- § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze sowie
- § 49 Barrierefreies Bauen.

§ 64 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 und Buchstabe d den Halbsatz 2 aus der bisherigen Nummer 3 auf. Die übrigen Änderungen in Nummer 1 sind redaktioneller Art. Die Änderungen in Nummer 2 stellen Folgeänderungen im Rahmen dieses Gesetzentwurfes dar: Gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 bescheinigt eine oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Im Falle von Gebäuden der Gebäudeklasse 5 oder von Sonderbauten – mit Ausnahme der Mittelgaragen – sind die bautechnischen Nachweise bauaufsichtlich zu prüfen. Außer in diesen Fällen bedarf es gemäß § 69 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 einer Zulassung einer Abweichung nicht, wenn die oder der staatlich anerkannte Sachverständige oder die oder der Prüferingenieur für den Brandschutz das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen ebenfalls bescheinigt.

Die bisherigen Sätze 2 und 3 aus dem ursprünglichen Absatz 1 bleiben unverändert bestehen. Mit dem neuen Satz 4 wird klargestellt, dass die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise (§ 68) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unberührt bleiben.

§ 64 regelt die baulichen Anlagen, mit Ausnahme der „großen Sonderbauten“ nach § 50 Absatz 2. Wie bisher prüft die Bauaufsichtsbehörde auch zukünftig bei „kleinen“ Sonderbauten im vereinfachten Verfahren die Übereinstimmung mit den Brandschutzvorschriften (§ 64 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d).

Hiervon ausgenommen werden die sogenannten Mittelgaragen mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup>: Für diese baulichen Anlagen gilt § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 derart, dass für diese Garagen vor Baubeginn von „[...] einer oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt worden sein [muss], dass ein Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht [...]“. Zur Klarstellung wird daher der Satz 4 eingefügt, der vorsieht, dass die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise im § 68 unberührt bleiben.

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

### **29. zu § 65 Baugenehmigungsverfahren**

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

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

§ 66 Absätze 1 bis 4 werden an die MBO (dort: § 72a) angepasst. Im Gegensatz zu einer „herkömmlichen“ Baugenehmigung sind Gegenstand einer Typengenehmigung, bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren unterschiedlichen Standorten errichtet werden sollen (zum Beispiel Fertighäuser, Fertigaragen, Hochregallager und vgl.). In § 66 Absatz 3 (bisher: Absatz 1 Satz 3) wird darauf verwiesen, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Nordrhein-Westfalen gelten. Eine Typengenehmigung ersetzt keine Baugenehmigung;

dies wird mit § 66 Absatz 4 (bisher: Absatz 1 Satz 4 klargestellt: Standortspezifische Anforderungen wie Abstandsflächen oder Bauplanungsrecht bleiben bei der Prüfung im Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Typengenehmigung befreit lediglich davon, dass vom Standort unabhängige bauordnungsrechtliche Anforderungen wie die Standsicherheit, der Brandschutz, der Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz im Baugenehmigungsverfahren nochmals geprüft werden müssen.

§ 66 Absätze 5 und 6 ersetzen die bisherigen Absätze 5 bis 7: Mit der Einführung einer neuen Form der Genehmigungsfreistellung zum 1. Januar 2019 – der referentiellen Baugenehmigung für Vorhaben zur Errichtung in Bebauungsplangebieten - lassen sich sowohl freistehende als auch Reihenhäuser errichten, die bei gleicher Konstruktion der tragenden Elemente individuelle innere wie äußere Gestaltung zulassen. Auf diese Weise können Wünsche der Bauherrschaft, das Bedürfnis des Bauträgers nach einer gebühren- und zeitsparenden Genehmigungspraxis sowie eine Entlastung der Bauaufsichtsbehörden vereint werden. Darüber hinaus kann mithilfe des skizzierten Verfahrens den sicherheitsrelevanten Erwägungen einer stichprobenhaften Kontrolle der plangerechten Bauausführung durch staatlich anerkannte Sachverständige entsprochen werden.

