

# **Niederschrift über die Dienstbesprechungen 2006 mit den Bauaufsichtsbehörden im Januar und Februar 2007**

## **TOP 1:**

### **Allgemeine Ausführungen zur Änderung der §§ 6 und 73 BauO NRW**

Die folgenden allgemeinen Ausführungen beinhalten die Antworten der in den Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden des Landes gestellten Fragen zur Änderung der §§ 6 und 73 BauO NRW sowie weitere Hinweise zur Anwendung der neuen Abstandflächenvorschriften. Der gleichlautende Text wird auch auf der Homepage des Ministeriums für Bauen und Verkehr unter der Rubrik: „Bauen/Bauverwaltung/Bauaufsicht“ unter dem Titel „Hinweise zu § 6 BauO NRW“ zur Verfügung gestellt.

Die folgenden Hinweise sollen den am Bau Beteiligten und den Bauaufsichtsbehörden die Anwendung der neuen Abstandflächenvorschriften erleichtern. Sie informieren über die aktuelle Rechtsprechung und beantworten Fragen, die zur Anwendung der §§ 6 und 73 BauO NRW an das MBV gestellt worden sind.

Diese Hinweise werden regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

## **§ 6 BauO NRW**

### **zu Absatz 1**

#### **1.1 Grundsatz**

Vor Anwendung des § 6 ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu klären. Mit Bundesrecht wäre es nicht vereinbar, wenn das landesrechtliche Bauordnungsrecht entgegen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben Anforderungen an ein Bauvorhaben stellen würde. (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.1.1995 - 4 B 197/94). Dabei ist auch das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Hält ein Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 6 BauO NW (a.F.) ein, bedeutet dies regelmäßig, dass damit das Vorhaben nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt. (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 13.09.1999, 7 B 1457/99). Dies soll nach dem Willen des Gesetzgebers unverändert bleiben (Vgl. Begründung I. Allgemeines).

## **1.2 Oberirdische Gebäude**

Sobald Gebäude auch nur teilweise über die Geländeoberfläche hervortreten, müssen sie grundsätzlich Abstandflächen einhalten.

## **1.3 überbaubare Grundstücksfläche**

### **1.3.1**

Was überbaubare Grundstücksfläche ist, bestimmt sich nach Planungsrecht. Nur für die Errichtung von Garagen ausgewiesene Flächen sind keine überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauliche Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche fallen grundsätzlich weder unter Abs. 1 a) noch unter Abs. 1 b), außer in den unter 1.3.2 aufgeführten Sonderfällen. Dies gilt insbesondere für Nebenanlagen, die nach § 23 Abs. 5 Bau NVO auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden.

### **1.3.2**

Gem. Urteil des OVG NRW vom 22.8.2005 - 10 A 3611/03 - gelten die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bauweise auch für Gebäudeteile, die nach § 23 Bau NVO als geringfügige Überschreitung von Baugrenzen oder Baulinien gestattet werden oder die durch Befreiung nach § 31 BauGB auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zugelassen werden.

## **1.4 gegenüber Grundstücksgrenzen**

Grundstücksgrenzen sind alle Grenzen eines Grundstücks, also auch die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche.

„Gegenüber“ einer Grundstücksgrenze liegt eine Wand auch dann, wenn sie nicht parallel zu ihr verläuft, sondern in einem Winkel von weniger als 90 ° zur Grenze steht.

Sobald nach Abs. 1 a) oder b) keine (oder, nach Abs.1 a), keine vollständige) Abstandfläche vor einer Wand einzuhalten ist, sind zu der dieser Wand gegenüberliegenden Grenze auch vor allen anderen Wänden keine Abstandflächen einzuhalten. Dies betrifft z. B. in der geschlossenen Bauweise die seitlichen Wände von Dachaufbauten oder von vor- bzw. zurückspringenden Bauteilen (siehe Abb. 1.4).

Die Rechtsfolge nach Abs. 1 bezieht sich immer nur auf die jeweilige Grenze, nicht auf das gesamte Grundstück.

## **1.5. zwingende planungsrechtliche Vorgaben**

### 1.5.1

Abs. 1 a) ist nicht auf Fälle von Grenzbebauung beschränkt. Abs. 1 a) betrifft alle Fälle, in denen die Abstandfläche nicht oder nicht vollständig auf eigenem Grundstück ohne Verstoß gegen das Planungsrecht bereitgestellt werden kann, z. B.:

- wegen festgesetzter geschlossener Bauweise,
- wegen festgesetzter abweichender Bauweise,
- wegen zwingender Vorgaben aus der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB,
- wegen festgesetzter Baulinie und zwingend festgesetzter Gebäudehöhe/Geschosszahl).

Kann auf der Baulinie unter Einhaltung der Abstandflächen gebaut werden, z. B. indem die planungsrechtlich zulässige (aber nicht zwingend vorgeschriebene) Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird, ist Abs. 1 a) nicht anwendbar. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO kann von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert.

### 1.5.2

Aus planungsrechtlichen Bestimmungen kann sich ergeben, dass gegenüber derselben Grundstücksgrenze teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise gebaut werden muss (abweichende Bauweise). Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier alleine nach den jeweiligen planungsrechtlichen Vorgaben; Abstandflächen sind gegenüber solchen Grundstücksgrenzen nur dort einzuhalten, wo das Planungsrecht dies verlangt (z. B. in Bereichen festgesetzter offener Bauweise).

Abstandserfordernisse aus brandschutzrechtlichen Vorgaben bleiben unberührt.

## **1.6 nicht zwingende planungsrechtliche Vorgaben**

### 1.6.1

Abs. 1 b) betrifft alle Fälle, in denen planungsrechtlich sowohl grenzständig, als auch mit Abstandfläche gebaut werden darf, z. B.:

- bei Doppelhäusern oder Hausgruppen in ausgewiesener offener Bauweise (soweit nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen)
- in einer Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB), die sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässt
- in Bebauungsplänen ohne Festsetzungen über die Bauweise

### 1.6.2

Abs. 1 b) ist auf Fälle gemeinsamer Grenzbebauung beschränkt. Ein Vorhaben im nachbarlichen Einvernehmen wechselseitig zwar mit Grenzabstand, aber mit geringeren als den vorgeschriebenen Abstandflächen zu bauen, ist nicht nach Abs. 1 b) zulässig.

### 1.6.3

Es werden keine Anforderungen mehr gestellt, wie der beiderseitige Grenzanzubau zu sichern ist. Die Sicherung kann nach Wahl des Bauherren oder der Bauherrin durch Baulasteintragung, Grundbucheintragung, aber auch durch vertragliche Vereinbarung unter den Nachbarn erfolgen. Entsprechende Verpflichtungserklärungen der Eigentümer beider Grundstücke auf den Bauvorlagen sind ausreichend. Wird eine Sicherung durch Baulasteintragung beantragt, hat die Bauaufsichtsbehörde eine ordnungsgemäße Verpflichtungserklärung entgegenzunehmen und einzutragen.

Die Anforderungen an den Inhalt der Verpflichtungserklärungen sind unverändert. Erklärungen sind daher nur dann ausreichend, wenn sie unverändert auch in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden könnten. Insbesondere ist eine reine „Einverständniserklärung“ nicht ausreichend; der Angrenzer muss sich vielmehr ausdrücklich zum Grenzanzubau verpflichten. Es bleibt unverändert den Parteien (wie bei Eintragung einer Baulast) unbenommen, sich auf Einschränkungen bis hin zur Beschränkung auf konkrete Vorhaben zu verständigen.

Der Bauherr hat die Sicherung nachzuweisen. Wird die Anbau-Verpflichtung nicht durch Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert, ist bei einem Antrag auf Verlängerung der Genehmigung nachzuweisen, dass die Verpflichtungserklärung nach wie vor wirksam ist (insbesondere bei zwischenzeitlichem Wechsel des Eigentums am Nachbargrundstück). Das gleiche gilt, wenn ein Bauvorhaben nicht zur Ausführung kommt und eine Genehmigung für ein anderes Bauvorhaben beantragt wird

Ein auf der Grenze vorhandenes Gebäude von hinreichendem städtebaulichem Gewicht gilt nach der Rechtsprechung als Sicherung (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 17.8.2005, 7 B 1288/05). Ist auf dem Nachbargrundstück die Errichtung z.B. eines Wohnhauses beabsichtigt, muss an das ohne Grenzabstand errichtete (Nachbar-) Gebäude angebaut werden, da in der offenen Bauweise ein einseitiger Grenzanzubau unzulässig ist (Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 4 - C 12/98 -). Dies bleibt durch die Gesetzesänderung unverändert (auch, was die von der Rechtsprechung insoweit entwickelten Kriterien angeht).

## **zu Absatz 4**

### **4.1. Wandhöhe**

Die Regelungen zur Ermittlung der Wandhöhe sind im geänderten Gesetzestext unverändert aus der vorausgegangen Fassung übernommen worden.

### **4.2. Abgrabungen**

Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen (Abs. 4 S. 5), bleiben bei der Ermittlung der Abstandfläche außer Betracht. Dies betrifft vor allem Tiefgaragenzufahrten, Zugänge und Abgrabungen für die Belichtung von Kellerfenstern. Die Wandhöhe ist in solchen Fällen daher auf der Grundlage der Geländeoberfläche vor der Abgrabung zu ermitteln.

Die Regelung hat keine Auswirkungen auf die Berechnung der Geschossigkeit.

Abgrabungen, die einen Teil des Baukörpers selber darstellen, weil sie technisch und funktionell diesem dienen, sind nach der Rechtsprechung keine Veränderungen der Geländeoberfläche i. S. des § 9 Abs. 3 BauO NRW und blieben auch bisher schon bei der Ermittlung der Wandhöhe außer Betracht (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 8.8.1995 – 7 B 1831/95).

Im Übrigen sind Abgrabungen regelmäßig Veränderungen der Geländeoberfläche i. S. des § 9 Abs. 3 BauO NRW. Diese Bestimmung ist nicht nur Ermächtigung für die Bauaufsichtsbehörden, Veränderungen der Geländeoberfläche zu verlangen, sondern auch normative Vorgabe für die Zulässigkeit von Geländeänderungen (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25.9.1996 – 7 B 1981/96). Die Zulässigkeit von Abgrabungen bestimmt sich daher nach § 9 Abs. 3.

Verstoßen Abgrabungen bereits gegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 3, stellt sich die Frage nach der Einhaltung von Abstandflächen nicht.

## **zu Absatz 5**

### **5.1 Gewerbe- und Industriegebiete**

Gewerbe- und Industriegebiete sind nicht nur die in einem Bebauungsplan ausgewiesenen, sondern auch faktische Gewerbe- und Industriegebiete (§ 34 Abs. 2

BauGB). Die verringerte Tiefe der Abstandflächen (0,25 H) gilt hier nunmehr auch dann, wenn sich in den Gebäuden auch Aufenthaltsräume befinden.

## **5.2. Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Abstandflächentiefe**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 besteht für Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefen der Abstandflächen festzusetzen. Eine solche Festsetzung betrifft alleine die in § 6 Absätze 5 und 6 festgelegten Tiefen der Abstandflächen. Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Landesbauordnung abweichende Ermittlung des Maßes „H“ vorzuschreiben.

## **zu Absatz 6**

### **6.1 Grundsatz**

Bis zu einer Länge von 16 m genügt die verringerte Tiefe der Abstandfläche. Das Maß von 16 m bezieht sich auf die Länge von Wänden. Bei der Ermittlung ist die Länge aller einer Grundstücksgrenze gegenüberliegenden Wände zu addieren, soweit sie 0,8 H nicht einhalten (siehe Abb. 6.1).

### **6.2 Teile von Außenwänden**

Bei Wänden, die nicht parallel zur Grundstücksgrenze stehen, kann es sein, dass sie teilweise 0,8 H einhalten und teilweise nicht. Sie sind auf das Maß von 16 m nur mit dem Teil anzurechnen, der 0,8 H nicht einhält.

### **6.3. „gegenüber“ Grenzen**

„Gegenüber“ einer Grundstücksgrenze liegt eine Wand auch dann, wenn sie nicht parallel zu ihr verläuft, sondern in einem Winkel von weniger als 90 ° zur Grenze steht. Wände, die in einem Winkel von 90 ° und mehr zur Grenze stehen, sind nicht „gegenüberliegend“ und bleiben bei der Bemessung der Länge der Außenwände gegenüber dieser Grenze außer Betracht. Dies gilt auch hinsichtlich der Anrechnung von Wänden bei rechtwinkligen Versprüngen im Wandverlauf (siehe Abb. 6.3).

Ob das Maß von 16 m gegenüber einer Grenze eingehalten ist, lässt sich auch bei ungewöhnlichen Baukörperformen i. d. R. unkompliziert ermitteln, indem alle Abstandflächen zunächst mit dem Regelwert von 0,8 H dargestellt werden. Dabei wird (gerade auch in der zeichnerischen Darstellung) unmittelbar deutlich, welche Grund-

stücksgrenze wo und von welcher Abstandfläche bei Einhaltung von 0,8 H überschritten würde und damit, wo das Privileg nach Abs. 6 in Anspruch genommen wird.

#### **6.4 Grundstücksgrenze**

Der Begriff ist vom Baugrundstück aus, nicht vom angrenzenden Grundstück aus zu sehen.

Bei der Ermittlung, was „eine Grundstücksgrenze“ ist, kann auf die Rechtsprechung zu Abs. 11 (a. F.) zurückgegriffen werden. Nach dem Beschluss des OVG NRW vom 4.2.2004 -10 B 2544/03 - ist bei natürlicher Betrachtungsweise von zwei Grenzen auszugehen, wenn zwei Grenzlinien in einem Winkel von  $118^\circ$  aufeinander treffen. Tendieren die zusammentreffenden Grenzlinien gegen  $180^\circ$ , ist von einer Grenze auszugehen. Es ist danach davon auszugehen, dass i. d. R. bei einem Winkel von mehr als  $135^\circ$  nur eine Grundstücksgrenze vorliegt (siehe Abb. 6. 4).

#### **6.5 mehrere Gebäude auf demselben Grundstück**

Liegen Wände mehrerer Gebäude auf demselben Grundstück gegenüber einer Grundstücksgrenze, sind die Längen dieser Wände bei der Ermittlung des Maßes von 16 m zu addieren, soweit sie eine Abstandfläche von 0,8 H nicht einhalten (siehe Abb. 6.5).

#### **6.6 gestaffelte Geschosse**

Bei gestaffelten Geschossen liegen mehrere Wände hintereinander. Abs. 6 S. 2 stellt klar, dass in solchen Fällen die Wandlänge nur einmal angesetzt wird, soweit sich die Abstandflächen vor diesen Wänden überlagern (siehe Abb. 6.6).

