

2
3
4 **Entwurf für eine Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung**
5 **für das Land Nordrhein-Westfalen**
6 **(VV BauO Nordrhein-Westfalen)**

7
8 **Vom x. Monat 2021**
9

10 Auf Grund des § 87 Absatz 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbau-
11 ordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.
12 NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW.
13 S. 1086), geändert worden ist ergeht folgende Verwaltungsvorschrift zugleich als allgemeine
14 Weisung nach § 9 Absatz 2 Buchstabe a des Ordnungsbehördengesetzes in der Fassung der
15 Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528), zuletzt geändert durch Gesetz vom
16 30. Juni 2020 (GV. NRW. S. 456a).

17
18 Paragraphenangaben ohne nähere Bezeichnung beziehen sich grundsätzlich auf die Bauord-
19 nung für das Land Nordrhein-Westfalen. Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen
20 Paragraphen des Gesetzes. Bei ausgelassenen Hauptnummern bestehen zu den betreffenden Pa-
21 ragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Die Vorschriften im Anhang tragen die gleiche
22 Nummer wie die entsprechende Verwaltungsvorschrift. Die Verwaltungsvorschrift wird nach
23 dem folgenden Beispiel zitiert: Nummer 1.2.1 VV BauO Nordrhein-Westfalen. Die in dieser
24 Verwaltungsvorschrift zitierten Vorschriften sind mit Normverweis am Ende wiedergegeben.

25
26
27 **1**
28 **Anwendungsbereich (§ 1)**
29

30
31 **1.2.1**
32 **Zu Absatz 2**

33 Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind z. B. Straßen und Wege, öffentliche Parkplätze, Flug-
34 plätze und Bahnanlagen, wenn sie grundsätzlich jedermann im Rahmen der Widmung offen-
35 stehen. Zu den Straßen gehören nach des § 2 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-
36 Westfalen z. B. Lärmschutzanlagen, Brücken und Tunnel, Böschungen und Stützwände, zum
37 Zubehör Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, zu den Nebenanlagen z. B. Gerätehöfe
38 und Lagerplätze.

39
40 Private Verkehrsanlagen fallen in den Anwendungsbereich der BauO NRW 2018. Nicht eisen-
41 bahnbetriebsbezogene, das heißt eisenbahnfremde bauliche Nutzungen unterliegen grundsätz-
42 lich auch dann der Zuständigkeit und Aufsicht der Bauaufsichtsbehörden, wenn sie sich auf
43 planungsrechtlich privilegiertem Bahngelände befinden.

44
45 Bei Funktürmen zur Breitbandversorgung handelt es sich nicht um Anlagen des öffentlichen
46 Verkehrs nach Absatz 2 Nummer 1, da sie ihrer Zweckbestimmung nach nicht uneingeschränkt
47 für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Sie unterfallen daher dem Anwendungsbe-
48 reich der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

49
50 .
51

52 **1.2.2**

53 **Zu Absatz 2 Nummer 2**

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

58

59 **1.2.3**

60 **Zu Absatz 2 Nummer 3**

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

63 Der Begriff der öffentliche Versorgung sowie der öffentlichen Abwasserentsorgung in Nummer
64 3 bedeutet nicht, dass der Betrieb der Anlage in öffentlich-rechtlicher Form durch die öffentli-
65 che Hand erfolgen muss. Entscheidend ist, dass die Versorgung oder Abwasserentsorgung der
66 Allgemeinheit dient.

67

68 Masten und Unterstützungen, die der Ver- oder Entsorgung dienen, fallen demgegenüber in den
69 Anwendungsbereich der BauO NRW 2018 und unterliegen ihren materiellen Anforderungen.
70 Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen und solche für Leitungen zur
71 Versorgung mit Elektrizität sind nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5c genehmigungsfrei. Dies
72 gilt auch für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, soweit sie in den Anwendungsbereich
73 der Bauordnung fallen.

74

75

76 **1.2.5**

77 **Zu Absatz 2 Nummer 5**

78 Bei Kränen und Krananlagen handelt es sich im Wesentlichen um Maschinen, die nicht dem
79 Anwendungsbereich der Landesbauordnung 2018 fallen. Die sogenannten Kranbahnträger, die
80 die Schienen der Kranbahn tragen, sind Teil der baulichen Anlage. Die bauliche Anlage endet
81 an der Schienenoberkante der Kranbahn. Der Brückenkran oder die Krananlage, die sich mit
82 Rädern auf den Schienen bewegen kann, ist gemäß Absatz 2 Nummer 5 vom Anwendungsbe-
83 reich der Landesbauordnung 2018 ausgenommen.

84

85 **1.2.6**

86 **Zu Absatz 2 Nummer 6**

87

88 Für Messestände gilt das allgemeine Ordnungsrecht. Die allgemeinen Ordnungsbehörden kön-
89 nen sich zwar im Rahmen der Amtshilfe der Fachkenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörden
90 bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen
91 verantwortlich. Das Erfordernis der baurechtskonformen Nutzung des Messe- und Ausstel-
92 lungsgebäudes (z.B. Freihaltung der Rettungswege) bleibt davon unberührt.

93

94 **2**

95 **Begriffe (§ 2)**

96

97 **2.1.1**

98 **Zu Absatz 1 Satz 1**

99 **2.1.3.1**

100 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 1**

101 Aufschüttungen und Abgrabungen sind künstliche Veränderungen der vorhandene
102 Erdoberfläche. Dazu gehört auch die Auffüllung eines Grundstücks mit Erdaushub oder anderen Mate-
103 rialien. Eine Baugrube stellt keine selbständige Abgrabung dar, sondern ist Teil der Bauausfüh-
104 rung.

105 106 **2.1.3.3**

107 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 3**

108 Sport- und Spielflächen sind Flächen, die diesen Zwecken gewidmet oder dafür planerisch aus-
109 gewiesen sind.

110 111 **2.1.3.7**

112 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 7**

113 Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen sind im Wesentlichen Abstüt-
114 zungen und Aussteifungen, die während der Bauphase temporär erforderlich werden können
115 und damit während der Bauphase die Standsicherheit (§ 12) gewährleisten. Sie dienen zum
116 Beispiel zur Baugrubensicherung oder tragen ersatzweise die Lasten noch nicht selbständig
117 standsicherer Teile baulicher Anlagen. Die Hilfseinrichtungen werden mit Fertigstellung eines
118 Bauvorhabens entweder zurückgebaut oder entlastet (z.B. Kurzzeitanker). Hilfseinrichtungen
119 auf der Baustelle, die zwar dem Arbeitsschutz aber nicht der Standsicherheit eines Bauvorha-
120 bens dienen, sind dementsprechend keine baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 Num-
121 mer 7.

122 123 124 **2.2**

125 **Zu Absatz 2**

126 „Selbständig benutzbar“ bedeutet, dass Gebäude nach ihrer Zweckbestimmung eine eigenstän-
127 dige Funktion besitzen müssen. Sie dürfen in dieser Funktion nicht von anderen baulichen An-
128 lagen abhängig sein. Nicht selbständig nutzbar sind zum Beispiel Anbauten, die nur vom Innern
129 eines angrenzenden Gebäudes aus betretbar sind. Solche Anbauten sind Teil des (Haupt-)Ge-
130 bäudes. Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinandergebauten Ge-
131 bäuden nicht deren Selbständigkeit, wenn jedes für sich vom Freien zu seiner Benutzung zu-
132 gänglich ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen Gebäudegruppen, wie Reihenhäuser und
133 Doppelhäuser, aus mehreren selbständigen Gebäuden, auch wenn sie auf einem Grundstück
134 errichtet sind.

135
136 Eine Windenergieanlage ist nicht als Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 2 anzusehen. Windener-
137 gieanlagen – beispielweise auch hinsichtlich der Abstandflächen, die sie auslösen – werden
138 nicht als Gebäude betrachtet, sondern als bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von
139 Gebäuden ausgehen (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 02.07.1992 – 7 B 2904/91 und Urt. v.
140 29.08.1997 – 7 A 629/95).

141 142 **2.3**

143 **Zu Absatz 3**

144 Satz 1 enthält die Einstufung der Gebäude in Gebäudeklassen. Die Einordnung eines Bauvor-
145 habens in die fünf Gebäudeklassen erfolgt in Nordrhein-Westfalen entsprechend der Merkmale:
146 Gebäudehöhe, Zahl und Größe der Nutzungseinheiten, freistehend, unterirdisch.

147
148 In den Bauantragsvordrucken muss der Antragsteller das Vorhaben in die zutreffende Gebäu-
149 deklasse einstufen.

150

151 Unter einer „Nutzungseinheit“ ist nach der Rechtsprechung eine räumliche Einheit zu verste-
152 hen, die von einem einzelnen oder einer Gruppe von Personen für einen gemeinsamen Zweck
153 in der Weise genutzt wird, dass eine baulich nachhaltige Trennung der einzelnen Räumlichkei-
154 ten nicht erforderlich ist (OVG NRW, B. v. 07.07.1997 - 10 A 3367/94).

155
156 Eine Nutzungseinheit ist eine Summe von Räumen, die aufgrund ihrer organisatorischen und
157 räumlichen Struktur als Einheit betrachtet werden können. Nutzungseinheiten müssen nicht
158 zwingend Aufenthaltsräume haben. Innerhalb derselben Nutzungseinheit ist davon auszugehen,
159 dass sich die Nutzer füreinander verantwortlich fühlen und untereinander warnen und helfen
160 können. Die „Schlüsselgewalt“ ist hierfür nur ein hinführendes aber nicht ausreichendes Krite-
161 rium. Zum Beispiel handelt es sich bei einer Wohngemeinschaft, bei der die Bewohner für ihre
162 Zimmer jeweils eine eigene Schlüsselgewalt haben, entgegen dem Kriterium „Schlüsselgewalt“
163 um eine Nutzungseinheit, da davon auszugehen ist, dass bei einem Brandfall sich die einzelnen
164 Bewohner füreinander verantwortlich fühlen und sich gegenseitig warnen. Soweit es in Gebäu-
165 den verschiedene mit Trennwänden nach § 29 Absatz 2 Nummer 1 abgeschlossene Einheiten
166 gibt, die jeweils unabhängig von anderen Einheiten Rettungswege nach § 33 Absatz 1 haben,
167 handelt es sich dabei um Nutzungseinheiten, auch wenn mehrere dieser Nutzungseinheiten vom
168 selben Nutzer genutzt werden.

169
170 Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner als Brandabschnitte und die gegeneinan-
171 der mit Brandschutzqualität abgetrennt sind sowie die über ein eigenes Rettungswegsystem
172 verfügen, wie Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die
173 Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als
174 Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch
175 Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar.
176 Die Gebäude werden nach den mit ihnen verbundenen Gefahren eingestuft, um damit den bau-
177 aufsichtsbehördlichen Kontrollaufwand in ein angemessenes Verhältnis zu dem mit der Errich-
178 tung, der Erweiterung oder der Nutzung eines Gebäudes typischerweise verbundenen Risiko-
179 potential zu bringen.

180
181 Die in Satz 1 genannte Grundfläche der Nutzungseinheiten von 400 m² bezieht sich nach Satz
182 3 der Vorschrift auf die Brutto-Grundflächen. Gemäß Satz 4 sind Flächen in Kellergeschossen
183 hierbei außer Acht zu lassen. Allerdings werden Nutzungseinheiten in Kellergeschossen zur
184 Bestimmung der Gebäudeklassen ebenfalls herangezogen. Für die Frage, ob zum Beispiel ein
185 Gebäude mit zwei Nutzungseinheiten in die Gebäudeklasse 1 oder 2 fällt, ist im Hinblick auf
186 die Grundflächen maßgeblich, ob die nach DIN 277 bestimmte Brutto-Grundfläche der Nut-
187 zungseinheiten insgesamt nicht mehr als 400 m² beträgt.

188 2.3.1.1 **Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 1**

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

192
193 Um freistehende Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 Buchstabe a) und b) handelt
194 es sich auch dann, wenn Nebenanlagen und Garagen angebaut sind, die nach § 6 Absatz 8 BauO
195 in den Abstandsflächen zulässig sind und selbst keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

196
197 Privilegierte Nebenanlagen und Garagen nach § 6 Absatz 8 BauO verändern die Zuordnung zur
198 Gebäudeklasse 1 demnach nicht.

199
200 Unter „vergleichbarer Nutzung“ nach im Sinne des Buchstaben b fallen zum Beispiel Gebäude
201 für die gewerbliche Haltung von Tieren.

202
203 An die Gebäudeklasse 1 werden gegenüber der Gebäudeklasse 2 geringere Brandschutzanfor-
204 derungen gestellt.

205
206 **2.3.1.2**

207 **Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 2**

208 Sofern einzelne Reihenhäuser die Tatbestandsvoraussetzungen des Absatzes 2 erfüllen (insbe-
209 sondere selbständig benutzbar sind, das heißt ihre Funktion unabhängig voneinander ausüben
210 können), handelt es sich bei jedem Reihnhaus für sich betrachtet um ein Gebäude, das nach
211 der Nummer 2 bei Einhaltung der dort vorgegebenen maximalen Gebäudehöhe in die Gebäu-
212 deklasse 2 einzustufen wäre.

213
214 Gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen oder die gemeinsame Errichtung auf einem
215 Grundstück ändern an der selbständigen Benutzbarkeit nichts. Anders würde es sich aber bei
216 einem vorgelagerten gemeinsamen Zugang verhalten, wie er für Mehrfamilienwohnhäuser ty-
217 pisch ist.

218
219 **2.3.1.4**

220 **Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 4**

221 Die Flächen von Geschossen einer Maisonette-Wohnung sind nicht zu addieren, da sich die
222 Flächenbegrenzung auf die Flächen in einem Geschoss bezieht und nicht, wie bei den Gebäu-
223 deklassen 1 und 2, auf die Fläche der Nutzungseinheit insgesamt.

224
225 **2.3.1.5**

226 **Zu Absatz 3 Satz 1 Nummer 5**

227 Unterirdisch ist ein Gebäude, das keine oberirdischen Geschosse, sondern nur Kellergeschosse
228 hat (vgl. § 2 Absatz 5). Unterirdische Kellergeschosse und Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes
229 sind, lassen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudeteils unberührt. Für die Anforderun-
230 gen an Tiefgaragen in Bezug auf die Gebäudeklasse 5 gilt § 122 Absatz 13 SBauVO.

231
232 **2.3.2**

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

242
243 Möglich ist ein Aufenthaltsraum, wenn die Gebäudeausmaße es zulassen, dass ein Raum ent-
244 steht, der die für einen Aufenthaltsraum nötigen Voraussetzungen (Fläche, Höhe) aufweist und
245 ein solcher ohne – genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie – Änderung der äußeren
246 Gestalt des Gebäudes eingerichtet werden kann. Danach sind bei der Ermittlung der Gebäude-
247 klassen auch Räume in einem ausbaufähigen Dachgeschoss zu berücksichtigen. Ein Verzicht
248 des Bauherrn auf den Ausbau oder die Nutzung des Dachgeschosses ändert nichts an dem Vor-
249 liegen eines möglichen Aufenthaltsraums.

250

251 Der mögliche Aufenthaltsraum muss eine für seine Benutzung ausreichende Nutzfläche mit der
252 für Aufenthaltsräume erforderlichen lichten Höhe aufweisen (im Dachgeschoss muss eine
253 lichte Höhe von 2,20 m über der Hälfte ihrer Grundfläche vorhanden sein). Weitere bauord-
254 nungsrechtliche Anforderungen als die Nutzfläche und die lichte Höhe stellt die BauO NRW
255 2018 an den Begriff des „möglichen Aufenthaltsraums“ nicht. Es kommt also z. B. nicht auf
256 die Belichtung, den Treppenzugang oder auf den Brandschutz oder den Wärmeschutz an. Die
257 Einhaltung dieser Anforderungen ist zwar für die Rechtmäßigkeit eines Aufenthaltsraumes von
258 Bedeutung, dies ist aber wegen der relativ einfachen Möglichkeit einer späteren Nachrüstung
259 für die Beurteilung als „möglicher“ Aufenthaltsraum nicht entscheidend (siehe hierzu Si-
260 mon/Busse, Kommentar zur vergleichbaren Regelung in der Bayerischen Bauordnung, Art. 2,
261 Rand-Nrn. 343 ff; VGH München, Beschluss vom 10.02.2014, 2 CS 13.2472 und OVG Sach-
262 sen-Anhalt, Entscheidung vom 28.07.2020, 2 M 48/20).

263
264 Die Möglichkeit von Aufenthaltsräumen in Hohlräumen zwischen der obersten Decke und der
265 Bedachung ist bei einer lichten Raumhöhe unter 2,20 m regelmäßig ausgeschlossen.

266
267 Galerien und Emporen als balkonartige Einbauten sind dann keine Geschosse, wenn sie 1. Be-
268 standteil eines Raumes sind, 2. sie keine weiteren Räume auf ihrer Ebene erschließen, 3. sie der
269 Raumgestaltung dienen und sie 4. im Verhältnis zur Fläche dieses Raumes keine nennenswerte
270 Nutzfläche bieten. Wird die Galerie bzw. Empore als Erschließungsebene für weitere, dahinter-
271 liegende Räume genutzt, kann sie nicht mehr als unselbständiger, balkonartiger Einbau an-
272 gesehen werden. Es ist daher auch nicht möglich, die oberste Ebene im Dachraum (Spitzboden)
273 mit der darunterliegenden Ebene durch eine größere Öffnung in der Decke zu verbinden und
274 diese als Galerie oder Empore zu bezeichnen.

275 276 **2.4**

277 **Zu Absatz 4**

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

282
283 Aus den zugrundeliegenden Bauzeichnungen muss sich die Höhenlage der geplanten baulichen
284 Anlage in Bezug auf die Geländeoberfläche ergeben. Damit wird die Geländeoberfläche für das
285 Grundstück auch im hängigen Gelände hinreichend genau bestimmt. Im Bauantrag kann so-
286 wohl die Erhaltung als auch die Veränderung der vor Ausführung der geplanten Bebauung vor-
287 handene Geländeoberfläche (regelmäßig die natürliche Geländeoberfläche) vorgesehen sein.
288 Eine aus dem Bauantrag ersichtliche Veränderung der Geländeoberfläche wird dann als Antrag
289 auf Änderung der Geländeoberfläche gewertet, über den die zuständige Bauaufsichtsbehörde
290 zu entscheiden hat.

291 292 **2.5**

293 **Zu Absatz 5**

294 Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht
295 möglich sind, sind keine Geschosse. Verfügt der Hohlraum über eine lichte Höhe von mindes-
296 tens 2,20 m, könnten nachträglich (genehmigungsfrei) Fenster eingebaut und so ein Aufent-
297 haltsraum geschaffen werden. Der Hohlraum ist daher ab einer lichten Höhe von 2,20 m als
298 Geschoss bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 als Vollgeschoss zu quali-
299 fizieren.

300

301 Die Definition grenzt oberirdische Geschosse von Kellergeschossen ab (vergleiche Absatz 3
302 Satz 3). Für die tragenden und aussteifenden Wände, Stützen und Decken von Kellergeschossen
303 in Gebäuden der Gebäudeklassen 1, 3 und 4 gelten höhere Brandschutzanforderungen.
304

305 **2.6**

306 Zu Absatz 6 Die lichte Höhe ist die Höhe zwischen der Fußbodenoberkante (Oberkante Fer-
307 tigfußboden - OKFF) und der fertigen, sichtbaren Deckenunterseite. Die lichte Höhe wird lot-
308 recht gemessen. Eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung verändert die Anzahl der
309 Vollgeschosse nicht.
310

311 Die Baunutzungsverordnung verweist in allen Fassungen (derzeit: § 20 Absatz 1 BauNVO)
312 hinsichtlich der Definition des Vollgeschosses auf die landesrechtlichen Vorschriften.
313

314 Dabei handelt es sich um einen sogenannten statischen Verweis, der grundsätzlich auf die je-
315 weils gültige Rechtslage abstellt, die dem Satzungsbeschluss bzw. der Bekanntmachung eines
316 Bebauungsplans, zugrunde liegt (Oberverwaltungsgericht NRW, Beschluss vom 03.05.2018,
317 10 A 2937/15).
318

319 Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist daher in Bebauungsplangebieten die-
320 jenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw.
321 der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültig war.
322

323 Auch wenn das Bauleitplanverfahren vor dem 01. Januar 2019 durchgeführt wurde, aber die
324 Beschlussfassung über die Satzung und folglich auch die Bekanntmachung in 2019 erfolgt, ist
325 danach auf die neue Regelung in Absatz 6 abzustellen.
326

327

328

329

330

331

332

332 **2.8.1**

333 **Zu Absatz 8 Satz 1**

334 Nach dem Bauplanungsrecht sind Fahrradabstellplätze keine Stellplätze nach § 12 Baunut-
335 zungsverordnung (BauNVO), sondern Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
336

337

337 **2.8.2**

338 **Zu Absatz 8 Satz 2**

339 Aus der Nennung der Garagen in Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 neben den ebenfalls privilegierten
340 Gebäuden ohne Aufenthaltsräume folgt, dass die Nutzung der Garage zum Zwecke des Abstel-
341 lens von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern prägend sein muss. Wenn zum Beispiel das Ga-
342 ragengebäude auf einer dieser Nutzung untergeordneten Fläche für Abstellzwecke genutzt wird,
343 bewegt sich diese Nutzung noch im Rahmen der Garagennutzung. Dies gilt allerdings auch nur
344 dann, wenn an das Abstellen der Gegenstände keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen ge-
345 stellt werden.
346

347

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

352
353 Bei einem Carport handelt es sich um einen überdachten Stellplatz zum Abstellen von Kraft-
354 fahrzeugen. Ein Carport erfüllt die Definition einer offenen Garage.

355
356 **2.9**

357 **Zu Absatz 9**

358 Elektrisch betriebene Wärmepumpen sind keine Feuerstätten, da bei der Erzeugung von Wärme
359 bei diesen Wärmepumpen kein Verbrennungsprozess stattfindet. Als Wärmepumpen sind sie
360 allerdings Teil von Anlagen zur Verteilung von Wärme und es gelten die Anforderungen des §
361 42 und der Feuerungsverordnung.

362
363 **2.11**

364 **Zu Absatz 11**

365 Die Legaldefinition der Bauprodukte enthält die Begriffe Produkte, Anlagen und Bausätze. Als
366 Produkte sind vor allem solche zu verstehen, die nicht der EU-Bauproduktenverordnung, son-
367 dern anderen EU-Harmonisierungsrechtsvorschriften (z.B. Maschinenrichtlinie, Niederspan-
368 nungsrichtlinie, Druckgeräterichtlinie) unterliegen. Zu Anlagen siehe § 2 Absatz 1. Ein Bausatz
369 ist ein Bauprodukt, das von einem einzigen Hersteller als Satz von mindestens zwei getrennten
370 Komponenten, die zusammengefügt werden müssen, um in das Bauwerk eingefügt zu werden,
371 in Verkehr gebracht wird. Das Zusammenfügen von Komponenten eines Bausatzes wird zu-
372 meist auf der Baustelle stattfinden, gilt jedoch nicht als Bauart. Bestimmungen des § 17 finden
373 insofern nur Anwendung, soweit die Verbindung des zusammengefügt Bausatzes mit ande-
374 ren Bauprodukten betroffen ist. Zu allgemeinen Anforderungen für die Verwendung von Bau-
375 produkten siehe auch 18 ff.

376
377 **3**

378 **Allgemeine Anforderungen (§ 3)**

379 **3.1.**

380 **Zu Absatz 1 Satz 1**

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

384 Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem geltenden Recht ent-
385 spricht. Darunter fallen auch alle Anforderungen, die aufgrund spezieller Regelungen, bei-
386 spielsweise in Umweltgesetzen, gestellt werden, deren Prüfung häufig nur unter Beteiligung
387 von Fachbehörden möglich ist. Auch, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt
388 werden muss, richtet sich ausschließlich nach den für diese geltenden Rechtsgrundlagen.

389 Die Grundanforderungen an Bauwerke entsprechend dem Anhang I der Verordnung (EU) Nr.
390 305/2011 sind Bestandteil der Anforderungen, die in der BauO NRW 2018 enthalten sind. In
391 den Technischen Baubestimmungen nach § 88 sind diese Anforderungen konkretisiert.

392
393 Änderungen sind alle baulichen Umbildungen einer bestehenden Anlage, die nach Art und Um-
394 fang noch nicht die Qualität der Neuerrichtung einer Anlage haben. Nach der einschlägigen
395 obergerichtlichen Rechtsprechung kommt es für die Abgrenzung von Änderung und (Neu-)
396 Errichtung maßgeblich darauf an, ob trotz der Änderung die bauliche Identität des ursprüngli-
397 chen Bauwerks gewahrt bleibt. Diese Feststellung bedarf der Würdigung im jeweiligen Einzel-
398 fall. Wenn der bauliche Eingriff in den vorhandenen Gebäudebestand so intensiv ist, dass er die
399 Standsicherheit des gesamten Bauwerkes berührt bzw. eine statische Neuberechnung erforder-
400 lich ist oder wenn die Bauarbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder übersteigen,

401 die Bausubstanz in wesentlichen Teilen ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erwei-
402 tert wird, handelt es sich nicht mehr um eine Änderung. Änderungen können innerhalb dieser
403 Grenzen auch Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform des Gebäudes durch Anbauten
404 oder Aufstockungen umfassen.

405
406 Instandhalten bedeutet, die baurechtlich relevanten Eigenschaften von baulichen Anlagen, wie
407 Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz, Hygiene-, Gesundheits- und Umwelt-
408 schutz, aber auch die Nutzungssicherheit im Sinne der geforderten Gebrauchstauglichkeit an-
409 gemessen dauerhaft zu sichern.

410
411 Der Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen nach Satz 1 obliegt in Zwei-
412 felsfällen der Bauherrschaft oder den sonst am Bau Beteiligten (§§ 53 ff.).

413 414 **3.1.3**

415 **Zu Absatz 1 Satz 3**

416 Der Zusatz „und ohne Missstände benutzbar sein“ bezieht sich auf die materiellen Anforderun-
417 gen nach § 3 Absatz 1 Satz 1. Das Erfordernis der zweckentsprechenden Benutzbarkeit bezieht
418 sich auf die mit der Baugenehmigung zugleich mit der Bausubstanz genehmigten Nutzung der
419 Anlage. Sofern die Anlage den materiellen Anforderungen der BauO NRW 2018 entspricht,
420 und dies durch eine ordnungsgemäße Instandhaltung aufrechterhalten wird, sind Missstände bei
421 ihrer Benutzung nicht zu befürchten. Fehlen spezielle Anforderungen, ist erforderlichenfalls
422 auf die Generalklausel des § 3 Absatz 1 Satz 1 zurückzugreifen. Bauaufsichtliche Maßnahmen
423 können nur erlassen werden, wenn eine konkrete Gefahr für die Schutzgüter des Bauordnungs-
424 rechts besteht. Sollten diese Anforderungen aufgrund mangelhafter Instandhaltung nicht mehr
425 erfüllt werden, müsste die untere Bauaufsichtsbehörde ggf. die erforderlichen Maßnahmen ein-
426 leiten. Allerdings bleiben nach § 57 Absatz 1 Satz 3 die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten
427 und Befugnisse anderer Behörden unberührt. Auch nach § 58 Absatz 2 Satz 1 haben die Bau-
428 aufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei
429 der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtli-
430 chen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten
431 werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Demnach wäre zum Beispiel bei Miss-
432 ständen nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) die Wohnungsaufsicht zuständig.
433 Schimmelbefall in Wohnungen stellt einen Missstand nach dem WohnStG dar. Werden ent-
434 sprechende Missstände bei der Bauaufsichtsbehörde zur Anzeige gebracht, stimmt sich die
435 Bauaufsichtsbehörde mit der für die Wohnungsaufsicht zuständigen Behörde wegen des weite-
436 ren Vorgehens ab.

