

Die neue Landesbauordnung NRW - Was ändert sich?

Vortrag am 12.10.2018 bei Schlüter-Systems

Rechtsanwalt Dr. Michael Sattler, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

LEONES Rechtsanwälte, Bochum

Email: m.sattler@leones.legal



Gesetzgebungsverfahren und Inkrafttreten

- aktuelle Fassung vom 01.03.2000
- Neufassung vom 28.12.2016 sollte ursprünglich am 01.01.2018 in Kraft treten
- Moratorium durch neue Landtagsmehrheit aus CDU/FDP: Inkrafttreten für 12 Monate ausgesetzt
- Ausnahme: neues Bauproduktrecht (§§ 3, 17 – 25, § 86 Absatz 11 und § 87) ist bereits am 28.06.2017 in Kraft getreten
- Neue BauO am 12.07.2018 beschlossen; tritt am 01.01.2019 in Kraft

Anlass: 4 große Ziele

1. Bauordnungsrecht vereinfachen
2. Baukosten reduzieren
3. Verfahren beschleunigen
4. Wohnungsbau fördern

Außerdem stärkere **Orientierung an der Musterbauordnung (MBO)**, somit Annäherung an die Bauordnungen der anderen Bundesländer.

Überblick

1. Gebäudeklassen
2. Begriffe/Allg. Anforderungen
3. Abstandsflächen
4. Stellplätze
5. Barrierefreiheit
6. Vollgeschosse
7. Brandschutz
8. Verfahren

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (alt)

Gebäude

geringer Höhe

Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen liegt im Mittel > 7 m über der Geländeoberfläche

mittlerer Höhe

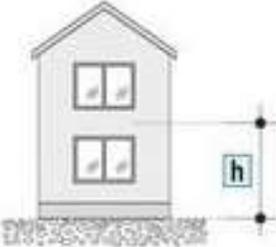
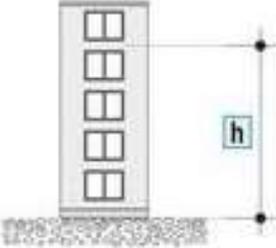
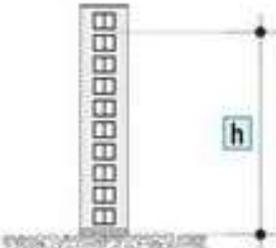
Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes liegt im Mittel > 7 m und nicht $>$ als 22 m über der Geländeoberfläche

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (alt)

Hochhaus

Fußboden mindestens eines
Aufenthaltsraumes > 22 m über
der Geländeoberfläche

1. Gebäudeklassen (alt)

Höhenbereich *)	
	Gebäude geringer Höhe (Gebäudeklasse 1 - 3) h 0 - 7 m
	Gebäude mittlerer Höhe (Gebäudeklasse 4 - 5) h > 7 - 22 m
	Hochhäuser h > 22 - 100 m

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (neu)

Gebäudeklasse 1 freistehend, max. 7 m hoch und 2 Nutzungseinheiten
insgesamt nicht mehr als 400 qm Grundfläche
⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser

oder freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte
(Betriebs-)Gebäude vergleichbarer Nutzung ohne
quantitative Begrenzung

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (neu)

Gebäudeklasse 2 wie Gebäudeklasse 1 (bis 2 NE + 400 qm GF)
jedoch nicht freistehend
keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Gebäudeklasse 3 alle Gebäude bis 7 m Höhe, die nicht unter GK 1 oder GK 2 fallen, d.h. mit mehr als 2 NE und/oder mehr als 400 qm Grundfläche, z.B. Geschossbau

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (neu)

Gebäudeklasse 4 max. 13 m hoch
max. 400 qm je Nutzungseinheit

Gebäudeklasse 5 alle sonstigen Gebäude
unterirdische Gebäude

Hochhäuser ergänzend in § 50 Abs. 2 Nr. 1 definiert
(Sonderbauten) > 22 m (wie bisher)