#### **6.7 ungewöhnliche Baukörperstellungen**

Werden Baukörper auf einem Grundstück nicht parallel zum seitlichen Grenzverlauf angeordnet, führt dies häufig dazu, dass mehr Wände gegenüber dieser Grenze liegen und das Maß von 16 m von einem deutlich kleineren Bauwerk ausgeschöpft wird, als bei einer Anordnung parallel zur Grenze. In solchen Fällen ist zu klären, ob eine Abweichung nach § 73 in Betracht kommt.

#### **6.8 Reihenhäuser, Hausgruppen, abweichende Bauweisen**

Die Länge der Wände von Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken wird auch dann nicht addiert, wenn die Gebäude aneinandergesetzt sind. Damit können sich Hausgruppen oder Reihenhäuser mit einer Länge von deutlich mehr als 16 m mit

einem Abstand von jeweils  $0,4 H$  zur Nachbargrenze gegenüberliegen (siehe Abb. 6.8a). In solchen Fällen kann unter den Gesichtspunkten Vermeidung von Licht- und Sonnenentzug, Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegen.

In Fällen einer abweichenden Bauweise, in denen Gebäude sowohl ohne als auch mit Abstand zu einer Grenze errichtet werden (siehe Abb.6.8b), kann zum Nachweis der erforderlichen Abstandfläche die Vergünstigung des Abs. 6 in Anspruch genommen werden. Dabei sind auf die Länge von 16 m nur die Außenwände anzurechnen, für die eine Abstandfläche zur ermitteln ist.

## **zu Absatz 7**

### **7.1 Allgemeines**

Die Anwendung des Absatzes 7 setzt voraus, dass die Außenwände, vor die die Bauteile vortreten, selbst den Anforderungen der Absätze 5 und 6 entsprechen.

#### **7.1.1 jeweilige Außenwand**

Maßgeblich ist die Außenwand, vor die das jeweilige Bauteil vortritt. Besteht ein Wandverlauf z. B. durch Versprünge aus mehreren Wänden, ist auf die einzelne Wand abzuheben.

#### **7.1.2 Loggien**

Eine Loggia ist ein nach außen offener, überdeckter (Aufenthalts-)Raum, der hinter die Mauerflucht zurückspringt (Vgl. Brockhaus, Enzyklopädie, 21. Auflage).

Wird eine Loggia mit einem davor angebrachten Balkon versehen, ist nach der Rechtsprechung zu Abs. 7 (a. F.) die hinter die Mauerflucht zurückspringende Rückwand der Loggia maßgebliche Außenwand für die Ermittlung, um welches Maß der Balkon vor die Außenwand vortritt. Nach Abs. 7 S. 2 (n. F.) bleibt nunmehr in solchen Fällen der überdachte und beidseitig hinter die angrenzende Mauerflucht zurückspringende Teil außer Betracht (siehe Abb. 7.1).

Diese Regelung findet ihre praktische Bedeutung zwar im Wesentlichen bei Balkonen, gilt grundsätzlich aber auch für alle anderen Bauteile nach Abs. 7 Nr. 1 bis 3.

#### **7.1.3 Grenzabstände in der geschlossenen Bauweise**

Soweit Bauvorhaben bereits nach Abs. 1 keine Abstandflächen einhalten müssen, stellte sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Frage nicht, ob Vor-

aussetzungen nach Abs. 7 vorliegen. Die Mindestgrenzabstände nach Abs. 7 Nr. 1 bis 3 stellen keine eigenständigen Anforderungen an die dort genannten Bauteile dar, sondern sind lediglich Voraussetzung, dass diese Bauteile privilegiert zulässig sind.

## **7.2 untergeordnete Bauteile**

### 7.2.1

Der Verweis auf Gesimse, Dachvorsprünge und Terrassenüberdachungen ist nur beispielhaft. Begünstigt sind allgemein untergeordnete Bauteile. Das können z. B. auch Lüftungsaustritte, Vergitterungen sein.

### 7.2.2

Terrassen sind begrifflich Anlagen auf Geländeneiveau. Überdachungen auf Dach-„Terrassen“ sind von Nr. 2 nicht erfasst.

### 7.2.3

Für Bauteile nach Nr. 2 gilt (anders als bei Vorbauten nach Nr. 3) keine Beschränkung in der Breite.

## **7.3 Vorbauten**

### 7.3.1 ein Drittel der Wandlänge

Die Einzelfallprüfung, ob sich Vorbauten unterordnen, ist entfallen. Stattdessen gilt die Begrenzung auf ein Drittel der Wandlänge.

Maßgeblich ist auch nach Nr. 3 die Außenwand, vor der das jeweilige Bauteil vortritt. Besteht ein Wandverlauf z. B. durch Versprünge aus mehreren Wänden, sind vor jeder dieser Wände Vorbauten bis zu einem Drittel der Länge dieser Wand zulässig.

In solchen Fällen mehrere Wände rechnerisch zusammenzufassen und auf nur einer Wand einen Balkon in einer Größe zuzulassen, wie er auf allen Wänden zusammen zulässig wäre, ist nur unter den Voraussetzungen nach § 73 möglich.

Die Begrenzung auf ein Drittel der Wandlänge ist geschossweise zu berechnen.

### 7.3.2 Mindestabstand

Vorbauten nach Nr. 3 müssen nunmehr den allgemeinen Mindestgrenzabstand von 3 m einhalten. Bestehende Anlagen können im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden.

### 7.3.3 Altane

Balkone sind auskragende Bauteile. Altane sind dagegen „Balkone auf eigenen Stützen“.

### 7.3.4 über Eck geführte Balkone

Balkone, die über eine Gebäudeecke geführt werden, enthalten nach der Rechtsprechung (s. OVG NRW, Beschluss vom 17.11.2000 – 10 B 1376/00) im Eckbereich zwangsläufig einen Bestandteil, der vor keiner der beiden Außenwände liegt. Sie sind daher insoweit nicht „Vorbau“ und damit auch nicht nach Nr. 3 begünstigt.

### 7.3.5 Wandhöhe nicht nach Abs. 7 begünstigter Balkone

Bei Balkonen, die nicht nach Abs. 7 begünstigt sind, ist oberer Bezugspunkt der zu bestimmenden Wandhöhe die Oberkante der Umwehrung des Balkons (s. OVG NRW, Urteil vom 12.9.2006 – 10 A 2980/05)

### 7.3.6 Erker

Erker sind auskragende Bauteile, die im Wesentlichen gestalterischen Zwecken dienen. Bauteile, die vorrangig der Gewinnung zusätzlicher Nutzflächen dienen, sind keine Erker und daher auch nicht von Nr. 3 erfasst. „Erker auf eigenen Stützen“ analog Altanen sind nicht nach Nr. 3 begünstigt.

## **zu Absatz 10**

### **10.1 Grundsatz**

Auch vor baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, sind unter den Voraussetzungen nach Nr. 1 oder 2 Abstandflächen einzuhalten. Die Berechnung erfolgt wie bei Gebäuden.

### **10.2 nicht betretbare bauliche Anlagen**

Nicht betretbare bauliche Anlagen sind z. B. Einfriedungen, Fahnenstangen, Masten, Plakattafeln, ortsfeste Behälter, Pergolen

Wenn diese Anlagen nicht höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandflächen aus. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt insoweit. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche am Standort der Anlage, nicht die an der Grenze.

Wenn diese Anlagen höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie nur dann Abstandflächen aus, wenn von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Bei schlanken Schornsteinen, Abgasleitungen, Pergolen, Metallgittermasten mit einer Basisabmessung von nicht mehr als 1,5 m x 1,5 m und Rundmasten mit einem Basisdurchmesser von nicht mehr als 1 m, ist in der Regel davon auszugehen, dass von ihnen keine gebäudegleiche Wirkungen ausgehen

### **10.3 betretbare bauliche Anlagen**

#### 10.3.1

Betretbare bauliche Anlagen i. S. des Abs. 10 Nr. 2 sind z. B. nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, Aufschüttungen incl. evtl. zugehöriger Stützmauern.

Wenn diese Anlagen höher als 1m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie Abstandflächen aus. Wenn diese Anlagen nicht höher als 1m über der Geländeoberfläche sind, lösen sie keine Abstandflächen aus. Eine Überprüfung auf gebäudegleiche Wirkungen entfällt.

#### 10.3.2

Auch Aufschüttungen sind nach § 2 Abs. 1 BauO NRW bauliche Anlagen. Sie sind in aller Regel zum Betreten geeignet und fallen daher unter Nr. 2.

Soweit Aufschüttungen als Unterbau anderer baulicher Anlagen dienen, sind sie mit ihren Aufbauten als einheitlicher Vorgang zu beurteilen. Aufschüttungen als Unterbau von Einfriedungen sind z. B. auf die Höhe der Einfriedung anzurechnen.

Sogenannte selbstständige Aufschüttungen verändern in der Regel die Geländeoberfläche, unabhängig davon, ob sie Abstandflächen auslösen oder nicht. (siehe auch Nr. 4.2). Eine von der Bauaufsichtsbehörde genehmigte Veränderung der Geländeoberfläche ist maßgeblich zur Bestimmung der Wandhöhe H.

Eine Aufschüttung ist als selbstständige und einheitliche bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Eine Unterteilung/Abstufung in mehrere Teilanlagen führt nicht zu unterschiedlichen abstandrechtlichen Betrachtungen. (Vgl. OVG Beschluss vom 22.1.2001 - 7 E 547/99 -).

### **10.4 Windenergieanlagen**

Für Windenergieanlagen gelten (unverändert) eigenständige Regelungen über Abstandflächen. Sie können auch dann nicht analog auf andere Anlagen übertragen werden, wenn diese ähnlich sind.

## **zu Absatz 11**

### **11.1 privilegierte Gebäude**

Gebäude fallen nur dann unter Abs. 11, wenn sie zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen, zu Abstellzwecken, zur Unterbringung und Aufzucht von Pflanzen sowie (eingeschränkt) zur Gewinnung von Solarenergie und zur Aufstellung von Antennenanlagen genutzt werden.

#### **11.1.1 nicht privilegierte Nutzungen**

Werden Gebäude auch nur teilweise anders genutzt als nach Abs. 11 zulässig, entfällt die Privilegierung für das Gesamtgebäude. Das Gebäude unterliegt dann als Ganzes den abstandflächenrechtlichen Anforderungen wie jedes andere Gebäude. Das gilt auch, wenn die Dachfläche des Gebäudes als Freisitz genutzt wird.

Bei Gebäuden, die sich teilweise außerhalb der Abstandfläche befinden (z. B. Doppelgarage im seitlichen Grenzabstand des Hauptgebäudes), gilt dies auch für den außerhalb der Abstandfläche befindlichen Teil.

#### **11.1.2 Abstellräume**

Abstellräume sind in Gebäuden nach Abs. 11 nunmehr ohne Beschränkung ihrer Größe zulässig.

Ein Abstellraum ist ein Raum, der zur Unterbringung von Gegenständen bestimmt ist, die der Nutzung des Grundstücks dienen (s. OVG NRW, Beschluss vom 25.6.1993 - 7 B 1258/93)

Heizöllagerräume oder Lagerräume für Festbrennstoffe sind keine Abstellräume i. S. von Abs. 11 (s. OVG NRW, Beschluss vom 22.10.1996 -10 A 4174/92).

#### **11.1.3 Feuerstätten**

Die bisher im Abs. 11 enthaltene Regelung, dass in den Abstellräumen an der Nachbargrenze Feuerstätten für gasförmige und flüssige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis zu 28 kW sowie Wärmepumpen mit entsprechender Leistung zulässig sind, ist in der Neufassung des Abs. 11 nicht mehr enthalten, da die Regelungen zu Feuerstätten in der Feuerungsverordnung zusammengefasst werden sollen.

#### 11.1.4 Unterkellerung

Abs. 11 schließt die Unterkellerung von Gebäuden nach dieser Bestimmung auch dann nicht aus, wenn die Oberkante der Kellerdecke oberhalb der Geländeoberfläche liegt. Voraussetzung ist allerdings, dass der Kellerraum insbesondere hinsichtlich Nutzung und Zugänglichkeit den Voraussetzungen nach Abs. 11 entspricht. Soweit die Kellerwand über die Erdoberfläche hervortritt, ist sie Bestandteil der Wandhöhe des Gebäudes.

#### 11.1.5 Carports

Carports sind Überdachungen zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen ohne eigene Seitenwände. Sie sind nach § 2 Abs. 3 S. 2 GarVO NRW offene Garagen und fallen damit grundsätzlich unter Abs. 11.

Das Verbot von Öffnungen in den den Nachbargrenzen zugekehrten Wänden schließt die Errichtung von Carports nicht aus, da das Verbot nur dort wirkt, wo tatsächliche Wände vorhanden sind. Wände sind nur solche Bauteile, die raumabschließende Funktion besitzen.

Maßgeblich für die Berechnung der Wandhöhe ist wie bei anderen, seitlich offenen Überdachungen die fiktive Außenwand (s. OVG NRW, Beschluss vom 25.5.2004 – 10 L 678/04 – zur Wandhöhe bei Terrassenüberdachungen)

### 11.2 Solaranlagen, Antennen

Solaranlagen und Antennen sind auf Gebäuden nach Abs. 11 nach wie vor zulässig, aber nur, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch sind und nur wenn sie gegenüber dem Gebäude untergeordnet sind. Analog zur Rechtsprechung zur Unterordnung von Balkonen nach § 6 Abs. 7 (a. F.) werden Anlagen, die mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen, im Regelfall nicht mehr untergeordnet sein.

Höhe ist die Höhe der Solaranlage / der Antenne als Ganzes, also einschließlich evtl. unter der Dachhaut befindlicher Teile.

Die Regelungen zu Solaranlagen als Bestandteil von Gebäuden nach Abs. 11 sind nicht auf freistehende Solaranlagen übertragbar. Die abstandflächenrechtliche Zulässigkeit freistehender Solaranlagen beurteilt sich nach Abs. 10 Nr. 1.

### 11.3 Entfall des Mindestabstands

Gebäude nach Abs. 11 sind nicht nur dann privilegiert, wenn sie grenzständig errichtet werden, sondern auch dann, wenn sie einen (unter der vollen Abstandfläche liegenden) Grenzabstand einhalten. Der bisher für solche Fälle geltende Mindestabstand von 1 m ist entfallen.

## **11.4 Zugang vom Hauptgebäude**

Gebäude nach Abs. 11 verlieren ihre Privilegierung jetzt nicht mehr, wenn sie vom Haupthaus unmittelbar zugänglich sind. Zulässig sind aber nur „Zugänge“, nicht der weitgehende Wegfall trennender Wände. Darüber hinaus müssen Gebäude nach Abs. 11 einen separaten Zugang haben, da sie sonst nicht selbstständig benutzbar sind.

## **11.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Abs. 11 begünstigt nunmehr auch Gebäude an der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht mehr nur Gebäude an der Nachbargrenze.