437 438 **3.2**

439 **Zu Absatz 2**

440 Bei Abweichungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T) und bauauf-
441 sichtlich eingeführten technischen Regeln gilt ebenfalls, dass in Zweifelsfällen der Bauherr-
442 schaft oder den sonst am Bau Beteiligten (§§ 53 ff.) der Nachweis der Erfüllung der Anforde-
443 rungen obliegt.

444
445 Allgemein anerkannte Regeln der Technik (a.a.R.d.T), die nicht als Technische Baubestimmun-
446 gen eingeführt sind, sind weder im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde
447 zu prüfen noch ist im Falle einer Abweichung eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde er-
448 forderlich.

449
450 Zu Abweichungen von a.a.R.d.T, die als Technische Baubestimmungen eingeführt sind, siehe
451 88.1.

452
453 Die bauaufsichtliche Einführung technischer Regeln erfolgt durch Verwaltungsvorschrift als
454 Technische Baubestimmung NRW (VV TB NRW). Die Veröffentlichung der VV TB NRW
455 erfolgt in der Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen
456 (SMBI. NRW.) im Service-Portal „recht.nrw.de - bestens informiert“ unter der Gliederungs-
457 nummer 2323. Diese Regeln gelten auch als allgemein anerkannte Regeln der Technik.
458

4

Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4)

4.1

Zu Absatz 1

463 Ab Beginn der (tatsächlichen) Nutzung des Gebäudes muss eine Zufahrt vorhanden sein, die
464 den sicheren Einsatz von Feuerlöschgeräten gewährleistet. Die Regelung dient gleichermaßen
465 dem Gesundheitsschutz, in dem die Zufahrt von Arzt-, Kranken- und Rettungswagen gesichert
466 wird. Für Wohnwege von Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sieht Absatz 1 Satz 2 vor,
467 dass diese nur befahrbar zu sein brauchen, wenn sie länger als 50 Meter sind. Hier kann der
468 zweite Rettungsweg über mobile Einsatzgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden. Bei der
469 Bemessung von Wohnwegen ist auf den Abstand des Hauseinganges von der öffentlichen Ver-
470 kehrsfläche abzustellen.
471

Zu Absatz 2 Satz 1

473 Absatz 1 Satz 1 berücksichtigt, dass die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwas-
474 ser vorhanden und benutzbar sein müssen. Die Anforderung, dass Gebäude nur errichtet werden
475 dürfen, wenn die Versorgung mit Trink- und Löschwasser vorhanden und benutzbar ist, ist be-
476 reits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Die
477 Abwasser- (einschließlich Niederschlagswasser-) Entsorgung ist ebenfalls Gegenstand des bau-
478 planungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung. Wild abfließendes (auch
479 Niederschlags-) Wasser ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts in Nordrhein-West-
480 falen. Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen,
481 soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-rechtlichen
482 Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich
483 im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. Zwar verlangt
484 das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesi-
485 chert ist, aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose
486 also mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungs-
487 anlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein wer-
488 den (siehe zu § 84 Absatz 8). Darüber hinaus regelt § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die
489 Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S.
490 886), dass die Gemeinden die Maßnahmen zur Verhütung von Bränden treffen. Sie stellen eine
491 den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Stellt die Bauauf-
492 sichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle
493 fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere
494 Löschwasserversorgung und -rückhaltung erforderlich ist, hat hierfür die Eigentümerin oder
495 der Eigentümer, die Besitzerin oder der Besitzer oder ein sonstiger Nutzungsberechtigter Sorge
496 zu tragen. Entscheidend ist, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des
497 errichteten Bauvorhabens dann nicht zulässt und zulassen darf, wenn zum Zeitpunkt der beab-
498 sichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in dem erforderli-
499 chen Maße vorhanden und benutzbar sind. § 84 Absatz 8 stellt klar, dass eine Anlage erst be-
500 nutzt werden darf, wenn Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwas-
501 serentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar
502 sind.

503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553

4.2.1

Zu Absatz 2 Satz 1

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

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

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

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

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

4.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

Absatz 2 Satz 2 ergänzt § 23a Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 (GV. NRW. S. 190), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, der unter den dort geregelten Voraussetzungen eine Duldungspflicht des Nachbarn hinsichtlich des Überbaus begründen kann. Die bauordnungsrechtlich zulässige Überbauung setzt die zivilrechtliche Zulässigkeit jedoch nicht voraus.

554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604

5

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5)

5.1

Zu Absatz 1

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Baugrundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten, die Aufstell- und Bewegungsflächen; sie können auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Flächen (zum Beispiel Straßen) sichergestellt werden (siehe § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 14 BauPrüfVO).

5.1.3

Zu Absatz 1 Satz 3 und 5

Nach Absatz 1 Satz 3 und 5 sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen, wenn dies für die Personenrettung erforderlich ist. Soweit die erforderlichen Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Satz 5 bezieht sich auf die öffentlich-rechtliche Sicherung auf angrenzenden Grundstücken. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist keine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich, da öffentliche Straßen nach § 14 Absatz 1 Satz 1 StrWG NRW dem Gemeingebrauch dienen und der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die öffentliche Verkehrsfläche vor einem Grundstück für den Einsatz durch die Feuerwehr (und andere Rettungskräfte) genutzt werden kann (vgl. Nr. 13 der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr). Ein Straßenbaulastträger ist zwar nicht dazu verpflichtet, für die Bauherrschaft beziehungsweise für ein privates Bauvorhaben öffentliche Stellplätze, Bäume oder Grünflächen zu beseitigen und/oder andere bauliche Änderungen vorzunehmen. Falls jedoch keine dieser Maßnahmen für die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche als Aufstellfläche vorgenommen werden muss, sondern es allein um die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche geht, kann diese als Aufstellfläche genutzt werden. Eine Sondernutzungserlaubnis wird nicht benötigt, da den Feuerwehr- und anderen Notfallfahrzeugen die Sonderrechte nach § 35 StVO zustehen. Die Regelungen des § 5 sind nicht dahingehend zu verstehen, dass Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge ausschließlich auf dem Baugrundstück vorzusehen wären.

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

Wird der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt, muss diese für das Anleitern geeignet sein. Für die Beurteilung ist die Eignung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung maßgeblich. Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr können zur Beurteilung herangezogen werden. Die Anforderungen an die Aufstell- und Bewegungsflächen legen die Entwurfsverfassenden beziehungsweise die staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle fest. Es ist sinnvoll, die Straßenbaubehörde zu informieren, weil sie dann bei der Entscheidung über Straßeneinrichtungen oder Anträge auf Sondernutzungserlaubnis (z. B. Freischankflächen, Verkaufswägen, Ladesäulen, etc.) oder geplante Straßenumbauten auf die Aufstellflächen Rücksicht nehmen kann.

605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655

5.1.4

Zu Absatz 1 Satz 4

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

Sind bei Gebäuden nach Absatz 1 und 2 sowie bei baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung Flächen für die Feuerwehr erforderlich, so gelten nachfolgende Bestimmungen. Sofern die örtlichen (grundstücks- und objektbezogenen) Gegebenheiten es gestatten oder erfordern, sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle abweichende Werte möglich. Die DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist nicht anzuwenden.

5.2

Zu Absatz 2

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

5.2.2

Zu Absatz 2 Satz 2

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

5.2.4

Zu Absatz 2 Satz 4

Da Verstöße gegen das Verbot des Satzes 4 wegen der damit verbundenen Gefahr für die öffentliche Sicherheit in der Regel unverzüglich beseitigt werden müssen, werden die dazu erforderlichen Maßnahmen häufig im Wege der Eilzuständigkeit (§ 6 OBG) von der örtlichen Ordnungsbehörde, der Feuerwehr oder der Polizeibehörde getroffen.

Bußgelder wegen Verstoßes gegen das in Satz 4 geregelte Verbot werden von der örtlichen Ordnungsbehörde verhängt (§ 86 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe a in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 1).

6

Abstandsflächen (§ 6)

6.1

Zu Absatz 1

656 Vor Prüfung der Voraussetzungen des § 6 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorha-
657 bens festzustellen. Dabei ist auch das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) zu beachten
658 (OVG NRW, Beschluss vom 24.4.1995; BauR 96, 88). Die Vorschriften zu Abstandsflächen
659 gelten gemäß Absatz 1 Satz 2 auch für andere Anlagen unter den dort genannten Randbedin-
660 gungen.

661 **6.1.1**

662 **Zu Absatz 1 Satz 1**

663 Soweit Außenwände von Gebäuden auch nur teilweise über die Geländeoberfläche hervortre-
664 ten, lösen sie grundsätzlich Abstandsflächen aus. Nur Außenwänden, die ganz unter der Gelän-
665 deoberfläche liegen (unterirdische Gebäude oder -teile), fallen nicht unter Absatz 1 Satz 1.
666

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

671
672 Zu einer Außenwand gehören alle äußeren Begrenzungen eines Gebäudes, die weder Dach noch
673 Fußboden darstellen (OVG NRW, Beschluss vom 13.01.2004 – 10 B 1811/03).

674

675 **6.1.2**

676 **Zu Absatz 1 Satz 2**

677 Satz 2 erfasst nur selbständige (i.d.R. bauliche) Anlagen, die keine Gebäude sind.
678

679 Satz 2 Nr. 1 behandelt nicht betretbare bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Fahnenstangen,
680 Masten, Plakattafeln, ortsfeste Behälter, Pergolen. Wenn diese Anlagen nicht höher als 2 m
681 über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandsflächen aus. Eine Überprüfung auf
682 gebäudegleiche Wirkungen entfällt insoweit. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die
683 Geländeoberfläche am Standort der Anlage.
684

685 Wenn solche Anlagen höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie nur dann Ab-
686 standsflächen aus, wenn von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Ob von einer An-
687 lage Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, ist unter Berücksichtigung der Schutzgüter
688 des Abstandsflächenrechts zu beurteilen. Maßgeblich sind die konkreten Umstände des Einzel-
689 falls unter Berücksichtigung der Art der Anlage und der Grundstückssituation. Wirkungen wie
690 von Gebäuden gehen in der Regel aus von Mauern, geschlossene Einfriedungen, großflächigen
691 Werbeanlagen, Behältern soweit sie jeweils höher als 2 m sind. Bei schlanken Schornsteinen,
692 Abgasleitungen, Pergolen, Metallgittermasten mit einer Basisabmessung von nicht mehr als 1,5
693 m x 1,5 m und Rundmasten mit einem Basisdurchmesser von nicht mehr als 1 m, ist in der
694 Regel davon auszugehen, dass von ihnen keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen. Bei
695 Funkmasten haben insbesondere die Höhe und die in der Höhe angebrachte Antennen maßgeb-
696 lich Einfluss auf das Erscheinungsbild der baulichen Anlage. Von einem 30 m hohen Schleu-
697 derbetonmast, mit einem Durchmesser von 0,987 m am Fuß und mit im obersten Bereich des
698 Mastes angebrachten Antennen (Breite 1,20 m – 2 m) können Wirkungen wie von Gebäude
699 ausgehen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5.11.2007 – 7 B 1339/07)

700

701 Zum Betreten geeignet nach Satz 2 Nr. 2 sind z. B. nicht überdachte Stellplätze, Terrassen,
702 Aufschüttungen incl. evtl. zugehöriger Stützmauern. Wenn diese Anlagen höher als 1m über
703 der Geländeoberfläche sind, lösen sie Abstandsflächen aus, im Übrigen nicht. Eine Überprü-
704 fung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt.
705

706 Eine Aufschüttung ist als selbständige und einheitliche bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit zu
707 betrachten. Eine Unterteilung/Abstufung in mehrere Teilanlagen führt nicht zu unterschiedli-
708 chen abstandsrechtlichen Betrachtungen (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 22.1.2001 - 7 E
709 547/99, BRS 64 Nr. 126). Auch wenn der Teil einer Aufschüttung, der höher als 1m ist, mehr
710 als 3m von einer Nachbargrenze entfernt ist, muss der Abstand der Aufschüttung (Böschung-
711 fuß) als einheitliche bauliche Anlage einen Abstand von mindestens 3m zu einer Nachbargrenze
712 aufweisen (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.02.2011, 7 B 1903).

713

714 **6.4.**

715 **Zu Absatz 4**

716 Das Maß H ergibt sich aus der Wandhöhe und gegebenenfalls hinzuzurechnender Anteile der
717 Dachhöhe über der Geländeoberfläche. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der
718 fertigen Wand (incl. Wärmedämmung und Außenputz) mit der Dachhautoberkante bzw. der
719 obere Attikaabschluss. Bei Gebäuden ohne Wand (Carports, Arkaden) ist eine fiktive Wand zu
720 bilden.

721

722 Eine Außenwand besteht dann aus unterschiedlichen Wandteilen, wenn die Wandteile sich ent-
723 weder in ihrer Höhe klar voneinander unterscheiden oder durch Vor- oder Rücksprünge deut-
724 lich erkennbar sind. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass sie unterschiedlich
725 auf Nachbargrenzen oder andere Gebäude einwirken. In der Regel ist bei Vor- oder Rücksprün-
726 gen von mehr als 1 m davon auszugehen, dass unterschiedliche Wandteile derselben Außen-
727 wand vorliegen; Stufengiebel sind unter den vorgenannten Voraussetzungen einheitlich zu be-
728 trachten.

729

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

735

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

743

744 Die Geländeoberfläche ergibt sich aus der Baugenehmigung oder aus den Festsetzungen eines
745 Bebauungsplanes, im Übrigen ist die natürliche Geländeoberfläche zu Grunde zu legen.

746 Ist in einem Bauantrag die Veränderung der Geländeoberfläche beantragt (Darstellung ur-
747 sprüngliche Geländeoberfläche und geplante beziehungsweise zur Genehmigung gestellte Ge-
748 ländeoberfläche), ist für die Berechnung der Abstandsflächen die geplante Geländeoberfläche
749 maßgeblich. Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Prüfung über die Zulässigkeit der Verän-
750 derung der Geländeoberfläche § 8 Absatz 5 zu beachten.

751

752 **6.5**

753 **Zu Absatz 5**

754 Nach Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist im Grunde das im Bauplanungsrecht veran-
755 kerte Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt, wenn die nach § 6 geforderten Abstandsflächen
756 eingehalten werden. Fallbezogen kann es aber trotz Einhaltung der Abstandsflächen auf dem

757 eigenen Grundstück zu einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme kommen. Dies haben
758 die Bauaufsichtsbehörden bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu berück-
759 sichtigen.

760
761 Die Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 macht eine genaue Darstel-
762 lung der sich aus Absatz 4 ergebenden Abstandsflächen entbehrlich. Sie gilt unabhängig davon,
763 ob sich bei exakter Ermittlung geringere oder tiefere Abstandsflächen ergeben würden. Würden
764 sich aufgrund der Wandhöhe rechnerisch tiefere Abstandsflächen ergeben, kann in Abhängig-
765 keit der örtlichen Verhältnisse ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rück-
766 sichtnahme vorliegen. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise umgenutzt (eine Nutzung einzel-
767 ner Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in vergleichbarer Weise Tätiger ist dabei
768 unbeachtlich), entfällt die abstandsflächenrechtliche Begünstigung.

769
770 **6.6**
771 **Zu Absatz 6**
772 In Absatz 6 werden in Nummer 1 vortretende Bauteile, in Nummer 2 Vorbauten und in Nummer
773 3 die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten abstandsflächenrechtlich privilegiert.

774
775 **6.6.1**

776 **Zu Absatz 6 Satz 1**
777 In Nummer 1 werden vortretende Bauteile aufgeführt. Nach der Gesetzesbegründung handelt
778 es sich um untergeordnete Bauteile, das Gesetz nennt als Beispiel Gesimse und Dachüber-
779 stände. Nach der BauO NRW 2018 müssen Dachüberstände und andere vortretende Bauteile
780 keinen Mindestabstand von 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze mehr einhalten. Somit
781 können Dachüberstände nunmehr bis zu 1,50 m an die Nachbargrenze heranrücken. Anforde-
782 rungen im Hinblick auf Abstände zur Nachbargrenze werden in § 30 Absatz 2 nur an Wände
783 gestellt, die einen Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber einer Nachbargrenze haben, und
784 nicht an Dächer. § 32 Absatz 5 bestimmt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser
785 und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Ober-
786 lichte und Solaranlagen so hergestellt werden, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und
787 Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Abstandsmaße für Dachüberstände zu Nachbar-
788 grenzen enthält § 32 Absatz 5 nicht, es werden lediglich Abstände zu Brandwänden für be-
789 stimmte Bauteile vorgeschrieben.

790
791 Ein Dachüberstand darf aber keine eigenständige Funktion (z. B. Überdachung eines Kraftfahr-
792 zeugstellplatzes) haben, sonst verliert er seine Privilegierung nach Absatz 6.

793
794 Dachüberstände sind in geeigneter Weise in den Bauvorlagen darzustellen.

795
796 Terrassenüberdachungen sind weder Vorbauten noch zählen sie wegen ihren üblicherweise gro-
797 ßen Abmessungen zu den vortretenden Bauteilen, die untergeordnet sind. Dagegen können
798 Hauseingangsüberdachungen, die ja nur punktuell an der Außenwand vortreten und damit un-
799 tergeordnet sind, als vortretende Bauteile/Vorbauten betrachtet werden.

800
801 Bei dem Außenbauteil einer Luftwärmepumpe handelt es sich nicht um ein untergeordnetes
802 Bauteil im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nummer 1 (OVG NRW, Beschluss vom 30.11.2016
803 – 7 A 263/16).

804
805 **6.6.1.2**
806 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 2**

807 Absatz 6 Nummer 2 wurde an die Formulierung der MBO angepasst: Durch die Begründung,
808 die auf die BauO NRW 2000 verweist, wird deutlich, dass es sich – wie bei der bisherigen
809 Rechtslage – beispielsweise um Erker, Balkone, Altane, Treppenträume und Aufzugsschächte
810 handeln kann.

811
812 Ein Erker dient der Fassaden- oder Innenraumgestaltung, der Verbesserung des Ausblicks oder,
813 da er gegenüber einer geraden Wand eine größere Wandfläche und damit mehr Platz für Fenster
814 hat, der Verbesserung der Lichtverhältnisse. Ein Erker springt aus der Gebäudewand vor, er
815 steigt nicht aus dem Boden oder aus dem Kellergeschoss auf (OVG Nordrhein-Westfalen, Be-
816 schluss vom 17. Februar 2009 – 10 A 3416/07 –, juris). Vorbauten, die vorrangig dazu dienen,
817 die Wohnfläche zu vergrößern, sind keine Erker. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn der
818 Raum, dem der Erker zuzuordnen ist, erst mit der Fläche des Erkers seine ihm zugeordnete
819 Funktion erfüllen kann (z. B. als Teil einer Küche) oder der Erker selbst funktionelle Räume
820 aufnimmt, z. B. Bad oder WC (OVG Nordrhein-Westfalen, 29.11.1985, 7 B 2402/85). Eine
821 nennenswerte Vergrößerung der Wohnfläche liegt aber auch schon bei einer Flächenzunahme
822 des jeweiligen Geschosses von mehr als 5 % vor (OVG
823 Nordrhein-Westfalen, 26.03.1993, 11 B 713/93).

824

825

826 **6.6.1.3**

827 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 3**

828 Absatz 6 Nummer 3 enthält eine neue Regelung für Seitenwände von Vorbauten und Dachauf-
829 bauten, soweit sie nicht Bestandteil des Daches, wie Dachgauben, sondern selbständige Bau-
830 teile sind. Solche selbständigen Bauteile im Dach lösen anders als Dachaufbauten, die Bestand-
831 teil des Daches sind, eigene Abstandsflächen aus.

832

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

838

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

847

848 Erweist sich ein Dachaufbau dagegen als ein vom Dach losgelöster selbständiger Bauteil, sind
849 seine äußeren Begrenzungen regelmäßig als Außenwände oder als Teil von Außenwänden des
850 Gebäudes anzusehen, die eigene Abstandsflächen nach § 6 Absatz 1 Satz 1 auslösen. Dies gilt
851 ebenfalls für Zwerchhäuser, die die Außenwand eines Gebäudes über die Traufe hinaus in den
852 Dachbereich verlängern und sich dort als selbständiger Dachaufbau darstellen.

853

854 Nummer 3 bestimmt, dass die Seitenwände von Vorbauten und selbständige Dachaufbauten
855 keine Abstandsflächen auslösen, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet ist oder
856 wird. Damit können bei grenzständigen Gebäuden Vorbauten und selbständige Dachaufbauten
857 an der Grenze angeordnet werden. Ebenso dürfen sie von der seitlichen Grundstücksgrenze

858 einen Abstand haben, der weniger als die reguläre Abstandsfläche beträgt. Andere Anforderun-
859 gen können sich aus dem Bauplanungsrecht ergeben.

860

861 Absatz 6 Nr. 2c trifft keine Aussage zu einem seitlichen Grenzabstand von Vorbauten. Bei
862 geschlossener Bauweise ist kein Grenzabstand einzuhalten. Durchgehende Balkone bei anei-
863 nandergebauten Gebäuden sind daher abstandsflächenrechtlich zulässig, soweit
864 bauplanungsrechtliche Bedenken nicht bestehen (Rücksichtnahmegebot).

865

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

871

872 **6.7**

873 **Zu Absatz 7**

874 Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfor-
875 dernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen des GEG sieht Absatz 7
876 eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von
877 Solaranlagen an bestehenden Gebäuden vor.

878

879 Die Regelung gilt für rechtmäßig bestehende Gebäude, deren fertige Wandoberfläche durch
880 Aufbringen einer Wärmedämmung oder von Solaranlagen näher an die Grenze rückt und damit
881 die Abstandsfläche gegenüber der Nachbargrenze unterschreitet. Bei einer Neubebauung müs-
882 sen die Abstandsflächen mit der fertigen Wand einschließlich Wärmedämmung eingehalten
883 werden. Bei einer Wärmedämmung des Daches kann sich ggf. eine Veränderung der Wandhöhe
884 ergeben (Erhöhung des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut). Nach Satz 2 bleiben aus
885 diesen Gründen entstehende größere Wandhöhen bei der Bemessung der Abstandsflächen au-
886 ßer Betracht.

887

888 Die Voraussetzungen, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist,
889 tragen mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung
890 und ermöglichen mit einer Stärke von 30 cm nach bisherigen Erkenntnissen ein optimales Däm-
891 mergebnis.

892

893 Absatz 7 Satz 3 Halbsatz 1 stellt den Verweis zu § 4 Absatz 2 Sätze 2 bis 4 her, nachdem
894 Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen
895 bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen. Eine derart
896 zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.

897

898 Des Weiteren wird über Absatz 7 Satz 3 Halbsatz 2 klargestellt, dass auch bei geringerem Ab-
899 stand als 2,50 m zur Nachbargrenze im Einzelfall die Erteilung einer Abweichung nach § 69
900 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 - ebenso wie eine Gestattung nach Absatz 11 Satz 2 – möglich bleibt.

901

902 Da das Gesetz anders als in Absatz 9 nicht vorschreibt, dass es sich um Gebäude handelt, die
903 vor dem 1. Januar 2019 errichtet wurden, ist die nachträgliche Anbringung von Solaranlagen
904 auch an Gebäuden möglich, die nach dem 1. Januar 2019 errichtet werden. Eine Frist, wie lange
905 nach der Errichtung des Gebäudes gewartet werden muss, um eine Solaranlage nachträglich
906 aufzubringen, sieht das Gesetz nicht vor.

907

908 **6.8**

909 **Zu Absatz 8**

910 **6.8.1**

911 **Zu Absatz 8 Satz 1**

912 Für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe von 3m gilt als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) nur die grenznahe Wand zu betrachten. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich z. B. bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45° beträgt. Bei einer Dachneigung über 45° bis 70° wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70° schließlich voll angerechnet.

922

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

924

925
926 Öffnungen in einer der Nachbargrenze zugekehrten Wand sind nach Nummer 1 nicht mehr im Gesetz ausgeschlossen. Allerdings müssen Wände von Garagen, soweit sie weniger als 2,50 m gegenüber einer Nachbargrenze errichtet werden, als Gebäudeabschlusswände (feuerhemmend oder nichtbrennbar nach § 131 Absatz 3 SBauVO) errichtet werden. Gebäudeabschlusswände dürfen nach § 30 keine Öffnungen haben. Das schließt aber nicht aus, dass offene Garagen (z.B. Carports) auch ohne Wand errichtet werden dürfen.

932

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

943

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

952

953 **6.8.1.2**

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

955 Nach Nr. 2 sind Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und in Garagen zulässig.

958

959 **6.8.1.3**

960 **Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 3**

961 In Nr. 3 werden überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen privilegiert. Dies schließt
962 ggf. erforderliche Absturzsicherung mit ein, da sie Bestandteil der Zufahrt sind. Eine Höhen-
963 begrenzung für die Überdachung der Zufahrten sieht das Gesetz nicht vor.

964

965 **6.8.1.5**

966 **Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 5**

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

968

969 Die Größe und Höhe von Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nr. 1 ist nicht beschränkt,
970 so dass sich die maximale Größe der Solaranlagen aus der Dach- bzw. Wandfläche der Gebäude
971 nach Nummer 1 ergibt. Bei Solaranlagen auf Dächern handelt es sich im Regelfall um aufge-
972 ständerte Anlagen, die nicht als Bestandteil des Daches, sondern als selbständige Bauteile zu
973 bewerten sind. In Satz 1 ist zwar die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen und Gebäuden bis
974 30 m³ Brutto-Rauminhalt beschränkt. Eine Regelung, nach der Solaranlagen als selbständige
975 Bauteile auf die mittlere Wandhöhe einer Außenwand anzurechnen sind, enthält das Gesetz
976 nicht, so dass eine auf einer Grenzgarage aufgeständerte Solaranlagen nicht auf die mittlere
977 Wandhöhe von maximal 3 m anzurechnen ist. Hier wäre bei einer mittleren Gesamthöhe des
978 Gebäudes incl. Solaranlage von mehr als 3 m Höhe zu prüfen, ob das Gebot der Rücksicht-
979 nahme verletzt wird.

980

981 **6.8.1.6**

982 **Zu Absatz 8 Satz 1 Nummer 6**

983 Stützmauern und geschlossene Einfriedungen sind außerhalb von Gewerbe- und Industriege-
984 bieten nur bis zu einer Höhe von 2 m abstandsflächenrechtlich zulässig.

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

988

989

990 **6.8.2**

991 **Zu Absatz 8 Satz 2**

992 Die nach Absatz 8 Satz 2 zulässige Länge der Grenzbebauung ergibt sich aus der Addition der
993 Länge der Grenzbebauung aller an den Nachbargrenzen des Grundstückes errichteten baulichen
994 Anlagen i.S. des Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5. Die Grenzbebauung durch andere bauliche Anlagen
995 oder eine nach Absatz 1 zulässige Grenzbebauung bleibt unberücksichtigt. Unterirdische Ge-
996 bäude werden auf diese Länge nicht angerechnet.

997 Die zulässige Länge der Grenzbebauung von 15 m bezieht sich auf alle Nachbargrenzen
998 des Baugrundstücks. In die Länge der zulässigen Grenzgaragen sind deren Dachüberstände ein-
999 zubeziehen.