### **31. zu § 67 Bauvorlageberechtigung**

Die bisherige Formulierung in Absatz 3 Nummer 2 („[...] soweit [...] geknüpft sind,“) schränkt den Anwendungsbereich derart ein, dass dem Grunde nach keine Person eingetragen werden kann, wenn diese zum Beispiel die erforderlichen Nachweise über die Bauvorlageberechtigung vorlegen kann und Mitglied einer Ingenieurkammer ist, aber diese beiden Anforderungen nicht in der gesetzlichen Regelung unmittelbar miteinander verknüpft ist. Die Änderung in Absatz 3 Nummer 2 dient daher einer verbesserten Handhabung in der Praxis.

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

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

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

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

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

§ 68 Absatz 1 (neu) Satz 1 führt einen erläuternden Obersatz ein und nähert die Vorschrift damit der Musterbauordnung an: Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist zu belegen.

Satz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des § 68 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 62) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Baugenehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die – bauaufsichtlich geforderte – Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet. Unberührt bleibt die Verantwortlichkeit der Bauherrschaft für die Einhaltung der Grundpflichten nach § 52, die auch für die Beseitigung von Anlagen Geltung entfalten sowie der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. § 60 Absatz 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann.

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

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

1. Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz aufgestellt oder geprüft wurden,
2. Bescheinigungen eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises und
3. die Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Der bisherige Ausnahmetatbestand in § 68 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Halbsatz 2 BauO NRW 2018 kann infolge der weiteren mit diesem Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungsinhalte (Absatz 4) entfallen. Wie bisher ist für Sonderbauten ein Brandschutzkonzept zu erstellen, so dass für diese baulichen Anlagen eine Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen nicht ausreichend ist. Hiervon ausgenommen werden die sogenannten „Mittelgaragen“ mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup>. Für diese Garagen bleibt es – wie bisher – bei der vorzulegenden Bescheinigung durch staatlich anerkannte Sachverständige, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (Absatz 2 Satz 1 Nummer 3).

Mit der Einreichung der Bescheinigungen zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen hat die Bauherrschaft der Bauaufsichtsbehörde gleichzeitig schriftliche Erklärungen der staatlich anerkannten Sachverständigen vorzulegen, wonach diese zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden (Satz 2).

Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden in den Absatz 5 überführt. Die Sätze 5 und 6 werden in den Absatz 6 übergeleitet.

Absatz 3 (bisher: Absatz 2) nimmt neu die abweichenden Regelungen für die dort genannten baulichen Anlagen auf: Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und für eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup> muss der Standsicherheitsnachweis und der Nachweis für den Schall- und Wärmeschutz nicht von einer bzw. einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 aufgestellt oder geprüft werden.

In Bezug auf die Standsicherheit bescheinigt die berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle. Die berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 darf sich der Mithilfe von befähigten und zuverlässigen, fest angestellten Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern nur in einem solchen Umfang bedienen, dass sie oder er ihre Tätigkeit voll überwachen kann. Die berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 kann sich nur durch eine andere berechtigte Person vertreten lassen.

Über den neu eingefügten Satz 4 in Absatz 2 mit Verweis auf § 83 Absatz 4 wird sichergestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen können. Der Verweis auf § 84 Absatz 4 regelt die Vorlage von Nachweisen mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen vorliegen.

Absatz 4 stellt im Satz 1 klar, für welche Bauvorhaben die Vorlage der Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen keine Geltung entfaltet (bisher: § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3):

Für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (zum Beispiel Kleingaragen) und für Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 ist es gemäß Absatz 4 Satz 2 ausreichend, wenn eine Erklärung des Entwurfsverfassenden vorliegt, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Für Sonderbauten (Buchstabe c) bleibt es bei der pflichtigen Vorlage eines Brandschutzkonzeptes mit Ausnahme von Garagen, die über eine Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> bis 1 000 m<sup>2</sup> verfügen. Für diese Mittelgaragen ist eine Bescheinigung nach § 68 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 ausreichend.

Absatz 5 nimmt die Anforderungen an Mittelgaragen, wie sie bisher in Absatz 1 Satz 3 und 4 enthalten waren, auf. Materiell-rechtliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Absatz 6 Satz 1 sieht vor, dass die bautechnischen Nachweise über den Brandschutz bauaufsichtlich geprüft werden. Damit erfolgt zum einen eine Klarstellung und zum anderen eine weitere Anpassung an die MBO. Die Bauaufsichtsbehörden können zur Prüfung nach § 58 Absatz 5 eine Prüferin oder einen Prüfer für den Brandschutz heranziehen. Die Regelungen über die Abweichungen nach § 69 bleiben unberührt.