## **11.6 Brandschutz**

Dienen Gebäude nach Abs. 11 ausschließlich Abstellzwecken, entfallen nach § 53 Abs. 2 BauO NRW die Anforderungen nach §§ 29 bis 52 BauO NRW. Werden Gebäude nach Abs. 11 (auch) als (Klein-)Garage genutzt, gelten lediglich die eingeschränkten Brandschutzanforderungen nach § 8 Abs. 1 GarVO. Werden Gebäude nach Abs. 11 nicht als eigenständige Gebäude errichtet, sondern integriert in das Haupthaus, gelten die für das Haupthaus maßgeblichen Anforderungen des Brand-schutzes (so auch § 8 Abs. 2 GarVO).

Öffnungen in Wänden zwischen Kleingaragen und anders genutzten Räumen oder Gebäuden müssen nach § 8 Abs. 4 GarVO mit selbstschließenden Türen der Feuer-widerstandsklasse T 30 versehen werden.

## **11.7 Wandhöhe**

Abs. 11 (n. F.) enthält wie in der vorauf gegangenen Fassung eine eigenständige Berechnung der Wandhöhe.

Maßgeblich ist die Geländeoberfläche an der Grenze, nicht die Geländeoberfläche am Fußpunkt der Wand.

Die Wandhöhe ist unter Berücksichtigung evtl. Giebelflächen im Mittel zu berechnen.

Die Höhe von Dächern und Dachteilen ist voll auf die mittlere Wandhöhe anzurechnen. Dächer bleiben nur insoweit außer Betracht, als ihre Neigung 30° nicht über-

schreitet (siehe Abb. 11a und 11b). Damit darf der höchste Punkt eines Daches von mehr als 30 ° max. 3 m über der mittleren Geländeoberfläche liegen.

## **11.8 maximale Grenzbebauung**

Die Beschränkung auf 9 m entlang einer Grenze bezieht sich wie bisher nur auf die Nachbargrenze. Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Nachbargrenzen.

Die Länge einer Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht mehr auf die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m angerechnet.

An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Gebäude nach Abs. 11 abstandsflächenrechtlich ohne Begrenzung der Länge der Grenzbebauung begünstigt. Einschränkungen aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

Auch für Garagen und Gebäude mit Abstellräumen können Abstandflächen durch Eintragung einer Baulast auf das Nachbargrundstück übernommen werden. Dabei ist auch eine Baulasteintragung für nur einen Teil des Gebäudes zulässig. Soweit eine solche Baulast eingetragen ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Maße von 9 m und 15 m in Abs. 11.

## **zu Absatz 13**

### **13.1**

Verringerte Abstandflächen können jetzt nicht nur zwischen verschiedenen Gebäuden auf demselben Grundstück, sondern auch zwischen Wänden desselben Gebäudes von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

## **zu Absatz 14**

### **14.1 allgemein zulässige nachträgliche Wärmedämmung**

Die nachträgliche Wärmedämmung bestehender Gebäude ist bis zu einer Stärke von 0,25 m allgemein zulässig, wenn der verbleibende Grenzabstand mind. 2,50 m beträgt. Die bisherige Ermessensentscheidung ist insoweit entfallen.

## **14.2 ausnahmsweise zulässige nachträgliche Wärmedämmung**

Eine nachträgliche Wärmedämmung in einer Stärke von mehr als 0,25 m und/oder mit einem verbleibenden Grenzabstand von weniger als 2,50 m kann wie bisher nach pflichtgemäßer Ermessensausübung zugelassen werden.

## **14.3 Wärmedämmung an bestandgeschützten Wänden**

Die Regelungen nach Abs. 14 gelten jetzt auch für bestehende Wände, die nicht den heutigen Bestimmungen über Abstandflächen entsprechen.

## **zu Absatz 15**

### **15.1 Bestandschutz**

Bauliche Änderungen und Veränderungen innerhalb der Nutzung, die sich in dem vom Bestandschutz gesetzten Rahmen bewegen, sind unabhängig von Abs. 15 zulässig.

### **15.2 allgemein zulässige Änderungen und Nutzungsänderungen**

Soweit Voraussetzungen nach Nr. 1 bis 3 vorliegen, sind bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude allgemein zulässig. Die bisherige Ermessensentscheidung ist insoweit entfallen.

### **15.3 ausnahmsweise zulässige Änderungen und Nutzungsänderungen**

Soweit Voraussetzungen nach Nr. 1 bis 3 nicht vorliegen, können bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender, aber nicht heutigen Bestimmungen über Abstandflächen entsprechender Gebäude wie bisher nach pflichtgemäßer Ermessensausübung zugelassen werden.

### **15.4 Verhältnis zum Planungsrecht**

Auch bei Vorhaben nach Abs. 15 gilt der Vorrang des Planungsrechtes. Es können also nur solche Nutzungsänderungen zugelassen werden, die insbesondere hinsichtlich der Regelungen zur Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig sind.

# **§ 73 BauO NRW**

## **zu Absatz 1**

### **1.1 Grundsatz**

Abweichungen von § 6 kommen nur dann in Betracht, wenn die allgemeinen Voraussetzungen nach § 73 vorliegen. Dazu gehört, dass es sich um eine atypische Fallgestaltung handeln muss (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 5.3.2007 - 10 B 274/07). Mit dem neu in § 73 eingefügten Satz 2 wird bestimmt, dass nachbarliche Belange i. S. des § 73 Abs 1 S. 1 gewahrt sind, solange Angrenzer durch die Abweichung nicht schlechter gestellt werden als bei einer § 6 entsprechenden Bebauung.

### **1.2. Abwägung**

Die Beurteilung, ob ein Vorhaben nach dieser Vorschrift zugelassen werden kann, setzt einen wertenden Vergleich voraus. Das Vorhaben, das im Wege der Abweichung zugelassen werden soll, ist einem fiktiven Vorhaben gegenüber zu stellen, das zulässig wäre. Diese beiden Vorhaben sind hinsichtlich ihrer Nachteile für den betroffenen Angrenzer zu vergleichen. Ist das vorgesehene Vorhaben für den Angrenzer nicht nachteiliger als das fiktive, kann die Abweichung nach § 73 Abs. 1 S. 2 zugelassen werden.

Dabei kann nicht auf Kompensationsüberlegungen zurückgegriffen werden. Ein stärkerer Nachteil für den Angrenzer wird nicht dadurch ausgeglichen, dass das vorgesehene Vorhaben an anderer Stelle hinter dem zurückbleibt, was nach § 6 möglich wäre.

### **1.3. Nachweis**

Es ist Aufgabe des Bauherrn, den Nachweis zu führen, dass die Voraussetzungen vorliegen, wenn er die Zulassung einer Abweichung für sein Vorhaben beantragt.

## ANHANG

**Abb 1.4\*** Abstandflächen vorspringender Bauteile in der geschlossenen Bauweise

**Abb 6.1\*** Anwendung des § 6 bei Wänden, die länger als 16 m sind

**Abb 6.3\*** Ermittlung der Wandlänge bei schrägem Grenzverlauf

**Abb 6.4\*** Abstandflächen bei winkelig aneinander stoßenden Grundstücksgrenzen

**Abb 6.5\*** Abstandflächen bei mehreren Grundstücksgrenzen

**Abb 6.6** Abstandflächen bei hintereinander liegenden Wänden

**Abb 6.8a** Abstandflächen bei Reihenhausbebauung

**Abb 6.8b** Abstandflächen in der abweichenden Bauweise

**Abb 7.1\*** Ermittlung der Abstandflächen bei untergeordneten Bauteilen

**Abb 11a\*** Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei giebelständigen Gebäuden

**Abb 11b\*** Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei traufständigen Gebäuden

---

\* Copyright Uwe Rütz, Bonn

BauO NRW 2006

§ 6 Abstandflächen

Absatz 1, Satz 2 a

... Abstandfläche nicht erforderlich gegenüber **Grundstücksgrenzen**, gegenüber denen **ohne ... Grenzabstand ...** gebaut werden muss ...

Treppenhaus, Zwerggiebel u.ä. lösen keine seitlichen Abstandflächen aus

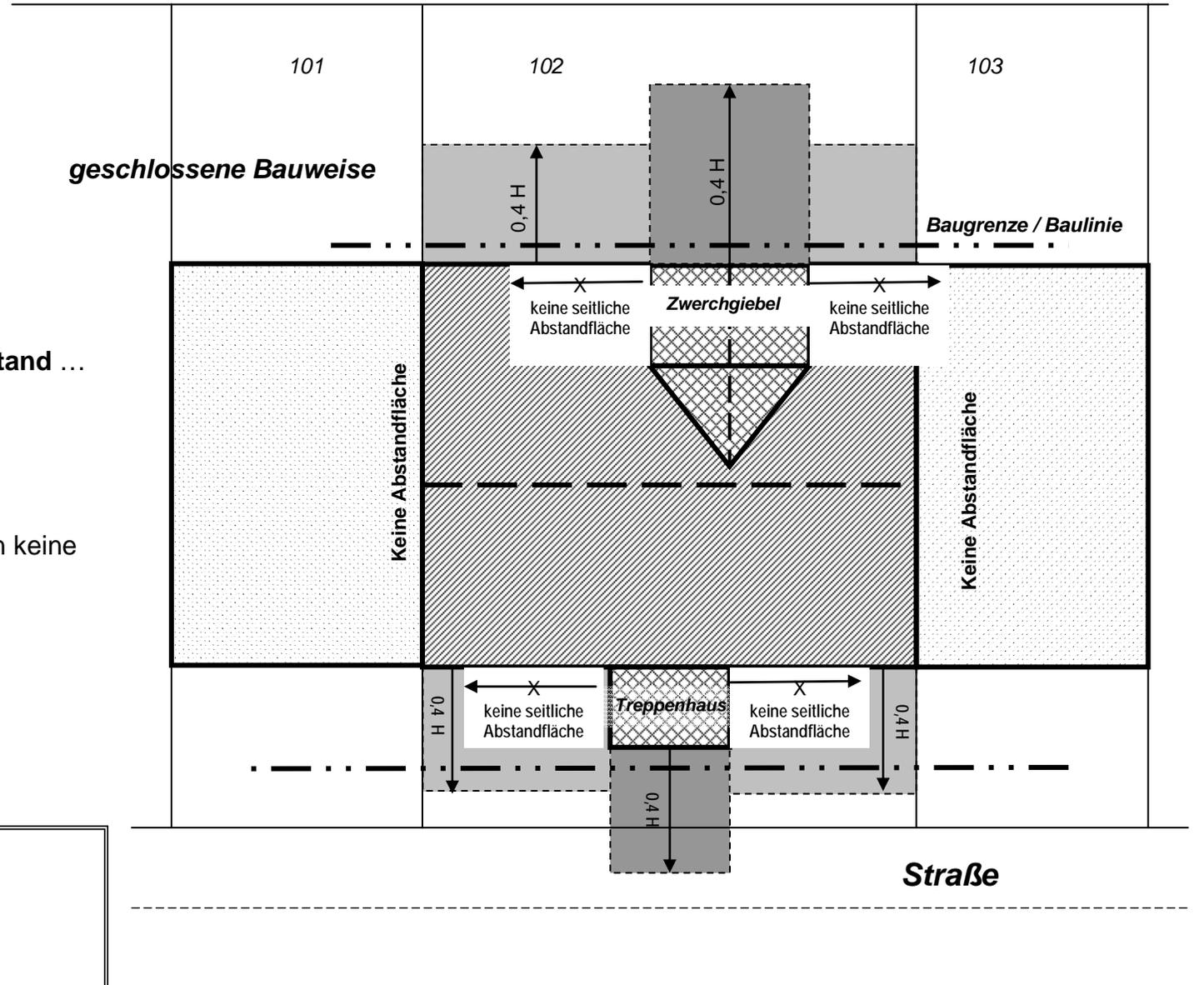


Abb. 1.4 - Schematische Darstellung

Abstandflächen vorspringender Bauteile in der geschlossenen Bauweise

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

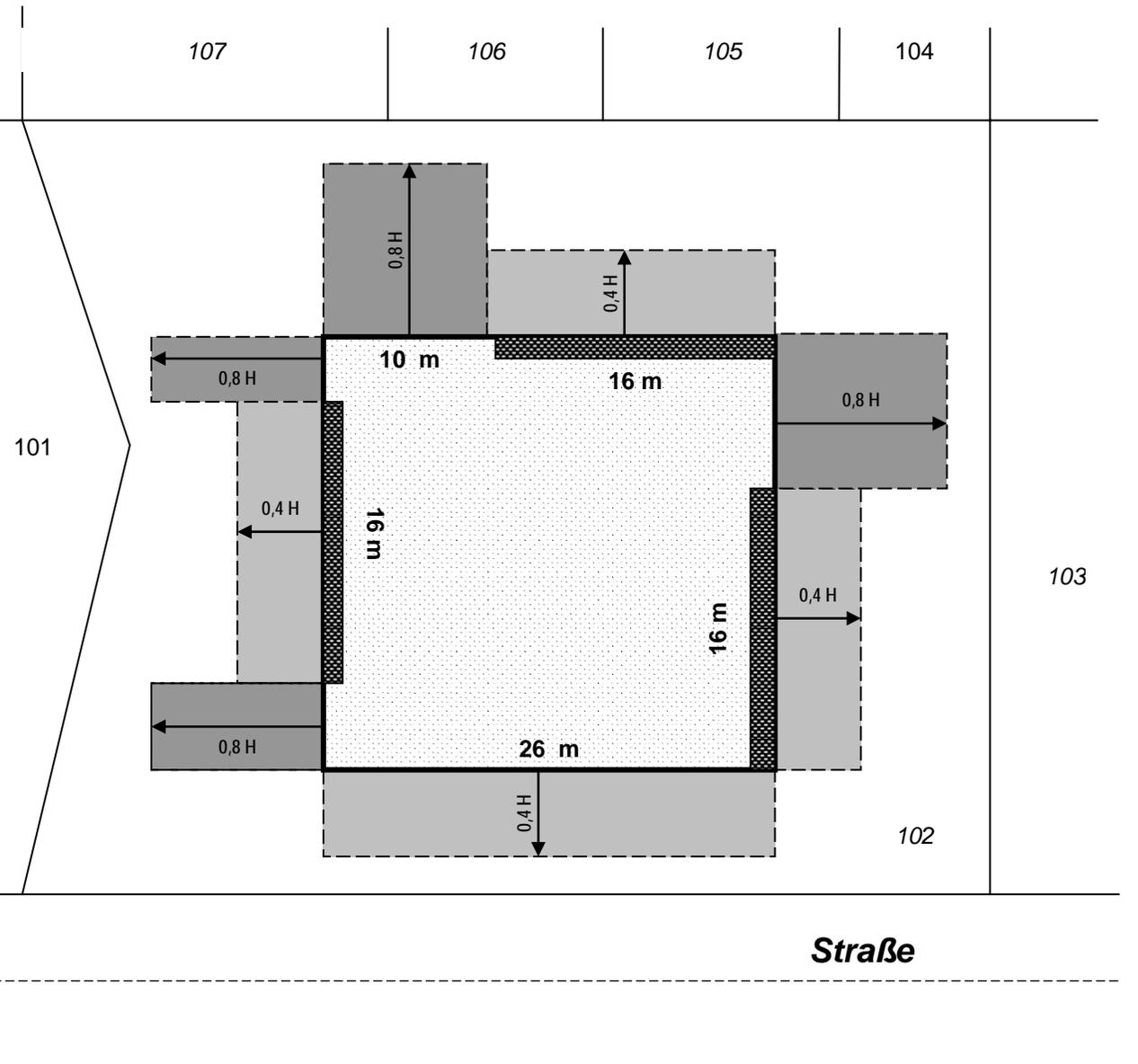
Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

Maßgebend ist die Grundstücksgrenze aus Sicht des Baugrundstücks.