1000

1001 Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Nachbargrenzen. Ebenso sind Gebäude an
1002 der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abstandsflächenrechtlich ohne Begrenzung der
1003 Länge der Grenzbebauung begünstigt. Einschränkungen aufgrund planungsrechtlicher Bestim-
1004 mungen bleiben unberührt.

1005

1006 Bei Übernahme von Abstandsflächenbaulasten durch benachbarte Grundstückseigentümer
1007 kann sich die Länge von privilegierten Gebäuden nach Absatz 8 an Nachbargrenzen vergrößern.
1008 Abstandsflächenbaulasten sind auch für „Teillängen“ eines Gebäudes möglich.

1009

1010 **6.11**

1011 **Zu Absatz 11**

1012

1013 Bei der Gestattung nach Absatz 11 Satz 2 ist das Verfahren für eine Abweichung nach § 69
1014 (gesonderte Entscheidung) durchzuführen, die materiellen Voraussetzungen der Gestattung
1015 richten sich allein nach Absatz 11 Satz 2 und nach § 6 Absatz 14.

1016

1017

1018 **6.12**

1019 **Zu Absatz 12**

1020 Die Regelung räumt in überwiegend bebauten Gebieten zur Anpassung geplanter Bauvorhaben
1021 an die vorhandene Bebauung der Gestaltung des Straßenbildes und besonderen städtebaulichen
1022 Verhältnissen, wie schmale Straßen, Vorrang gegenüber den unter den Aspekten des Nachbar-
1023 schutzes in Absatz 5 festgelegten Tiefen der Abstandflächen ein. Betroffen von dieser Regelung
1024 sind nicht allein Baulückenschließungen oder Aufstockungen von Gebäuden, sondern auch
1025 Baublocks, wie in Gebieten nach § 34 BauGB. Der Hinweis, dass bei der Gestattung oder dem
1026 Verlangen geringerer Tiefen der Abstandflächen nachbarliche Belange zu würdigen sind, be-
1027 dingt nicht die förmliche Beteiligung (Anhörung) der Nachbarn. Es können sich, auch unter
1028 Wahrung eines ausreichenden Brandschutzes, geringere Tiefen der Abstandflächen als 3 m er-
1029 geben, so z. B. in Stadtbereichen, in denen schmale Straßen (Gassen) oder Traufgassen das
1030 Straßenbild prägen oder vorgeben.

1031

1032 Satz 2 ermöglicht die Errichtung eines so genannten Ersatzneubaus. Voraussetzung ist, dass ein
1033 Gebäude, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, abgerissen und
1034 an gleicher Stelle und mit gleichartiger Kubatur neu errichtet wird, und die Rechte der Angren-
1035 zer nicht nachteilig betroffen werden. Da die durch die Abstandsflächen geschützten Belange
1036 der Angrenzer bereits durch ein bestehendes Gebäude, das die Abstandsflächen nicht einhält,
1037 beeinträchtigt waren, ist eine Beeinträchtigung im selben Maße wie bisher nicht nachteilig.

1038

1039 Satz 2 gilt auch bei einem Austausch von Gebäudeteilen, wenn dadurch der Bestandsschutz des
1040 Gebäudes verloren geht und es sich daher um eine Neuerrichtung handelt. Bleibt beim Aus-
1041 tausch von Gebäudeteilen der Bestandsschutz des Gebäudes erhalten, ist Absatz 11 einschlägig.
1042 Auch in Fällen eines Ersatzneubaus ist bei der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu prüfen,
1043 ob das Gebot der Rücksichtnahme möglicherweise verletzt wird.

1044

1045 Bei der Gestattung nach Absatz 12 ist eine Abweichungsentscheidung nach § 69 erforderlich.
1046 Die materiellen Voraussetzungen der Gestattung richten sich nach Absatz 12 und Absatz 14.

1047

1048

1049 **6.14**

1050 **Zu Absatz 14**

1051 Eine Abweichung von § 6 kann nach der durch das am 2. Juli 2021 in Kraft getretene Gesetz
1052 zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 30. Juni 2021 in die BauO NRW eingefügte
1053 Regelung des Absatz 14 nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele (Belichtung,
1054 Besonnung, Belüftung, Brandschutz, Sozialfrieden) gewahrt bleiben. Damit setzt Absatz 14
1055 Satz 1 die materiellen Voraussetzungen für eine Abweichung von § 6 fest. Satz 2 stellt – unter
1056 Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung zu § 69 - darüber hinaus klar, dass eine aty-
1057 pische Grundstückssituation für eine Abweichung von § 6 nicht erforderlich ist.

1058

1059

1060 **7**

1061 **Teilung von Grundstücken (§7)**

1062 **Zu Absatz 1**

1063 **7.1.1**

1064 **Zu Absatz 1 Satz 1**

1065 Ein Grundstück ist im Sinne des Absatz 1 Satz 1 bebaut, wenn auf diesem mindestens eine
1066 bauliche Anlage vorhanden ist oder sich im Bau befindet. Eine Mindestgröße der baulichen
1067 Anlage sieht das Gesetz nicht vor. Unbeachtlich ist, ob die Bebauung im Liegenschaftskataster
1068 dargestellt ist. In den Anwendungsbereich fallen auch verfahrensfreie und formell bzw. mate-
1069 riell rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen.

1070

1071 Der Anwendungsbereich wird zudem auf Grundstücke erstreckt, deren Bebauung genehmigt
1072 ist oder auf dem ein Vorhaben errichtet werden soll, bei dem die Voraussetzungen des § 63
1073 Absatz 2 Nummer 1 bis 5 erfüllt sind. Nicht erfasst sind Vorhaben auf Grundstücken, für die
1074 lediglich Bauvorbescheide (§ 77) erteilt wurden, da diese, anders als die Baugenehmigung,
1075 nicht zur Errichtung der baulichen Anlage berechtigen.

1076

1077 § 7 gilt unabhängig davon, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in-
1078 nerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder im Außenbereich (§§ 30 ff. BauGB) liegt.

1079

1080 **7.1.2.1**

1081 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 1**

1082 Von einer Beteiligung des Bundes, des Landes oder einer Gebietskörperschaft ist insbesondere
1083 dann auszugehen, wenn diese als Eigentümer, Verwalter oder Erwerber eines betroffenen
1084 Grundstückes auftreten.

1085

1086 Der Begriff der „Gebietskörperschaft“ umfasst keine Anstalten, Stiftungen sowie privatrechtl-
1087 iche Gesellschaften, auch wenn diese vollständig im Eigentum der kommunalen Gebietskörper-
1088 schaft stehen.

1089

1090 **7.1.2.2**

1091 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 2**

1092 Zu den nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 befugten Personen gehören neben den im Land Nord-
1093 rhein-Westfalen zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingeni-
1094 euren (ÖbVI) auch die Katasterbehörden.

1095

1096 Die ÖbVI werden bei der Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung als Beliehene zur
1097 Ausführung einer Amtshandlung tätig. Die Rechtsgrundlage für die Übertragung der öffentlich-
1098 rechtlichen Aufgabe zur selbständigen und eigenverantwortlichen Wahrnehmung ist § 1 Absatz
1099 2 Satz 2 Nummer 6 des Gesetzes über die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen
1100 und -ingenieure in Nordrhein-Westfalen (ÖbVIG NRW) i.V.m. § 7 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2
1101 BauO NRW 2018.

1102

1103 Bei einer von einer der oben genannten befugten Person ausgestellten Unbedenklichkeitsbe-
1104 scheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Absatz 1 S.1 VwVfG
1105 NRW.

1106

1107 Aufgabe der ÖbVI nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 ist es, im Zusammenhang mit der vermes-
1108 sungsstechnischen Festlegung der Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtliche Unbedenk-
1109 lichkeit der beabsichtigten Teilung zu bescheinigen. Insoweit tragen sie die Verantwortung für
1110 die Einhaltung der geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

1111
1112 Die Bescheinigung der bauordnungsrechtlichen Unbedenklichkeit entfaltet als Verwaltungsakt
1113 Tatbestandswirkung und bindet grundsätzlich auch die Bauaufsichtsbehörden.
1114
1115 Die Verantwortung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Teilung und der Vereinbar-
1116 keit mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften trägt der Eigentümer des Grundstücks.
1117 Ausweislich der Gesetzesbegründung wird durch die Aufgabenwahrnehmung nach Absatz 1
1118 Satz 3 Nummer 2 jedoch keine weitergehende Verpflichtung der befugten Personen begründet,
1119 die Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Teilung und die Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlich-
1120 rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine Rechtsgrundlage
1121 für die ÖbVI, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Teilung zu bescheini-
1122 gen. Generell empfiehlt es sich, in die Unbedenklichkeitsbescheinigung einen Hinweis darauf
1123 aufzunehmen, dass Vorgaben des Bauplanungsrechts nicht geprüft wurden, durch die Teilung
1124 eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gleichwohl aber keine Verhält-
1125 nisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
1126
1127 Der Gesetzgeber geht offensichtlich davon aus, dass lediglich in einfach gelagerten Fällen die
1128 Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung das Erfordernis der Teilungsgenehmigung
1129 ersetzt. Liegen der beabsichtigten Teilung Schwierigkeiten sachlicher oder rechtlicher Art zu-
1130 grunde, wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht in Betracht kommen.
1131
1132 Davon ist beispielsweise in den Fällen auszugehen, in denen die Eintragung einer oder mehrerer
1133 Baulasten (Abstands- und Freiflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Feuerwehrezufahrten,
1134 Stellplatzsicherungen o.ä.) erforderlich ist.
1135
1136 In den Fällen, in denen die Teilung gegen Bauordnungsrecht verstoßen würde, kann der ÖbVI
1137 keine Bescheinigung erteilen. Ist eine Bescheinigung in einem solchen Fall dennoch erfolgt und
1138 die Rechtswidrigkeit für die Bauaufsichtsbehörde offensichtlich, kann sie kein Zeugnis nach
1139 Absatz 1 Satz 4 ausstellen.
1140 Die Bauaufsichtsbehörde hat in diesen Fällen den ÖbVI über die von ihr als fehlerhaft erkannte
1141 Unbedenklichkeitsbescheinigung zu informieren. Nimmt der ÖbVI die Unbedenklichkeitsbe-
1142 scheinigung daraufhin nicht zurück oder ändert sie nicht, tritt die Bauaufsichtsbehörde an die
1143 zuständige Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde über die ÖbVI heran und bittet sie, aufsichts-
1144 behördlich tätig zu werden. Entsprechend ist in den Fällen zu verfahren, in denen eine bauord-
1145 nungsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung von der Katasterbehörde ausgestellt worden
1146 ist.
1147
1148 Die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörden, im Einzelfall bei Vorliegen der Voraussetzungen
1149 Anordnungen nach § 58 Absatz 2 zu treffen, bleibt unberührt.
1150
1151 **7.2**
1152 **Zu Absatz 2**
1153 Inhalt und Umfang der Prüfung der beabsichtigten Teilung durch die Bauaufsichtsbehörden
1154 ergeben sich aus den Vorschriften der BauO NRW und den aufgrund der BauO NRW 2018
1155 erlassenen Vorschriften. In den Prüfumfang fallen insbesondere die Vorschriften
1156
1157 - §§ 4 Absatz 1 und 5 – Zugänge und Zufahrten,
1158 - § 6 – Abstandsflächen,
1159 - §§ 14, 33 - Brandschutz und
1160 - § 48 i. V. m. StellplatzVO bzw. kommunalen Stellplatzsatzungen über die Anordnung
1161 der notwendigen Stellplätze

1162
1163 Ebenfalls von der Prüfung der Bauaufsichtsbehörden umfasst sind die Vorgaben des Baupla-
1164 nungsrechts im Hinblick auf den Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen. Nicht vom Prü-
1165 fungsumfang umfasst ist das sonstige öffentliche und private Recht.
1166
1167 Der zur Stellung des Antrages auf Teilungsgenehmigung berechnete Personenkreis ist nicht
1168 eingeschränkt.
1169
1170 Baurechtswidrige Zustände, die nicht erst durch die Teilung entstehen oder verstärkt werden,
1171 sondern in dem konkreten Ausmaß bereits vor der Teilung vorhanden sind, sind für die Frage
1172 der Genehmigungsfähigkeit unbeachtlich. Eine Legalisierung dieser Zustände durch die Teil-
1173 lungsgenehmigung findet jedoch nicht statt. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde gemäß §
1174 58 Absatz 2 bleiben unberührt.
1175
1176 Für die den Anträgen auf Teilungsgenehmigung beizufügenden Bauvorlagen gilt § 17 Bau-
1177 PrüfVO. Der Antrag ist entsprechend der Anlage I/5 zur VV BauPrüfVO zu stellen.
1178
1179 **8**
1180 **Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze, Geländeoberfläche (§8)**
1181 **8.1**
1182 **Zu Absatz 1**
1183 „Begrünung“ umfasst nicht nur das Setzen von Pflanzen, sondern auch die Aussaat. „Bepflan-
1184 zung“ ist das Setzen von Pflanzen. Die Vorschrift lässt alternativ die Begrünung oder die Be-
1185 pflanzung zu. Eine bestimmte Art der Begrünung oder Bepflanzung wird durch die nicht vor-
1186 geschrieben. Möglich ist z. B. die Anlage eines Rasens oder eines Ziergartens, die Bepflanzung
1187 einer Fläche mit Blumen, Sträuchern, Stauden oder Bäumen oder die Aussaat von Wildpflanzen
1188 zur Anlage eines kleinen Gartenbiotops oder auch die Herrichtung eines Gemüsegartens. Zur
1189 Gestaltung in die Begrünung eingebettete Pflasterungen, Beeteinfassungen, Pergolen etc. lau-
1190 fen der Bestimmung nicht zuwider.
1191
1192 Soweit die Gemeinde keine Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen in Bebauungsplä-
1193 nen oder anderen Satzungen trifft, gilt Absatz 1 Satz 1. Das dort geregelte Begrünungs- oder
1194 Bepflanzungsgebot findet nur dann keine Anwendung, soweit dem nicht die Erfordernisse einer
1195 anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Auch für solche Flächen (z.B.
1196 Flächen, die als Zufahrten oder für die Feuerwehr (§ 5), als Stellplätze, Abstellplätze, Lager-
1197 plätze oder Arbeitsflächen benötigt werden) ist eine Belassung bzw. Herstellung der Wasserauf-
1198 nahmefähigkeit sowie eine Begrünung und Bepflanzung vorzusehen, soweit es Art und Umfang
1199 der anderen zulässigen Verwendung zulassen.
1200
1201 Die Gemeinde ist im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen nicht an die Vorgaben des
1202 Absatz 1 gebunden.
1203
1204 **8.2**
1205 **Zu Absatz 2**
1206 **8.2.1**
1207 **Zu Absatz 2 Satz 1**
1208 Bei einem Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge,
1209 welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stell-
1210 platzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Herstellungspflicht gilt für Bauanträge,
1211 die ab dem 1. Januar 2022 bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingehen.
1212

1213 Bei Vorhaben gemäß § 79 BauO NRW 2018 steht der Zeitpunkt des Eingangs des Antrags auf
1214 Zustimmung bei der oberen Bauaufsichtsbehörde dem Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrages
1215 gleich. Wird eine Zustimmung nicht beantragt (§ 79 Absatz 1 Satz 3), ist der Zeitpunkt des
1216 Eingangs der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde maßgeblich.

1217
1218 Ein Parkplatz kann aus einem oder mehreren Stellplätzen bestehen. Als offen gelten solche
1219 Parkplätze, bei denen die Stellplätze nicht innerhalb eines Gebäudes (z.B. innerhalb einer Tief-
1220 garage oder eines Parkhauses) liegen. Stellplätze auf Dächern gelten als offen im Sinne des
1221 Absatzes 2 Satz 1.

1222
1223 Nicht-Wohngebäude sind solche Gebäude, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen.

1224
1225 Maßgebliche Stellplätze im Sinne dieser Verordnung sind sowohl notwendige Stellplätze als
1226 auch sonstige zusätzlich errichtete Stellplätze. Nicht in die Ermittlung miteinbezogen werden
1227 notwendige Stellplätze, die einer Wohnnutzung zugerechnet werden.

1228
1229 Unter Neubau i.S.d. Absatz 2 ist die (Neu)-Errichtung einer baulichen Anlage zu verstehen. Bei
1230 der Erweiterung eines bereits bestehenden Parkplatzes handelt es sich regelmäßig nicht um eine
1231 (Neu)-Errichtung, sondern um eine Änderung der baulichen Anlage. Die Pflicht zur Herstel-
1232 lung von Photovoltaik-Anlagen wird in diesen Fällen auch dann nicht ausgelöst, wenn der Park-
1233 platz durch die Erweiterung aus mehr als 35 Stellplätzen besteht.

1234
1235 Bei der Frage, ob es sich um einen Parkplatz handelt, der den Schwellenwert von 35 Stellplätzen
1236 überschreitet, kommt es nicht darauf an, dass die Stellplätze auf zusammenhängenden Flächen
1237 errichtet werden. Sieht ein Bauvorhaben beispielsweise Flächen vor und hinter dem Nicht-
1238 Wohngebäude vor, sind bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze beide Flächen zusam-
1239 menzurechnen.

1240
1241 Bei der Überschreitung des Schwellenwertes von 35 Stellplätzen gilt die Herstellungspflicht für
1242 alle offenen, geeigneten Parkplätze.

1243
1244 Mit dem Antrag der Baugenehmigung ist der Antrag auf Errichtung des Parkplatzes gemeint.

1245 1246 **8.2.2**

1247 **Zu Absatz 2 Satz 3**

1248 Die Ausnahme des Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 gilt nur für diejenigen einzelnen Stellplätze einer
1249 Parkplatzfläche, die unmittelbar an der Fahrbahn öffentlicher Straßen angeordnet sind. Diese
1250 Stellplätze sind jedoch bei der Ermittlung der Zahl zu berücksichtigen. Für die übrigen Stell-
1251 plätze des Parkplatzes gilt Absatz 1 Satz 1.

1252
1253 Photovoltaikanlagen über Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Tragwerkkonstruktio-
1254 nen sind nicht zwangsläufig Garagen. Sie können jedoch die Definition einer Garage erfüllen.

1255 1256 **8.4**

1257 **Zu Absatz 4**

1258 Kleinkinder sind Kinder im Vorschulalter.

1259
1260 Spielplätze sind von Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegen Ver-
1261 kehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter abzugrenzen.

1262

1263 Von einer ausreichenden Größe des Spielplatzes für Kleinkinder kann ausgegangen werden,
1264 wenn die nutzbare Spielfläche mindestens 45 m² beträgt. Diese Fläche sollte sich

1265

1266 1. ab der 6. bis zur 10. Wohnung um 5 m² und

1267 2. ab der 11. Wohnung um 2,5 m²

1268

1269 je weiterer Wohnung erhöhen. Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeig-
1270 net und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein. Je
1271 größer der Spielplatz, desto mehr Bedarf gibt es an Sandfläche, Spielgeräten und Sitzbänken.

1272

1273 Auf die Einhaltung örtlicher Bauvorschriften über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstat-
1274 tung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen gemäß § 89 Absatz 1 Nummer 3 ist zu achten.
1275 Diese sind insoweit vorrangig.

1276

1277 Gemeinschaftsanlagen sind Flächen im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB, die in
1278 einem Bebauungsplan festgesetzt sind.

1279

1280 Ein Kinderspielplatz ist nach der Art der Wohnung nicht erforderlich, wenn nach Größe oder
1281 Zweckbestimmung der Wohnungen im Allgemeinen nicht zu erwarten ist, dass diese mit Kin-
1282 dern bewohnt werden. In Betracht kommen insbesondere Altenwohnungen und Kleinaparte-
1283 ments.

1284

1285 Hinsichtlich der barrierefreien Erreichbarkeit wird auf die Regeln zum barrierefreien Bauen
1286 von Gebäuden mit Wohnungen in der VV TB NRW verwiesen.

1287

1288 **10**

1289 **Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten (§ 10)**

1290 **10.1**

1291 **Zu Absatz 1**

1292

1293 Für die Beurteilung, ob eine Anlage eine werbende Funktion hat, ist der konkrete Einzelfall
1294 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu betrachten. Maßgeblich für den hinwei-
1295 senden Charakter einer Einrichtung sind deren Funktion und Zweckbestimmung. Ein Hinweis
1296 auf ein Gewerbe kann sich auch auf die Darstellung eines Logos.

1297

1298 Das Erfordernis des „wegweisenden Charakters“ ist lediglich für die Bewertung entscheidend,
1299 ob ein Hinweiszeichen i.S.d. Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 gegeben ist. Es ist nicht erforderlich,
1300 dass der Hinweis der lokalen Orientierung dient.

1301

1302 Öffentlicher Verkehrsraum i.S.d. Absatz 1 Satz sind nicht nur öffentlichen Straßen, Wege oder
1303 Plätze im Sinne des Straßenrechts. Es kommt nicht darauf an, ob der Verkehrsraum dem Pri-
1304 vateigentum unterliegt. Auch eine Zugänglichkeit mit Kraftfahrzeugen ist ebenso wenig erfor-
1305 derlich. Vielmehr ist es ausreichend, dass der Verkehrsraum grundsätzlich jedermann ohne be-
1306 sondere Gestattung zugänglich ist.

1307

1308 Bei dem Schriftzug auf Windenergieanlagen, die auf den Energieversorger oder den Hersteller
1309 hinweisen, handelt es sich in der Regel um eine Werbeanlage i.S.d. Absatz 1, die nach Absatz
1310 3 Satz 1 im Außenbereich unzulässig ist.

1311

1312 Das Merkmal der Ortsfestigkeit ist erfüllt, wenn eine nicht nur vorübergehende unmittelbare
1313 oder mittelbare Verbindung mit dem Erdboden oder einer baulichen Anlage geschaffen wird.

1314 Ortsfest sind z.B. auch an einem Kfz-Anhänger befestigte Schilder, auch dann, wenn der Kfz-
1315 Anhänger gelegentlich bewegt wird. Gleiches gilt im Einzelfall für Pkw-Anhänger, die am Stra-
1316 ßenverkehr teilnehmen, aber so geparkt werden, dass sie die Funktion einer ortsfesten Werbe-
1317 anlage erfüllen.

1318
1319 Bezüglich der Lichtwerbungen wird auf den Gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz,
1320 Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeri-
1321 ums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850
1322 v.11.12.2014 (MBl. NRW. 2015 S. 26, geändert durch Runderlass vom 20. Juni 2018 (MBl.
1323 NRW. S. 390) hingewiesen.

1324

1325 **10.2**

1326 **Zu Absatz 2**

1327 Für die Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, ist das Verbot der Verunstaltung aus § 9
1328 Absatz 1 und 2 herzuleiten. Für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, trifft Absatz
1329 2 Satz 2 bezüglich des Verunstaltungsgebots und der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentli-
1330 chen Verkehrs eine eigenständige Regelung. Unabhängig davon, ob es sich bei Werbeanlagen
1331 um bauliche Anlagen handelt, gilt Absatz 2 Satz 3 bis 5.

1332

1333 **10.2.1 Verunstaltung**

1334 Verunstaltung ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein „hässlicher, das ästhetische
1335 Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand“. Da-
1336 bei kommt es nicht auf die Sensibilität eines besonders empfindsamen und geschulten Beobach-
1337 ters oder eines gegenüber ästhetischen Eindrücken empfindlichen Beobachters an, sondern auf
1338 das Empfinden und die Wertvorstellungen eines sogenannten „gebildeten Durchschnittsmen-
1339 schen“, der für gestalterische Eindrücke aufgeschlossen ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Juni
1340 1955 – I C 146.53).

1341

1342 Bei der Verunstaltungsabwehr ist zwischen dem anlagenbezogenen (§ 9 Absatz 1, § 10 Absatz
1343 2 Satz 1) und dem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot (§ 9 Absatz 2, § 10 Absatz 2
1344 Satz 2) zu unterscheiden.

1345

1346

1347 **10.2.2 Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs**

1348 Gemäß § 33 Absatz 1 Nummer 3 der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist außerhalb geschlos-
1349 sener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten,
1350 wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden
1351 Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Außerdem dürfen gemäß § 33 Absatz 2 Satz 1
1352 StVO Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt
1353 werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dort nicht angebracht oder sonst
1354 verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können.

1355

1356 Findet ein Baugenehmigungsverfahren statt, so ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob
1357 gegen die o.a. Anforderungen verstoßen wird.

1358

1359 **10.2.3 Begrünte Flächen**

1360 Zu den “begrüntem Flächen” gehören z.B. auch die Böschungen von Straßen- oder Eisenbahn-
1361 dämmen. Auf eine gärtnerische Gestaltung der Flächen kommt es nicht an. Der Ausblick auf
1362 begrünte Flächen kann schon durch einzelne großflächige Plakattafeln verdeckt werden.

1363

1364 **10.3**

1365 **Zu Absatz 3**
1366 Der Begriff „außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ meint den bauplanungs-
1367 rechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

1368
1369 Der Begriff „Stätte der Leistung“ setzt einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen Leis-
1370 tungsort und Werbeanlage voraus. Werbeanlagen müssen an der Stätte der Leistung auf dem
1371 Grundstück angebracht werden, auf dem das Gewerbe oder der Beruf ausgeübt wird,
1372 dem die Werbung gilt. Es handelt sich um einen Ort, an dem die fragliche Leistung nicht nur
1373 erbracht wird (d.h. ein Produkt hergestellt, gelagert, verwaltet oder zum Verkauf angeboten
1374 oder ein Dienst erbracht wird), sondern auch direkt von einem potenziellen Abnehmer nachge-
1375 fragt werden kann. Kennzeichnend ist die Nachfragemöglichkeit der Leistung
1376 an der Stätte. Das Erbringen von rein technischen Leistungen vor Ort reicht hierfür nicht aus.

1377
1378 Für Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Radschnellverbindungen
1379 Landes- und Kreisstraßen ist § 28 StrWG NRW zu beachten.

1380
1381 Hinsichtlich der Anlagen der Außenwerbung an Bundesfernstraßen wird auf § 9 Absatz 6 FStrG
1382 verwiesen.

1383

1384 **10.6**

1385 **Zu Absatz 6**

1386 Als Dauer des Wahlkampfes gilt bei Parlamentswahlen (Europäisches Parlament, Bundestag,
1387 Landtag) und Kommunalwahlen eine Zeit von drei Monaten unmittelbar vor dem Wahltag. Die
1388 Fristen bei Volksbegehren und Volksentscheid sowie besondere Regelungen über Ausnahmen
1389 und Erlaubnisse von verkehrs- und straßenrechtlichen Vorschriften ergeben sich aus dem Gem.
1390 RdErl. d. Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung– III B 2 - 22-33 - u. d. Innen-
1391 ministeriums -11/20-10.10 – v. 8.8.2003 (MBI. NRW. 2003 S. 1010)

1392

1393 **11**

1394 **Baustelle (§ 11)**

1395 **11.3**

1396 **Zu Absatz 3**

1397 Der Baugenehmigung für Bauvorhaben nach §§ 64, 65 ist ein Baustellenschild nach dem Mus-
1398 ter der Anlage 1 zu § 11 Absatz 3 der beizufügen. Mit dem Vordruck über die Vorlage von
1399 Bauvorlagen nach § 63 genehmigungsfreigestellter Vorhaben (siehe Anlage I/2 zur VV Bau-
1400 PrüfVO) ist - auch von der Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtung nach § 22 GO - ein
1401 Baustellenschild nach dem Muster der Anlage 2 zu § 11 Absatz 3 auszuhändigen. Die Bauherr-
1402 schaft hat das jeweilige Schild an der Baustelle anzubringen, sofern sie nicht ein besonderes
1403 Schild mit den erforderlichen Mindestangaben verwendet.