Satz 3 sieht – wie bisher – vor, dass die Bauherrschaft in den übrigen Fällen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsicht beantragen kann. Dies gilt auch für die Anforderungen an den Brandschutz, soweit hierüber Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind (Satz 4). Satz 5 stellt klar, dass, wenn bautechnische Nachweise für den Brandschutz durch eine oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen bescheinigt werden, die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht bauaufsichtlich geprüft. Dies

gilt nicht im Falle von Gebäuden der Gebäudeklasse 5 oder der Sonderbauten, da hier die bauaufsichtliche Prüfung verpflichtend vorgeschrieben wird, um das Vier-Augen-Prinzip zu wahren.

### **33. zu § 69 Abweichungen**

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

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

Mit dem neuen Satz 3 wird eine weitere Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO vorgenommen: Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. In der Folge kann der bisherige Regelungsinhalt des § 69 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 entfallen.

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

Mit dem neuen Satz 4 soll insbesondere eine Verfahrensbeschleunigung einhergehen: Es soll zukünftig keiner Feststellung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen, wenn in den Fällen, in denen die Bauaufsichtsbehörde nicht selbst für die Prüfung des Brandschutzes zuständig ist und die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für den Brandschutz das Vorliegen der Voraussetzungen an den Brandschutz bescheinigt hat, diese oder dieser auch das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung bescheinigt.

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

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

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

Das Schriftformerfordernis setzt grundsätzlich eine eigenhändige Unterschrift voraus. Im Zuge des Gesetzes zur konsequenten und solidarischen Bewältigung der COVID-19-Pandemie in Nordrhein-Westfalen und zur Anpassung des Landesrechts im Hinblick auf die Auswirkungen einer Pandemie wurde mit Artikel 14 eine Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung in § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 BauO NRW 2018 geschaffen, um ein Verfahren für die elektronische Abwicklung der nach der Landesbauordnung durchzuführenden Verwaltungsverfahren regeln zu können. Es soll in einem elektronischen Antragsverfahren auf Schriftformerfordernisse und Formerfordernisse sowie Fristen verzichtet oder von diesen abgewichen werden können. Dabei muss das Verfahren die Datenübermittlerin oder den Datenübermittler (Absenderin oder Absender der Daten) authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes gewährleisten. Vor diesem Hintergrund kann der bisherige § 70 Absatz 1 Satz 2 entfallen.

Absatz 2 Satz 2 nimmt eine Folgeänderung auf.

**35. zu § 71 Behandlung des Bauantrages**

§ 71 nimmt wie bisher Regelungen über die Behandlung des Bauantrages auf. § 71 Absatz 1 Satz 1 regelt, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen (bisher: zwei Wochen) nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. „Arbeitstag“ ist im Arbeitsrecht ein Tag, an dem tatsächlich, betriebsüblich oder üblich die Arbeit aufgenommen werden muss. Im Sinne dieses Gesetzes sind Arbeitstage von montags bis freitags ohne Feiertage. Die Änderung dient der Präzisierung der Frist zur Prüfung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

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

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

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

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

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

Satz 2 stellt klar, dass, wenn eine Bauaufsichtsbehörde bereits digitale Verfahren zur Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens einsetzt und die Bauherrschaft sich selbständig über den Verfahrenfortgang informieren kann, die Bauaufsichtsbehörde in diesen Fällen von der Pflicht nach Satz 1 Nummer 1 befreit ist.

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

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

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

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

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

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

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

### **36. zu § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit**

Die Änderung in Absatz 6 stellt eine Folgeänderung dar.

### **37. zu § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

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

### **38. zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

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

### **39. zu § 78 Genehmigung Fliegender Bauten**

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

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

Die Änderungen in § 78 Absatz 10 stellen Folgeänderungen dar.