Die Vorschrift ist je Grenze nur 1 x anwendbar.

Der maximal 16 m lange Wandabschnitt kann vom Bauherrn selbst bestimmt werden.

Der Wandabschnitt kann nicht aufgeteilt werden.



**Abb.: 6.1** - Schematische Darstellung

Anwendung des Satzes 6 bei Wänden, die länger als 16 m sind

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$ .



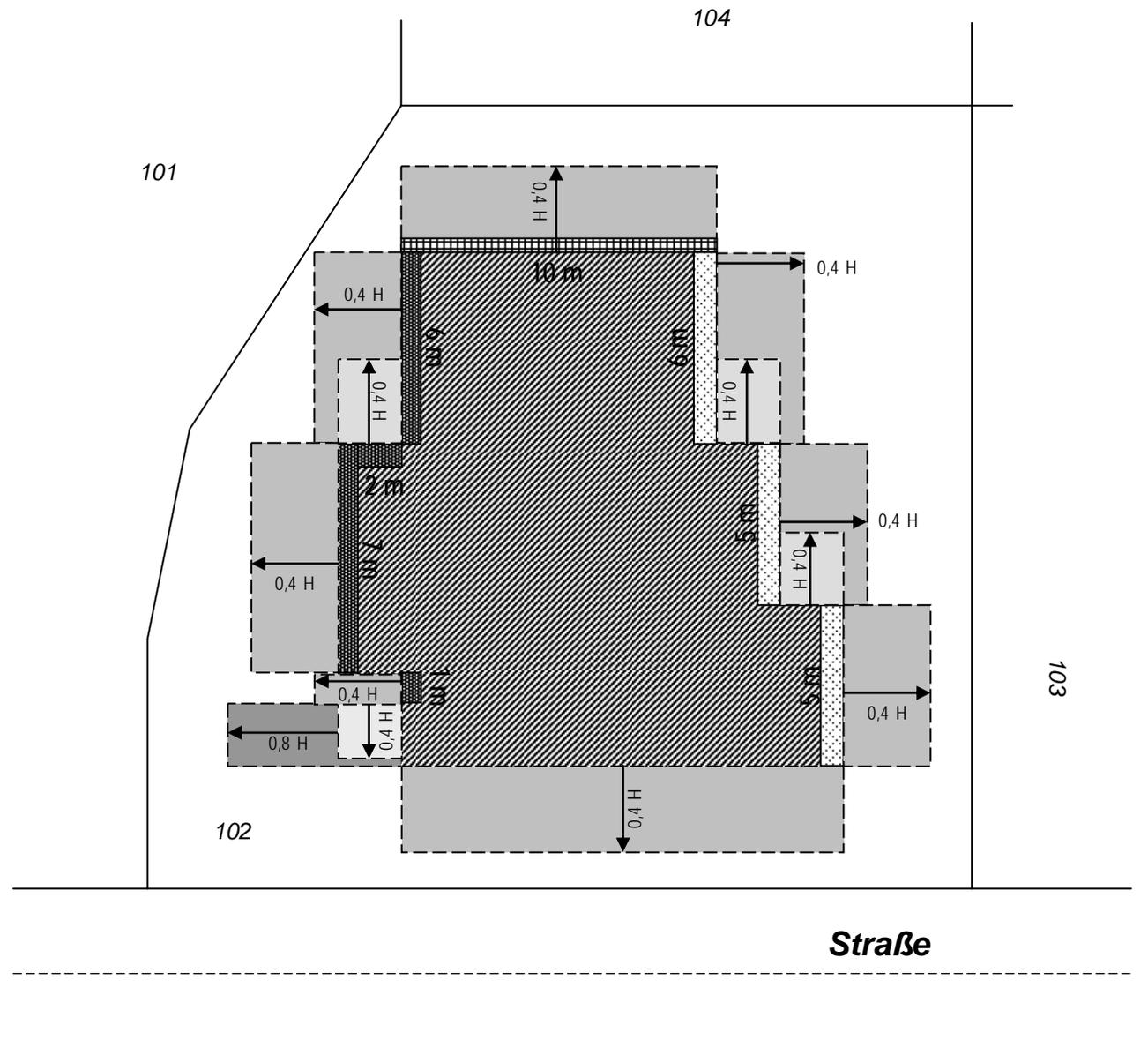
16 m gegenüber Flurstück 101



16 m gegenüber Flurstück 103



10 m gegenüber Flurstück 104



**Abb.: 6.3** – Schematische Darstellung

Ermittlung der Wandlänge bei schrägem Grenzverlauf

# BauO NRW 2006

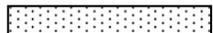
## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber **jeder Grundstücksgrenze** und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$ .



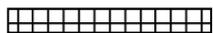
gegenüber Flurstück 104



gegenüber Flurstück 102

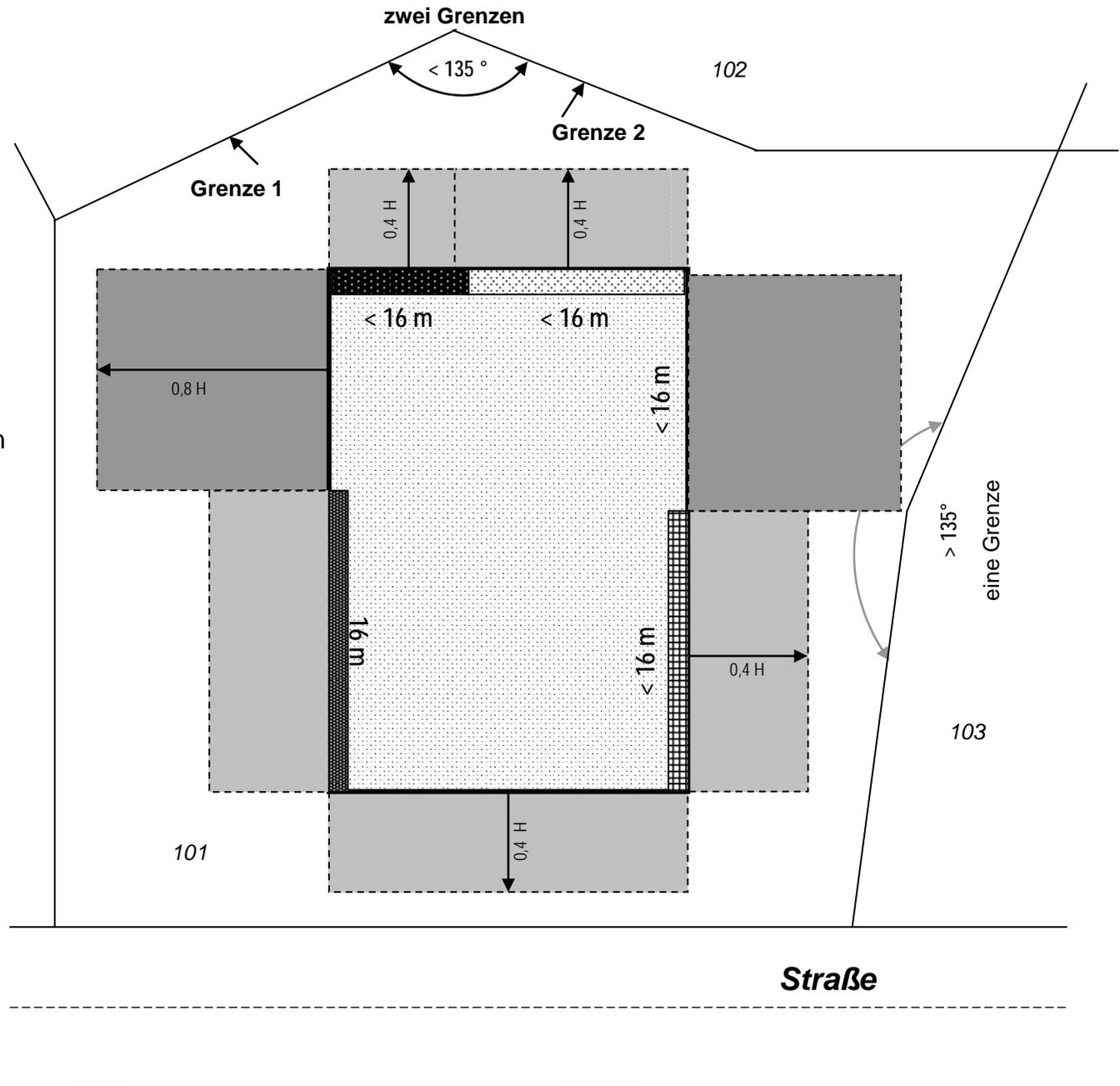


gegenüber Flurstück 102



gegenüber Flurstück 103

**Abb.: 6.4 - Schematische Darstellung**  
Abstandflächen bei winkelig aneinander stoßenden Grundstücksgrenzen  
Ministerium für Bauen und Verkehr NRW



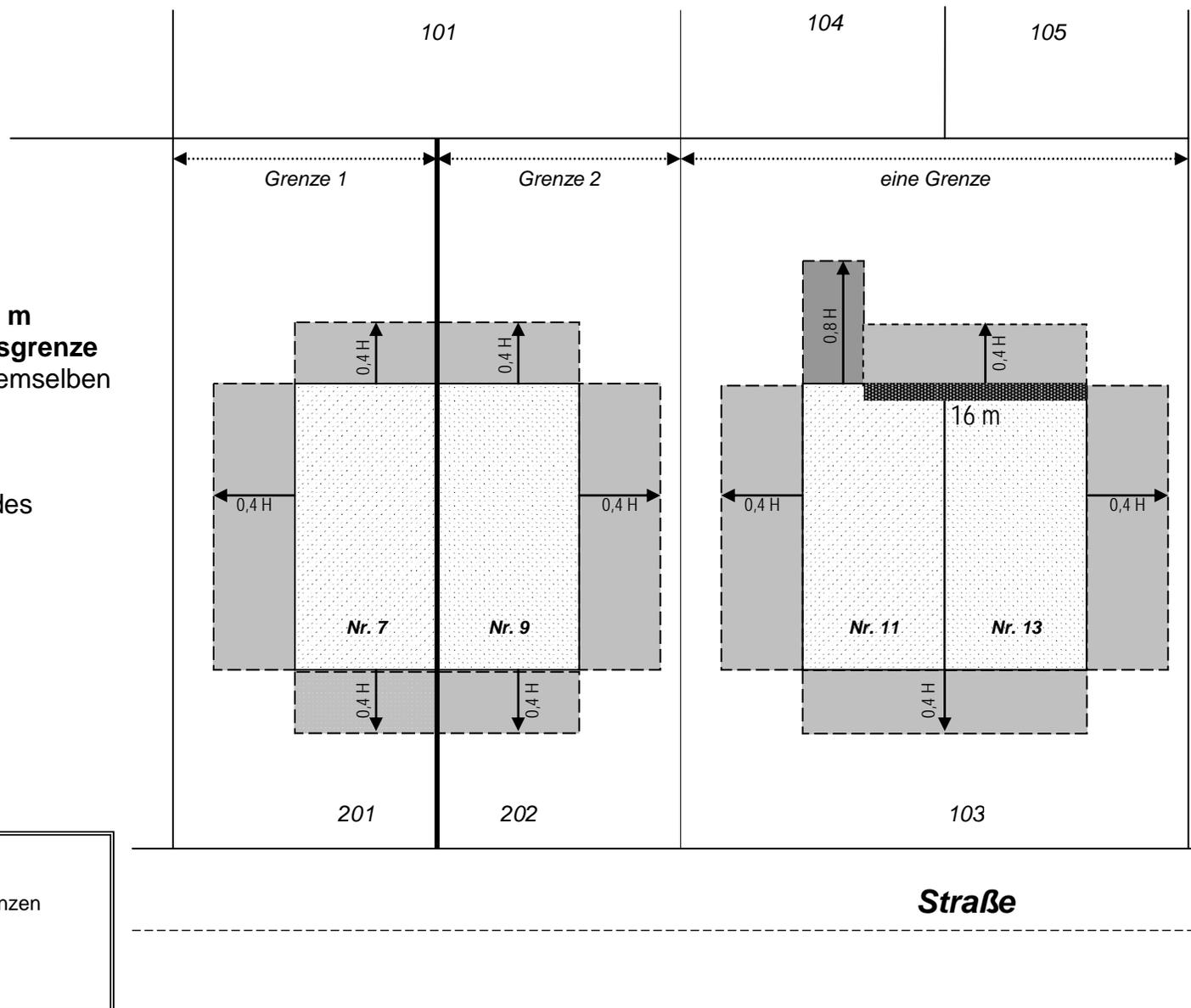
# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber **jeder Grundstücksgrenze** und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

Maßgebend ist die Grenze aus Sicht des Baugrundstücks.