1404

1405 **11.4**

1406 **Zu Absatz 4**

1407 § 11 Absatz 4 verweist auf Regelungen in anderen Vorschriften, die bestimmen, ob Pflanzen
1408 erhalten werden müssen. In Betracht kommen Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß § 9
1409 Absatz 1 Nummer 25 BauGB, Baumschutzsatzungen aufgrund von § 49 LNatschG, ggf. auch
1410 die Eigenschaft der Pflanzen als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 47 Ab-
1411 satz 2 LNatschG.

1412

1413 **12**

1414 **Standicherheit**

1415

1416 Beim Nachweis der Standsicherheit ist nicht nur die bauliche Anlage in ihren Teilen und ihrer
1417 Gesamtheit zu betrachten, sondern auch die Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit des
1418 Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse. Die Standsicherheit ist zu jedem Zeitpunkt si-
1419 cherzustellen. In der Bauphase können Hilfseinrichtungen zur Sicherung von Bauzuständen
1420 (s.a. 2.1.3.7) oder Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich werden.

1421
1422 Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung gemeinsamer Bauteile mehrerer baulichen Anlagen durch
1423 Eintragung einer Baulast siehe auch 85.

1424

1425 **13**

1426 **Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 13)**

1427

1428 Auf die Vorschriften des Bundes – Bodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes
1429 NRW sowie den Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. -
1430 V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbrau-
1431 cherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005 - „Berücksichtigung von Flächen mit
1432 Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungs-
1433 verfahren (Altlastenerlass)“ - wird hingewiesen.

1434

1435 Baugrundstücke müssen auch im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen
1436 geeignet sein. Dies ist vor allem von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in
1437 Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des Zweiten Weltkriegs lie-
1438 gen und bei denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden.

1439

1440 Baugenehmigungen für Sonderbauten nach § 50 Absatz 2, die Bauvorhaben mit nicht unerheb-
1441 lichen Erdeingriffen in Kampfmittelverdachtsflächen betreffen, wird eine Nebenbestimmung
1442 angefügt, wonach mit dem Beginn der Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn hiergegen
1443 seitens der für die Räumung von Kampfmitteln zuständigen Stellen keine Einwände erhoben
1444 werden. Der feststellende Teil der Baugenehmigung, der die Übereinstimmung des Bauvorha-
1445 bens mit dem geltenden Recht bestätigt, bleibt unangetastet, der verfügende Teil, der die soge-
1446 nannte „Baufreigabe“ beinhaltet, wird damit aufschiebend bedingt.

1447

1448 Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 64 wird § 13 von der Bauaufsichtsbehörde
1449 nicht geprüft. Die Gemeinde wird im Verfahren beteiligt und kann daher als allgemeine Ord-
1450 nungsbehörde das Erforderliche veranlassen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen. Auf
1451 Wunsch der Gemeinde kann auch in diesem Verfahren die Baugenehmigung mit einer Neben-
1452 bestimmung versehen werden.

1453

1454 Bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben gemäß § 63 muss nicht untersucht werden, ob ein
1455 Grundstück frei von Kampfmitteln ist, wenn nur ein einzelnes Bauvorhaben errichtet werden
1456 soll und die Gemeinde bereits entsprechende Untersuchungen hat durchführen lassen, als der
1457 Bebauungsplan aufgestellt wurde. Sind dagegen solche Untersuchungen zu diesem Zeitpunkt
1458 nicht durchgeführt worden, steht es der Gemeinde frei, für einzelne Baumaßnahmen zu verlan-
1459 gen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird (vgl. § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer
1460 5). In einem solchen Fall gelten die obigen Ausführungen zum vereinfachten Baugenehmi-
1461 gungsverfahren entsprechend. Die Gemeinde kann allerdings auch die Bauherrinnen und Bau-
1462 herren auf die sich aus der Kampfmittelverordnung ergebenden Pflichten hinweisen und als für
1463 die Kampfmittelräumung zuständige allgemeine Ordnungsbehörde rechtzeitig das Erforderli-
1464 che veranlassen, ohne dass dies Auswirkungen auf die Durchführung des Freistellungsverfah-
1465 rens haben muss.

1466

1467 Bei Vorhaben, die auf Grundstücken errichtet werden sollen, die in der Klimaanpassungskarte
1468 des LANUV oder in kommunalen Starkregenkarten als Starkregengefährdungsgebiete ausge-
1469 wiesen sind, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, Nebenbestimmungen für besondere
1470 bautechnische Vorkehrungen in die Baugenehmigung aufzunehmen. In solchen Fällen kann es
1471 aber sinnvoll sein, die Bauherrschaft bzw. den Entwurfsverfassenden frühzeitig vor Erteilung
1472 der Baugenehmigung, z.B. in einem Bauvorgespräch, auf die Starkregengefahren hinzuweisen
1473 und bautechnische Maßnahmen zum Objektschutz zu empfehlen. Die Bauherrschaft bzw. der
1474 Entwurfsverfassende hat so die Möglichkeit, etwaige Vorkehrungen bereits in der frühen Pla-
1475 nungsphase zu berücksichtigen.

1476

1477

1478 **14**

1479 **Brandschutz (§14)**

1480 **14.2**

1481 **Zu Absatz 2**

1482 Das Konzept der bauaufsichtlichen Anforderungen an den baulichen Brandschutz stellt auf das
1483 Vorhandensein einer (örtlichen) Feuerwehr und auf eine ausreichend zur Verfügung stehende
1484 (Lösch-) Wassermenge ab. Die Forderung nach ausreichendem Löschwasser in § 14 korrespon-
1485 diert unmittelbar mit den für Gebäude geltenden Vorschriften des § 4 Absatz 1, wonach in
1486 Gebäuden Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sein müssen.
1487 Die Löschwassermenge muss – bezogen auf den Einzelfall – ausreichend sein, das heißt, der
1488 Löschwasserbedarf richtet sich nach Art und Umfang des Vorhabens. Nach § 3 Absatz 2 des
1489 Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) stellen
1490 die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.
1491 Zur konkreten Löschwasserbemessung kann das DVGW-Arbeitsblatt W 405 („Bereitstellung
1492 von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ – Stand: Februar 2008) als all-
1493 gemein anerkannte Regel der Technik herangezogen werden. Im Regelfall, zum Beispiel bei
1494 Wohngebäuden, reicht die bereit gestellte Menge an Wasser durch die öffentlichen Trinkwas-
1495 sernetze der Gemeinden aus. Bei bestimmten Nutzungen, zum Beispiel Gewebe- oder Indust-
1496 riebetrieben, kann es in einzelnen Fällen erforderlich werden, dass Löschwasser über die von
1497 der Gemeinde zur Verfügung gestellt Trinkwassermenge hinaus benötigt wird. In solchen Fäl-
1498 len hat der Bauherr den zusätzlichen Löschwasserbedarf bereit zu stellen, zum Beispiel durch
1499 Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche.

1500

1501 Eine Abweichung nach § 69 kommt auch weiterhin in Betracht, beispielsweise wenn die Feu-
1502 erwehr im Baugenehmigungsverfahren bestätigt, dass sie im Brandfall das Löschwasser in
1503 Tanks mitbringen wird oder der Bauherr darlegt, wieso eine Löschwasserversorgung im Ein-
1504 zelfall nicht erforderlich ist oder er selbst für eine Löschwasserbereitstellung sorgen kann.

1505

1506 Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Änderung im Bestand, bei der die Nutzung, die Anzahl
1507 der Vollgeschosse, die GFZ bzw. BMZ unverändert bleiben, zu einer Änderung der Anforde-
1508 rungen an die Löschwasserversorgung führt. § 59 bleibt unberührt.

1509

1510 **15**

1511 **Wärmeschutz, Schall- und Erschütterungsschutz**

1512 **15.1**

1513 **Zu Absatz 1**

1514 Der geforderte Wärmeschutz stellt vor dem Hintergrund der Wahrung der allgemeinen Anfor-
1515 derungen nach § 3 ein Mindestmaß an Schutz der Bewohner und Nutzer eines Gebäudes als
1516 auch der Bauteile des Gebäudes selbst dar (sog. Mindestwärmeschutz).

1517

1518 Zur Erfüllung dieser Anforderung an bauliche Anlagen im Ganzen und in ihren Teilen sind die
1519 technischen Regeln bezüglich des Wärmeschutzes in der VV TB NRW zu beachten.

1520

1521 Die Vorschrift stellt an den Wärmeschutz der Gebäude im Allgemeinen keine höheren Anfor-
1522 derungen als die durch oder aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nut-
1523 zung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergie-
1524 gesetz - GEG) erlassenen Regeln.

1525

1526 **15.2**

1527 **Zu Absatz 2**

1528 Ein ausreichender Schallschutz ist insbesondere dann gewährleistet, wenn unter Beachtung der
1529 dafür erlassenen VV TB NRW geplant und errichtet wird.

1530

1531 Zur Beurteilung der Frage, ob die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen An-
1532 lagen oder auf Baugrundstücken ausgehenden Geräusche so gedämmt sind, dass Gefahren oder
1533 unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft nicht entstehen, sind die Immissionsricht-
1534 werte der TA Lärm in der jeweiligen Fassung heranzuziehen.

1535

1536 **16**

1537 **Verkehrssicherheit (§16)**

1538 **Zu Absatz 2**

1539 Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs ist nicht anzuneh-
1540 men, wenn eine Ausnahme, Genehmigung oder Zustimmung gemäß § 9 FStrG oder
1541 § 25 StrWG NRW, eine Sondernutzungserlaubnis gemäß § 8 FStrG oder § 18 StrWG NRW
1542 vorliegt oder das Vorhaben im Geltungsbereich einer Ortssatzung über die Befreiung von der
1543 Erlaubnispflicht liegt und deren Regelungen entspricht (§ 8 Absatz 1 FStrG, § 19 StrWG
1544 NRW).

1545

1546 Unbeschadet abweichender Vorschriften in einer Ortssatzung über Sondernutzungen ist eine
1547 Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs im Allgemeinen nicht
1548 anzunehmen, wenn

1549 a.) Bauteile wie Sockel, Gesimse und Fensterbänke so geringfügig in den öffentlichen
1550 Verkehrsraum hineinragen, dass Passanten nicht gefährdet werden können; dies gilt
1551 auch für Werbeanlagen und Warenautomaten,

1552

1553 b.) Bauteile, Vorbauten und Vordächer, Markisen und Werbeanlagen mehr als 2,50 m
1554 oberhalb des Gehweges vor die Gebäudefront vortreten und einen Abstand von mindes-
1555 tens 70 cm vom Rand der Fahrbahn einhalten. Die unter Buchstabe b genannten Bauteile
1556 dürfen den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr (§ 33 Absatz 2) nicht behindern.

1557

1558 Fenster und Türen sollen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

1559

1560 **17**

1561 **Bauarten**

1562

1563 **17.1**

1564 **Zu Absatz 1**

1565 Bauarten, die Technischen Baubestimmungen entsprechen oder nicht wesentlich von ihnen ab-
1566 weichen oder Bauarten, für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt, bedürfen kei-
1567 nes besonderen Nachweises, dass sie im Sinne von Absatz 1 anwendbar sind.

1568

1569 **Für Bauarten erfolgt die bauaufsichtliche Einführung technischer Regeln in der VV TB**
1570 **NRW, hier in den Teilen A und B. (vgl. auch zu §§ 3 und 88).17.2**

1571 **17.3**

1572 **Zu Absatz 2 und 3**

1573 Eines besonderen Anwendbarkeitsnachweises bedürfen jedoch Bauarten, die von Technischen
1574 Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der
1575 Technik nicht gibt.

1576

1577 Der Anwendbarkeitsnachweis erfolgt in diesen Fällen ausschließlich durch

- 1578 - eine allgemeine Bauartgenehmigung,
- 1579 - ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder
- 1580 - eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung.

1581

1582 Die allgemeine Bauartgenehmigung wird vom Deutschen Institut für Bautechnik, das allge-
1583 meine bauaufsichtliche Prüfzeugnis von einer dafür anerkannten Prüfstelle nach § 25 Absatz 1
1584 Satz 1 Nummer 1 und die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung von der obersten Bauauf-
1585 sichtsbehörde erteilt.

1586 Darlegungen zur Anwendbarkeit von Bauarten im Rahmen von Bauvorlagen können das Erfor-
1587 dernis der Nachweisführung gemäß Absatz 2 nicht ersetzen.

1588

1589 **17.4**

1590 **Zu Absatz 4**

1591 Auf das Führen des Anwendbarkeitsnachweise durch Bauartgenehmigung kann die oberste
1592 Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle verzichten.

1593

1594 **17.5**

1595 **Zu Absatz 5**

1596 Bauarten bedürfen der Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den zugrundeliegenden Tech-
1597 nischen Baubestimmungen, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauauf-
1598 sichtlichen Prüfzeugnissen oder der vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung. Die Abgabe der
1599 Übereinstimmungsbestätigung obliegt dem Anwender der Bauart. Dies dürfte im Regelfall das
1600 ausführende Unternehmen (§ 55) sein.

1601

1602 Art und Inhalt der Bestätigung der Übereinstimmung richten sich nach § 24 Absatz 2. Im Ein-
1603 zelnem kann hierzu in den Technischen Baubestimmungen, in der allgemeinen Bauartgenehmi-
1604 gung, im allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder in der vorhabenbezogenen Bauartge-
1605 nehmigung bestimmt sein.

1606

1607 Anders als bei Bauprodukten wird ein Ü-Zeichen für Bauarten nicht verlangt.

1608

1609 **17.5**

1610 **17.6**

1611 **Zu Absatz 5 und 6**

1612 Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat von den Ermächtigungsgrundlagen Gebrauch gemacht
1613 und bestimmt im Einzelnen näher in der Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen
1614 für Bauprodukte und Bauarten (Bauprodukte- und Bauartenverordnung – BauPAVO NRW).

1615

1616

1617 **18**

1618 **Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten – 614**

1619

1620	19
1621	Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten
1622	
1623	20
1624	Verwendbarkeitsnachweise
1625	
1626	21
1627	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
1628	
1629	22
1630	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
1631	
1632	23
1633	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
1634	
1635	24
1636	Übereinstimmungsbestätigung und –erklärung, Zertifizierung
1637	
1638	
1639	25
1640	Prüf-, Zertifizierung- und Überwachungsstellen
1641	Die Zuständigkeit für Anerkennungsverfahren nach Absatz 1 hat das Land Nordrhein-Westfalen durch die DIBt-Übertragungsverordnung vom 19.02.2019 (GV. NRW. 2019 S. 126) auf das Deutsche Institut für Bautechnik übertragen. Nähere Bestimmungen zum Anerkennungsverfahren und zu den Voraussetzungen für die Anerkennung enthält Teil 5 der Bauprodukte- und Bauartenverordnung (BauPAVO NRW) (GV. NRW. 232) in der jeweils geltenden Fassung.
1642	
1643	
1644	
1645	
1646	
1647	Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht auf seiner Internetseite www.dibt.de die jeweils aktuelle Ausgabe des „Verzeichnis der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach den Landesbauordnungen (PÜZ-Verzeichnis)“, das mit Bezug zu den jeweiligen Bauprodukten und Bauarten über die anerkannten PÜZ-Stellen aller Bundesländer informiert. Das PÜZ-Verzeichnis enthält auch eine tabellarische Übersicht der Stellen mit Angabe ihrer Kennziffer (z.B. NRW02 für der Materialprüfungsamt Nordrhein-Westfalen) sowie der Kontaktmöglichkeit (Name der anerkannten Stelle, Anschrift, Telefon).
1648	
1649	
1650	
1651	
1652	
1653	
1654	
1655	26
1656	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
1657	
1658	26.2
1659	Zu Absatz 2
1660	Nach Satz 4 Nummer 1 müssen Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 2 entsprechen, d. h. aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
1661	
1662	
1663	
1664	Nach Satz 4 Nummer 2 müssen Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 3 entsprechen, das heißt die tragenden und aussteifenden Teile dieser Bauteile dürfen aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn sie allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.
1665	
1666	
1667	
1668	
1669	

1670 Die Erfüllung der Anforderung des Satzes 3 Nummer 3 wird durch die „Muster-Richtlinie über
1671 brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbau-
1672 weise 1 (MHolzBauRL) Fassung Oktober 2020“ der Fachkommission Bauaufsicht
1673 der Bauministerkonferenz konkretisiert, die in der amtlichen Mitteilung Nr. 4/21.06.2021 des
1674 Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) veröffentlicht ist.

1675
1676 Hochfeuerhemmende Bauteile aus Holz sind nach den Absätzen 1 und 2 entweder in Holzrah-
1677 men- und Holztafelbauweise mit Brandschutzbekleidung oder in Massivholzbauweise mit
1678 Brandschutzbekleidung möglich.

1679
1680 **26.3**

1681 **Zu Absatz 3**
1682 Absatz 3 enthält die Ausnahme von der oben genannten Regel. Danach sind Bauteile in den
1683 Gebäudeklassen 4 und 5 aus brennbaren Baustoffen wie Holz, die weder hochfeuerhemmend
1684 noch feuerbeständig sind, zulässig, wenn

- 1685
1686 1. die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und
1687
1688 2. die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass „Feuer und Rauch nicht über Grenzen
1689 von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen wer-
1690 den können.

1691
1692 Absatz 3 beschreibt eine Bauart für das Bauen mit Holzbauteilen in Gebäuden der Gebäude-
1693 klasse 4 und 5, die weder feuerbeständig noch hochfeuerhemmend ist. Infolgedessen darf diese
1694 Bauart nach § 17 Absatz 2 nur angewendet werden, wenn ihre Ausführung einer eingeführten
1695 Technischen Baubestimmung (vor allem MHFHolzR, DIN 4102-4) oder einer allgemein an-
1696 erkannten Regel der Technik entspricht (zurzeit nur MHolzBauRL) oder für sie eine allgemeine
1697 oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erteilt wurde. In dem Verfahren für eine vorha-
1698 benbezogene Bauartgenehmigung bei der obersten Bauaufsichtsbehörde muss bauvorhabenbe-
1699 zogen der Nachweis angetreten werden, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt wer-
1700 den. Hierzu werden geeignete Prüfzenarien zu finden und anzuwenden sein, deren Ergebnisse
1701 in einer gutachterlichen Stellungnahme münden.

1702
1703 Alternativ kommen eine oder mehrere Abweichungen von den Anforderungen der §§ 27 bis 32,
1704 34 bis 36 und 39 an hochfeuerhemmende beziehungsweise feuerbeständige Bauteile in Be-
1705 tracht, wenn nachgewiesen wird, dass die Brandschutzanforderungen auf andere Weise erfüllt
1706 werden. Dieser Nachweis ist Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung und muss daher
1707 vor Erteilung der Baugenehmigung geführt werden.

1708
1709 **27**

1710 **Tragende Wände, Stützen**
1711 Die Anforderungen der Absätze 1 und 2 gelten unabhängig von der Bauweise und damit auch
1712 für Gebäude in Container- beziehungsweise Modulbauweise. Die Bewertung des Widerstandes
1713 gegen die Brandausbreitung kann bei Modulbauten beziehungsweise Modulbauteilen in Stahl-
1714 Skelett-Bauweise nicht auf Grundlage der allgemein anerkannten Prüfverfahren für die Feuer-
1715 widerstandsfähigkeit von Bauteilen nachgewiesen werden (DIN 4102-02:1977-09 oder z.B.
1716 DIN EN 1363-1 in Verbindung mit DIN EN 13501-2:2010-02). Für diese Bauarten gibt es hin-
1717 sichtlich der Bewertung ihres Widerstandes gegen die Brandausbreitung gegenwärtig weder
1718 eine Technische Baubestimmung noch eine allgemein anerkannte Regel der Technik. Sofern
1719 zum Beispiel bei einem unregelmäßigen Sonderbau (**1.**) keine Erleichterung von den bauordnungs-
1720 rechtlichen brandschutztechnischen Anforderungen gestattet ist, dürfen Modulbauten in Stahl-

1721 Skelett-Bauweise nur angewendet werden, wenn für sie entweder (2. a) eine allgemeine bau-
1722 aufsichtliche Zulassung beziehungsweise eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deut-
1723 sche Institut für Bautechnik (DIBt) oder (2. b) eine Zustimmung im Einzelfall beziehungsweise
1724 eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt wor-
1725 den ist.

1726
1727 Auf die Baufachliche Mitteilung 01 – Praxisleitfaden Modulbau – wird hingewiesen.
1728

1729 **Lösungsmöglichkeiten für Modulbauten, die Sonderbauten sind**

1730

1731 **a. Erleichterungen**

1732 Die Gestattung einer Erleichterung ist grundsätzlich denkbar, wenn es entweder der Einhaltung
1733 der Vorschrift wegen der besonderen Art oder Nutzung des Gebäudes nicht bedarf oder weil es
1734 der Einhaltung der Vorschrift wegen besonderer Anforderungen (Kompensationsmaßnahmen)
1735 nicht bedarf. Allerdings ist der Genehmigungsbehörde in diesem Fall nachzuweisen, dass dem
1736 Zweck der Anforderung (ausreichend lange Standsicherheit im Brandfall) auf andere Weise
1737 entsprochen wird. Dies ist bei mehrgeschossigen Modulbauten schwierig, weil die Ergebnisse
1738 der Prüfungen von Brandschutzbekleidungen von Bauteilen nach den oben genannten Prüfnor-
1739 men nicht eins zu eins auf Brandschutzbekleidungen von Modulbauteilen übertragen werden
1740 können. Aus diesen Gründen wird für Gebäude in Modulbauweise in aller Regel eine Zustim-
1741 mung im Einzelfall bzw. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung beantragt.

1742

1743 **b. Zustimmung im Einzelfall / vorhabenbezogene Bauartgenehmigung**

1744 Näheres zum Verfahren ist in Bezug auf die Zustimmung im Einzelfall dem § 23 und in Bezug
1745 auf die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung dem § 17 zu entnehmen.

1746

1747 **27.1**

1748 **Zu Absatz 1**

1749 Nach Satz 3 Nummer 1 müssen die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen von Ge-
1750 schossen im Dachraum nur dann im Brandfall ausreichend lang standsicher sein, wenn darüber
1751 noch Aufenthaltsräume möglich sind.

1752

1753 Diese Regelung ist eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen beziehungsweise
1754 für Dachstühle aus Holz und ermöglicht, dass die tragenden Holzbauteile im Dachstuhl keine
1755 Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen müssen, sofern sich im Spitzboden keine Aufenthalts-
1756 räume befinden. Die Erleichterung gilt nicht für senkrecht stehende Außenwände des Dach-
1757 raums (z.B. Giebelwand).

1758

1759 Unter einem Geschoss im Dachraum ist nur ein Geschoss zu verstehen, das sich unter geneigten
1760 Dachflächen befindet.

1761

1762 **27.2**

1763 **Zu Absatz 2**

1764 Für tragende Wände von notwendigen Treppenträumen in Kellergeschossen gelten nicht nur die
1765 Anforderungen des § 35 Absatz 4 Satz 1, sondern auch die Anforderungen des § 27 Absatz 2.
1766 Die jeweils weitergehenden Anforderungen sind dabei maßgeblich.

1767

1768 **28**

1769 **Außenwände**

1770 **28.2**

1771 **Zu Absatz 2**

1772 Die Erleichterung des Absatzes 2 Satz 2 ist vertretbar, da diese Bauteile eine punkt- oder li-
1773 nienförmige Ausdehnung und geringe Abmessungen haben. Die Begünstigung des Absatz 2
1774 Satz 2 Nummer 1 gilt nicht für Fassadenkonstruktionen aus Glas.

1775

1776 **28.5**

1777 **Zu Absatz 5**

1778 Über die Regelung des Absatzes 5 Satz 1 und 2 hinaus können bei Gebäuden der Gebäudeklas-
1779 sen 4 und 5 die vorgeschriebenen Außenwandbekleidungen abweichend von Absatz 3 aus nor-
1780 malentflammenden Baustoffen zugelassen werden (Abweichung nach § 69), wenn die einschlä-
1781 gigen Anforderungen der auf der Grundlage von § 88 bekanntgemachten Technischen Baube-
1782 stimmung erfüllt sind (MHolzBauRL; zur Anwendung siehe Nummer 26.3). Dämmstoffe sind
1783 von der Regelung ausgenommen.

1784

1785 **29**

1786 **Trennwände**

1787 Bei aneinandergereihten Gebäuden auf demselben Grundstück sind die Gebäude durch Trenn-
1788 wände getrennt. Gebäudeabschlusswände sind nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 in diesem
1789 Fall ggf. nur zu Nachbargrenzen erforderlich.

1790

1791 **29.2.**

1792 **Zu Absatz 2**

1793

1794 **29.2.1**

1795 **Zu Absatz 2 Nummer 1**

1796 Für die innerhalb einer Nutzungseinheit bestehenden Kopier- und Druckerräume, Vorrats-
1797 räume, Teeküchen sind keine raumabschließenden Trennwände vorgeschrieben.
1798 Zu anders genutzten Räumen außerhalb einer Nutzungseinheit, zum Beispiel Lagerräumen,
1799 Technikräumen oder Archiven, sind Trennwände erforderlich.

1800

1801 **29.2.2**

1802 **Zu Absatz 2 Nummer 2**

1803

1804 Für die Anforderung des Absatzes 2 Nummer 2 kommt es nicht darauf an, ob sich die Räume
1805 innerhalb oder außerhalb einer Nutzungseinheit befinden.

1806

1807 Als Räume mit erhöhter Brandgefahr sind z.B. Lagerräume, Werkräume,
1808 Magazine und Laborräume anzusehen. Darüber hinaus können folgende
1809 Kriterien für eine Bewertung, ob Räume erhöhten Brandgefahren ausgesetzt
1810 sind, im Einzelfall herangezogen werden:

1811 - Mindestgröße (ab 20 m²) und

1812 - Vorhandensein von Zündquellen und

1813 - Vorhandensein von leicht entzündlichen Materialien (z.B. Lösungsmittel,
1814 brennbare Flüssigkeiten etc.) oder Arbeitsstätte für feuergefährliche Arbeiten (z.B. löten,
1815 schweißen, trennen)

1816

1817 Nicht zu Räumen mit erhöhter Brandgefahr zählen danach z.B. Putzmittelräume, Teeküchen
1818 und Kopierräume.

1819

1820 Eine Explosionsgefahr ist gegeben, wenn in einer baulichen Anlage die Gefahr des Auftre-
1821 tens einer explosionsfähigen Atmosphäre in gefahrdrohender Menge nicht ausgeschlossen werden
kann.

1822

1822 Zu den Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr gehören z.B. Lager für brennbare
1823 Flüssigkeiten, Feuerwerkslager und -fabriken, Spritzlackierräume, Lackfabriken, Holzverar-
1824 beitungsbetriebe, Tankstellen.

1825

1826 **29.2.3**

1827 **Zu Absatz 2 Nummer 3**

1828 Die Anforderung der Nummer 3 bezieht sich nicht auf Aufenthaltsräume und anders genutzte
1829 Räume innerhalb von Wohnungen in Kellergeschossen. Zum Beispiel ist in einer Wohnung in
1830 einem Kellergeschoss keine Trennwand zwischen einem Aufenthaltsraum und einem Badezim-
1831 mer derselben Wohnung erforderlich.

1832

1833 **29.5**

1834 **Zu Absatz 5**

1835 Ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen keine zwingende Notwendigkeit von Öffnun-
1836 gen, sind diese in Trennwänden nicht zulässig. Sind sie erforderlich, sind sie in Anzahl und
1837 Größe auf das betriebsbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wirtschaftlichkeit und Gestal-
1838 tung sind keine maßgeblichen Gründe für die Zulässigkeit. Die Öffnungen dürfen die Funktion
1839 der Trennwand nicht in Frage stellen.