#### **40. zu § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung**

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

Diese Regelung einer besonderen Verfahrensfreiheit beruht auf der Erwägung, dass die Zustimmung als Verwaltungsakt – nämlich als Einzelfallregelung mit Außenwirkung – nur dann erforderlich ist, wenn ihr eine gleichsam streitentscheidende Funktion zukommt. Daran fehlt es, wenn sich im konkreten Fall weder die Gemeinde in ihrer Planungshoheit noch die Angrenzer in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen beeinträchtigt fühlen und dies schlüssig (die Gemeinde) bzw. ausdrücklich (die Angrenzer) erklären. Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Internum.

Satz 4 zieht daraus die weitere Konsequenz einer generellen Zustimmungsfreiheit für Bauvorhaben, die – weil sie nicht in insoweit rechtserheblicher Weise hin nach außen in Erscheinung treten oder sich auswirken können – schon dem Grund nach weder Gemeinde noch Angrenzern zu beeinträchtigen geeignet sind. Da die Beseitigung bestimmter baulicher Anlagen nach § 62 Absatz 3 anzeigepflichtig ist, kann im Satz 4 der entsprechende Satzteil entfallen.

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

§ 79 Absatz 3 präzisiert das enthaltene Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren und wird insoweit an die Musterbauordnung angepasst. Dieses Prüfprogramm wird in Satz 1 in Anlehnung an das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 64) ausgestaltet, allerdings erstreckt auf alle dem Zustimmungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllende Baudienststelle in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht (soweit es nicht als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht von Nummer 2 erfasst wird), zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, ggf. unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Entsprechend beschränken sich hinsichtlich Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen Prüfung und Entscheidung durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden, im Übrigen auf nachbarschützende Vorschriften. Auch für die Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gelten die Vorschriften der §§ 69 bis 71, 74 bis 77 der Landesbauordnung. In der Regelung liegt ein bauaufsichtlicher Prüfverzicht, der im Hinblick auf die von Absatz 1 Satz 1 geforderte Qualifikation der Baudienststelle vertretbar erscheint; dies stellt Satz 4 klar.

§ 79 Absatz 4 Satz 1 (alt) kann infolge des neuen Absatzes 5 (siehe dort) entfallen. In der Folge werden die bisherigen Sätze 2 und 3 zu den Sätzen 1 und 2. Absatz 4 Satz 1 (neu) regelt die – mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche – Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. Satz 2 (neu) erklärt § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB für entsprechend anwendbar, um einen zeitlichen und sachlichen Gleichlauf zwischen der Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen und der Äußerung der Gemeinde (im Übrigen) herzustellen; sofern die Gemeinde bereits die Fiktionsfrist für das Einvernehmen hat verstreichen lassen, soll damit auch die Gelegenheit zur Äußerung (im Übrigen) erschöpft sein. Satz 3 erklärt im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren für entsprechend anwendbar.

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

Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung der § 58 Absatz 3, § 58 Absatz 4 und § 73 sowie der auf Grund des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen – dies ergibt sich aus Absatz 4 Satz 3. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung der Unternehmerin oder des Unternehmers (§ 55) unberührt bleibt.

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

#### **41. zu § 81 Einstellung von Arbeiten**

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

#### **42. zu § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

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

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

#### **43. zu § 83 Bauüberwachung**

Die Änderung in § 83 Absatz 2 ist redaktioneller Art.

#### **44. zu § 86 Ordnungswidrigkeiten**

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

- Nummer 2: Die Nummer 2 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt auf und erweitert diesen auch auf die nicht ordnungsgemäße Einrichtung einer Baustelle nach § 11 Absatz 1.

- Nummer 6: Die Nummer 6 wird gegenüber der heute geltenden Fassung textlich gestrafft. Gemäß § 53 Absatz 1 Satz 1 hat die Bauherrschaft zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.
- Nummer 7 und 8: Die bisherigen Nummern 7 und 8 werden inhaltlich getauscht; dies entspricht der gesetzlich vorgesehenen Reihenfolge. In Nummer 8 (bisher: Nummer 7) wird eine Folgeänderung vorgenommen.
- Nummer 9: Nummer 9 nimmt einen neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand auf: Wenn eine Unternehmerin oder ein Unternehmer ihren oder seinen Nachweispflichten entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht nachkommt, soll dies künftig bewehrt sein.
- Nummer 11: Die Nummer 11 (bisher: Nummer 10) nimmt den bisherigen Regelungsinhalt auf und erweitert diesen um eine nicht bzw. nicht rechtzeitige Anzeige einer Beseitigung einer Anlage.
- Nummer 12: Nummer 12 nimmt einen neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand auf: Wenn eine Bauherrschaft entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5 – auch in Verbindung mit Satz 6 – mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt, soll dies künftig bewehrt sein.