**Abb.: 6.5** - Schematische Darstellung

Abstandflächen bei mehreren Grundstücksgrenzen

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ...  $0,4 H$

### Absatz 6, Satz 2

Bei **hintereinander liegenden** Außenwänden wird nur die ... mit der größten Länge ... angerechnet



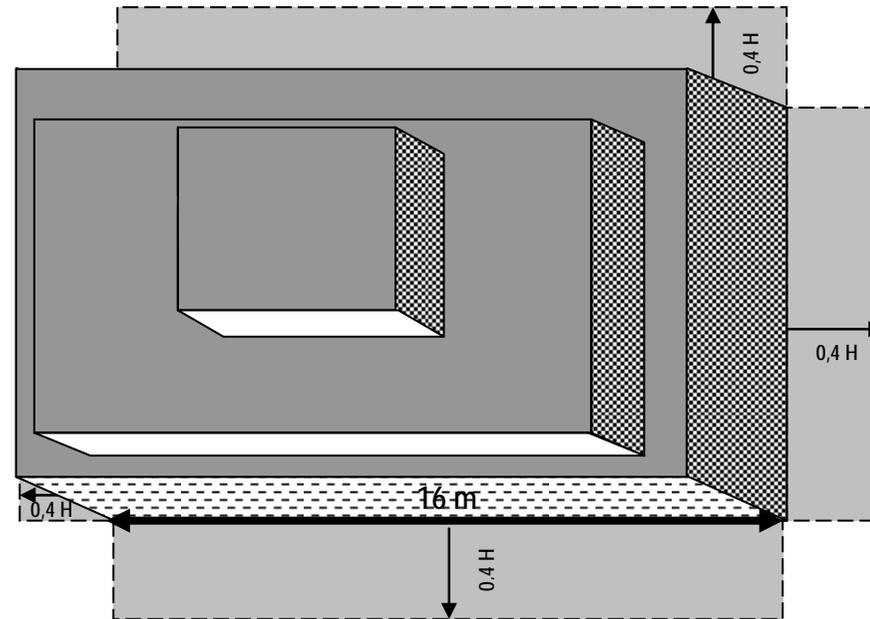
maßgebende Wand

101

Straße

102

104



103

Abb.: 6.6 - Schematische Darstellung

Abstandflächen bei hintereinander liegenden Wänden

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

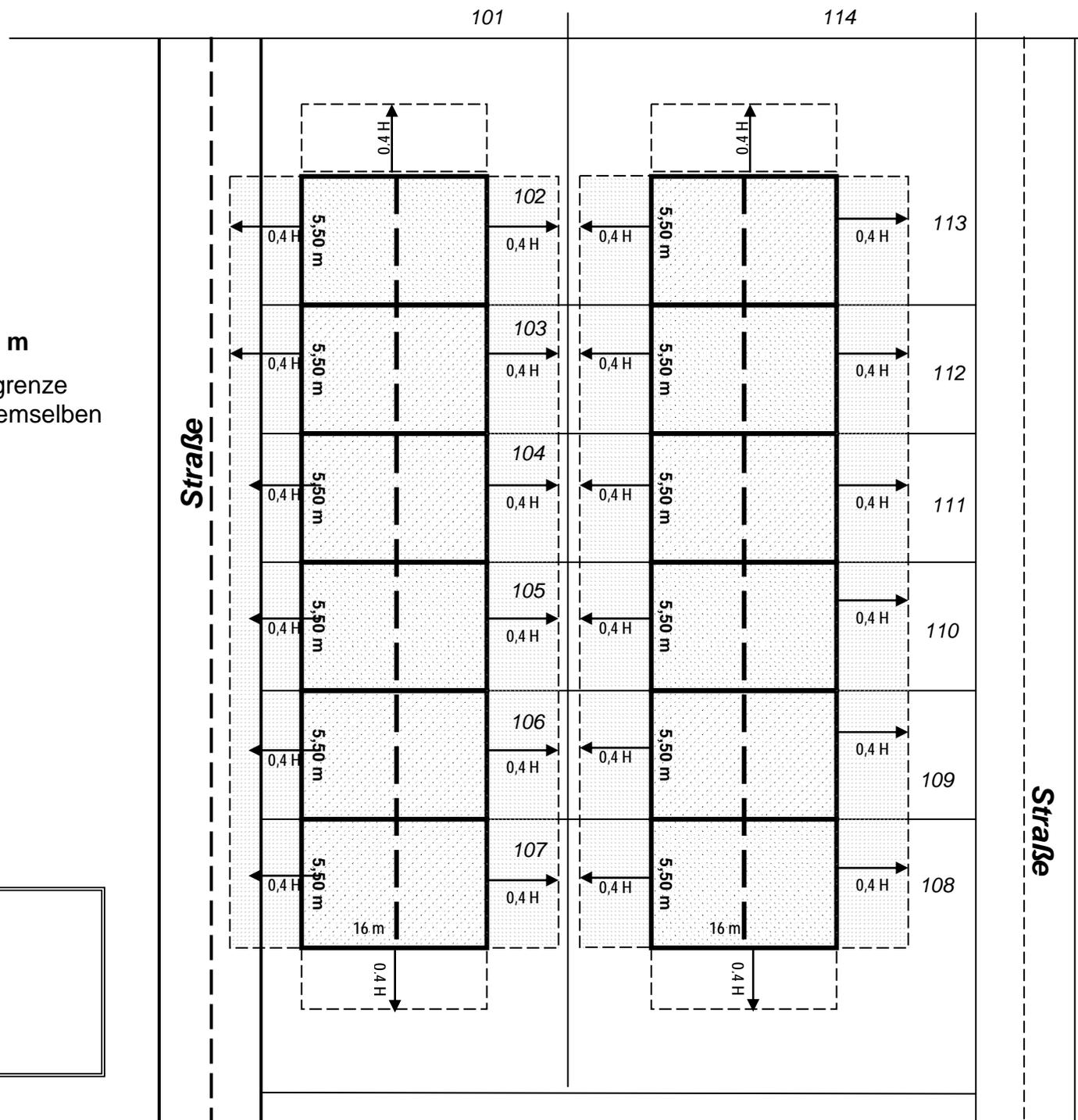
### Absatz 6, Satz 1

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m**

genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze  
und gegenüber jedem Gebäude auf demselben  
Grundstück ...  $0,4 H$

**Abb.: 6.8a** - Schematische Darstellung  
Abstandflächen bei Reihenhausbebauung

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW



**Straße**

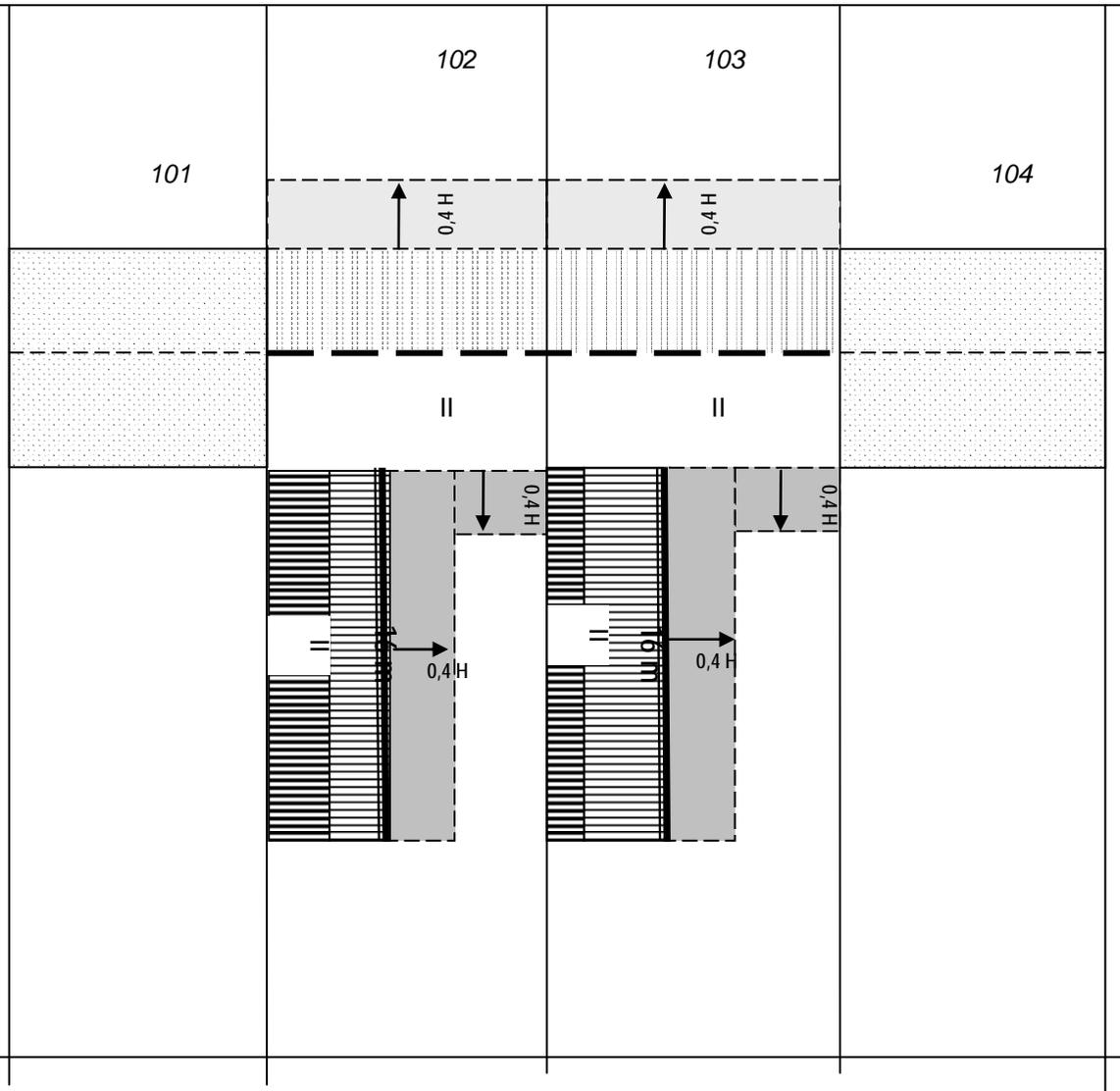
**BauO NRW 2006**

**§ 6 Abstandflächen**

**Absatz 6, Satz 1**

Auf einer Länge von nicht mehr als **16 m** genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück ... **0,4 H**

 **maßgebende Wandlänge**



**Abb.: 6.8b** - Schematische Darstellung

Abstandflächen in der abweichenden Bauweise

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

### Absatz 7, Satz 2

Bei der Ermittlung ... bleiben **Loggien** außer Betracht

#### Loggia:

Offener überdeckter Aufenthaltsraum, der hinter der Gebäudeflucht zurückspringt

 für die Ermittlung der Abstandfläche maßgebende Wand

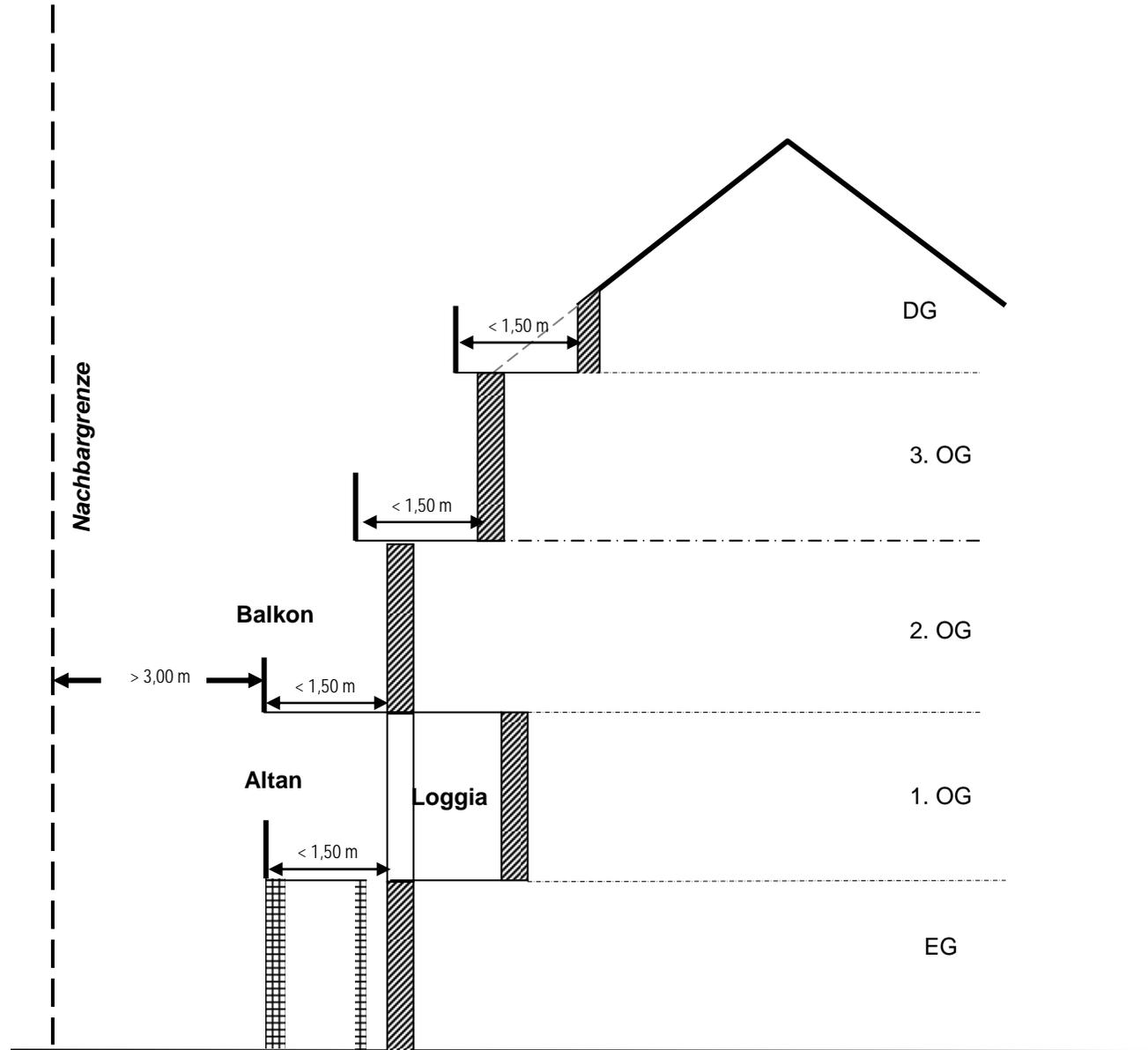


Abb.: 7.1 – Schematische Darstellung

Ermittlung der Abstandflächen bei untergeordneten Bauteilen

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

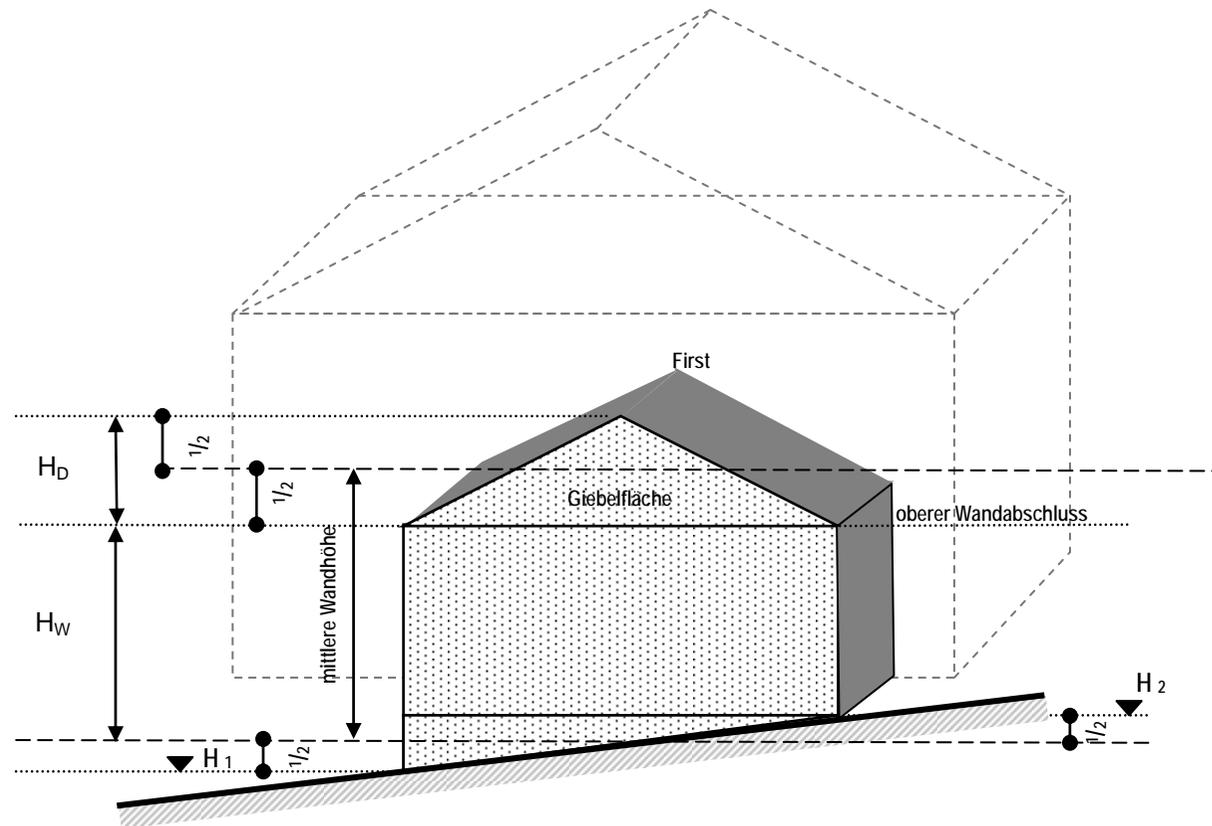
### Absatz 11

#### Satz 1

Gebäude mit einer **mittleren Wandhöhe** bis zu **3 m** über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als ... genutzt werden, ...