1840

1841 Absatz 5 Satz 1 beinhaltet einen Zulässigkeitstatbestand. Einer Abweichungsentscheidung nach
1842 § 69 bedarf es nicht.

1843

1844 Leitungsdurchführungen gelten nicht als Öffnungen im Sinne dieser Regelung. Sie unterliegen
1845 den §§ 40 und 41 sowie den als Technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführten
1846 Muster-Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR) und der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie
1847 (MLüAR).

1848

1849 Überströmöffnungen zu Lüftungstechnischen Zwecken sind keine für die Nutzung erforderli-
1850 chen Öffnungen. Soweit Abweichungen gestattet werden ist Abschnitt A 2.1.3.3.1 MVV TB zu
1851 beachten.

1852

1853

1854 **30**

1855 **Brandwände**

1856 **30.1**

1857 **Zu Absatz 1**

1858 Brandabschnitte von Gebäuden werden durch Brandwände und Außenwände gebildet, jedoch
1859 nicht durch Decken nach § 31. Decken können keine Brandabschnitte bilden, da grundsätzlich
1860 davon ausgegangen werden muss, dass ein Brandüberschlag aus dem betroffenen Geschoss ei-
1861 nes Brandabschnitts durch Fensteröffnungen in das darüber liegende Geschoss des Brandab-
1862 schnitts nicht ausgeschlossen werden kann.

1863

1864 **30.2**

1865 **Zu Absatz 2**

1866 **30.2.1.1**

1867 **Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 1**

1868 Nach Satz 1 Nummer 1 sind Brandwände als Gebäudeabschlusswand erforderlich, wenn diese
1869 Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbar-
1870 grenze errichtet werden. Rechtwinklig zur Nachbargrenze angeordnete Abschlusswände sind
1871 somit von der Regelung nicht betroffen. Bei schräg zur Nachbargrenze verlaufenden Abschluss-

1872 wänden ist der Abstand rechtwinklig von der Nachbargrenze aus zu messen. Nur solche Wand-
1873 teile einer Abschlusswand, die den Mindestabstand unterschreiten, sind entsprechend auszubil-
1874 den. Die Regelung gilt nur für Abschlusswände gegenüber der Nachbargrenze. Eine Abschluss-
1875 wand, die weniger als 2,50 m gegenüber einer Grundstücksgrenze zu einer öffentlichen Ver-
1876 kehrs-, Grün oder Wasserfläche errichtet wird, muss deshalb nicht als Brandwand ausgebildet
1877 werden.

1878
1879 Wenn auf dem Nachbargrundstück im Abstand von weniger als 2,50 m ein Gebäude mit Öff-
1880 nungen in der grenznahen Wand vorhanden ist, dann muss weder eine Brandwand hergestellt
1881 noch ein größerer Grenzabstand eingehalten werden, da Satz 1 Nummer 1 ausschließlich Ab-
1882 stände regelt, die ein neu zu errichtendes Gebäude zu Nachbargrenzen einhalten muss. Sind auf
1883 dem Nachbargrundstück Gebäude vorhanden, die geringere Abstände haben, führt das nicht
1884 dazu, dass zur Erreichung des an sich wünschenswerten Gesamtabstands die Bauherrschaft mit
1885 dem neu zu errichtenden Gebäude größere Abstände einhalten oder sonstige Vorkehrungen
1886 treffen muss. Bei einem Bauvorhaben sind, ausschließlich die Anforderungen zu beachten, die
1887 für das jeweilige Bauvorhaben und das Baugrundstück gelten.

1888
1889 Sind bei dem auf dem Nachbargrundstück stehenden Gebäude im Abstand von weniger als
1890 2,50 m entgegen § 30 Absatz 8 Satz 1 Öffnungen in der Wand vorhanden, kann die Bauauf-
1891 sichtsbehörde das neue Bauvorhaben zum Anlass nehmen, auf dem Nachbargrundstück eine
1892 Schließung der Fenster oder sonstige Maßnahmen zur Verringerung der Brandgefahren zu ver-
1893 langen, soweit dies zur Beseitigung einer konkreten Gefahr notwendig ist.

1894
1895 Die Forderung der Nummer 1, Gebäudeabschlusswände in Brandwandqualität herzustellen, be-
1896 zieht sich auf das jeweilige Gebäude. Bei einer Grenzbebauung von beiden Seiten muss jedes
1897 Gebäude für sich mit einer Brandwand ausgestattet werden.

1898
1899 Falls ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschrif-
1900 ten zulässigen künftigen Gebäuden durch eine Flächenbaulast öffentlich-rechtlich gesichert
1901 werden soll, ist die Form der Flächenbaulast als rechteckige Fläche vor den Wänden plus Vier-
1902 telkreise an den Ecken zu ermitteln, da Satz 1 Nummer 1 anders als § 6 einen Abstand erfordert,
1903 der nicht auf Abstandsflächen vor den Außenwänden beschränkt ist, sondern rings um das Ge-
1904 bäude gilt.

1905
1906 Für offene Kleingaragen ist nach § 131 Absatz 3 Satz 2 SBauVO keine Gebäudeabschlusswand
1907 erforderlich.

1908 1909 **30.2.1.2**

1910 **Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 2**

1911 Innere Brandwände sind nur erforderlich bei ausgedehnten Gebäuden. Auf einem Grundstück
1912 errichtete Reihenhäuser unterfallen nicht dieser Anforderung, da es sich um selbständige Ge-
1913 bäude handelt.

1914
1915 Der 40-m-Abstand für die Anforderung einer inneren Brandwand ist nach der Längsachse oder
1916 der Querachse eines Gebäudes zu bemessen. Bei schmalen Winkelgebäuden wird weder die
1917 Diagonale noch um die Ecke gemessen.

1918
1919 Sind größere Abstände nutzungsbedingt unentbehrlich, dies kann sich zum Beispiel aus be-
1920 stimmten Produktionsabläufen (zum Beispiel Bandstraßen) oder aus der Art der Nutzung (The-

1921 aterbauten, Großsporthallen) ergeben, können diese auf der Grundlage des § 69 zugelassen wer-
1922 den. Eine Abweichung kommt in Betracht, wenn die zu erwartenden Gefahren von sich aus
1923 geringer sind als im Normalfall oder wenn mit der Vergrößerung der Brandabschnitte größere
1924 Gefahren durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden können.

1925
1926 **30.3**

1927 **Zu Absatz 3**

1928 Greifen Stahlträger oder Stahlstützen in Brandwände ein, so müssen sie zur Wahrung der Stand-
1929 sicherheit der Brandwand feuerbeständig ausgebildet sein (zum Beispiel durch geeignete Um-
1930 mantelung).

1931
1932 **30.6**

1933 **Zu Absatz 6**

1934 Das Anordnen von Gebäudeteilen über Eck führt nicht dazu, dass Brandwände hergestellt wer-
1935 den müssen, die Regelung greift vielmehr erst, wenn Brandwände nach § 30 Absatz 2 überhaupt
1936 erforderlich sind.

1937
1938 Bei inneren Ecken mit feuerbeständigen Außenwänden aus nichtbrennbaren Baustoffen ist das
1939 Mindestmaß von 5 m zwischen zwei Öffnungen zweier Brandabschnitte bei diagonalen Mes-
1940 sung einzuhalten. Die Regelung gilt entsprechend für hochfeuerhemmende Außenwände bei
1941 Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4.

1942
1943
1944 **30.8**

1945 **Zu Absatz 8**

1946 **30.8.2**

1947 **Zu Absatz 8 Satz 2**

1948 Absatz 8 Satz 1 verbietet zunächst generell die Anordnung von Öffnungen in Brandwänden.
1949 Satz 2 enthält eine Ausnahme von dieser Regel und gestattet für innere Brandwände Öffnungen,
1950 die auf die für die Nutzung erforderliche Anzahl und Größe beschränkt sind und nach Satz 3
1951 mit feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen versehen sind, da Öffnungen
1952 – auch mit qualifizierten Abschlüssen – den Raumabschluss schwächen. Die Regelung soll ei-
1953 nerseits Öffnungen in inneren Brandwänden nutzungsbedingt ermöglichen, zum anderen ihre
1954 Trennfunktion nicht in Frage stellen. Für die Nutzung erforderlich sind Öffnungen, die der Er-
1955 schließung dienen.

1956
1957 **30.8.3**

1958 **Zu Absatz 8 Satz 3**

1959 Öffnungen in inneren Brandwänden müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Ab-
1960 schlüsse haben. Diese Anforderungen erfüllen textile Vorhänge, die mit einem einlagigen,
1961 stahlfaserverstärkten Glasfilament- oder Glasfasergewebe ausgerüstet sind, nicht, da sie hin-
1962 sichtlich ihrer Leistungsfähigkeit nicht alle bauaufsichtlichen Anforderungen an Abschlüsse
1963 erfüllen. Vergleichbar etwa mit G-Verglasungen wirken diese textilen Abschlüsse nicht wär-
1964 meisolierend und begrenzen den Rauchdurchtritt nicht im Sinne von dichtschießend.

1965
1966 Feuerschutzvorhänge sind keine Feuerschutzabschlüsse – sie erfüllen nicht die bauaufsichtli-
1967 chen Anforderungen, die an Feuerschutzabschlüsse gestellt werden – und können deshalb auch
1968 nicht wie Feuerschutzabschlüsse klassifiziert werden. Ihr Einsatz in inneren Brandwänden ist
1969 daher nur mit Erteilung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 möglich.

1970
1971 **30.9**

- 1972 **Zu Absatz 9**
- 1973 Absatz 9 behandelt Verglasungen, sofern diese keine Öffnungen im Sinne des Absatzes 8 dar-
- 1974 stellen, also Festverglasungen (OVG NRW, Urteil vom 04.04.2012, 2 A 1221/11). Die Rege-
- 1975 lung wird für Brandwände notwendig, da solche feststehenden Verglasungen ohne weiteren
- 1976 Nachweis der für Brandwände erforderlichen Stoßbeanspruchung nicht standhalten.
- 1977 Die Beschränkung auf die für die Nutzung erforderliche Anzahl und Größe wird hier für innere
- 1978 Brandwände und feuerbeständige Verglasungen formuliert. In äußeren Brandwänden sind fest-
- 1979 stehende Verglasungen unzulässig, es sei denn, dass für diese der Nachweis der Stoßbeanspru-
- 1980 chung geführt werden kann. Für Verglasungen, die nur feuerhemmend oder hochfeuerhem-
- 1981 mend sein müssen, werden an dieser Stelle keine Regelungen getroffen.
- 1982
- 1983 **30.10**
- 1984 **Zu Absatz 10**
- 1985 Die Regelung stellt seitliche Wände von Vorbauten, die nach § 6 Absatz 6 in den Abstandsflä-
- 1986 chen zulässig sind, von Brandschutzanforderungen frei. Zur gegenüberliegenden Grenze ist bei
- 1987 Unterschreitung des Abstands von 2,50 m grundsätzlich eine Brandwand erforderlich.
- 1988
- 1989 **30.11**
- 1990 **Zu Absatz 11**
- 1991 Satz 2 regelt Abschlüsse von Öffnungen in Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig
- 1992 sind, jedoch keine Verglasungen. Für Verglasungen in solchen Wänden gilt Folgendes:
- 1993
- 1994 Die entsprechende Geltung von Absatz 9 für Wände, die anstelle von inneren Brandwänden
- 1995 zulässig sind, bedeutet, dass Verglasungen in diesen Wänden in Gebäuden der Gebäudeklassen
- 1996 1 bis 4 zulässig sind, wenn sie hochfeuerhemmend und auf die für die Nutzung erforderliche
- 1997 Anzahl und Größe beschränkt sind. In Bezug auf Gebäude der Gebäudeklasse 4 wird darauf
- 1998 hingewiesen, dass das Kriterium „unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung“ für diese
- 1999 Verglasungen nicht gilt.
- 2000
- 2001 Die entsprechende Geltung von Absatz 8 Satz 1 für Wände, die anstelle von Brandwänden als
- 2002 Gebäudeabschlusswände zulässig sind, bedeutet, dass Öffnungen auch in diesen Wänden un-
- 2003 zulässig sind. Verglasungen sind in diesen Wänden nur dann zulässig, wenn sie die Anforde-
- 2004 rungen des Absatzes 3 Satz 2 an die Wände selbst erfüllen. Das heißt, dass es sich in jedem Fall
- 2005 um feststehende Verglasungen handeln muss und dass sie in Gebäuden der Gebäudeklasse 4
- 2006 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sein müssen und
- 2007 dass sie in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmend sein müssen.“
- 2008
- 2009 In jedem Fall bestehen keine Bedenken, in solchen hochfeuerhemmenden Gebäudeabschluss-
- 2010 wänden feststehende Verglasungen gleicher Feuerwiderstandsdauer anzuordnen, wenn diese in
- 2011 Anzahl und Größe beschränkt sind.
- 2012
- 2013
- 2014 **31**
- 2015 **Decken**
- 2016 **31.4**
- 2017 **Zu Absatz 4**
- 2018 Nach Absatz 4 sind Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrie-
- 2019 ben ist, innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr
- 2020 als zwei Geschossen zulässig.
- 2021

2022 Es handelt sich hierbei um eine Maisonette-Regelung: „Insgesamt“ bedeutet die Summe beider
2023 Ebenen, das heißt die innere Treppe zwischen den beiden Ebenen wird ohne Treppenraum nur
2024 bis zu einer Summe von 200 m² (beide Ebenen zusammen) akzeptiert. Wenn die Gesamtfläche
2025 größer ist, kann die innere Treppe nicht mehr zum Nachweis der Rettungswege herangezogen
2026 werden. Man braucht dann – neben der Anleiterbarkeit jeder Ebene – aus jeder Ebene einen
2027 Zugang zu einer notwendigen Treppe in einen notwendigen Treppenraum. Für die Zulässigkeit
2028 der Deckenöffnung, die für die innere Treppe benötigt wird, ist dann die Grenze nach Absatz 4
2029 Nummer 2 von 400 m² (für beide Ebenen insgesamt) zu beachten.

2030

2031

2032 **32**

2033 **Dächer**

2034 **32.1**

2035 **Zu Absatz 1**

2036 Zur Bedachung zählen Dacheindeckung und die Dachabdichtungen einschließlich etwaiger
2037 Dämmschichten sowie Lichtkuppeln oder andere Abschlüsse für Öffnungen im Dach. Gegen
2038 Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige (harte) Bedachungen sind solche, die den
2039 Anforderungen nach DIN 4102-7 entsprechen oder mindestens die Leistung „B_{ROOF(t1)}“ nach
2040 DIN EN 13501-5 aufweisen.

2041

2042 **32.4**

2043 **Zu Absatz 4**

2044 **32.4.1**

2045 **Zu Absatz 4 Nummer 1**

2046 „Lichtdurchlässige Teilflächen“ im Sinne der Nummer 1 können Teile der Dacheindeckung
2047 selbst sein (Lichtkuppeln, Oberlichte oder Dachflächenfenster). Dachflächenfenster, Oberlichte
2048 und Lichtkuppeln von Wohngebäuden sind allerdings bereits nach Absatz 3 Nummer 3 ohne
2049 Vorbehalte zulässig.

2050

2051 Geeignete Vorkehrungen gegen eine Brandentstehung von außen durch Flugfeuer und strah-
2052 lende Wärme können Abschnitt A 2.1.9 VV TB NRW entnommen werden.

2053

2054 **32.4.2**

2055 **Zu Absatz 4 Nummer 2**

2056 Die DIN 4102-7 ist für die Beurteilung begrünter Dächer – Extensivbegrünungen, Intensivbe-
2057 grünungen, Dachgärten – ungeeignet. Für die Beurteilung einer ausreichenden Widerstandsfä-
2058 higkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme können jedoch die nachstehenden Ausführun-
2059 gen zu Grunde gelegt werden:

2060

2061 Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten – das sind solche, die bewässert und gepflegt
2062 werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen – sind als widerstandsfähig
2063 gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) zu bewerten.

2064

2065 Bei Dächern mit Extensivbegrünung durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen (zum Bei-
2066 spiel Gras, Sedum, Eriken) ist ein ausreichender Widerstand gegen Flugfeuer und strahlende
2067 Wärme gegeben, wenn

2068

2069 - eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erdsubstrat) mit höchstens 20
2070 Gewichtsprozent organischer Bestandteile vorhanden ist; bei Begrünungsaufbauten, die dem
2071 nicht entsprechen (zum Beispiel Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vege-
2072 tationsmatten aus Schaumstoff), ist ein Nachweis nach DIN 4102-7 bei einer Neigung von 15

2073 Grad und im trockenen Zustand (Ausgleichsfeuchte bei Klima 23/50) ohne Begrünung zu füh-
2074 ren;

2075

2076 - Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig
2077 sind, in Abständen von höchstens 40 m, mindestens 30 cm über das begrünte Dach, bezogen
2078 auf Oberkante Substrat beziehungsweise Erde, geführt sind. Sofern diese Wände aufgrund bau-
2079 ordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine
2080 30 cm hohe Aufkantung aus nichtbrennbaren Baustoffen oder ein 1 m breiter Streifen aus mas-
2081 siven Platten oder Grobkies;

2082

2083 - vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit
2084 Öffnungen ein mindestens 0,5 m breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies
2085 angeordnet wird, es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 m über
2086 Oberkante Substrat hoch ist;

2087

2088 - bei aneinandergereihten, giebelständigen Gebäuden im Bereich der Traufe ein in der
2089 Horizontalen gemessener mindestens 1 m breiter Streifen nachhaltig unbegrünt bleibt
2090 und mit einer Dachhaut aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen ist.

2091

2092 32.5

2093 Zu Absatz 5

2094 Satz 2 Nummer 2 Buchstabe a ermöglicht einen auf 0,50 m reduzierten Abstand von Photovol-
2095 taikanlagen zu Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind. Vo-
2096 raussetzung ist, dass die Außenseiten und die Unterkonstruktion der Photovoltaikanlagen aus
2097 nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

2098

2099 Der Vorschrift liegt der Regelfall zugrunde, dass Photovoltaikanlagen entweder aus „Glas-Fo-
2100 lien-Modulen“ oder aus „Glas-Glas-Modulen“ bestehen, die von einem Aluminiumrahmen ein-
2101 gefasst sind.

2102

2103 Mit den „Außenseiten“ der Photovoltaikanlagen sind die Außenflächen und die Außenränder
2104 der Anlage gemeint. Wenn diese Außenseiten und die Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren
2105 Baustoffen bestehen (zum Beispiel Glastafeln und Aluminiumrahmen, die jeweils als nicht-
2106 brennbar klassifiziert sind), dann gilt die reduzierte Entfernung von mindestens 0,50 m. Wenn
2107 eine dieser Außenseiten oder die Unterkonstruktion aus brennbaren Baustoffen besteht (zum
2108 Beispiel eine Rückseite aus einer brennbaren Folie), dann gilt die Entfernung von mindestens
2109 1,25 m.

2110

2111 Photovoltaikanlagen sind durch Brandwände oder Wände anstelle von Brandwänden geschützt,
2112 wenn sie nicht höher sind als diese Wände. Unter dieser Voraussetzung dürfen Photovoltaikan-
2113 lagen ohne Abstand bis an eine Brandwand oder eine Wand anstelle einer Brandwand geführt
2114 werden.

2115

2116 Photovoltaikanlagen beziehungsweise ihre Baustoffe sind nichtbrennbar, wenn sie entweder
2117 nach DIN 4102-1:1998-05 oder nach DIN EN 13501-1:2010-01 als nichtbrennbar klassifiziert
2118 sind (mindestens Baustoffklasse „A2“ beziehungsweise mindestens die Leistung „A2 – s1,d0“).
2119 Photovoltaikanlagen, die nach anderen technischen Regeln wie DIN EN 13501-5, IEC 61730
2120 oder UL 790 klassifiziert sind, erfüllen nicht die Anforderung nichtbrennbar. Metalle sind nach
2121 Abschnitt 4.2.1 der DIN 4102-4:2016-05 grundsätzlich als nichtbrennbare Baustoffe klassifi-

2122 ziert. Glas zählt nicht mehr zu den in Abschnitt 4.2.1 der DIN 4102-4 genannten nichtbrennbaren Baustoffen, da nicht alle Glasscheiben die Anforderungen an nichtbrennbare Baustoffe erfüllen.
2123
2124

2125
2126 Photovoltaikanlagen, die in die Bedachung integriert sind (Indach-Systeme), sind keine „Dachaufbauten“ im Sinne von Absatz 5, sondern Bestandteil der Dachhaut. Sie müssen die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen, jedoch keinen Abstand einhalten zu Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.
2127
2128
2129
2130

2131 **32.6**

2132 **Zu Absatz 6**

2133 Die Regelung gilt entsprechend, wenn ein traufseitiger Anbau zulässig ist. Auch wenn das Gebäude lediglich grenznah errichtet werden soll, ist mit Öffnungen der Abstand von 2 m von der Grenze einzuhalten.
2134
2135
2136

2137 **32.8**

2138 **Zu Absatz 8**

2139 Schutzmaßnahmen sind nicht generell verlangt, sondern nur soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert. Maßgeblich hierfür können eine steile Dachneigung, eine große Dachfläche und die Lage zu den Verkehrsflächen sein. Weiterhin ist hinsichtlich der Berücksichtigung der zu erwartenden Schneemassen auf die Tabelle in der Anlage A 1.2.1/4 VV TB NRW hinzuweisen.
2140
2141 Als Schutzmaßnahmen kommen zum Beispiel Schneefanggitter oder Vordächer in Frage.
2142
2143
2144

2145 Die Verpflichtung gilt unmittelbar, eine gesonderte Anordnung durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht vorausgesetzt.
2146
2147

2148 **33**

2149 **Erster und zweiter Rettungsweg**

2150 Rettungswege sind grundsätzlich im Freien bis zu öffentlichen Verkehrsflächen zu führen (siehe auch §§ 4 und 5). In besonderen Fällen, wie z.B. Industrie- oder Chemieparks, kann es wegen der großen Entfernung bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche genügen, die Rettungswege zu einer sicheren Stelle zu führen.
2151
2152
2153
2154

2155 **33.1**

2156 **Zu Absatz 1**

2157 Bei Maisonette-Wohnungen erfüllen die einzelnen Etagen für sich allein genommen in aller Regel die Definition eines Geschosses nach § 2 Absatz 5 Satz 1. Da Maisonette-Wohnungen üblicherweise zwei Geschosse umfassen, ist in diesem Fall entscheidend, dass in jedem dieser zwei Geschosse jeweils zwei Rettungswege vorhanden sind.
2158
2159
2160
2161

2162 Das Gleiche gilt sinngemäß für Galerien und Emporen. Die Etagen einer Maisonette-Wohnung, Galerien und Emporen gelten nach der Rechtsprechung nur dann nicht als Geschosse, wenn sie (1.) Bestandteil eines Raumes sind, (2.) keine weiteren Räume auf ihrer Etage erschließen, (3.) der Raumgestaltung dienen und (4.) im Verhältnis zur Fläche dieses Raumes keine nennenswerte Nutzfläche bieten (VGH B-W, Urteil vom 12.05.1982 – 3 S 1689/81; hieraus kann für eine nicht nennenswerte Nutzfläche ein Orientierungswert von 12 m² abgeleitet werden).
2163
2164
2165
2166
2167
2168

2169 Innerhalb von Maisonette-Wohnungen sind nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, sofern die Maisonette-Wohnungen insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen haben und unter dieser Voraussetzung Öffnungen in den feuerwiderstandsfähigen Decken nach § 31 Absatz 4 Nummer 2 zulässig sind.
2170
2171
2172

2173 Maisonette-Wohnungen müssen nach § 47 Absatz 3 Rauchwarnmelder haben. Sie haben häufig
2174 im unteren Geschoss einen Ausgang in einen notwendigen Treppenraum und im oberen Ge-
2175 schoss eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle. Die notwendigen Treppen
2176 innerhalb von Maisonette-Wohnungen können sowohl als Rettungsweg für das untere Geschoss
2177 als auch für das obere Geschoss angerechnet werden. Wenn innerhalb der Maisonette-Wohnun-
2178 gen ein Brand entsteht, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Brandereignis frühzeitig
2179 durch Rauchwarnmelder erkannt wird, die Nutzer gewarnt werden und ihnen bei Ausfall der
2180 inneren notwendigen Treppe als Rettungsweg jeweils noch ein anderer Rettungsweg je Ge-
2181 schoss zur Verfügung steht. Umgekehrt steht bei einem Brand im oberen Geschoss noch der
2182 Ausgang in den notwendigen Treppenraum im unteren Geschoss zur Verfügung.
2183

2184 **33.2**

2185 **Zu Absatz 2**

2186 **33.2.1**

2187 **Zu Absatz 2 Satz 1**

2188 Statt einer notwendigen Treppe ist auch eine Rampe mit flacher Neigung zulässig (vergleiche
2189 § 34 Absatz 1 Satz 2).
2190

2191 Ein Rettungsweg muss grundsätzlich die Selbst- und Fremdrettung ermöglichen. Als zweite
2192 Rettungswege sind daher Notrutschen, einklappbare Leitertreppen oder feste Leitern nicht zu-
2193 lässig.
2194

2195 **33.2.2**

2196 **Zu Absatz 2 Satz 2**

2197 Bei einer „mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle der Nutzungseinheit“ muss
2198 es sich um eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit handeln, auf die sich das Rettungsweg-
2199 system bezieht. Gemeint ist damit zum Beispiel ein Fenster in der Außenwand einer Nutzungs-
2200 einheit oder ein Balkon an der Außenwand einer Nutzungseinheit. Dies trifft weder auf einen
2201 notwendigen Flur zu noch auf einen offenen Gang (Laubengang) im Sinne des § 36 und ebenso
2202 wenig auf einen an den notwendigen Flur anschließenden (sicheren) Raum.
2203

2204 Dass eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle außerhalb der Nutzungsein-
2205 heit, wie ein Laubengang oder ein sicherer Raum wie ein Balkon als zweiter Rettungsweg ge-
2206 nutzt wird, ist in begründeten Einzelfällen denkbar, bedarf jedoch der Zulassung einer Abwei-
2207 chung nach § 69. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rettung von Personen über Leitern der
2208 Feuerwehr trotz eines Brandes in einer Nutzungseinheit des Gebäudes (Rauchausbreitung)
2209 möglich ist. Ohnehin ist zu gewährleisten, dass zwei voneinander unabhängige Rettungswege
2210 vorhanden sind.
2211

2212

2213

2214 **33.2.3**

2215 **Zu Absatz 2 Satz 3**

2216 Der häufigste Anwendungsfall von Rettungswegen, die über eine mit Rettungsgeräten der Feu-
2217 erwehr erreichbare Stelle einer Nutzungseinheit führen, sind Wohnungen in Wohngebäuden.
2218 Solche Gebäude werden, soweit bei ihrer Errichtung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt
2219 wird, im vereinfachten Verfahren nach § 64 beurteilt. In diesem Verfahren prüft die Bauauf-
2220 sichtsbehörde die Brandschutzvorschriften im Regelfall nicht, so dass es auch zu keiner Betei-
2221 ligung der Brandschutzdienststelle durch die Bauaufsichtsbehörde kommt. Sollte sie in Einzel-
2222 fällen dennoch ernsthafte Zweifel an der Sicherstellung der Rettungswege haben, obwohl sie
2223 die Bauvorlagen nicht prüfen muss, ist es ihr unbenommen, die Brandschutzdienststelle zu be-
teiligen.