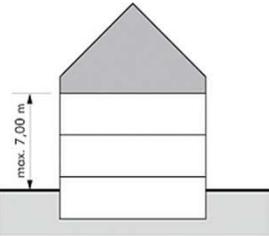
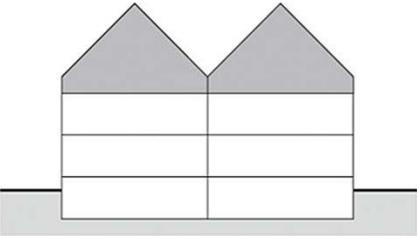
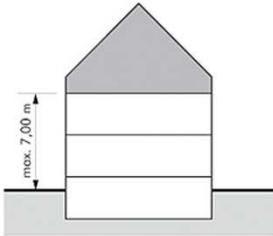
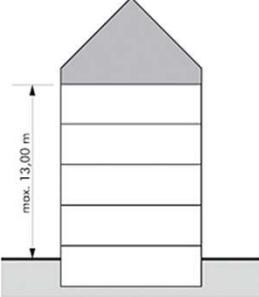
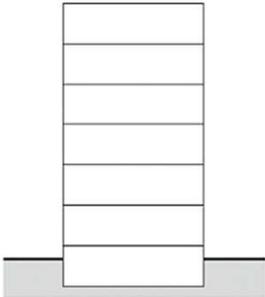
1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (neu)

„Höhe“ = Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel

„Grundfläche“ = Brutto-Grundfläche ohne Keller

1. Gebäudeklassen, § 2 Abs. 3 BauO NRW (neu)

Gebäudeklassen | Building classes

1	2	3	4	5
				
<p>a) freistehende Gebäude ≤ 7 m OKF mit ≤ 2 Nutzungseinheiten von insgesamt ≤ 400 m²</p> <p>b) freistehende land- oder forstwirtschaftliche Gebäude</p> <p>a) free-standing buildings ≤ 7 m upper edge of foundation, with ≤ 2 units designated for a specific use of a total of ≤ 400 m²</p> <p>b) free-standing agricultural or forestry buildings</p>	<p>Gebäude ≤ 7 m OKF, mit ≤ 2 Nutzungseinheiten von insgesamt ≤ 400 m²</p> <p>Building ≤ 7 m upper edge of foundation, with ≤ 2 units designated for a specific use of a total of ≤ 400 m²</p>	<p>Sonstige Gebäude ≤ 7 m OKF</p> <p>Other buildings ≤ 7 m upper edge of foundation</p>	<p>Gebäude ≤ 13 m OKF mit Nutzungseinheiten von insgesamt ≤ 400 m²</p> <p>Building ≤ 13 m upper edge of foundation, with units designated for a specific use of a total of ≤ 400 m²</p>	<p>Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude</p> <p>Other buildings, including buildings below ground</p>

2. Sonstige Begriffe und Allgemeine Anforderungen, §§ 2 bis 4

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kfz *und Fahrrädern*
§ 2 Abs. 8 außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen

Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder
§ 2 Abs. 9 Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung
Wärme zu erzeugen

Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen,
§ 2 Abs. 10 insbesondere solche mit Behinderungen in der allgemein
üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grds.
ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind

2. Sonstige Begriffe und Allgemeine Anforderungen, §§ 2 bis 4

BauPVO
§ 3 Abs. 1 „Grundanforderungen an Bauwerke“ gem. Anhang 1
zur Bauproduktenverordnung müssen erfüllt werden

aaRdT
§ 3 Abs. 2 Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln
der Technik sind möglich, wenn die Anforderungen in
gleicher Weise erfüllt werden. Die Gleichwertigkeit ist vom
Bauherrn in den Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Sonstige Begriffe und Allgemeine Anforderungen, §§ 2 bis 4

Dämmung an Außenwand und Dach im Rahmen der EnEV
§ 4 Abs. 2 darf jetzt bei bestehenden Gebäuden auch baurechtlich über die Grundstücksgrenze ragen
– Synchronisierung mit § 23a NachbG NRW

Achtung nicht mit § 6 Abs. 14 (alt) bzw. Abs. 7 (neu) verwechseln.
Dort geht es um eine zulässige Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche durch eine nachträgliche Dämmung.