#### Satz 3

Die **Höhe von Giebelflächen** ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe **zu berücksichtigen**.



**Abb.: 11a** – Schematische Darstellung

Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei giebelständigen Gebäuden

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

mittlere Wandhöhe bei einer Giebelwand nach Absatz 11

$$\begin{aligned} & \frac{1}{2} H_D \\ + & H_W \\ \hline & \leq 3 \text{ m} \end{aligned}$$

# BauO NRW 2006

## § 6 Abstandflächen

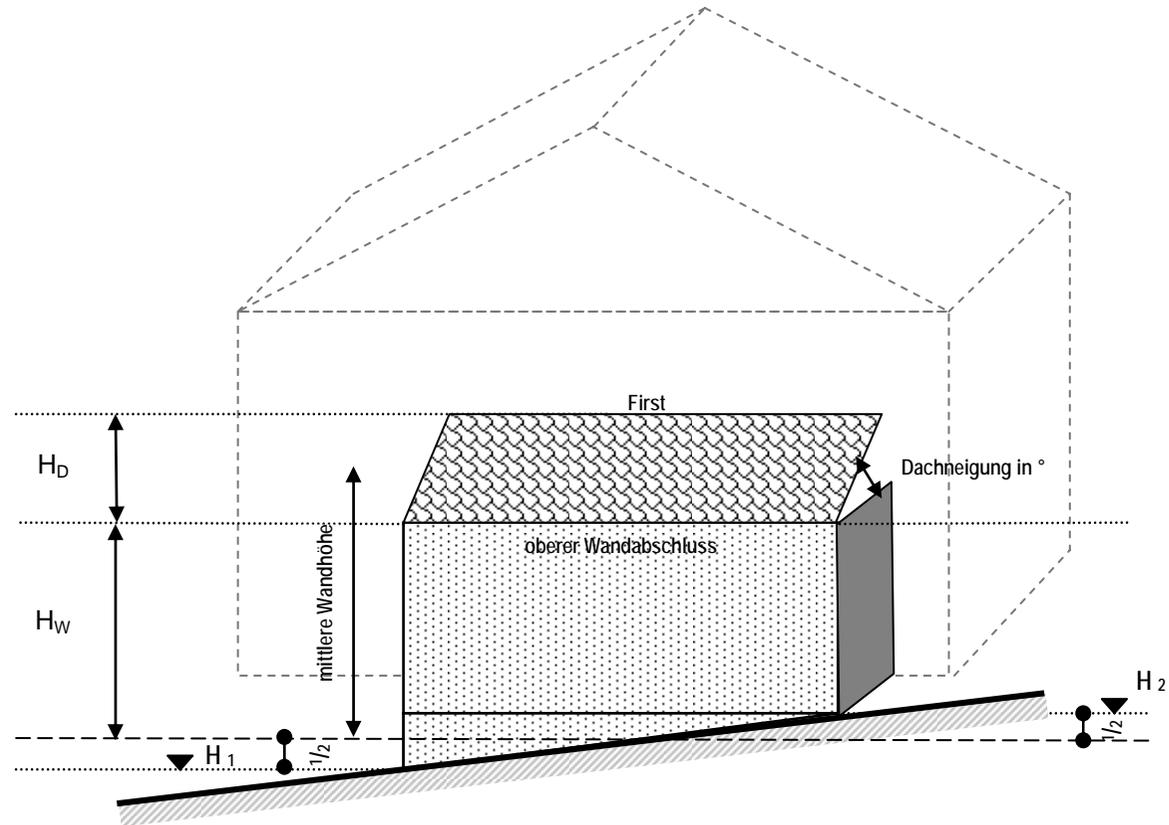
### Absatz 11

#### Satz 1

Gebäude mit einer **mittleren Wandhöhe** bis zu **3 m** über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als ... genutzt werden, ...

#### Satz 3

Die **Höhe von Giebelflächen** ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu **berücksichtigen**.



**Abb.: 11b** – Schematische Darstellung

Ermittlung der mittleren Wandhöhe bei traufständigen Gebäuden

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

mittlere Wandhöhe an der Traufseite nach Absatz 11	
Dachneigung $\leq 30^\circ$	Dachneigung $> 30^\circ$
	HD
HW	+ HW
<b><math>\leq 3 \text{ m}</math></b>	<b><math>\leq 3 \text{ m}</math></b>

## TOP 2:

### § 55 BauO NRW, Barrierefreies Bauen

In den zurückliegenden Jahren hatte die Landesarbeitsgemeinschaft Selbsthilfe Behinderter e.V. (LAG SB NRW) immer wieder vorgetragen, es müssten weitergehende Rechtsvorschriften geschaffen werden, um die barrierefreie Gestaltung allgemein zugänglicher baulicher Anlagen zu gewährleisten. Diesem Anliegen wurde durch die Änderung des § 55 BauO NRW durch Art. 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung und zur Änderung anderer Gesetze) Rechnung getragen.

Um die Anwendung der geltenden Vorschriften durch die am Bau Beteiligten und durch die Bauaufsichtsbehörden zu verbessern, wurde in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit Vertretern der Baukammern und der LAG SB NRW eine Checkliste (Anlage) für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie die Bauaufsichtsbehörden erarbeitet.

Weiterhin werden die folgenden Hinweise für die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe in § 55 Abs. 1 BauO NRW (Anlage) gegeben:

#### Erläuterungen zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 55 BauO NRW

1.

Die Anforderungen des § 55 gelten nicht für den unveränderten Bestand. Sie sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen, und zwar nicht nur, wenn ein Gebäude neu errichtet wird, sondern auch in den Fällen von Änderung bzw. Nutzungsänderung. Werden Teile einer baulichen Anlage geändert bzw. in ihrer Nutzung geändert, so gilt, dass die Anforderungen nur in Bezug auf den Teil der baulichen Anlage zu stellen sind, der Gegenstand des Genehmigungsverfahrens ist. Bei der Änderung baulicher Anlagen ist zusätzlich § 87 Abs. 2 (wesentliche Änderungen) zu beachten.

2.

Die Anforderungen des § 55 gelten für bauliche Anlagen, die **öffentlich zugänglich** sind. Dies bedeutet, dass die baulichen Anlagen bestimmungsgemäß von einem im Vorhinein nicht bestimmbar Personenkreis aufgesucht werden müssen. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich, selbst wenn sie von Besuchern, Handwerkern, Lieferanten und anderen Dienstleistern gelegentlich aufgesucht werden.

Dies führt dazu, dass auch gewerblich genutzte bauliche Anlagen dann nicht als öffentlich zugänglich angesehen werden müssen, wenn der Zugang zu ihnen jeweils von einer vorangehenden Entscheidung des Eigentümers bzw. Nutzers der baulichen Anlage (Terminvereinbarung) abhängig gemacht werden soll. Dies kann dann

von Bedeutung sein, wenn zum Beispiel im Rahmen einer Ich-AG Dienstleistungen überwiegend durch Hausbesuche bei den Kunden bzw. durch zuvor vereinbarte Hausbesuche in der zu beurteilenden baulichen Anlage erbracht werden sollen.

3.

Die betroffenen baulichen Anlagen müssen nicht insgesamt, sondern nur in den dem **allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen** barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Dies bedeutet zum Beispiel für Schulen, die nicht unter den § 55 Abs. 3 fallen, dass Schülerinnen und Schüler nicht als Besucher, sondern als Benutzer der baulichen Anlage anzusehen sind, so dass nicht sämtliche Klassenräume die Anforderungen des § 55 Abs. 1 erfüllen müssen.

Dem allgemeinen Besucherverkehr einer Schule dienen daher zum Beispiel die Räume, die auch für Feste, Konferenzen, Versammlungen und sonstige Veranstaltungen genutzt werden sollen. Wenn Klassenräume grundsätzlich auch für Pflegschaftsversammlungen, besondere Aktionen im Rahmen von Schulfesten oder Besuche von Partnerschaftsschulen o. ä. zur Verfügung stehen sollen, ist dies in den Bauvorlagen und in der Betriebsbeschreibung kenntlich zu machen; in diesem Fall sind die Anforderungen nach § 55 auch auf diese Teile der Schule auszudehnen.

4.

Unter die in Absatz 2 umschriebenen Gruppen baulicher Anlagen fallen eine Vielzahl verschiedener Bauvorhaben. So zählen zum Beispiel zu den Einrichtungen des Gesundheitswesens nach Nr. 3 auch Arztpraxen, zu den Verkaufs- und Gaststätten nach Nr. 5 auch Speiserestaurants und Hotels.

5.

§ 55 Abs. 1 verlangt nicht nur, dass die betroffenen Teile der baulichen Anlage von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht werden können, sondern auch, dass diese Personen sie ohne fremde Hilfe zweckentsprechend nutzen können.

a) Barrierefreie Erreichbarkeit

Nach § 4 Satz 1 Behindertengleichstellungsgesetz ist Barrierefreiheit die Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen. Die barrierefreie Erreichbarkeit beschränkt sich daher nicht allein auf das in § 55 Abs. 4 Geregelterte. Die dortigen Aussagen über Rampen, Podeste, Türbreiten etc. betreffen nur das Segment der Barrierefreiheit, das bereits in den Bauvorlagen darstellbar ist. Die weitere Barrierefreiheit, z. B. für seh- bzw. hörbehinderte Personen, kann dagegen in der Regel erst durch zusätzliche Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlage sichergestellt werden, deren Vorhandensein erst bei der abschließenden Bauzustandsbesichtigung festgestellt werden kann. In der Baugenehmigung sollte jedoch bereits auf die entsprechenden Erfordernisse (z.B. das sog. „Zwei-Sinne-Prinzip“) hingewiesen werden.

b) Zweckensprechende Nutzung ohne fremde Hilfe

Hierbei wird es häufig darauf ankommen, welcher Nutzungszweck in der Betriebsbeschreibung der baulichen Anlage dargestellt ist (Beispiel: Ein Kino, das keine weiteren Funktionen erfüllen soll, kann von blinden Personen nicht zweckentsprechend genutzt werden).

Soll eine bauliche Anlage jedoch grundsätzlich für Veranstaltungen zur Verfügung stehen, die auch für Personen mit Sinneseinschränkungen von Interesse sind, so sind die Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, damit der von § 55 geschützte Personenkreis sich ohne fremde Hilfe in der baulichen Anlage aufhalten und bewegen kann. (z.B. durch akustische und optische Leitsysteme, entsprechende Ausstattung der Aufzüge o. ä.)

Die Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, diese Ausführungen bei der Beurteilung der unter § 55 BauO NRW fallenden Bauvorhaben zugrunde zu legen und sie auch den am Bau Beteiligten zur Verfügung zu stellen. Die Baukammern werden ihre Mitglieder ebenfalls über die Hinweise und die Checkliste informieren.

### **TOP 3:**

#### **Auswirkungen der geänderten Ladenschlusszeiten auf das Baugenehmigungsverfahren**

Aufgrund des Ladenöffnungsgesetzes NRW vom 16. November 2006 müssen die Bauaufsichtsbehörden nicht generell die Rechtmäßigkeit bestehender Baugenehmigungen für die in Betracht kommenden Betriebe prüfen.

Sofern in der Baugenehmigung Betriebszeiten festgelegt sind, gelten diese auch weiterhin. Sofern von den genehmigten Betriebszeiten abgewichen werden soll, handelt es sich hierbei um eine Nutzungsänderung. Der Bauherr muss dann einen Bauantrag stellen.

Enthält eine Baugenehmigung hinsichtlich der Betriebszeiten keine Festlegung, kann der Betreiber die Öffnungszeiten entsprechend dem Ladenöffnungsgesetz NRW gestalten. Wenn es hierdurch zu einem Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften, z.B. der BauNVO kommt, wird die Baugenehmigung nachträglich rechtswidrig. Sofern dies der unteren Bauaufsichtsbehörde, z.B. aufgrund von Nachbarbeschwerden, bekannt wird, hat sie zu prüfen, ob die Baugenehmigung mit Wirkung für die Zukunft zurückgenommen werden muss.

## TOP 4:

### **Abfrage zum Umfang der Bauzustandsbesichtigungen im Zusammenhang mit Brandschutzkonzepten bei Sonderbauten**

MBV wurde von Sachverständigenbüros darüber informiert, dass Bauaufsichtsbehörden von ihnen verlangt hätten, bei großen Sonderbauten zu bescheinigen, dass tatsächlich entsprechend dem von ihnen erstellten Brandschutzkonzept gebaut wurde, obwohl die BauO bei großen Sonderbauten eine derartige Tätigkeit von Sachverständigen nicht vorsieht.

In den Dienstbesprechungen wurde dazu von den Vertretern der Bauaufsichtsbehörden erklärt, seit dem Flughafenbrand in Düsseldorf habe die Überwachung von Brandschutzanforderungen ein sehr großes Gewicht erlangt. Es habe sich erwiesen, dass vielfach nur eine dauerhafte Kontrolle vor Ort gewährleisten könne, dass die erforderlichen Brandschutzeinrichtungen korrekt nach den Vorgaben des Konzeptes eingebaut würden. Die Bauaufsichtsbehörden seien dazu personell im Rahmen von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung nicht in der Lage. Hinzu komme, dass durch den zwischenzeitlich erfolgten Abbau von Fachkräften in den Bauaufsichtsbehörden nur noch in Großstädten die für die Beurteilung bestimmter großer Sonderbauten geschulten Fachkräfte vorhanden seien. Aus diesem Grund werde versucht, den Bauherrn und seine Beauftragten wirksamer in die Pflicht zu nehmen. Häufig wird gefordert, dass Sachverständige als Fachbauleiter die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes bescheinigen.