2224
2225 Führt der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr, so müssen diese dauerhaft
2226 vorgehalten werden, technisch geeignet und für die Räumung der zu erwartenden Personenanzahl
2227 ausreichend vorhanden sein. Auf die Ausstattung der örtlichen Feuerwehren ist dabei ab-
2228 zustellen.

2229
2230 Für Sonderbauten mit hoher Personenanzahl können gemäß § 50 unabhängig der Einstufung in
2231 die Gebäudeklasse besondere Anforderungen gestellt werden.

2232
2233 Bedenken wegen der Personenrettung können sich insbesondere in Abhängigkeit von der Zahl
2234 der regelmäßig gleichzeitig anwesenden Nutzer ergeben. Zu berücksichtigen sind dabei nicht
2235 nur die Zahl der zu rettenden Personen, sondern auch eventuelle Besonderheiten des Nutzer-
2236 kreises (besondere Hilfsbedürftigkeit) und die Ausstattung der örtlichen Feuerwehr einschließ-
2237 lich der Möglichkeit, bei Bedarf kurzfristig weitere Feuerwehrkräfte einsetzen zu können. Be-
2238 denken wegen der Personenrettung kommen bei Wohngebäuden und anderen Standardbauten
2239 regelmäßig nicht in Betracht.

2240
2241 Bedenken wegen der Personenrettung können bei allen Gebäuden bestehen, wenn sich die zu
2242 rettenden Personen nicht ohne Weiteres bemerkbar machen können. Erforderlich ist daher, dass
2243 die Stelle, von der die Rettung und das „Bemerkbarmachen“ erfolgen soll, auch für ältere und
2244 hilfsbedürftige Menschen gefahrlos erreichbar ist (siehe 37.5.4).

2245
2246 Im hängigen Gelände sind anleiterbare Stellen von Aufenthaltsräumen oder Nutzungseinheiten
2247 über 22 m möglich, ohne dass es sich dabei um ein Hochhaus und damit einen Sonderbau han-
2248 deln muss, an den, zum Beispiel in Hinblick auf die Rettungswegführung, besondere Anforde-
2249 rungen gestellt werden können. Da § 33 Absatz 2 vorsieht, dass zweite Rettungswege über
2250 Rettungsgeräte der Feuerwehr nur möglich sind, wenn Bedenken wegen der Personenrettung
2251 nicht bestehen, können in solchen Fällen auch bei Standardgebäuden ausschließlich bauliche
2252 Rettungswege notwendig sein.

2253 2254 **33.2.4**

2255 **Zu Absatz 2 Satz 4**

2256 Wird anstelle zweier Rettungswege ein sicher erreichbarer (notwendiger) Treppenraum (Si-
2257 cherheitstreppenraum) geschaffen, kann dieser entsprechend § 99 der Sonderbauverordnung
2258 ausgebildet werden. Dass Feuer und Rauch nicht in den Sicherheitstreppenraum eindringen
2259 können, wird i.d.R. sichergestellt durch die Zugänglichkeit des Treppenraumes

2260
2261 - über einen im freien Windstrom angeordneten offenen Gang oder

2262
2263 - durch einen Vorraum bei Überdruck im Treppenraum.

2264 2265 **34**

2266 **Treppen**

2267 In § 34 werden Anforderungen an die Verkehrssicherheit (alle Treppen) und den Brandschutz
2268 (notwendige Treppen) gestellt.

2269 2270 **34.3**

2271 **Zu Absatz 3**

2272 Soweit notwendige Treppen in einem Zug zu führen sind, müssen sie im gleichen durchgehen-
2273 den Treppenraum liegen. Wenn die notwendige Treppe zum Dachraum versetzt angeordnet ist,

2274 muss sie in unmittelbarer Verbindung zu der Geschosstreppe angeordnet werden, ohne dass ein
2275 anderer Raum dazwischenliegt.

2276

2277 **34.5**

2278 **Zu Absatz 5**

2279 Für die Ausbildung von Treppen in und an Gebäuden wird auf die als Technische Baubestimmung
2280 eingeführten technischen Regeln hingewiesen, insbesondere DIN 18065, DIN 18040-1
2281 und DIN 18040-2. Aus der durch die VV TB NRW, Anlage A 4.2/3 modifizierten DIN 18040-
2282 2 können sich größere Breiten als aus DIN 18065 ergeben.

2283

2284 Mit der VV TB NRW wird die DIN 18065:2015-03, die die Maßangaben zur Breite von Treppen
2285 enthält, als Technische Baubestimmung eingeführt.–Für den nachträglichen Einbau von
2286 Treppenliften ist Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW zu beachten. Eine Gestattung bzw. förmliche
2287 Abweichungsentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist nicht mehr erforderlich.

2288

2289 Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW bestimmt, dass bei einer Leerfahrt des Lifts eine Restlauf-
2290 breite der Treppe von mindestens 0,60 m verbleibt und der nicht benutzte Lift, wenn er sich in
2291 der Parkposition befindet, den Treppenlauf nicht mehr als 0,20 m in der Breite einschränkt.
2292 Dies bedeutet, dass bei jeder Parkposition eines nicht benutzen Liftes bei einer 1 m breiten
2293 Treppe eine Treppenlaufbreite von 0,80 m zur Verfügung stehen muss. Dies gilt sinngemäß
2294 auch für Treppenpodeste.

2295

2296 **34.6**

2297 **Zu Absatz 6**

2298 Die Anzahl der Handläufe in baulichen Anlagen ergibt sich abschließend aus Absatz 6. Ggf.
2299 vorhandene Anforderungen an die Barrierefreiheit nach § 49 führen nicht schon dazu, dass die
2300 Verkehrssicherheit nach Absatz 6 ohne zweiten Handlauf nicht gegeben wäre.

2301

2302 In welchen Fällen die Verkehrssicherheit nach Absatz 6 Satz 2 für Treppen Handläufe auf bei-
2303 den Seiten und Zwischenhandläufe erfordert, bestimmt sich nach der Gefahrenlage im konkre-
2304 ten Einzelfall. Maßgeblich sind die Frequentierung der Treppe, die Personenzahl und der Per-
2305 sonenkreis (zum Beispiel alte Menschen, Personen mit Kleinkindern, Kinder, Menschen mit
2306 Behinderungen), die im Gefahrenfall auf die Treppen angewiesen sind, sowie das Steigungs-
2307 verhältnis der Treppe. Hiernach kann schon bei einer nutzbaren Breite von 1 m ein zweiter
2308 Handlauf erforderlich sein. Die Notwendigkeit von Zwischenhandläufen ist entsprechend zu
2309 beurteilen. Treppen von mehr als 2,40 m nutzbarer Breite sollten durch Zwischenhandläufe un-
2310 terteilt werden.

2311

2312 **35**

2313 **Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

2314 **35.1**

2315 **Zu Absatz 1**

2316 Nach Satz 1 muss jede notwendige Treppe in einem eigenen und somit geschlossenen Treppen-
2317 raum liegen. Ausnahmen regelt Satz 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die Verbin-
2318 dung von höchstens zwei Geschossen derselben Nutzungseinheit, für Außentreppen sowie für
2319 Teppen innerhalb von Wohnungen.

2320

2321 Die Forderung nach einem durchgehenden Treppenraum trägt der vorgeschriebenen Treppen-
2322 führung in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen entsprechend § 34 Absatz 3 Rech-
2323 nung.

2324

2325 Notwendige Außentreppe müssen auch unter winterlichen Bedingungen uneingeschränkt be-
2326 gehbar sein. Dieses kann zum Beispiel durch eine teilweise oder komplette Einhausung, die
2327 Ausbildung von geschlossenen Brüstungen, einer Überdachung, rutschhemmenden Stufen
2328 (zum Beispiel Riffel- oder Tränenblech nach DIN 59220), aber auch durch organisatorische
2329 Maßnahmen sichergestellt werden. Dies ist für jeden Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage,
2330 der Gebäudeklasse und -art gesondert zu beurteilen.

2331
2332 Ein möglicher Brandüberschlag aus Außenwandöffnungen darf die Nutzung einer Außen-
2333 treppe, die als erster Rettungsweg genutzt wird, nicht einschränken, das heißt Öffnungen, aus
2334 denen es brennen kann, müssen ausreichend weit entfernt oder geschützt sein. Gemäß § 33
2335 Absatz 2 Satz 2 kann der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe geführt
2336 werden. Wird lediglich der zweite Rettungsweg über eine Außentreppe geführt, sind an die
2337 Außentreppe als zweiter Rettungsweg keine höheren Anforderungen zu stellen, als an die Ret-
2338 tungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Der Verlauf einer Außentreppe vor Fens-
2339 tern der Nutzungseinheiten ist in solchen Fällen grundsätzlich möglich.

2340
2341 Dagegen sind notwendige Treppen ohne eigenen notwendigen Treppenraum gemäß § 35 Ab-
2342 satz 1 Satz 3 Nummer 2 für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb dersel-
2343 ben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m² zulässig. Dies hat zur Folge, dass
2344 innere Treppen zur Verbindung von Nutzungseinheiten mit zwei Geschossen, die größer als
2345 200 m² sind, nicht als notwendige Treppe und damit nicht als Rettungsweg nachgewiesen wer-
2346 den können.

2347
2348 **35.2**
2349 **Zu Absatz 2**
2350 Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume ergeben sich insbesondere aus der festgesetzten
2351 maximalen Rettungsweglänge des ersten Rettungsweges. Zur Gewährleistung kurzer Rettungs-
2352 wege und alternativer Fluchtrichtungen sind mehrere notwendige Treppenräume möglichst ent-
2353 gegengesetzt anzuordnen.

2354
2355 **35.3**
2356 **Zu Absatz 3**
2357 Abschlüsse ist der Oberbegriff für Türen und Klappen. Rauchdichte und selbstschließende Tü-
2358 ren sind dementsprechend rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse im Sinne des Satzes
2359 2 Nummer 3.

2360
2361 **35.4**
2362 **Zu Absatz 4**
2363 Absatz 4 Satz 1 enthält die Regel, dass die Wände notwendiger Treppenräume je nach Gebäu-
2364 deklasse eine bestimmte Feuerwiderstandsfähigkeit haben müssen. Satz 2 enthält die Ausnahme
2365 von dieser Regel, dass dies nicht erforderlich ist für Außenwände von Treppenräumen, die (1.)
2366 aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und (2.) durch andere an diese Außenwände anschlie-
2367 ßende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können.

2368
2369 Ob die Ausnahmeregelung des Satzes 2 greift, hängt davon ab, ob eine Gefährdung der Außen-
2370 wand durch anschließende Gebäudeteile beziehungsweise Öffnungen ausgeschlossen ist und
2371 dies hängt wiederum von der Rettungswegsituation ab („mehrere bauliche Rettungswege“).
2372 Eine Gefährdung von Außenwänden von Treppenräumen durch andere an diese Außenwände
2373 anschließende Gebäudeteile kann sich für nichttragende Außenwände ergeben, die lediglich aus
2374 nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (zum Beispiel Verglasungen). Bei anderen Außenwänden
2375 ist eine Gefährdung durch anschließende Gebäudeteile (benachbarte Öffnungen) im Hinblick

2376 auf die Feuerwiderstandsfähigkeit nicht zu befürchten. Bei nichtbrennbaren Außenwänden
2377 kann ein Abstand der Öffnungen über Eck von 3 m gefordert werden. Verfügt ein Gebäude über
2378 mehrere bauliche Rettungswege, die allen Nutzungseinheiten in allen Geschossen zur Verfü-
2379 gung stehen, ist ein Abstand von 3 m nicht erforderlich, da bei einem möglichen Ausfall eines
2380 Rettungsweges noch andere Rettungswege für die Selbstrettung und die Feuerwehr zur Verfü-
2381 gung stehen.

2382

2383 **35.6**

2384 **Zu Absatz 6**

2385 **35.6.1**

2386 **Zu Absatz 6 Satz 1**

2387 Die Anforderungen an Abschlüsse (in der Regel Türen) von notwendigen Treppenräumen ge-
2388 hen aus Absatz 6 hervor.

2389

2390 **35.6.1.1**

2391 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 1**

2392 Die Anforderungen des Satzes 1 Nummer 1 beziehen sich auf vergleichsweise große Räume,
2393 in denen ein Brand relativ lange unbemerkt bleiben kann und die häufig große Brandlasten
2394 beinhalten. Ein Abstellraum (zum Beispiel für Mobilitätshilfen) ist dagegen in aller Regel der
2395 Nummer 3 (sonstige Räume) zuzuordnen.

2396

2397 **35.6.1.2**

2398 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 2**

2399 Die Türen in den Öffnungen zwischen einem notwendigen Treppenraum und einem notwendi-
2400 gen Flur müssen nach Nummer 2 rauchdicht und selbstschließend sein. Ziel dieser Anforderung
2401 ist die Vorbeugung einer Rauchausbreitung in den Treppenraum. Bei einem offenen Gang (Lau-
2402 bengang) als Sonderform eines notwendigen Flures ist jedoch davon auszugehen, dass der sich
2403 ausbreitende Rauch ins Freie abströmt. Die Gefahr der Eintragung von Rauch in den Treppen-
2404 raum ist aus diesem Grund bei einem offenen Gang geringer als bei einem (geschlossenen)
2405 notwendigen Flur. Es bestehen daher keine Bedenken, unter den oben genannten Vorausset-
2406 zungen dicht- und selbstschließende Türen als Abweichung von den Anforderungen der Num-
2407 mer 2 zuzulassen.

2408

2409 **35.6.1.4**

2410 **Zu Absatz 6 Satz 1 Nummer 4**

2411 Die Anforderungen an Abschlüsse als dichtschießende Türen werden durch Anhang 4, Ab-
2412 schnitt 5.4 VV TB NRW konkretisiert. Füllungen dieser Türen, zum Beispiel aus Glas, sind
2413 zulässig. Darüber hinaus ist ein Nachweis bestimmter Brandschutzeigenschaften dieser Türen
2414 nicht erforderlich.

2415

2416 **35.7**

2417 **Zu Absatz 7**

2418 Entsprechend der Funktion als Rettungsweg ist für notwendige Treppenräume eine Beleuch-
2419 tung erforderlich, um die notwendige Orientierung zu gewährleisten. Sind keine Fenster vor-
2420 handen, ist in Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13 m zudem eine Sicherheitsbeleuchtung
2421 erforderlich. Die Beleuchtungsstärke in den Achsen der Rettungswege muss mindestens 1 Lux
2422 betragen.

2423

2424 **35.8**

2425 **Zu Absatz 8**

2426 Absatz 8 fordert, dass notwendige Treppenräume belüftet und zur Unterstützung wirksamer
 2427 Löscharbeiten zu entrauchen sein müssen. Das der Rauchableitung zugrundeliegende Schutz-
 2428 ziel ist die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr. Die Ermöglichung
 2429 der Rettung von Menschen wird allein durch den Schutz der notwendigen Treppe durch die
 2430 raumabschließend feuerwiderstandsfähigen Bauteile des notwendigen Treppenraumes und die
 2431 Anordnung der notwendigen Treppenräume im Gebäude sichergestellt. Bei Sonderbauten kom-
 2432 men gegebenenfalls anlagentechnische und/oder betrieblich-organisatorische Maßnahmen
 2433 hinzu.

2434
 2435 Nach Satz 2 besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen Nummer 1 (Fenster) und Nummer 2
 2436 (Öffnung zur Rauchableitung).

2437
 2438 Die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung werden in der Regel durch öffnenbare
 2439 Fenster und/oder – wenn nicht vorhanden – eine Rauchableitungsöffnung an oberster Stelle mit
 2440 einem Abschluss mit manueller Bedienung erfüllt. Fenster dienen der Belüftung, Belichtung
 2441 sowie der Rauchableitung und in Verbindung mit der geöffneten Haustür gegebenenfalls auch
 2442 als Zuluftöffnung. Das Öffnen des Abschlusses der Rauchableitungsöffnung erfolgt in der Re-
 2443 gel durch die Feuerwehr, da die Entrauchung des Treppenraums der Ermöglichung wirksamer
 2444 Löscharbeiten dient. Bei Abschlüssen, die keine Rauch- und Wärmeabzugsanlagen nach DIN
 2445 18232 beziehungsweise Geräte nach DIN EN 12101-2 sind, brauchen die elektrischen Leitun-
 2446 gen nicht mit Funktionserhalt ausgeführt werden. Die Abschlüsse unterliegen keiner Prüfpflicht
 2447 nach PrüfVO NRW. Unabhängig davon ist im Brandfall bei Betätigung der Auslösevorrichtung
 2448 das sichere Öffnen des Abschlusses der Öffnung zur Rauchableitung zu gewährleisten.
 2449

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

2450
 2451 Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 für Wohngebäude der Gebäudeklassen 4
 2452 und 5 wird im Regelfall von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die
 2453 Prüfung des Brandschutzes geprüft und bescheinigt, dass das Vorhaben den Anforderungen an
 2454 den Brandschutz entspricht. Wenn staatlich anerkannte Sachverständige eine solche Bescheini-
 2455 gung ausstellen, sind sie nach § 16 Absatz 2 Satz 1 der Verordnung über staatlich anerkannte

2456 Sachverständige nach der Landesbauordnung verpflichtet, den zur Wahrung der Belange des
2457 abwehrenden Brandschutzes erhobenen Forderungen der Brandschutzdienststelle zu entspre-
2458 chen. In diesem Zusammenhang ist über die Erforderlichkeit von „besonderen Vorkehrungen“
2459 im Einzelfall zu entscheiden.

2460 Besondere Vorkehrungen können sich je nach Lage des Treppenraums im Gebäude beispiels-
2461 weise auf die Zuluft-Zuführung erstrecken, da eine offene Haustür bei Treppenräumen im In-
2462 neren von Gebäuden nicht zur Verfügung steht.

2463 Weiterhin kommen Maßnahmen in Betracht, die im Brandfall bei Betätigung der Auslösevor-
2464 richtung das sichere Öffnen der Rauchableitungsöffnung gewährleisten.

2465 **35.9**

2466 **Zu Absatz 9**

2467 In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen notwendige Flure angeordnet sein, da
2468 Öffnungen zu Wohnungen in notwendigen Treppenräumen nur dichtschießende Abschlüsse
2469 haben müssen. Der Wortlaut der Vorschrift lässt es zum Beispiel zu, dass bis zu vier Wohnun-
2470 gen in einem Geschoss nur durch dichtschießende Abschlüsse von einem notwendigen Trep-
2471 penraum getrennt sind und zusätzlich zu diesen vier Wohnungen weitere Wohnungen an den
2472 Treppenraum angeschlossen werden können, wenn zwischen den weiteren Wohnungen und
2473 dem Treppenraum ein notwendiger Flur angeordnet ist, der nach Absatz 6 Satz 1 Nummer 2
2474 einen rauchdichten und selbstschließenden Abschluss zum Treppenraum hat.

2475

2476 Für alle anderen Nutzungseinheiten und Räume gilt Absatz 9 nicht. Dies ist auch nicht erfor-
2477 derlich, da diese nach Absatz 6 Nummer 1 bis 3 immer selbstschließende Abschlüsse zu not-
2478 wendigen Treppenräumen haben müssen.

2479

2480 **36**

2481 **Notwendige Flure, offene Gänge**

2482 **36.1**

2483 **Zu Absatz 1**

2484 Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen nach § 33 Absatz 1 in
2485 jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden
2486 sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen
2487 Flur führen.

2488

2489 Rettungswege dürfen über notwendige Flure führen, jedoch müssen sie nicht über notwendige
2490 Flure führen. § 36 regelt bauliche Anforderungen an Flure, die nach der Definition des Absat-
2491 zes 1 Satz 1 notwendige Flure sind. Die in Satz 2 beschriebenen Fallgestaltungen werden von
2492 diesen Anforderungen freigestellt. § 36 regelt nicht, wo ein Flur konzeptionell vorhanden sein
2493 muss.

2494

2495 Das heißt, dass Satz 1 nicht die Planung und Herstellung von notwendigen Fluren verlangt,
2496 sondern dass notwendige Flure entsprechend den Absätzen 2 bis 6 anzuordnen und auszubilden
2497 sind, sofern die Ausnahmen nach Satz 2 nicht greifen.

2498

2499 Es ist zum Beispiel möglich, in einem Geschoss ein Großraumbüro mit 800 m² ohne notwendi-
2500 gen Flur zu bauen, sofern für dieses Großraumbüro in diesem Geschoss mindestens zwei von-
2501 einander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sind.

2502
2503 Eine Nutzungseinheit ohne Flure bedarf daher weder der Gestattung einer Erleichterung nach
2504 § 50 Absatz 1 noch der Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1.
2505

2506 **36.2**

2507 **Zu Absatz 2**

2508 Die Breite eines notwendigen Flures sollte die Breite von notwendigen Treppen nicht unter-
2509 schreiten, sodass im Regelfall von einer Breite von mindestens 1 m auszugehen ist.

2510 Aus der durch die VV TB NRW, Anlage A 4.2/2 der modifizierten DIN 18040-1 können sich
2511 größere Breiten ergeben.

2512

2513 **36.3**

2514 **Zu Absatz 3**

2515 Die Anforderung des Satzes 5 an die zulässige Länge von 15 m gilt ausschließlich für notwen-
2516 dige Flure mit nur einer Fluchrichtung, die zu einem Sicherheitstrepfenraum führen. Für an-
2517 dere notwendige Flure gilt Satz 2.

2518

2519 **36.4**

2520 **Zu Absatz 4**

2521 In Bezug auf die Anforderungen des Absatz 4 an die Wände notwendiger Flure (Sätze 1 bis 3)
2522 und an Türen in diesen Wänden (Sätze 4 und 5) ist zu beachten, dass einerseits die Wände
2523 notwendiger Flure raumabschließend feuerwiderstandsfähig sein müssen und andererseits die
2524 Türen in diesen Wänden lediglich dicht schließen müssen. Das heißt, die Vorschrift lässt zu,
2525 dass die Wände, die den Rettungsweg schützen, durch Türen „geschwächt“ werden, die weder
2526 feuerwiderstandsfähig noch selbstschließend sind. Hieraus kann nicht der Schluss gezogen wer-
2527 den, dass an die Abschlüsse anderer nicht aus betrieblichen Gründen notwendige Öffnungen
2528 (zum Beispiel Überströmöffnungen) in den Wänden notwendiger Flure keine Anforderungen
2529 gestellt werden. Grundsätzlich müssen diese Öffnungen auf die technisch notwendige erforder-
2530 liche Anzahl und Größe beschränkt werden, um den Sinn und Zweck der Vorschrift (Schutz
2531 des Rettungsweges durch raumabschließend feuerwiderstandsfähige Bauteile) nicht zu konter-
2532 karieren. Es müssen geeignete im Brandfall schließende Abschlüsse (nicht selbstschließende
2533 Bauteile) vorgesehen werden.

2534

2535 **36.4.4**

2536 **Zu Absatz 4 Satz 4**

2537 Zu „dicht schließenden Türen“ siehe Nr. 35.6.1.4

2538

2539 **37**

2540 **Fenster, Türe, sonstige Öffnungen**

2541 Der Begriff des „Fensters“ ist in der Landesbauordnung NRW 2018 nicht näher definiert.

2542

2543 Im allgemeinen Sprachgebrauch bezeichnet ein Fenster eine Öffnung in der Außenwand oder
2544 dem Dach eines Gebäudes und dient in erster Linie der Belichtung und der Aussicht. Der Be-
2545 griff der Festverglasung als mögliche Abgrenzung zu einem offenbaren Fenster verwendet die
2546 Landesbauordnung 2018 nicht. Der im Gesetz an mehreren Stellen verwendete Begriff „Fens-
2547 ter“ gibt für sich allein keine Auskunft darüber, ob es sich um ein offenbares Fenster handeln
2548 muss oder nicht. Diese Frage lässt sich nur im Zusammenhang mit der Norm, in der der Begriff
2549 „Fenster“ jeweils verwendet wird, beantworten.

2550

2551 Öffnenbar müssen die in §§ 5 Absatz 1 Satz 2, 33 Absatz 3, 37 Absatz 5 BauO NRW 2018 sein,
2552 weil das Gesetz davon ausgeht, dass auch der zweite Rettungsweg von der flüchtenden Person
2553 bis zum Rettungsgerät der Feuerwehr passiert werden kann, ohne vorher die Glasscheibe zer-
2554 stören zu müssen.

2555
2556 Öffnenbar kraft ausdrücklicher Anordnung müssen auch die in § 35 Absatz 8 Nr. 1 BauO NRW
2557 2018 geregelten Fenster sein. Auch § 38 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 BauO NRW 2018 ist
2558 nur einschlägig, wenn es sich um offenbare Fenster handelt, weil ansonsten keine Absturzge-
2559 fahr besteht, die mit Brüstungen zu verhindern wäre.

2560
2561 Nicht öffnenbar können die in §§ 43 Absatz 1 Satz 2 und 46 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018
2562 erwähnten Fenster sein. Dann muss allerdings eine ausreichende Belüftung auf andere Art und
2563 Weise erfolgen und es darf keine Gesundheitsbeeinträchtigung – auch nicht in psychischer Hin-
2564 sicht- erfolgen. Nicht von Bedeutung ist die Möglichkeit der Öffenbarkeit von Fenstern in den
2565 §§ 10 Absatz 6 Nr. 3, 28 Absatz 2 Nr. 1 und 32 Absatz 3 Nr. 3 und Absatz 5 Satz 1 und Satz 2
2566 a) BauO NRW. Ebenfalls nicht relevant ist die Möglichkeit der Öffenbarkeit von Fenstern in §
2567 35 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018, weil es nur um deren Belichtungsfunktion geht und in §
2568 62 Absatz 1 Nr. 11 c) BauO NRW 2018, weil es nur um die Verfahrensfreiheit für das Bauteil
2569 Fenster und seine erforderliche Wand- oder Dachöffnung geht.

2570 2571 **37.4**

2572 **Zu Absatz 4**

2573 Nach Absatz 4 muss jedes Kellergeschoss ohne Fenster mindestens eine Öffnung ins Freie ha-
2574 ben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Schutzziel dieser Forderung ist es, eine Rauch-
2575 ableitung aus Kellergeschossen zur Unterstützung der Brandbekämpfung der Feuerwehr zu er-
2576 möglichen. Es muss mindestens eine Entrauchungsöffnung geöffnet werden können bezie-
2577 hungsweise permanent geöffnet sein, zum Beispiel eine Kelleraußentür, ein Kellerfenster oder
2578 eine andere Öffnung, die möglichst entgegengesetzt zur Zuluftöffnung liegt. Im Regelfall wird
2579 die für die Rauchableitung erforderliche Zuluft mit einem mobilen Lüftungsgerät der Feuer-
2580 wehr durch die Tür vom notwendigen Treppenraum zum Kellergeschoss zugeführt und der
2581 Rauch durch die oben genannte Öffnung ins Freie abgeleitet. Falls ein Kellergeschoss ohne
2582 Fenster zum Beispiel durch den notwendigen Treppenraum geteilt ist, dann ist für jeden Teil
2583 des Kellergeschosses mindestens eine Öffnung ins Freie erforderlich. In Absatz 4 wird „min-
2584 destens eine Öffnung ins Freie“ verlangt, ohne die Mindestgröße des freien Querschnitts dieser
2585 Öffnung vorzugeben. Aus § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 kann abgeleitet werden, dass eine
2586 Öffnung mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² stets die Anforderung des Ab-
2587 satzes 4 Satz 1 erfüllt. Das heißt allerdings nicht, dass diese Anforderung nicht auch mit einem
2588 kleineren freien Querschnitt erfüllt werden kann. Zum Beispiel kann für die Entrauchung des
2589 gesamten Kellergeschosses eines kleinen Einfamilienhauses ein freier Querschnitt von 0,10 m²
2590 ausreichen und für einen einzelnen Kellerraum ein noch wesentlich kleinerer Querschnitt

2591 **37.5**

2592 **Zu Absatz 5**

2593 **37.5.1**

2594 **Zu Absatz 5 Satz 1**

2595 Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß
2596 sein. Diese Fenster können wahlweise stehend oder liegend angeordnet werden.