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

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

Absatz 3 Satz 1 wird an die MBO angepasst. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Die Änderungen in Absatz 4 sind überwiegend Folgeänderungen. Satz 2 trägt dafür Sorge, dass im Falle einer Ordnungswidrigkeit, die durch ein Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen begangen wurde, die jeweilige zuständige Kammer hiervon nachrichtlich unterrichtet wird. Der neue Satz 2 trägt zu einer Stärkung der Kammerverantwortung bei.

#### **45. zu § 87 Rechtsverordnungen**

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

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

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

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

§ 87 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 soll um die Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63 ergänzt werden.

#### **46. zu § 88 Technische Baubestimmungen**

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

#### **47. zu § 89 Örtliche Bauvorschriften**

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

§ 89 Absatz 1 Nummer 4 enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 48). Dabei werden den Kommunen Abwägungsleitlinien an die Hand gegeben, die beim Erlass solcher örtlichen Bauvorschriften zu beachten sind.

§ 89 Absatz 1 Nummer 5 entspricht grundsätzlich der bisherigen Fassung, soll jedoch um eine Ermächtigung für die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze sowie für Stellplätze für Kraftfahrzeuge erweitert werden.

#### **48. zu § 90 Übergangsvorschriften**

§ 90 Absatz 4 bestimmt in allgemeiner Form, für welche Bauvorhaben das vor Inkrafttreten einer Änderung des Bauordnungsrechts geltende Verfahrens- und materielle Recht weiter anwendbar ist. Vorbehaltlich einer Neuentscheidung in einem späteren Gesetzgebungsverfahren gilt das auch für zukünftige Änderungen. Nach Satz 1 werden vor einer Rechtsänderung förmlich eingeleitete Verfahren nach den bis dahin geltenden Bestimmungen fortgeführt und abgeschlossen. Dadurch werden die andernfalls möglicherweise erforderliche Rücknahme eines Antrages, dessen Überarbeitung und gegebenenfalls die Wiederholung von Verfahrensschritten vermieden. Ein Verfahren wird durch den Eingang eines Antrages oder zum Beispiel im Fall der Genehmigungsfreistellung durch die Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der jeweils zuständigen Stelle eingeleitet.

Das bedeutet für die einzelnen Verfahrensarten Folgendes:

- Für die Genehmigungsfreistellung nach § 63 hat die Regelung nur Bedeutung für das Verfahren bis zum nach § 63 Absatz 3 möglichen Baubeginn, da in diesem Verfahren Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht geprüft werden.
- Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 sind die bisher geltenden Verfahrensbestimmungen weiter anzuwenden. Das materielle Bauordnungsrecht ist insoweit anzuwenden, als nach § 64 Absatz 1 Nummer 2 über beantragte Abweichungen zu entscheiden ist. Diese werden grundsätzlich nach dem zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Recht beurteilt.
- Im Baugenehmigungsverfahren nach § 65 gilt das bisher geltende Recht sowohl für das Verfahren als auch für die Prüfung des Bauordnungsrechts.

Satz 2 räumt der Bauherrschaft das Recht ein, bei der Bauaufsicht die Anwendung dieses Gesetzes für ihr vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitetes Bauvorhaben zu beantragen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ggf. eine Überarbeitung der eingereichten Unterlagen erforderlich wird (siehe insoweit auch die Begründung zu Satz 1). Sofern sich die Bauherrschaft für die Anwendung des neuen Rechts entscheidet, wird durch den Antrag aktenkundig und auch in der Genehmigung dokumentiert, welche Fassung der Bauordnung angewendet wird.

**49. zu Artikel 2 Inkrafttreten**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.