Die Vertreter des MBV wiesen darauf hin, dass für die Forderung nach Überwachung des Brandschutzkonzeptes durch den Bauherrn und seine Beauftragten weder § 68 Abs. 2 noch § 54 Abs. 2 Nr. 20 BauO NRW als Rechtsgrundlagen herangezogen werden können.

Die Tätigkeit von SaS im Genehmigungsverfahren für Sonderbauten endet mit der Aufstellung von Brandschutzkonzepten. Sonderbauten werden im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft. Dass das Bauvorhaben nach Errichtung mit dem Brandschutzkonzept übereinstimmt, muss zwar vom Fachbauleiter überprüft werden, der Fachbauleiter wird aber im Auftrag des Bauherrn tätig und ist nur ihm gegenüber auskunftspflichtig. Im Übrigen ist es Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, durch Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen die ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu kontrollieren.

Gemäß § 60 Abs. 3 BauO NRW sind die Bauaufsichtsbehörden ausreichend mit Fachkräften zu besetzen, um das „Alltagsgeschäft“ bewältigen zu können. Allenfalls nach § 61 Abs. 3 BauO NRW kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige heranziehen. Seitens der Bauaufsichtsbehörden wurde angeregt, bei Änderung der BauO NRW eine Rechtsgrundlage für die Bauaufsichtsbehörden zur Forderung entsprechender Bescheinigungen bei großen Sonderbauten von SaS oder Fachbauleitern zu schaffen.

Es wurde zugesagt, dieses Thema in der Projektgruppe BauO im MBV zu erörtern.

## **Top 5:**

### **Sonstige Fragen zur BauO NRW und zu den Sonderbauvorschriften:**

#### **Grundstücksbegriff**

Weder die BauO NRW noch das BauGB enthalten eine Legaldefinition des Grundstückes. Bei der Anwendung bauordnungsrechtlicher Vorschriften ist vom Buchgrundstück auszugehen. Dies gilt auch für die bauplanungsrechtliche Betrachtung.

#### **§ 16 BauO NRW:**

Ist nicht sicher, ob das Baugrundstück kampfmittelfrei ist, kann die zu erteilende Baugenehmigung mit einer aufschiebenden Bedingung versehen werden (vgl. auch Nr. 16.22 VV BauO NRW). Im Übrigen wird auf den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums des Landes Nordrhein- Westfalen und des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.05.2006 (s. Anlage) verwiesen.

#### **§ 31 BauO NRW:**

In der Niederschrift der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden 2001 wurde darauf hingewiesen, dass nach dem Wortlaut des § 31 BauO NRW bei Terrassenüberdachungen an der Grundstücksgrenze eine Gebäudeabschlusswand erforderlich wird, weil Terrassen zum Hauptgebäude gehören.

Gebäudeabschlusswände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern. An die Bedachung werden, außer der Grundanforderung B 2 nach § 17 Abs. 2, dagegen keine Anforderungen an den Raumabschluss gestellt. Im Falle eines Brandes ist bei den i.d.R. verwendeten Kunststoffüberdachungen (z.B. Makrolon) davon auszugehen, dass die Überdachung innerhalb kurzer Zeit geschmolzen ist und Rauch und Wärme über die durch den Brand geschaffenen Öffnungen nach oben und je nach vorherrschenden Windverhältnissen auch zur (Nachbar-)Seite hin abziehen. Die Gefahr eines Brandes geht dabei von einem Wohnungsbrand aus, da unter der offenen Terrassenüberdachung weder hohe Brandlasten vorhanden sind noch eine Zündquelle zu vermuten ist. In solchen Fällen (schneller Verlust der raumabschließenden Wirkung der Überdachung) ist es vertretbar, wenn auf die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden bei Terrassenüberdachungen unter Erteilung einer Abweichung nach § 73 BauO NRW verzichtet wird.

#### **§ 36 Abs. 5 BauO NRW:**

Mit Runderlass des MSWKS vom 17.11.2004 – II A 4.R-100/36 - wurden die oberen und unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes darauf hingewiesen, dass gegen den nachträglichen Einbau eines Treppenlifts im Rahmen einer Abweichung nach § 73 BauO NRW keine Bedenken bestehen, wenn die im Runderlass aufgeführten Kriterien erfüllt sind. Die Regelungen des Erlasses beziehen sich auf Treppen mit einer

Mindestbreite von 1 m in Wohngebäuden. Treppen mit einer Breite von 0,8 m (Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen) werden von diesem Erlass nicht erfasst, da hierfür in der Praxis bislang keine Probleme bekannt geworden sind.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen bestehen im Grundsatz keine Bedenken zum nachträglichen Einbau eines Treppenliftes, da nur eine entweder im Ober- oder Untergeschoss liegende Wohnung von dem Treppenlift erschlossen wird. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen eine Restlaufbreite von 0,6 m der Treppe verbleibt.

#### **§ 45 BauO NRW:**

§ 45 BauO NRW wird mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des LWG und anderer Gesetze entfallen. Die Forderungen der Durchführung von Dichtheitsprüfungen werden ins Wasserrecht (§ 61a LWG-Entwurf) übernommen.

#### **§ 58 Abs. 3 BauO NRW**

§ 58 Abs. 3 BauO NRW regelt, dass Brandschutzkonzepte für sogenannte „große“ Sonderbauten von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden sollen. Hierunter fallen die Personen, die auf der Grundlage der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung (SV-VO) als Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes staatlich anerkannt sind. Gem. § 2 Abs. 2 SV-VO gelten vergleichbare Anerkennungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland auch in Nordrhein-Westfalen. Sofern die Ingenieurkammer-Bau NRW oder Architektenkammer NRW die Vergleichbarkeit feststellt und bescheinigt, kann die betreffende Person nach § 58 Abs. 3 BauO NRW ebenfalls generell Brandschutzkonzepte aufstellen. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauPrüfVO werden außerdem die nach § 36 der Gewerbeordnung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz den staatlich anerkannten Sachverständigen gleichgestellt, soweit es um das Aufstellen von Brandschutzkonzepten geht. Es handelt sich bei dieser Bestellung um eine bundesweit gültige Anerkennung, so dass die in anderen Bundesländern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz ebenfalls in Nordrhein-Westfalen generell Brandschutzkonzepte aufstellen können. Nr. 58.3 dritter Spiegelstrich VV BauO NRW entfällt.

#### **§ 67 BauO NRW:**

Wenn in den Fällen des § 67 BauO NRW der Bauaufsichtsbehörde Baubeginn und/oder Fertigstellung nicht mitgeteilt werden, besteht kein Anlass ordnungsbehördlich einzuschreiten. Es handelt sich jedoch um einen Bußgeldtatbestand i. S. d. § 84 BauO NRW. Die Weitergabe der Daten an das LDS und die Finanzämter kann auch aufgrund eigener Erkenntnisse der Bauaufsichtsbehörden erfolgen.

## **§ 67 BauO NRW; Genehmigungspflicht in den Fällen des § 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO**

Gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden, dass Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß von den Baulinien oder Baugrenzen abweichen. Die genannten Vorschriften legen nicht fest, in welcher Weise eine solche Abweichung zugelassen werden kann. Dies kann durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen, etwa durch eine Festsetzung dahingehend, dass ein Vor- oder Zurücktreten bzw. ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig ist. In diesen Fällen lässt der Bebauungsplan selbst zu, dass Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß vor oder hinter Baulinien oder Baugrenzen zurücktreten dürfen, ohne dass es hierfür einer weiteren Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde bedarf. Wenn der Bebauungsplan jedoch keine textliche Festsetzung in dem genannten Sinne enthält, hat die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall darüber zu entscheiden, ob ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nach § 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden kann. Dies hat zur Folge, dass in diesen Fällen eine Freistellung nach § 67 Abs. 1 BauO NRW nicht in Betracht kommt, sondern ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Die vorgenannten Ausführungen gelten sinngemäß auch für die in § 23 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BauNVO genannten Fälle, in denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bestimmte bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Niederschrift über die Dienstbesprechungen 2004 zu § 67 BauO NRW hingewiesen.

## **Feuerungsverordnung**

Nach § 7 Abs. 5 FeuVO müssen Schornsteine (also russbrandbeständige Abgasleitungen) für die Reinigung Öffnungen mit Schornsteinreinigungsverschlüssen haben. In der Bauregelliste A – Teil 2 sind unter Nr. 2.12 Schornsteinreinigungsverschlüsse und Rußabsperrer aufgeführt. Danach bedürfen Schornsteinreinigungsverschlüsse für ihre Verwendung einer Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach vorheriger Prüfung des Bauprodukts durch einen anerkannte Prüfstelle (ÜHP). Die Prüfstelle legt für ihre Prüfung die Bau- und Prüfgrundsätze für Schornsteinreinigungsverschlüsse (1979-10) zugrunde. Liegt dieser Nachweis vor, sind keine weiteren Anforderungen an die Schornsteinreinigungsverschlüsse mehr zu stellen (z.B. Nachweis über die Feuerwiderstandsklasse).

Für andere Abgasleitungen sind Reinigungsöffnungen erforderlich, wenn nur durch diese Öffnungen das sichere und leichte Reinigen gem. § 43 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW gewährleistet wird, oder wenn diese Öffnungen in den Verwendbarkeitsnachweisen bzw. Anwendbarkeitsnachweisen gefordert sind.

## **Verkaufsstättenverordnung**

Bei der Prüfung des Anwendungsbereichs der Verkaufsstättenverordnung werden nach dem Wortlaut des § 1 VKVO auch die Außenbauteile von Verkaufsräumen auf die Ermittlung der Fläche von 2000 qm angerechnet. Lager oder Büros zählen dagegen nicht zu den Verkaufsräumen, unabhängig davon, ob sie brandschutztechnisch vom Verkaufsraum getrennt sind, oder nicht. Lager oder Büros dienen weder dem Verkauf noch dem Kundenverkehr i.S. des § 2 Abs. 3 VKVO. Allerdings zählen solche Räume zur Verkaufsstätte, wenn sie unmittelbar oder mittelbar mit der Verkaufsstätte in Verbindung stehen.

## **Altenpflegeheime mit Gruppenwohnbereichen**

Bereits in der Niederschrift der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden 2002 wurde darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Senioren- und Altenpflegeheime die KhBauVO anzuwenden ist, da solche Pflegeheime i.d.R. bauliche Anlagen mit entsprechender Zweckbestimmung i.S. des § 1 KhBauVO sind.

Die neuere Generation der Altenpflegeheime mit wohnähnlichem Charakter fällt dagegen nicht in den Anwendungsbereich der Krankenhausbauverordnung. Die Baukonzepte folgen dem Leitbild des gemeinschaftlichen Wohnens und entsprechen damit nicht der Zweckbestimmung eines Krankenhauses im Sinne des § 1 KhBauVO. Sie sind daher als Sonderbauten im Einzelfall nach § 54 BauO NRW zu beurteilen.

Die Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU hat über ein Arbeitspapier zu Brandschutzanforderungen an den Bau und Betrieb für Altenpflegeheime mit Gruppenwohnbereichen vom 3.11.2004 beraten. Dieses Arbeitspapier ist unter Mitarbeit von Vertretern von verschiedenen obersten Bauaufsichtsbehörden und von Feuerwehren entstanden und sollte nach Beratung in der Fachkommission Bauaufsicht als länderübergreifende Empfehlung verabschiedet werden. Zu diesem Arbeitspapier wurden die entsprechenden Verbände und fachlich berührte Stellen angehört. Aufgrund der Stellungnahme von Vertretern der Feuerwehren, die nur kleinere Nutzungseinheiten akzeptieren wollten und höhere Anforderungen, z. B. an die Zimmertüren der Gruppenbewohner, stellten, und der Vertreter der Heimbetreiber, die Wert auf größere Nutzungseinheiten und größere Wohngruppen legten und die Forderung der Feuerwehrseite ablehnten, konnte keine Lösung gefunden werden, so dass es zu einer länderübergreifenden Empfehlung nicht kommen konnte.

Um die Möglichkeit der Anwendung des ARGEBAU-Arbeitspapiers in NRW zu prüfen, hat MBV NRW den Landesfeuerwehrverband NRW und den Arbeitskreis vorbeugender Brandschutz der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren NRW um Stellungnahme gebeten. Dabei wurde deutlich, dass die Feuerwehren in NRW das Arbeitspapier grundsätzlich unterstützen, allerdings mit dem Zusatz, dass die Türen zu den einzelnen Zimmern innerhalb einer Wohngruppe mit selbstschließenden Türen versehen werden sollten. Das innerhalb der Landesregierung für die Förderung solcher Pflegeheime zuständige Sozialministerium hat signalisiert, dass es sich der Forderung der Feuerwehren nicht anschließen könne, da selbstschlie-

ßende Türen zwischen den Wohnräumen und dem Gemeinschaftsbereich sowohl einen ständigen Sichtkontakt zu den anderen Gruppenmitglieder und die Möglichkeit, am gemeinsamen Leben teilzunehmen, verhindern, als auch ein Hindernis für Gehbehinderte oder auf Rollstühle oder Gehhilfen angewiesene Bewohner beim Passieren der Zimmertüren darstellen würden. Die Ausstattung der Türen mit Freilauftürschließern, wird von den Heimbetreibern in Hinblick auf die Kosten abgelehnt.

Im Rahmen der Beratungen zu einem neuen Landesheimgesetz (in 2007) sollen auch die bauaufsichtlichen Anforderungen an Altenpflegeheime im Rahmen einer interministeriellen Arbeitsgruppe überprüft und ggf. Empfehlungen erarbeitet werden. Solange kann das Arbeitspapier zu Brandschutzanforderungen an den Bau und Betrieb für Altenpflegeheime mit Gruppenwohnbereichen in der Fassung von 3.11.2004 als Planungsgrundlage für die Erstellung von Brandschutzkonzepten herangezogen werden. Das Arbeitspapier kann auf der Homepage des MBV unter folgendem Pfad eingesehen werden:

[http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Bauverwaltung/Krankenhausbauverordnung/Brandschutz\\_in\\_Altenpflegeheimen.pdf](http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Bauverwaltung/Krankenhausbauverordnung/Brandschutz_in_Altenpflegeheimen.pdf)

### **BauPrüfVO – Umfang eines Brandschutzkonzeptes**

Werden auf einem Grundstück, dass mit mehreren gewerblich genutzten Gebäuden bebaut ist, nur einzelne bauliche Anlagen errichtet oder geändert, ist ein Brandschutzkonzept nur für das beantragte Vorhaben aufzustellen und nicht für die Gesamtanlage. Dies gilt auch dann, wenn ein Vorhaben für sich betrachtet im vereinfachten Genehmigungsverfahren, als Teil der Gesamtanlage dagegen im normalen Genehmigungsverfahren zu beurteilen wäre.