2597
2598 Das erforderliche Maß von Fensteröffnungen darf durch feststehende Pfosten oder Riegel im
2599 Fensterrahmen nicht eingeschränkt werden. Es muss sichergestellt sein, dass Menschen sich im

2600 Brandfall gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können (siehe auch Nummer
2601 37.5.4).

2602

2603 **37.5.3**

2604 **Zu Absatz 5 Satz 3**

2605 Im Falle des Satzes 3 ist eine Abweichungsentscheidung erforderlich.

2606

2607 **37.5.4**

2608 **Zu Absatz 5 Satz 4**

2609 Satz 4 fordert, dass sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Ein-
2610 satzkkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können müssen. Satz 4 bezieht sich auf die
2611 in Satz 2 genannten Fenster, die als Rettungsweg dienen und die in Dachschrägen oder Dach-
2612 aufbauten liegen.

2613

2614 Hieraus kann nicht der Schluss gezogen werden, dass es nicht erforderlich ist, Menschen zu
2615 ermöglichen, sich von Fenstern, die als Rettungsweg dienen und die in einer Außenwand liegen,
2616 zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr be-
2617 merkbar zu machen. Wenn diese Rettungswegfenster mit elektrisch betriebenen Rollläden aus-
2618 gestattet sind, die im Gefahrenfall und bei Stromausfall nicht manuell zu öffnen sind, dann sind
2619 sie keine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stellen im Sinne des § 33 Absatz 2
2620 Satz 2.

2621

2622 Die Anforderungen des § 33 Absatz 2 Satz 2 erfüllen Rettungswegfenster mit elektrisch betrie-
2623 benen Rollläden, wenn diese Rollläden bei einem Stromausfall von innen mechanisch zu öffnen
2624 sind (zum Beispiel Handkurbel oder eine Notbedienung in Form von zu öffnenden Spezialla-
2625 mellen) oder über eine gesicherte akku-betriebene Steuerung verfügen.

2626

2627 In diesen Fällen ist die Bauherrschaft dazu zu verpflichten, die Informationen über die Hand-
2628 habung dieser Vorrichtungen zum Öffnen der elektrisch betriebenen Rollläden im Notfall an
2629 die Eigentümer beziehungsweise Mieter der jeweiligen Nutzungseinheit weiterzugeben und die
2630 Weitergabe dieser Information auch bei Eigentümer- oder Mieterwechsel sicherzustellen.

2631

2632 **38**

2633 **Umwehungen**

2634 **38.1**

2635 **Zu Absatz 1**

2636 **38.1.1**

2637 **Zu Absatz 1 Nummer 1**

2638 „Im Allgemeinen zum Begehen bestimmt“ sind zum Beispiel Dachterrassen, Balkone, Em-
2639 poren und Galerien. Nicht hierunter fallen Flachdächer, die nur gelegentlich für die Durchfüh-
2640 rung von Inspektions- oder Reparaturarbeiten betreten werden. Es kommt nicht auf die objek-
2641 tive Eignung, sondern auf die subjektive Bestimmung der Flächen an.

2642

2643 „Begehbar“ sind Flächen, wenn sie durchtrittsicher ausgebildet sind.

2644

2645 **38.1.3**

2646 **Zu Absatz 1 Nummer 3**

2647 Nach Absatz 1 Nummer 3 sind Dächer oder Dachteile, die auch nur zum zeitweiligen Aufent-
2648 halt bestimmt sind, mit Umwehungen zu versehen. Damit sind solche Dächer oder Dachteile

2649 gemeint, auf denen sich Personen bestimmungsgemäß aufhalten können, zum Beispiel auf einer
2650 Dachterrasse.

2651
2652 Nicht erfasst ist der Aufenthalt von Personen zur Durchführung von Wartungs-, Reparatur- oder
2653 Inspektionsarbeiten; insofern sind nach § 32 Absatz 9 andere Sicherheitsvorkehrungen erforder-
2654 lich.

2655
2656 **38.1.6**

2657 **Zu Absatz 1 Nummer 6**

2658 Absatz 1 Nummer 6 gilt auch für Treppen innerhalb von Wohnungen. Eine Umwehrung ist von
2659 einem bloßen Handlauf zu unterscheiden. Eine Umwehrung muss in der konkreten Verwen-
2660 dungssituation vor einem Absturz sichern. Umwehrungen für Treppen sind durch VV TB
2661 NRW, Anlage A 4.2/1 der modifizierten DIN 18065:2015-03 geregelt. Wohngebäude der Ge-
2662 bäudeklassen 1 und 2 sowie Wohnungen sind zwar von der Anwendung dieser Technischen
2663 Baubestimmung ausgenommen, jedoch ist auch in diesen Fällen für eine Umwehrung erforder-
2664 lich.

2665
2666

2667 **38.3**

2668 **Zu Absatz 3**

2669 Die Höhe der Brüstung ist in der Regel von der Oberkante beziehungsweise Oberfläche Fertig-
2670 fußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen
2671 Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen.

2672
2673 Im Gegensatz zu Umwehrungen, bei denen der untere Bezugspunkt für die Bemessung der
2674 Höhe nach Absatz 1 Nummer 1 die im Allgemeinen zum Begehen bestimmte Fläche ist, fehlt
2675 es im Hinblick auf Fensterbrüstungen an einer Konkretisierung des unteren Bezugspunktes für
2676 die Bemessung der Höhe.

2677
2678 Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat 2001 entschieden, dass hin-
2679 sichtlich des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Höhe von Fensterbrüstungen auf
2680 die Fläche unmittelbar vor der Fensterbrüstung abzustellen ist und dass es sich hierbei im Re-
2681 gelfall um den Fußboden vor dem Fenster handeln dürfte. Das Oberverwaltungsgericht hat wei-
2682 terhin ausgeführt, dass auf die Fläche unmittelbar vor der Fensterbrüstung abzustellen ist, „so-
2683 weit sie zum Betreten in Betracht kommt“ und dass ein gefliester Sockel mit einer Tiefe von
2684 0,21 m dieses Kriterium erfüllt (OVG NRW, B. v. 30.11.2001 – 10 B 1465/01).

2685
2686 Bei niedrigen Fensterbrüstungen kann sich im Hinblick auf die erforderliche Höhe einer Um-
2687 wehrung die Frage stellen, ob die Fensterbrüstung selbst zum Betreten in Betracht kommt.
2688 Fensterbrüstungen, welche die vorgeschriebene Höhe von mindestens 0,80 m beziehungsweise
2689 0,90 m haben, kommen nicht zum Betreten in Betracht, da sie nicht betreten werden können,
2690 sondern allenfalls erklettert werden können. Je niedriger eine Fensterbrüstung ist, umso eher
2691 kann sie auch zum Betreten in Betracht kommen. Dies hängt insbesondere von der Höhe, Tiefe
2692 und Neigung der Fensterbrüstung beziehungsweise der Fensterbank ab. Zum Beispiel kommt
2693 eine ebene Fensterbank dann zum Betreten in Betracht, wenn sie derart niedrig und tief ist, dass
2694 sie die Anforderungen der DIN 18065 an eine Treppenstufe erfüllt (Steigung max. 210 mm,
2695 Auftritt min. 210 mm).

2696
2697 Bei Fensterbrüstungen, deren Höhe zwischen den vorgenannten Maßen von 0,80 m und 0,21 m
2698 liegt, muss im Einzelfall entschieden werden, ob sie zum Betreten in Betracht kommen. Der
2699 Maßstab für diese Frage ist eine durchschnittlich große erwachsene Person, die nicht in ihrer

2700 Mobilität eingeschränkt ist. Wenn die Fensterbrüstung zum Betreten in Betracht kommt, muss
2701 die erforderliche Höhe der Umwehrung von der Oberfläche der Fensterbrüstung als unterer
2702 Bezugspunkt gemessen werden.

2703

2704 **39**

2705 Aufzüge § 39 legt Aufzügen, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen,
2706 keine Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen mehr auf. Daraus folgt, dass bauordnungs-
2707 rechtlich keine Prüfverpflichtungen mehr für den anlagentechnischen Teil von Aufzügen beste-
2708 hen. Für zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken verwendete Aufzugsanlagen gelten
2709 weiterhin die Vorschriften des ÜAnlG. Vermietete Wohnungen dienen gewerblichen bzw. wirt-
2710 schaftlichen Zwecken.

2711 Zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen des § 3 sind vor Aufzügen und in den Auf-
2712 zugs-kabinen deutlich sichtbare Schilder anzubringen, die darauf hinweisen, dass es verboten
2713 ist, den Aufzug im Brandfall zu benutzen.

2714 **39.1**

2715 **Zu Absatz 1**

2716 Soweit Aufzüge nach Satz 3 ohne eigene Fahrschächte errichtet werden dürfen, finden die Ab-
2717 sätze 2 und 3 für Fahrschächte keine Anwendung. Aufzüge mit einer sicheren Umkleidung
2718 innerhalb des Treppenraums, z.B. mit Glasflächen, Maschendraht oder gemauerter Kalksand-
2719 steinwand, ohne Öffnungen durch diese Umkleidungen zu an den Treppenraum angrenzende
2720 Räumen, bedürfen keiner gesonderten Möglichkeit zur Rauchableitung; die Rauchableitung
2721 kann in diesen Fällen über den Treppenraum erfolgen.

2722 Werden die Aufzüge vollflächig mit Bauteilen dicht und sicher umkleidet (quasi wie ein
2723 Schacht), ist die ausreichende Lüftung dieses Fahrweges entsprechend Absatz 3 sicherzustellen.

2724

2725 **39.2**

2726 **Zu Absatz 2**

2727 Als Aufzugsbauteile und Fahrschachttüren sind Bauteile auszuwählen, die den Anforderungen
2728 der 12. Produktsicherheitsverordnung - Aufzugsverordnung – genügen.

2729

2730 **39.3**

2731 **Zu Absatz 3**

2732 Die Verschlüsse der Rauchaustrittsöffnungen können über eine eigene Steuereinheit so ange-
2733 steuert werden, dass sie im Brandfall selbsttätig öffnen.

2734 Soweit eine Überwachung des Fahrschachtes oder der Bereich vor den Fahrschachttüren auf
2735 Raucheintritt durch eine Anlage zur Branderkennung erfolgt, die auch den Verschluss ansteuert,
2736 genügt dies den Anforderungen des Satzes 2. Diese Anlage muss nicht weiteren Anforderungen
2737 an Brandmeldeanlagen genügen. Aus der Nutzung einer solchen Anlage ergibt sich keine
2738 Pflicht einer Brandmeldeanlage für andere Teile des Gebäudes.

2739

2740 **39.4 Zu Absatz 4**

2741 Die Vorschrift stellt auf oberirdische Geschosse und nicht auf Vollgeschosse ab. Oberirdische
2742 Geschosse sind in § 2 Absatz 5 definiert.

2743 Die zu erfüllenden Anforderungen zur Barrierefreiheit ergeben sich aus der VV TB NRW.

2744

2745 **39.4.2**
2746 **Zu Absatz 4 Satz 2**
2747 Von der Errichtung eines Aufzuges kann nur unter den Voraussetzungen des Satzes 2 Nummer
2748 1 - 3 abgesehen werden. Besondere Schwierigkeiten im Sinne der Nummer 3 können sich nur
2749 aus der baulichen Situation des Vorhabens ergeben. Es muss sich um besondere Schwierigkei-
2750 ten technischer oder baulicher Art handeln, ein bloß finanzieller Mehraufwand reicht allein
2751 nicht aus. Die Gründe für das Bestehen besonderer Schwierigkeiten sind plausibel darzulegen.
2752
2753 Liegen die Voraussetzungen des Satzes 2 Nummer 1 bis 3 vor, ist eine Abweichungs-entschei-
2754 dung nach § 69 nicht erforderlich.
2755
2756 **39.4.3**
2757 **Zu Absatz 4 Satz 3**
2758 Nach Satz 3 muss ein Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen
2759 in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. In einem Gebäude mit z. B. vier oberirdischen
2760 Geschossen ist daher ein Aufzug erforderlich, auch wenn das vierte Obergeschoss zu einer Mai-
2761 sonettwohnung gehört und über keinen eigenen Zugang verfügt. Allerdings reicht es nach dem
2762 Wortlaut der Vorschrift aus, wenn der Aufzug von der Maisonettwohnung aus barrierefrei er-
2763 reichbar ist. In einem solchen Fall ist es daher nicht erforderlich, dass der Aufzug beide Ge-
2764 schosse einer Maisonettwohnung erschließt.
2765 **40**
2766 **Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**
2767 **40.1**
2768 **40.2**
2769 **Zu Absatz 1 und 2**
2770 Es ist die eingeführte Technische Baubestimmung Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR)
2771 zu beachten.
2772
2773 **40.3**
2774 **Zu Absatz 3**
2775 Werden Installationsschächte und -kanäle durch Decken und Wände hindurchgeführt, an die
2776 keine Anforderungen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsklasse gestellt werden, so bestehen
2777 keine Bedenken aus Gründen des Brandschutzes, wenn schwerentflammbare Baustoffe ver-
2778 wendet werden. Für äußere Bekleidungen, Anstriche und Dämmschichten auf Installations-
2779 schächten und -kanälen dürfen schwerentflammbare Baustoffe verwendet werden, wenn die
2780 Bekleidungen, Anstriche und Dämmschichten nicht durch Wände und nicht durch Decken hin-
2781 durchgeführt werden, an die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit gestellt werden.
2782 Für Installationsschächte und -kanäle in Treppenträumen mit notwendigen Treppen, in Fluren,
2783 die als Rettungswege dienen, und über Unterdecken, an die brandschutztechnische Anforde-
2784 rungen gestellt sind, ist die Verwendung brennbarer Baustoffe unzulässig.
2785
2786 **41**
2787 **Lüftungsanlagen**
2788 **41.2**
2789 **Zu Absatz 2**

2790 **Die nach Absatz 2 an Lüftungsanlagen zu stellenden Brandschutzanforderungen sind in**
2791 **der als Technische Baubestimmungen eingeführten Muster-Richtlinie über brandschutz-**
2792 **technische Anforderungen an Lüftungsanlagen (M-LüAR) in Gebäuden konkretisiert.**

2793 **42**

2794 **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

2795

2796 § 42 enthält allgemeine Anforderungen an die Installation von Feuerungsanlagen und Wärme-
2797 und Brennstoffversorgungsanlagen, um einen sicheren Betrieb dieser Anlagen - vor allem in
2798 Gebäuden - zu gewährleisten.

2799

2800 **42.1**

2801 **Zu Absatz 1**

2802 Eine Feuerungsanlage besteht aus der Abgasanlage und der oder den daran angeschlossenen
2803 Feuerstätte(n). Abgasanlage ist der Oberbegriff für alle technischen Einrichtungen, mit denen
2804 die Verbrennungsgase von Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe (= Ab-
2805 gase) abgeführt werden. Im Wesentlichen sind dies Schornsteine und Abgasleitungen sowie
2806 etwaige Verbindungsstücke zwischen diesen und den Feuerstätten. Als Schornsteine im Sinne
2807 dieser Vorschrift sind rußbrandbeständige Schächte anzusehen, die Abgase von Feuerstätten
2808 für feste Brennstoffe über Dach ins Freie leiten sollen. Um Abgasleitungen im Sinne dieser
2809 Vorschrift handelt es sich bei Leitungen oder Schächten, die nur Abgase von Feuerstätten für
2810 flüssige oder gasförmige Brennstoffe ableiten sollen, und zwar auch dann, wenn die Abgasan-
2811 lage in der Bauart eines Schornsteins ausgeführt ist.

2812

2813 Die Verwendbarkeit einer Abgasanlage für eine Feuerstätte hängt außer von der Brennstoffart
2814 noch von der Temperatur und dem Feuchtegehalt des Abgases sowie davon ab, ob die Abgase
2815 mit Überdruck oder Unterdruck gefördert werden. Welche Feuerstätten an Schornsteine oder
2816 Abgasleitungen im Einzelnen angeschlossen werden dürfen, ergibt sich bei Abgasanlagen mit
2817 Ü-Zeichen aus dem Übereinstimmungsnachweis (§ 24) und bei Abgasanlagen mit CE-Kenn-
2818 zeichnung aus dem Konformitätsnachweis gemäß der der CE-Kennzeichnung zugrundeliegen-
2819 den Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft.

2820

2821

2822 **42.1.2**

2823 **Zu Absatz 1 Satz 2:**

2824 Ursache für Brände können Flugfeuer, Funkenflug oder unkontrollierte Rußbrände in den
2825 Schornsteinen sein. Geeignete Maßnahmen gegen Flugfeuer und Funkenflug sind in erster Li-
2826 nie die Ausstattung der Feuerungsanlagen mit Funkenfängern oder Rauchkammern vor dem
2827 Schornstein. Funkenfänger sind z. B. trichterförmige oder korbartige Drahtgeflechte mit einer
2828 Maschenweite von 6 x 6 mm und einer Drahtdicke von 2.5 mm oder mehr in den Verbindungs-
2829 stücken. Rauchkammern sind kammerartige Erweiterungen der Verbindungsstücke, in denen die
2830 Abgasgeschwindigkeit durch die Querschnittsvergrößerung derartig sinkt, dass brennende Ab-
2831 gasbestandteile sich absetzen. Unkontrollierte Rußbrände in den Schornsteinen können nur
2832 durch häufiges Reinigen der Schornsteine verhindert werden; erforderlichenfalls sind dabei be-
2833 sondere Reinigungsverfahren zu verwenden. Rechtsgrundlage hierfür ist die Kehr- und Über-
2834 prüfungsordnung vom 16. Juni 2009 (BGBl. I S. 1292), - KÜO -. In der Baugenehmigung soll

2835 die Bauherrschaft in diesen Fällen auf diekehr- oder überprüfungspflichtigen Reinigungspflichten nach der KÜO hingewiesen werden.

2837

2838 **42.7**

2839 **Zu Absatz 7**

2840 Nach Absatz 7 muss die Bauherrschaft sich bei der Errichtung oder Änderung von Feuerungsanlagen in den im Gesetz genannten Fällen von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger (bBS) - nach Prüfung - bescheinigen lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Die Bescheinigungspflicht ist beschränkt auf Abgasanlagen mit Abgasleitungen und auf Abgasanlagen als Schornsteine (zu den Begriffen siehe Nr. 2842 42.1), sowie die Anlagen zur Ableitung der Verbrennungsabgase von Verbrennungsmotoren oder Blockheizkraftwerken.

2848

2849 Die Pflicht entsteht

2850 - bei der Erstinstitution oder

2851 - beim Auswechseln, auch wenn das Auswechseln keiner Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung nach § 62 bedarf, einer oder mehrerer Feuerstätten mit dem Anschluss der Feuerstätte(n) an die Abgasleitung oder den Schornstein.

2854 Änderungen an Feuerstätten wie das Auswechseln der Düse oder des Brenners sind nicht bescheinigungspflichtig, weil dies nicht den Tatbestand eines Feuerstättenanschlusses erfüllt.

2856

2857 Werden Feuerstätten und Abgasleitungen mit CE-Kennzeichnung, die nach den zugehörigen Konformitätsnachweisen miteinander verwendbar sind, (siehe Nr. 42.1), errichtet, sind die ordnungsgemäße Beschaffenheit und Eignung der Abgasleitungen für den Anwendungsfall nach den gemeinschaftsrechtlichen Maßstäben bereits abschließend festgestellt. Eine bBS-Bescheinigung nach Absatz 7 ist dafür nicht erforderlich.

2862

2863 Bescheinigungspflichtig ist aber auch das Errichten oder Ändern von Schornsteinen, auch wenn (noch) keine Feuerstätten angeschlossen werden; bei der Errichtung von Schornsteinen soll die Bauherrschaft außerdem der oder dem bBS durch eine Besichtigung des Rohbauzustandes eine sichere Beurteilung des Schornsteins ermöglichen.

2867

2868 Die Bauherrschaft braucht die bBS-Bescheinigung nicht der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, es sei denn, dass die Bauaufsichtsbehörde dies ausdrücklich verlangt und begründet. Stellt die oder der bBS bei der für die Ausstellung der Bescheinigung erforderlichen Prüfung fest, dass die Abgasanlage sich nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet oder nicht für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n) geeignet ist, hat die oder der bBS die Mängel der Bauaufsichtsbehörde von sich aus mitzuteilen, und zwar so, dass die Bauaufsichtsbehörde ohne eigene Prüfung der Abgasanlage die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen treffen kann. Dies schließt nicht aus, dass die oder der bBS vor der Meldung der Bauherrschaft angemessene Gelegenheit gibt, die Mängel abzustellen.

2877

2878 Die von der oder dem bBS auszustellende Bescheinigung nach Absatz 7 Satz 1 oder die Mängelmitteilung nach § 42 Absatz 7 Satz 3 muss die Angaben entsprechend dem in der Anlage A
2879 zu Nr. 42.7 bekannt gemachten Muster enthalten. Soweit die oder der bBS eine schriftliche
2880 Mitteilung über die durchgeführte Besichtigung des Rohbauzustandes von Schornsteinen (§ 42
2881 Absatz 7 Satz 2) für erforderlich hält, wird empfohlen, das hierfür in der Anlage B zu Nr. 42.7
2882 bekannt gemachte Muster zu verwenden.
2883

2884
2885 Für diese Anlagen, soweit sie in den Anwendungsbereich des § 62 Absatz 1 Satz 2 fallen, muss
2886 sich die Bauherrschaft vor Benutzung der Anlage eine Unternehmer- oder Sachverständigen-
2887 bescheinigung ausstellen lassen.
2888

2889 **43**
2890 **Sanitäre Anlagen, Wasserzähler**
2891 **Zu Absatz 2**
2892 **43.2**
2893 Der Wasserzähler muss nicht in der Wohnung oder Nutzungseinheit angebracht sein. Es kann
2894 auch ein Zwischenzähler außerhalb der Wohnung oder der Nutzungseinheit sein.
2895

2896 Eine Nachrüstung bestehender Wohnungen (d.h. von Wohnungen, die vor dem 01.01.1996 er-
2897 richtet wurden) sieht Absatz 2 nicht vor. Eine Verpflichtung kann auch nicht aus dem Umstand
2898 hergeleitet werden, dass die Vorrichtungen für die Montage von Wasserzählern bereits vorhan-
2899 den sind.
2900

2901 Ein unverhältnismäßiger Aufwand im Sinne des Absatz 2 Satz 2 ist dann anzunehmen, wenn
2902 zur Erfassung des Wasserverbrauchs der Wohnung oder sonstigen Nutzungseinheit bauliche
2903 Veränderungen vorgenommen werden müssten, die den üblichen Aufwand für einen Anschluss
2904 eines oder zweier Wasserzähler an ein vorhandenes Wasserrohrnetz deutlich überstiegen. Die
2905 Bauaufsichtsbehörde kann die Ausstattung von Wohnungen mit Wasserzählern bei genehmi-
2906 gungspflichtigen Baumaßnahmen im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung nachprüfen.
2907

2908 **44**
2909 **Aufbewahrung fester Abfallstoffe**
2910 **44.1**
2911 **Zu Absatz 1**
2912 Die für die Aufbewahrung, unabhängig davon, ob in Abfallbehältern oder –säcken, bestimmten
2913 Räume müssen über einen direkten Zugang bzw. Öffnung ins Freie verfügen. Dass sich die
2914 Räume ebenerdig befinden müssen, fordert die Regelung nicht. Eine Unmittelbarkeit ist damit
2915 auch dann gegeben, wenn die Entleerung bzw. der Abtransport der festen Abfallstoffe z.B. über
2916 einen eigenen Müllaufzug ins Freie erfolgt.

2917 Erfolgt der Transport über weitere Flure oder z.B. über eine Rampe in der Tiefgarage ins Freie,
2918 kann jedoch nicht mehr von einer Unmittelbarkeit ausgegangen werden.
2919

2920 **44.2**
2921 **Zu Absatz 2**

2922 Eine Genehmigung auf der Grundlage des Absatz 2 Satz 2 kann nicht in Betracht kommen,
2923 wenn der Abfallschacht z. B. gegen brandschutzrechtliche Vorschriften verstößt.

2924

2925 **45**

2926 **Blitzschutzanlagen**

2927

2928 In NRW muss nicht jedes Haus mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet sein. Nur die baulichen
2929 Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu
2930 schwerwiegenden Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu ver-
2931 sehen.

2932

2933 Die Errichtung einer Blitzschutzanlage (Erfordernis und bauliche Ausführung) soll unter Be-
2934 achtung des technischen Regelwerks – Blätter der Normenreihe DIN EN 62305 – Blitzschutz
2935 (national unter „VDE 0185“ mit ihren Teilen bekannt) erfolgen.

2936

2937 **46**

2938 **Aufenthaltsräume**

2939 **46.1.**

2940 **Zu Absatz 1**

2941 Der Absatz 1 regelt abschließend die zulässige lichte Höhe von Aufenthaltsräumen. Eine Ab-
2942 weichungsentscheidung nach § 69 ist daher nur gemäß Absatz 1 Satz 2 möglich.

2943

2944 Die Anforderungen des Absatz 1 gelten auch für Emporen und Galerien, soweit es sich um
2945 Aufenthaltsräume handelt.

2946

2947 **46.2**

2948 **Zu Absatz 2**

2949 Die Einhaltung des Rohbaumaßes der Fenster gewährleistet nicht zwangsläufig die ausrei-
2950 chende Belichtung mit Tageslicht. Vielmehr muss gerade bei Aufenthaltsräumen in Kellerge-
2951 schossen im Einzelfall geprüft werden, ob das Erfordernis aus Absatz 2 Satz 1 eingehalten wird.
2952 Bei einer Belichtung, die nur durch Abgrabung des Geländes vor den Fenstern ermöglicht wird,
2953 ist zu beurteilen, ob der Lichteinfall noch als ausreichend für Wohnzwecke angesehen werden
2954 kann. Es obliegt im jeweiligen Einzelfall den Entwurfsverfassenden, den Geländeverlauf vor
2955 den Kellerfenstern so zu planen, dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tages-
2956 licht gewährleistet ist.

2957

2958 Die Anforderungen des Absatz 2 Satz 2 erfordern nicht zwingend die Öffnungsmöglichkeit der
2959 Fenster. Im Fall der fehlenden Öffnungsmöglichkeit muss allerdings eine ausreichende Belüf-
2960 tung auf andere Art erfolgen.

2961

2962 **46.3**

2963 **Zu Absatz 3**

2964 Aufenthaltsräume, deren Nutzung die Anordnung von Fenstern verbietet sind z. B. Dunkelkam-
2965 mern in Fotolabors.

2966

2967 Als ähnliche Räume, die ohne Fenster oder mit einer geringeren Fensterfläche als nach Absatz
2968 3 zulässig sind, kommen Hörsäle, Sitzungssäle und andere Räume, in denen sich derselbe Per-
2969 sonenkreis nur während weniger Stunden aufhält, in Betracht sowie Arbeitsräume, die nach §
2970 7 Absatz 1 ArbStättV keine Sichtverbindung nach außen haben müssen. Voraussetzung ist, dass
2971 Gesundheitsbedenken nicht bestehen.