3. Abstandsflächen, § 6

- mehrere redaktionelle Änderungen und neue Reihenfolge
- Mindestdiefe unverändert 3 m (§ 6 Abs. 5)

Baugebiete § 1 Abs. 2 BauNVO	Allgemein		zu öff. Verkehrsflächen	
	neu	alt	neu	alt
WS bis MU	0,4	0,8	0,4	0,4
MK	0,4	0,5	0,2 (auch MU)	0,25
GE + GI	0,2	0,25	0,2	0,25

3. Abstandsflächen, § 6

- Bei allen Außenwänden von Gebäuden der GK 1 und 2 reicht der Mindestabstand, sofern das Gebäude max. 3 oberirdische Geschosse aufweist
- Abweichung durch B-Plan möglich
- Begrenzung der Wandlänge auf 16 m entfällt (Abs. 6 alt, Nachfolgeregelung des sog. Schmalseitenprivilegs)

3. Abstandsflächen, § 6

Untergeordnete Bauteile, Abs. 6 (entspricht Abs. 7 alt)

Bei der Bemessung des Abstandsflächen bleiben außer Betracht	max. Hervortreten vor der Außenwand (m)		Mindestabstand zur Grenze (m)	
	neu	alt	neu	alt
Gesimse, Dachüberstände, <i>Terrassenüberdachungen</i>	1,5	1,5	2,0	2,0
Vorbauten (Erker, Balkone, Treppenträume, Aufzugsschächte etc.), max. 1/3 der Wandbreite	1,6	1,5	2,0	3,0
das EG erschließende Hauseingangstreppen mit Vordächern	1,5	1,5	2,0	1,5

3. Abstandsflächen, § 6

Untergeordnete Bauteile, Abs. 6 (entspricht Abs. 7 alt)

Abs. 3 bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden

z.B. Dachgauben, evtl. Windfang, Terrassenüberdachung

bislang war Abweichungsgenehmigung erforderlich

3. Abstandsflächen, § 6

Aufzüge an der Außenwand, Abs. 9

- nachträgliche Anbringung von Außenwandaufzügen an Gebäuden mit Wohnungen, die vor dem 01.01.2019 errichtet wurden
- keine Abstandsflächenrelevanz, wenn nicht
 - länger als **2,5 m**
 - höher als **0,5 m** über dem Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses
 - mehr als **2,5 m** vor die Außenwand vortretend und
 - weniger als **1,5 m** Abstand zur Grundstücksgrenze

4. Stellplätze

alt § 51

Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe (notwendige Stellplätze und Garagen)
Orientierung an der inzwischen aufgehobenen Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“

neu § 48

Ministerium gibt durch VO Mindestbedarf vor (Abs. 2);
davon kann die Gemeinde durch B-Plan oder örtliche Bauvorschrift nach oben oder unten abweichen oder auf Stellplätze komplett verzichten

5. Barrierefreiheit - aus der Begründung des Gesetzes:

Vor dem Hintergrund der bundes- wie landespolitischen Zielsetzung, dass jeder in seiner gewohnten Umgebung so lange wie möglich selbstbestimmt zu Hause leben können dürfen muss, ist es erforderlich, den gesetzlichen wohnungsbaupolitischen Ordnungsrahmen anzupassen. [...] Die Zielsetzung des neugefassten § 49 Absatz 1 ist, den Wohnungsneubau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren nicht mehr eingebaut werden, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand (auch Eigentümerseitig) beseitigt werden können.

Die Barrierefreiheit muss so beschaffen sein, dass ein späterer Umbau an mögliche, weitere und darüberhinausgehende Individualbedarfe grundsätzlich besser als heute möglich sein sollte: Grundlegend ist, dass möglichst flächendeckend und weitgehend kostenneutral Wohnbauten ohne unnötige Hindernisse erstellt werden; maßgebende Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf ohne größeren Aufwand an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer angepasst werden können.

5. Barrierefreiheit, § 49

- Abs. 1 in Gebäude der GK 3 bis 5 müssen Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar sein (R-Standard nach DIN 18040-2 nicht verbindlich)
- Abs. 2 öffentliche Gebäude (≠ Wohngebäude) müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein; ArbStättV bleibt unberührt
- Abs. 3 Ausnahmen bei schwierigen Geländeverhältnissen oder ungünstiger Bebauung und unverhältnismäßigem Mehraufwand möglich

6. Vollgeschosse, § 2 Abs. 6

§ 20 Abs. 1 BauNVO verweist bzgl. der Definition auf das Landesrecht

alt Deckenoberkante ragt im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinaus und hat mind. eine Höhe von 2,30 m (= Abstand der Fußbodenoberkanten)

neu wie bisher, jedoch 2,30 m lichte Höhe
Kellergeschoss, wenn die Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt

6. Vollgeschosse, § 2 Abs. 6

Staffelgeschoß (≠ Vollgeschoss)

- alt** gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss („allseitig“)
max. 2/3 der darunter liegenden Grundfläche
davon dürfen bei geneigter Dachfläche maximal $\frac{3}{4}$ die Höhe von 2,30 m aufweisen,
- neu** 2,30 m lichte Höhe über max. $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses

7. Brandschutz - Grundlage

§ 14

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. **Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.**

7. Brandschutz

§ 26 **Baustoffe, Abs. 1** (Anforderungen an Brandverhalten)

1. nichtentflammbar
2. schwerentflammbar
3. normalentflammbar
4. brennbar/leichtentflammbar (grds. unzulässig)

Bauteile, Abs. 2 (Feuerwiderstandsfähigkeit)

- | | <u>vormals</u> |
|---------------------|----------------|
| 1. feuerbeständig | F 90 |
| 2. hochfeuerhemmend | F 60 |
| 3. feuerhemmend | F 30 |

7. Brandschutz

§ 26 Unterscheidung der Bauteile nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe (Abs. 2 S. 2)

Ausnahme für **Baustoff Holz**, obwohl „brennbar“ (Abs. 3): zulässig für hochfeuerhemmende und feuerbeständige Bauteile, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen ist und die Übertragung über Brand- und Rauchabschnitte hinaus ausgeschlossen ist

7. Brandschutz

§ 27 Tragende Wände, Stützen, auch im Kellergeschoss

§ 28 Außenwände

§ 29 Trennwände

§ 30 Brandwände

§ 31 Decken

§ 32 Dächer

7. Brandschutz

- § 33 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 34 Treppen (notwendige Treppe)
- § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- § 36 Notwendige Flure, offene Gänge
- § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

8. Verfahren

- Genehmigungsfreistellungsverfahren bleibt erhalten, § 63
- Prüfungsumfang der Baubehörde bleibt unverändert
- neu: referentielle Baugenehmigung, § 66 Abs. 5
- Erklärung staatlich anerkannter SV müssen mit der Baubeginnanzeige eingereicht werden, dass diese mit der stichprobenartigen Kontrolle beauftragt wurden, § 68 Abs. 1
- Abweichungen erleichtert, wenn sie der Einsparung von Wasser oder Energie bzw. der Schaffung von Wohnraum dienen, § 69
- Bauantrag kann elektronisch eingereicht werden, wenn die Behörde diesen Zugang eröffnet, § 70

8. Verfahren

- Baubehörde muss bei unvollständigen oder mangelhaften Bauvorlagen angemessene Frist - max. 2 Monate - zur Behebung setzen. Nach Ablauf der Frist gilt der Bauantrag als zurückgenommen, § 71
- Benachrichtigte Angrenzer müssen innerhalb von 2 Wochen Stellung nehmen, § 72 Abs. 1
- Nachbarbeteiligung im Wege der öffentlichen Bekanntmachung, § 72 Abs. 3
- Bauherr ist alleine für die Baubeginnanzeige verantwortlich, § 74 Abs. 9
- Verlängerung der Geltungsdauer des Bauvorbescheides auf 3 Jahre, § 77

8. Verfahren

§ 62 Genehmigungsfreie Vorhaben (auszugsweise)

- Garagen bzw. Carports bis 30 qm und 3 m Wandhöhe
- Abstellgebäude bis 75 cbm anstatt 30 cbm
- Terrassenüberdachungen bis 30 qm, 4,50 m Tiefe (GK 1 bis 3)
- Balkonverglasungen und –überdachungen (GK 1 bis 3), sofern ein Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze besteht
- Fenster- und Türöffnungen, Nr. 11 c)

Ende der Bildschirmpräsentation. Zum Beenden klicken.

letzte Folie
also Ende
der Präsentation!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Noch Fragen?

RECHTSANWÄLTE

LEONES



IMMOBILIEN- UND BAURECHT

Bongardstraße 25
44787 Bochum

Telefon (0234) 610 577-0
Telefax (0234) 610 577-10
Email m.sattler@leones.legal



RA Dr. Michael Sattler