### **TPrüfVO**

Wiederkehrende Prüfungen nach § 2 TPrüfVO müssen auch Sachkundige eigenverantwortlich zur Prüfung der ordnungsgemäßen Beschaffenheit und Betriebssicherheit gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs.1 Nr. 1 TPrüfVO durchführen. Die Art und der Umfang der durchgeführten Prüfung obliegen ihrer eigenen Verantwortung. Die für die Prüfungen der staatlich anerkannten Sachverständigen (nach TPrüfVO) erstellten „Prüfgrundsätze“ können auch von Sachkundigen herangezogen werden, Sachkundigenprüfungen erfordern aber in der Regel einen anderen (in Teilen geringeren) Prüfumfang. Über das Ergebnis der Überprüfungen hat der Sachverständige/Sachkundige einen Bericht anzufertigen. Dieser Prüfbericht muss die Feststellung enthalten, dass die geprüften Anlagen und Einrichtungen einschließlich der dafür getroffenen Brandschutzmaßnahmen betriebssicher und wirksam sind. Formvorgaben für den auszustellenden Prüfbericht bestehen weder für Sachverständige noch für Sachkundige. Die Prüfgrundsätze sind auf der Homepage des MBV NRW bzw. der Bezirksregierung Düsseldorf veröffentlicht:

[http://www.brd.nrw.de/BezRegDdorf/hierarchie/aufgaben/Abteilung\\_3/Dezernat\\_35/Bauaufsicht/Dateibereich\\_tpruefvo.php](http://www.brd.nrw.de/BezRegDdorf/hierarchie/aufgaben/Abteilung_3/Dezernat_35/Bauaufsicht/Dateibereich_tpruefvo.php)

### **Gebäudefunkanlagen**

Einige Brandschutzdienststellen fordern bei einzelnen Vorhaben neuerdings Funkunterstützung in Gebäuden (Gebäudefunkanlagen). Bei Messungen seien Funklücken festgestellt worden, so dass ohne Gebäudefunkanlagen eine Kommunikation der Einsatzkräfte der Feuerwehr innerhalb des Gebäudes nicht möglich sei. Zu diesem Thema hat das IM NRW mit Erlass vom 24.8.2005 – 73-52.09.08 die Bezirksregierungen (Dez. 22) wie folgt informiert:

Bei bestimmten Sonderbauten (z.B. mehrgeschossige Tiefgaragen) kann im Brandfall die Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten entscheidend verbessert werden, wenn der Einsatzstellenfunkverkehr weitgehend störungsfrei abgewickelt werden kann. In der Regel dürfte es dabei ausreichen, eine Einsatzstellenfunkverbindung von innen nach außen und umgekehrt herzustellen. Mit einer solchen Verbindung kann auch eine „quasi-innere“ Verbindung zwischen den Einsatzkräften geschaffen werden. Der Aufwand zur Einrichtung einer solchen Verbindung ist für die Bauherren wesentlich geringer, als wenn die Aufrechterhaltung des Einsatzstellenfunkverkehrs auch innerhalb des Gebäudes zwingend erforderlich wäre. Sollte der innere Funkverkehr im Einzelfall dennoch erforderlich werden, ist von der Brandschutzdienststelle eine nachvollziehbare Begründung zu fordern.

## **Erstes Gesetz zum Bürokratieabbau**

Das Gesetz tritt zum 15. April 2007 in Kraft.

### **1) zum Wegfall des Widerspruchsverfahrens**

Betroffen sind **alle** Entscheidungen von Bauaufsichtsbehörden und Baugenehmigungsbehörden, unabhängig von ihrer Rechtsgrundlage. Darunter fallen **auch Gebührenbescheide**.

### **2) zum Anzeigeverfahren**

a) Die erforderlichen Bauvorlagen sind die für das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 10 BauPrüfVO).

b) Bei unvollständigen Bauvorlagen kommt es nicht in Betracht, die Anzeige zurückzuweisen, vielmehr muss dann entschieden werden, ob Anlass besteht, ein Genehmigungsverfahren zu verlangen.

c) Für das Verlangen, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, gilt der weite Ermessensspielraum, der durch das Willkürverbot begrenzt wird (s. § 67 BauO NRW).

## **Sonstiges:**

- Die Bauaufsichtsbehörden wurden über den Sachstand zum Thema Dichtheitsprüfungen, Bürokratieabbaugesetz und Projektgruppe zur Änderung der BauO NRW unterrichtet.

- Es wurde angeregt, die Gebühren für die Gebrauchsabnahme von Fliegenden Bauten anzupassen.

- Auch für große Sonderbauten kann bei Nutzungsänderungen ohne genehmigungspflichtige bauliche Änderungen sowie beim Abbruch gemäß § 70 Abs. 1 BauO NRW eine Bauvorlageberechtigung nicht verlangt werden. Gegen eine Empfehlung der

Bauaufsichtsbehörde, sich in diesen Fällen der Hilfe qualifizierter Personen zu bedienen, bestehen allerdings keine Bedenken.

- Ist im Baugenehmigungsverfahren eine Information der Finanzverwaltung erforderlich, soll im Anzeigeverfahren für Nutzungsänderungen genauso verfahren werden.

- Wegen der Schlusspunkttheorie kann in Überschwemmungsgebieten (§ 31b WHG) eine Baugenehmigung erst dann erteilt werden, wenn durch die zuständige Wasserbehörde geprüft und bestätigt wurde, dass aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. In Verfahren nach § 67 BauO NRW soll die Gemeinde (bzw. die Bauaufsichtsbehörde) im Zweifel die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen.

- Zur Frage der Digitalisierung von Bauakten wird auf die Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2004 verwiesen.

- Die Bauaufsichtsbehörden im Regierungsbezirk Detmold beklagen sich darüber, dass sie zunehmend Forderungen aus dem politischen Raum gegenüberstehen, nach denen sie Duldungen für illegale Baumaßnahmen aussprechen sollen, die nach ihrer Auffassung einer Quasi-Genehmigung gleichkämen, und sie andererseits die Vollstreckung bereits erteilter Bauordnungsverfügungen aussetzen sollen. Den Vertretern der Bauaufsichtsbehörden wird entgegnet, sie seien dazu verpflichtet, ihre Vorgesetzten über die von ihnen sorgfältig ermittelte Sach- und Rechtslage zu informieren. Sollte gleichwohl eine abweichende Entscheidung getroffen werden, so solle sowohl das Ergebnis der fachlichen Prüfung als auch die etwaige Weisung aktenkundig gemacht werden.

- Regierungsbezirk Detmold: Die Stadt Rheda-Wiedenbrück fordert, dass die Qualifikation für Bauleiter in der BauO NRW konkreter gefasst werden solle. Dies entspricht auch der Auffassung der Baukammern. Nach Ansicht des MBV ist allerdings die bisherige abstrakte Formulierung der Anforderungen mit anlassbezogener Überprüfung je nach Bauvorhaben zweckmäßiger. Das Thema soll in der Projektgruppe zur Änderung der BauO NRW diskutiert werden.

## **Zulässigkeit von Vorhaben in einem Baugebiet**

hier: Fotovoltaikanlagen

Behandelt wird die Frage, ob eine Fotovoltaikanlage, deren gesamte Leistung in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird, als Gewerbebetrieb einzustufen und ob sie aufgrund dieser Einstufung in reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässig ist.

### **1. Genehmigungsfreiheit nach der BauO NRW**

Fotovoltaikanlagen (FVA) sind – wenn sie nicht Teil eines Gebäudes sind – selbständige bauliche Anlagen. Genehmigungsfrei sind solche Anlagen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 44 BauO NRW auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen.

Als der Landesgesetzgeber mit Gesetz v. 22.2.2003 die Mobilfunk-Antennen und -Sendeantennen von der Genehmigung freigestellt hat, ist gleichzeitig in § 74a BauO

NRW geregelt worden, dass für genehmigungsfreie Vorhaben in Baugebieten, in denen sie nicht allgemein zulässig sind, ein besonderer Antrag auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung zu stellen ist.

Dieses Verfahren verschafft zum Schutz von Wohngebieten dem Grundsatz Geltung, dass bauliche Anlagen – selbst wenn sie keiner formellen Genehmigung bedürfen – im Einklang mit dem materiellen Baurecht stehen müssen. Da Mobilfunkanlagen wegen ihrer Eigenschaft als gewerbliche Anlagen in reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind, hätten sie – wegen der Verpflichtung zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften (§ 65 Abs. 4 BauO NRW) – in solchen Gebieten nicht errichtet werden dürfen. Da jedoch in Einzelfällen solche Anlagen auch in Wohngebieten zur Netzabdeckung erforderlich waren, hat der Landesgesetzgeber ein eigenes Antragsverfahren für die Ausnahme oder Befreiung nach materiellem Recht eingeführt und dieses Verfahren – aus Gleichbehandlungsgründen – auf alle genehmigungsfreien baulichen Anlagen ausgeweitet, das Verfahren ist also im Grundsatz auch auf Fotovoltaikanlagen anwendbar.

## 2. Materielle Rechtslage

Wenn nach dem Bebauungsplan oder nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauliche Anlagen in bestimmten Bereichen allgemein ausgeschlossen sind, kann der Bebauungsplan Ausnahmen für bestimmte Anlagen zulassen (§ 31 Abs. 1 BauGB) oder

die Bauaufsichtsbehörde kann - wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - unter weiteren Voraussetzungen eine Befreiung von diesen Festsetzungen erteilen (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Nach § 3 BauNVO sind in **reinen Wohngebieten** (WR) nur Wohngebäude zulässig, ausnahmsweise können (durch Festsetzung im Bebauungsplan!) zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Nach § 4 BauNVO sind **in allgemeinen Wohngebieten** (WA) zulässig

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ... sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nach § 14 BauNVO sind außer den in den §§ 2 bis 13 genannten auch **untergeordnete Nebenanlagen** zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

## 3. Einstufung der FVA als Betrieb

FVA sind weder Läden noch Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bevölkerung eines Wohngebietes dienen; der erzeugte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist, das nicht nur dem Wohngebiet dient. Die Betreiber der Anlage speisen den

erzeugten Strom in der Regel insgesamt in das Netz ein, um so das hohe Entgelt nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) geltend machen zu können; für den selbst verbrauchten Strom entrichten sie nur das geringere, sich aus der Mischung der Energieproduktionen ergebende Entgelt. Deshalb ist in der Regel auch ein Gewerbe anzumelden.

Eine FVA kann jedoch eine untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO oder ein sonstiger Gewerbebetrieb i.S.d. § 4 BauNVO sein.

### 3.1 Untergeordnete Nebenanlage in allen Wohngebieten

Fotovoltaikanlagen, deren Strom überwiegend **im Gebäude genutzt** wird, an oder auf dem die Anlage angebracht ist, sind als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO anzusehen [vgl. die grundlegende Entscheidung des BVerwG (Urt. v. 16.06.1994 - 4 C 20.93 - DVBl. 1994,1141) zu Windkraftanlagen und deren funktionale Zuordnung durch **überwiegende** Eigennutzung des erzeugten Stroms in einer landwirtschaftlichen Hofstelle].

Es ist inzwischen allgemein üblich, dass der erzeugte Strom – aus technischen Gründen und weil der ins Netz gespeiste Strom aus FVA nach dem EEG hoch vergütet wird – insgesamt ins Netz gespeist wird, der Betreiber jedoch den Strom zur Eigennutzung zu einem geringeren Entgelt wieder aus dem Netz bezieht. **Im Interesse der Förderung regenerativer Energien soll weiter davon ausgegangen werden, dass eine überwiegende Eigennutzung dann vorliegt, wenn der Betreiber der Anlage nachweisen kann, dass sein Stromverbrauch höher ist als 50% des von der FVA erzeugten Stroms.** (Die Gewerbebeanmeldung ist bauplanungsrechtlich ohne Belang.) Eine solche Anlage ist gemäß § 14 BauNVO auch in reinen Wohngebieten zulässig. Gestaltungssatzungen sind zu beachten!

### 3.2 Überwiegend gewerbliche Nutzung

FVAn, deren Strom überwiegend **ins Netz eingespeist** wird, dienen nicht „zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets“ und auch nicht „zur Versorgung des Gebiets“. Fraglich ist, ob solche FVAn als nicht störende gewerbliche Anlagen („Gewerbebetriebe“) angesehen werden können.

Was nicht störende Gewerbebetriebe sind, orientiert sich daran, in welchem Umfang sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zu- und Abfahrtsverkehr eines Gewerbebetriebs wird diesem zugerechnet und typischerweise als störend empfunden (BVerwG, Beschl. v. 9.10.1990 – 4 B 121.90); das für ein Wohngebiet nicht typische Erscheinungsbild einer gewerblichen Anlage dagegen nicht. (Vgl. OVG NRW, Beschl. v. 09.01.2004 - 7 B 2483/03 - ZfBR 2004,469: Der Gesichtspunkt einer gewerblichen Überformung eines allgemeinen Wohngebiets durch das optische Erscheinungsbild einer Mobilfunkanlage vermag ihre Eigenschaft als "störend" hinsichtlich der Art der Nutzung nicht zu begründen.)

#### 4. Fazit:

Wenn eine Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, an oder auf dem oder in dessen Nähe es errichtet wird, und ihr Betreiber ggf. nachweisen kann, dass sein Stromverbrauch höher als 50% des von seiner FVA erzeugten Stroms ist, soll die Anlage als **untergeordnete Nebenanlage** i.S.d. § 14 BauNVO angesehen werden; als solche ist sie in einem allgemeinen und auch in einem **reinen** Wohngebiet zulässig. Sie ist gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 44 BauO NRW genehmigungsfrei und es bedarf – wenn sie der Eigenart des Baugebiets nicht widerspricht (Gestaltungssatzung!) – auch keines Antrags nach § 74a BauGB.

Eine überwiegend ins Netz einspeisende oder sich dem Gebäude nicht unterordnende FVA kann als **nicht störende gewerbliche Anlage** in einem **allgemeinen** Wohngebiet ausnahmsweise (durch den Bebauungsplan) zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Für sie kann – wenn sie die Grundzüge der Planung (z.B. überbaubare Fläche) nicht in Frage stellt – auch nach § 31 Abs. 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen eine Befreiung erteilt werden. Für solche Anlagen ist ein Antrag nach § 74a BauO NRW erforderlich.

FVA abseits von Gebäuden sind als bauliche Anlagen nur auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen zulässig und müssen die erforderlichen Abstände nach § 6 BauO NRW einhalten.

#### Anlagen:

Hinweise zu § 55 BauO NRW

*Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 08.05.2006*