2972

2973 **47**

2974 **Wohnungen**

2975 Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen
2976 sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppen-
2977 raum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben.

2978

2979 Die in der BauO NRW 2018 gestellten Anforderungen an Wohnungen gelten auch für Ferien-
2980 wohnungen.

2981

2982 **47.1**

2983 **Zu Absatz 1**

2984 Die Lüftung fensterloser Küchen oder Kochnischen muss allgemein anerkannten Regeln der
2985 Technik entsprechen.

2986

2987 **47.2**

2988 **Zu Absatz 2**

2989 Als reine Nordlage gilt die Lage der Außenwand zwischen NO und NW. Diese Vorschrift gilt
2990 auch bei Kleinwohnungen (z. B. Appartements, Altenwohnungen). Es handelt sich hierbei um
2991 zwingendes Recht. Da eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume den Anforderungen
2992 an gesunde Wohnverhältnisse und damit denen des § 3 Absatz 1 widerspräche, kommt nach
2993 dieser Vorschrift eine Abweichung gem. § 69 Absatz 1 nicht in Betracht.

2994

2995 **47.3**

2996 **Zu Absatz 3**

2997 In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege
2998 von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.

2999

3000 **47.3.1**

3001 **Zu Absatz 3 Satz 1**

3002 Rauchwarnmelder werden als Frühwarnsystem insbesondere während der Schlafenszeit für den
3003 Schutz der sich in einer Wohnung aufhaltenden Personen gefordert. Die Vorschrift zielt jedoch
3004 nicht darauf ab, dass Personen in anderen Nutzungseinheiten gewarnt oder Sachschäden ver-
3005 mieden werden.

3006

3007 Für die Ausstattung sowie den Ersatz defekter oder überalterter Rauchwarnmelder ist die Bau-
3008 herrschaft/der Eigentümer und die Eigentümerin zuständig, dies entbindet nicht von der Pflicht
3009 gemäß Satz 3 zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft durch die unmittelbar besitzha-
3010 bende Person, z.B. durch Tausch der Batterien.

3011

3012 Es dürfen nur Rauchwarnmelder verwendet werden, die nach der DIN EN 14604 in Verkehr
3013 gebracht wurden und ein entsprechendes CE-Zeichen tragen. Sind in Wohngebäuden Brand-

3014 meldeanlagen oder Gefahrenwarnanlagen mit Rauchmeldern gemäß DIN EN 54-7 in den aus-
3015 zustattenden Räumen vorhanden, kann auf eine zusätzliche Installation mit Rauchwarnmeldern
3016 gemäß DIN EN 14604 verzichtet werden, wenn die örtliche Alarmierung in den Räumen si-
3017 chergestellt ist.

3018
3019 Auch Räume, die zu Schlafzwecken vorgesehen oder ausgestattet sind, wie z.B. Einzimmerap-
3020 partements, sind Schlafräume. Notwendige Treppen innerhalb von Wohnungen, die auch die
3021 Erschließungsfunktion eines Flures übernehmen, sind Teil der Flure innerhalb einer Wohnung
3022 und folglich in die Überwachung mit einzubeziehen. Flure in Kellern, in denen sich keine Auf-
3023 enthaltsräume befinden, müssen nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Ein Einfam-
3024 ilienhaus ist ein Gebäude, das auch mindestens eine Wohnung enthält und ist deshalb mit
3025 Rauchwarnmeldern auszustatten.

3026
3027 Gemäß § 49 Absatz 7 Satz 3 in der Fassung vom 21. März 2013 waren Bestandswohnungen bis
3028 spätestens 31. Dezember 2016 mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten, so dass alle Wohnungen
3029 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen.

3030
3031 Kontrollen zur durchgeführten Ausstattung durch die zuständigen unteren Bauaufsichtsbehör-
3032 den sind nicht vorgesehen. Bei Beschwerden von Mietern wegen unterlassener Ausstattung
3033 dürfte ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde in der Regel nicht in Betracht kommen, da
3034 Mietern jederzeit mit geringem Aufwand die Installation von Rauchwarnmeldern möglich ist.
3035 Verweigert ein Mieter den Zugang für die Ausstattung, muss der Eigentümer das ihm nach
3036 BGB zustehende Betretungsrecht notfalls zivilrechtlich durchsetzen. Duldungsverfügungen der
3037 Bauordnungsbehörde kämen grundsätzlich zwar auch in Betracht, allerdings kann die Bauauf-
3038 sichtsbehörde wegen des Subsidiaritätsgrundsatzes auf den Zivilrechtsweg verweisen.

3039
3040 **47.3.2**

3041 **Zu Absatz 3 Satz 2**

3042 Die Anleitungen der Hersteller enthalten in der Regel bereits ausreichende Vorgaben zu Mon-
3043 tage, Wartung und Bedienung. Als allgemein anerkannte Regel der Technik im Sinne des § 3
3044 Absatz 2 Satz 1 gilt die nicht als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 14676-1 - Rauch-
3045 warnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Teil
3046 1: Einbau, Betrieb und Instandhaltung.

3047 Es ist nicht erforderlich, dass die Tätigkeiten nach DIN 14676-1 von Fachkräften für Rauch-
3048 warnmelder nach DIN 14676-2 durchgeführt werden.

3049
3050 **47.3.3**

3051 **Zu Absatz 3 Satz 3**

3052 Die unmittelbar besitzhabende Person ist in der Regel der Mieter oder der selbstnutzende Ei-
3053 gentümer einer Wohnung. Es können aber auch Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder
3054 andere Personen sein, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben.

3055 Das heißt, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder durch den
3056 Mieter regelmäßig die Anforderung des Satzes 3 erfüllt. Eine Sicherstellung der Betriebsbereit-
3057 schaft durch eine Fachfirma ist nicht erforderlich.

3058
3059 Zieht der Eigentümer die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft an sich, ist dies zu dokumen-
3060 tieren.

3061
3062 **47.4**

3063 **Zu Absatz 4**

3064

3065 Absatz 4 schreibt nicht vor, dass die Abstellflächen innerhalb einer Wohnung liegen müssen.
3066 Sie können aber innerhalb einer Wohnung liegen. Die Abstellflächen müssen im Grundriss er-
3067 kennbar sein.

3068
3069 Die Größe der Abstellfläche soll mindestens 6 m² betragen, 0,5 bis 1 m² der Fläche soll inner-
3070 halb der Wohnung liegen. Eine Unterschreitung der insgesamt erforderlichen Fläche kommt
3071 nur in begründeten Fällen, beispielsweise bei Studentenwohnungen, in Betracht.

3072 Als leicht erreichbar und barrierefrei zugänglich können Abstellflächen für Kinderwagen und
3073 Mobilitätshilfen (Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel) im Allgemeinen nur angese-
3074 hen werden, wenn sie zu ebener Erde oder in einem Geschoss, das mithilfe eines Aufzuges
3075 erreicht werden kann, eingerichtet werden.

3076

3077 **47.5**

3078 **Zu Absatz 5**

3079

3080 Absatz 5 befasst sich mit der bauordnungsrechtlichen Einordnung von Nutzungseinheiten zum
3081 Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen.

3082

3083 Vor Anwendung des Absatzes 5 ist zu entscheiden, ob es sich um Wohnungen oder um Räume
3084 besonderer Art oder Nutzung (Sonderbau) handelt.

3085

3086 Für die Beurteilung der Frage, ob eine Wohnnutzung vorliegt, sind nach verwaltungsgerichtli-
3087 cher Rechtsprechung folgende Kriterien maßgeblich:

3088

- 3089 a) bauliche Abgeschlossenheit,
- 3090 b) eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- 3091 c) Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises,
- 3092 d) Rückzugsmöglichkeiten in die Privatsphäre sowie
- 3093 e) Freiwilligkeit des Aufenthalts.

3094

3095 Am Tatbestand der Wohnnutzung ändert sich nichts, wenn im Lauf der Zeit in der Wohnge-
3096 meinschaft eine Pflegebedürftigkeit einer oder mehrerer Personen eintritt. Die Bewohnerschaft
3097 nimmt auf eigene Verantwortung oder auf Verantwortung Angehöriger und in freier Wahl der
3098 Anbieter die Pflege und Betreuungsleistungen wahr.

3099

3100 Von einer Einschränkung der Selbstrettungsfähigkeit kann regelmäßig dann nicht ausgegangen
3101 werden, wenn sich Betreuungsleistungen auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung
3102 oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste beschränken, wie sie in
3103 Wohnanlagen des „Betreuten Wohnens“ angeboten werden. Wenn die Kriterien für eine Wohn-
3104 nutzung nicht vorliegen, ist die Nutzung zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen
3105 mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als
3106 Sonderbau einzustufen. Halten solche Nutzungseinheiten die Kriterien nach den Nummern 1
3107 bis 3 ein, sind keine besonderen Anforderungen nach § 50 Absatz 1 an diesen Sonderbau zu
3108 stellen. Wenn die Nutzungseinheiten jedoch mindestens eines der Kriterien nach den Nummern

3109 1 bis 3 nicht einhalten (z.B. ist einzeln für genau sechs Personen bestimmt), können im Einzel-
3110 fall besondere Anforderungen nach § 50 Absatz 1 an die Nutzungseinheiten gestellt werden.
3111 (siehe auch: Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Ein-
3112 richtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen). Bescheinigungen nach § 68 Absatz 2 Satz 1
3113 Nr. 3 i.V.m. § 68 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe c sind in diesen Fällen nicht möglich, die Einhal-
3114 tung der brandschutzrechtlichen Anforderungen ist von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen (§
3115 68 Absatz 6 Satz 1).

3116
3117 Während Absatz 5 in den Fällen der Nummern 1 bis 3 festlegt, dass keine besonderen Anfor-
3118 derungen nach § 50 Absatz 1 an einen Sonderbau zu stellen sind, dienen die Kriterien des § 50
3119 Absatz 2 Nummer 8 Buchstabe a bis c dazu zu entscheiden, ob es sich um einen großen Son-
3120 derbau handelt, für den das Baugenehmigungsverfahren nach § 65 durchzuführen ist.

3121
3122 **48**
3123 **Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze**
3124 Die grundsätzliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätze ergibt sich aus § 48 Absatz 1 Satz 1
3125 i. V. m. § 87 Absatz 1 Nummer 7 bzw. § 87 Absatz 1 Nummer 4.

3126
3127 Für die Ermittlung der Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze wird auf
3128 die Verordnung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Lan-
3129 des Nordrhein-Westfalen über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stell-
3130 platzVO) verwiesen.

3131
3132 **48.1**
3133 **Zu Absatz 1**
3134 Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes
3135 oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen,
3136 dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird (§
3137 6 GEIG). Bei neuen Nicht-Wohngebäuden gilt die Pflicht ab mehr als sechs Stellplätzen, dann
3138 muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich ein
3139 Ladepunkt errichtet werden. Bei bestehenden Gebäuden entsteht eine Verpflichtung bei be-
3140 stimmten Renovierungsmaßnahmen (§7 GEIG).

3141
3142 Gemäß § 1 der DurchführungsVO zum GEIG sind die für den Vollzug zuständigen Behörden
3143 die kreisfreien Städte, die Großen und die Mittleren kreisangehörigen Städte (im Sinne des § 4
3144 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) und die Kreise für die übrigen kreisan-
3145 gehörigen Gemeinden.

3146
3147 Im Rahmen der Anforderungen der §§ 6, 7 GEIG dürften die Aufgaben der Gemeinden regel-
3148 mäßig organisationsintern auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen werden.

3149
3150 Die Angaben zu den Anforderungen des GEIG sind in die entsprechenden Felder des amtlichen
3151 Vordrucks Baubeschreibung (Anlage 1/7 zur VV BauprUFVO) einzutragen.

3152
3153 **48.2**

3154 **Zu Absatz 2**

3155 Die grundsätzliche Möglichkeit der Ablöse von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstell-
3156 plätzen durch Geldzahlung wird bereits durch die Ermächtigungen gemäß § 87 Absatz 1 Num-
3157 mer 7 bzw. § 89 Absatz 1 Nummer 4, die auch eine Regelung zur Ablösung der Herstellungs-
3158 pflicht und der Höhe der Ablösungsbeträge enthalten, impliziert. Ferner setzt auch die Rege-
3159 lung des § 48 Absatz 2 BauO NRW, die die Verwendung der Ablösungsbeträge regelt, eine
3160 Zulässigkeit der Ablösung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen voraus.

3161
3162 Ablösungsbeträge, die aufgrund der BauO NRW 2000 erhoben wurden, dürfen nur für die nach
3163 § 51 Absatz 6 BauO NRW 2000 festgesetzten Zwecke verwendet werden.

3164

3165 **49**

3166 **Barrierefreies Bauen**

3167 **49.1**

3168 **Zu Absatz 1**

3169 Gemäß Absatz 1 Satz 1 müssen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen alle
3170 Wohnungen „im erforderlichen Umfang“ barrierefrei sein. Dieser erforderliche Umfang wird
3171 durch die Regeln zum barrierefreien Bauen von Gebäuden mit Wohnungen in der VV TB NRW
3172 konkretisiert.

3173

3174 Absatz 1 gilt nicht nur bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, sondern
3175 auch bei deren baulicher Änderung und Nutzungsänderung. Bei baulichen Änderungen im Be-
3176 stand ist § 59 Absatz 2 Satz 2 zu beachten.

3177

3178 Nach § 39 Absatz 4 Satz 1 müssen Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern,
3179 mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Absatz 1
3180 Satz 2 stellt klar, dass § 39 Absatz 4 Satz 1 in Bezug auf die Aufzugspflicht eine lex specialis
3181 zu Absatz 1 darstellt. In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen, deren Woh-
3182 nungen nach Absatz 1 im erforderlichen Umfang barrierefrei sein müssen, sind daher Aufzüge
3183 nur dann gefordert, wenn es sich um ein Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen
3184 und kein Ein- und Zweifamilienhaus handelt.

3185

3186 Eine Maisonette-Wohnung ist im erforderlichen Umfang barrierefrei, wenn diese die Anforde-
3187 rungen an die Barrierefreiheit nach Absatz 1 auf allen Ebenen erfüllt oder zumindest dann,
3188 wenn die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach Absatz 1 von der Ebene erfüllt werden,
3189 in der die zentralen Versorgungsfunktionen vorgesehen sind (Wohn- und Schlafräum, Toilette
3190 und Bad, Küche oder Kochnische).

3191

3192 **49.2**

3193 **Zu Absatz 2**

3194 Gemäß Absatz 2 Satz 1 müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, im erforder-
3195 lichen Umfang barrierefrei sein. Soweit die baulichen Anlagen einem im Vorhinein nicht be-
3196 stimmbaren Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, fallen sie in den Anwendungsbereich des
3197 Absatz 2. Teilbereiche, die nicht dem Besucher- oder Benutzerverkehr dienen, fallen nicht in

3198 den Anwendungsbereich. Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen (z.B. Arbeitsstätten-
3199 recht) bleiben unberührt.

3200

3201 Handelt es sich um eine Anlage mit mehreren gleichartigen Räumen oder Anlagen, wie Gast-
3202 plätze in Gaststätten, Besucherplätze in Versammlungsstätten, Hotelzimmer, Krankenzimmer,
3203 Hafträume, aber auch Toilettenanlagen, ist die Anlage im erforderlichen Umfang barrierefrei,
3204 wenn die für den jeweiligen Bedarf erforderliche Anzahl an Räumen bzw. Anlagen barrierefrei
3205 zur Verfügung steht. Die technische Ausgestaltung der Anforderungen an die Barrierefreiheit
3206 wird durch die Regeln zum barrierefreien Bauen von öffentlich zugänglichen Gebäuden in der
3207 VV TB NRW konkretisiert.

3208

3209 **49.3**

3210 **Zu Absatz 3**

3211 Hinsichtlich der in Absatz 3 enthaltenen Tatbestandsvoraussetzungen „schwierige Gelände-
3212 verhältnisse“ und „ungünstige vorhandene Bebauung“ kommt es auf die Besonderheiten des je-
3213 weiligen Einzelfalles an.

3214

3215 Ob der Mehraufwand „unverhältnismäßig“ im Sinne des Absatz 3 ist, ist im Einzelfall z. B.
3216 auch danach zu bestimmen, in welchem Verhältnis die erwarteten (unvermeidbaren) Mehrkos-
3217 ten für die Barrierefreiheit zu den Gesamtbaukosten stehen.

3218

3219 Bei Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 3 bedarf es keiner gesonderten Abweichung
3220 nach § 69.

3221

3222 **50**

3223 **Sonderbauten**

3224 **50.1**

3225 **Zu Absatz 1**

3226 Nach Absatz 1 sind Sonderbauten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung. Nach der
3227 Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 11.01.2008, 10 A 1277/07) zur BauO NRW
3228 2000, die insoweit ohne Weiteres auch auf die BauO NRW 2018 übertragbar ist, unterscheiden
3229 sich Sonderbauten von dem „Normalfall“ eines Wohngebäudes geringer oder mittlerer Höhe
3230 insbesondere in der Brandbekämpfung, häufig wechselndem Benutzer- oder Besucherkreis, Be-
3231 sonderheiten der körperlichen oder geistigen Leistungsfähigkeit von Benutzenden und Besu-
3232 chenden. Es kommt also darauf an, ob ein Gebäude in seiner Nutzung hinsichtlich des Gefah-
3233 renrisikos und der Gefahrentatbestände anders als ein Standardgebäude zu beurteilen ist.

3234

3235 Gebäude, die unterhalb der in Absatz 2 genannten Schwellenwerte für große Sonderbauten lie-
3236 gen und die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sind nicht per se (kleine) Sonderbauten
3237 gemäß Absatz 1, sondern nur dann, wenn das Gebäude andere Gefahrenrisiken aufweist als ein
3238 Standardgebäude. Standardgebäude sind beispielsweise Büro- oder Verwaltungsgebäude mit
3239 Nutzungseinheiten bis 400 m² oder Wohn- und Geschäftshäuser mit Nutzungseinheiten in der
3240 Größe von Wohnungen.

3241

3242 Für einige bestimmte Sonderbauten sind die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen
3243 in Rechtsverordnungen („Sonderbauverordnungen“ nach § 87 Absatz 1 Nummer 9) enthalten.
3244 Anforderungen, die über die Sonderbauverordnungen hinausgehen, können nur in atypischen
3245 Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen.

3246

3247 Erleichterungen von Anforderungen in Sonderbauverordnungen können nur durch eine Abwei-
3248 chung gemäß § 69 Absatz 1 zugelassen werden.

3249

3250 **50.1.2**

3251 **Zu Absatz 1 Satz 2**

3252 Die in Absatz 1 Satz 2 genannten Erleichterungen von einer Vorschrift der BauO NRW 2018
3253 können im Einzelfall gestattet werden, wenn

3254

3255 a) die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume der Einhaltung einer Vor-
3256 schrift ganz offensichtlich nicht bedarf, weil sie von dem Regelfall, der der Vorschrift zugrunde
3257 liegt, erheblich abweicht, oder

3258

3259 b) die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird.

3260

3261 Erleichterungen nach Absatz 1 Satz 2 kommen von allen materiellen Anforderungen in Be-
3262 tracht. Mit diesen Erleichterungen sind jedoch keine Abweichungen von Technischen Baube-
3263 stimmungen gemeint (vgl. § 88 Absatz 1 Satz 3).

3264

3265 **50.1.3.**

3266 **Zu Absatz 1 Satz 3**

3267 **50.1.3.7**

3268 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 7**

3269 Die besonderen Anforderungen an Sonderbauten können sich auch auf Brandschutzanlagen, -
3270 einrichtungen und -vorkehrungen erstrecken. Hierzu zählen insbesondere technische Anlagen
3271 und Einrichtungen wie Feuerlöschanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Druckbelüf-
3272 tungsanlagen, Brandmeldeanlagen und Alarmierungsanlagen, wie sie für Sonderbauten in meh-
3273 reren Regelwerken vorgeschrieben sind.

3274

3275 Brandmeldeanlagen mit selbsttätigen Brandmeldern der Kenngröße „Rauch“ sind insbesondere
3276 erforderlich bei unübersichtlich geführter Rettungswegsituation oder in Sonderbauten, in denen
3277 gewohnt und geschlafen wird, wie Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege
3278 oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungs-
3279 fähigkeit eingeschränkt ist (Absatz 2 Nummer 8), Krankenhäuser (Absatz 2 Nummer 9), Wohn-
3280 heime (Absatz 2 Nummer 10) und ähnliches.

3281

3282 Sofern bei Sonderbauten das Erfordernis von Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkeh-
3283 rungen besteht, ist die Bauherrschaft oder der Betreiberin oder dem Betreiber in der Baugeneh-
3284 migung aufzugeben, deren Wirksamkeit und Betriebssicherheit entsprechend den Vorschriften

3285 der PrüfVO NRW zu prüfen. Die Prüfungen sind als Erstprüfung vor der Aufnahme des Be-
3286 triebes und danach regelmäßig wiederkehrend durchzuführen.

3287

3288 Zu den Brandschutzvorkehrungen können auch Feuerwehrpläne nach DIN 14095 gehören.

3289

3290 **50.1.3.18**

3291 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 18**

3292 Die Möglichkeit der Forderung nach einer bestimmten Anzahl von Toiletten richtet sich an
3293 Gebäude mit Besucherinnen und Besucher, zum Beispiel in Versammlungs- oder Verkaufsstät-
3294 ten. Toiletten, die nach Arbeitsschutzvorschriften für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer
3295 vorgehalten werden müssen, werden hiervon nicht erfasst.

3296

3297 **50.1.3.19**

3298 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 19**

3299 Die Nummer 19 greift für Sonderbauten, die nach Absatz 2 nicht zu den großen Sonderbauten
3300 zählen („kleine“ Sonderbauten). Einerseits soll bei diesen Sonderbauten ein Brandschutzkon-
3301 zept nur dann verlangt werden, wenn wesentliche Erleichterungen von den sonst geltenden Vor-
3302 schriften der BauO NRW 2018 gewünscht werden. Andererseits sollen bei kleinen Sonderbau-
3303 ten Brandschutzkonzepte nicht unaufgefordert eingereicht werden.

3304

3305

3306 **50.1.3.20**

3307 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 20**

3308 Die Prüfung des Brandschutzes obliegt sowohl bei kleinen als auch bei großen Sonderbauten -
3309 mit Ausnahme von Mittelgaragen - der Bauaufsichtsbehörde (§ 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3
3310 und § 65 Satz 1, § 68 Absatz 6). Insoweit entfällt in diesen Fällen eine Bescheinigung einer
3311 oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes.

3312

3313 Der Bauaufsichtsbehörde obliegt bei Sonderbauten auch die Bauüberwachung nach § 83 und
3314 die Bauzustandsbesichtigung nach § 84.

3315

3316 Absatz 1 Satz 3 Nummer 20 ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde, Bescheinigungen für eine
3317 sich aus der jeweiligen baulichen Anlage ergebende besondere Gefahrenlage oder eine andere
3318 Besonderheit zu verlangen. Diese besondere Anforderung bezieht sich jedoch nicht auf die
3319 Übernahme der Bauüberwachung als Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde durch staatlich aner-
3320 kannte Sachverständige.

3321

3322 Im Regelfall sind bei kleinen und großen Sonderbauten Bescheinigungen staatlich anerkannter
3323 Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes weder im Genehmigungsverfahren noch
3324 im Zuge der Bauüberwachung vorgesehen.

3325

3326 **50.1.3.21**

3327 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 21**

3328 Bei großen Sonderbauten nach Absatz 2 sollen Fachbauleitende für den Brandschutz benannt
3329 oder von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden. Sie haben darüber zu wachen, dass das
3330 genehmigte Brandschutzkonzept während der Errichtung des Sonderbaus beachtet und umge-

3331 setzt sowie Änderungen oder Ergänzungen des Konzeptes einer Genehmigung zugeführt wer-
3332 den. Als für die Fachbauleitung geeignet sind vor allem die Personen anzusehen, die als Fach-
3333 planerinnen oder Fachplaner nach § 54 Absatz 3 das Brandschutzkonzept aufstellen können.

3334
3335 Weder die Bescheinigungen nach der Nummer 20 noch die Bestellung von Fachbauleitenden
3336 nach der Nummer 21 dienen der Übertragung behördlicher Aufgaben der Bauüberwachung auf
3337 andere am Bau Beteiligte. Es kann daher auch keine Bescheinigung des Fachbauleitenden ver-
3338 langt werden, dass die Bauausführung mit dem Brandschutzkonzept übereinstimmt.

3339

3340 **50.1.3.22**

3341 **Zu Absatz 1 Satz 3 Nummer 22**

3342 Brandschutzbeauftragte sollen – sofern sich ihr Erfordernis nicht bereits aus Sonderregelungen
3343 für Sonderbauten ergibt (zum Beispiel aus Teil 3 der Sonderbauverordnung oder aus der Mus-
3344 ter-Industriebau-Richtlinie) – von der Bauaufsichtsbehörde insbesondere bei großen Sonder-
3345 bauten nach Absatz 2 gefordert werden. Sie haben unter anderem die Aufgabe, während des
3346 Betriebs die Einhaltung des genehmigten Brandschutzkonzeptes und der sich daraus ergebenden
3347 betrieblichen Brandschutzanforderungen zu überwachen und der Betreiberin oder dem Be-
3348 treiber festgestellte Mängel zu melden. Die Aufgaben der oder des Brandschutzbeauftragten
3349 sind im Einzelfall schriftlich festzulegen. Der Name des oder der Brandschutzbeauftragten sind
3350 der überwachenden Behörde auf Verlangen mitzuteilen.

3351

3352 Eine Brandschutzbeauftragte oder ein Brandschutzbeauftragter kann auch für mehr als ein Ob-
3353 jekt benannt werden.

3354

3355 **50.2.**

3356 **Zu Absatz 2**

3357 Die großen Sonderbauten sind abschließend in Absatz 2 definiert. Für alle Sonderbauten, die
3358 keine großen Sonderbauten im Sinne des Absatz 2 sind, ist das vereinfachte Baugenehmigungs-
3359 verfahren nach § 64 durchzuführen.

3360

3361 **50.2.1**

3362 **Zu Absatz 2 Nummer 1**

3363 Hochhäuser werden in Absatz 2 Nummer 1 definiert. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe
3364 nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m. Nach § 2 Absatz 3 Satz 2 ist die Höhe das Maß
3365 der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich
3366 ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (siehe auch 33.3).

3367

3368 **50.2.10**

3369 **Zu Absatz 2 Nummer 10**

3370 Absatz 2 Nummer 10 wurde redaktionell an die Musterbauordnung angepasst und enthält erst-
3371 malig den Begriff Wohnheim. Studentenwohnheime fallen – je nach Ausgestaltung – unter den
3372 Begriff des Wohnheimes gemäß Absatz 2 Nummer 10 oder stellen selbständige Wohnungen
3373 im Sinne des § 47 dar. Voraussetzungen für ein Studentenwohnheim gemäß Absatz 2 Nummer
3374 10 sind die Homogenität der Benutzergruppe, die Überlassung der Räume für die Dauer des

3375 Studiums/der Ausbildung und das Bestehen von Gemeinschaftsräumen (zum Beispiel Gemein-
3376 schaftsküche, Gemeinschaftsbad). Bei Apartmenthäusern für Studenten mit abgeschlossenen,
3377 selbständigen Wohneinheiten handelt es sich um Wohnungen gemäß § 47. Die Apartmenthäu-
3378 ser als Ganzes fallen nicht unter den Begriff des „Wohnheimes“ im Sinne des Absatz 2 Nummer
3379 10.
3380

ENTWURF