

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0038/2019  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	26.02.2019	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### **Neue Landesbauordnung 2019 - Mitteilung über die wesentlichen Änderungen**

#### **Inhalt der Mitteilung**

Die neue Landesbauordnung

Seit dem 1.1.2019 das Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) und damit die neue Landesbauordnung in Kraft. Die neue Landesbauordnung beinhaltet zahlreiche Änderungen. Durch die Anpassung an die Musterbauordnung wird zu einer Harmonisierung der Ländervorschriften in der Bundesrepublik Deutschland beigetragen. Dies betrifft im Besonderen das Abstandsflächenrecht sowie Änderungen im vorbeugenden Brandschutz. Darüber hinaus werden soziale Mindeststandards für die Barrierefreiheit gewährleistet. Barrierefreies Bauen und Wohnen wird damit zum neuen Standard im Geschosswohnungsbau. Ebenso wird dem Grundsatz der „Innen- vor Außenverdichtung“ Rechnung getragen. Zahlreiche neue Regelungen werden die Nachverdichtung sowie die Aufstockung und den Ausbau von Wohngebäuden erleichtern.

Die wesentlichen Neuerungen:

1. In weiten Teilen wurde die bestehende Systematik beibehalten, jedoch wurden viele Angleichungen an die Musterbauordnung vorgenommen (insbesondere das Abstandsflächenrecht und der vorbeugende Brandschutz).
  - Einführung der Gebäudeklassen GK 1 bis 5. Bisher klassifiziert nach Gebäuden geringer Höhe (bis 7 Meter Höhe), mittlerer Höhe (7 Meter bis maximal 22 Meter) und Hochhäusern (Höhe mehr als 22 Meter):

- GK 1: freistehende Gebäude, maximal 7 Meter hoch und 2 Nutzungseinheiten, insgesamt nicht mehr als 400 qm Grundfläche oder freistehende land- und forstwirtschaftlich genutzte (Betriebs-)Gebäude vergleichbarer Nutzung,
- GK 2: wie GK 1, jedoch nicht freistehen und keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- GK 3: alle Gebäude bis 7 Meter Höhe, die nicht unter GK 1 oder GK 2 fallen (d.h. mit mehr als 2 Nutzungseinheiten und/oder mehr als 400 qm Grundfläche, z.B. Geschossbau),
- GK 4: maximal 13 Meter hoch, maximal 400 qm je Nutzungseinheit,
- GK 5 alle sonstigen/unterirdische Gebäude,
- Hochhäuser: werden ergänzend in § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW definiert (Sonderbauten), Höhe mehr als 22 Meter.

Die Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

- Schaffung und Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotenzialen, insbesondere für den Wohnungsbau durch

- Änderung der Vollgeschoss-Definition:

Entfall des Begriffs Staffelgeschoss (d.h. allseits zurückspringend und max. 2/3 der darunterliegenden Grundfläche), bei geneigten Dachflächen maximal 3/4 der darunterliegenden Grundfläche. Nun gilt einheitlich 3/4 der darunterliegenden Grundfläche. Die Höhe 2,30 m bezieht sich auf die lichte Höhe; d.h. sie wird nicht mehr bis zur Deckenoberkante bzw. zur Dachhaut gemessen.

- Die Tiefen der Abstandsflächen wurden generell reduziert:

Es gelten 0,4 H zu allen Seiten und in allen Gebieten, 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten, 0,2 H zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, in Kerngebieten und urbanen Gebieten; mindestens 3 Meter (bisher 0,8 H; 0,5 H in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten; 0,25 in Gewerbe- und Industriegebieten bei Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen; zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,4 H und 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten; mindestens 3 Meter). Die 16 m – Regelung (Schmalseitenprivileg) ist entfallen.

2. Die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, wurden neu gefasst.
  - In dem Zusammenhang sind die DIN-Normen 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) und 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) unter Berücksichtigung einzelner dort geregelter Sachverhalte durch Verwaltungsvorschrift (VV TB NRW) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten.
  - Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 sind künftig barrierefrei und eingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbar zu bauen (bisher nur in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und in einem Geschoss). Die über den Mindeststandard hinausgehenden zusätzlichen Anforderungen für Rollstuhlfahrer (R-Standard nach DIN 18040 – 2) sind nicht verbindlich für Wohnungen (DIN 18040 – 2 und VV TB NRW - Teil A, Anlage A 4.2/3).
  - Baulich Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Es wird auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen abgestellt, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von Menschen barrierefrei erreicht und genutzt werden können (DIN 18040 – 1 und VV TB NRW - Teil A Anlage A 4.2/2).
3. Holz als nachwachsender Rohstoff kommt als Bau- und Werkstoff große ökologische und klimapolitische Bedeutung zu. So wird das „Bauen mit Holz“ auch für die Gebäudeklassen 4 und 5 – unter den im § 26 Absatz 3 BauO NRW genannten Voraussetzungen – ermöglicht.
4. Die Landesregierung wird ermächtigt, über eine Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze (Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze) im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zu regeln. Diese Vorschrift berücksichtigt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und –politik.
  - Durch die zu erlassende Rechtsverordnung wird lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben. Für andere Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument einer örtlichen Bauvorschrift zur Verfügung.
  - Im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung sieht das Gesetz eine Flexibilisierung vor. Die Gemeinden können durch einen Bebauungsplan oder insbesondere durch die in § 48 Absatz 3 BauO NRW eingeführte Satzungsermächtigung selbst Regelungen über das Erfordernis von Stellplätzen treffen und damit den Bauaufsichtsbehörden und den Entwurfsverfassern lokal angepasste Vorgaben machen.

- Die Kommunen können über eine örtliche Bauvorschrift regeln, dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Vorbereitung der Stromleitung (Leerverrohrung) für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden können. Dieser inhaltliche Ansatz soll einer sich verändernden Mobilität in Richtung E-Mobilität Rechnung tragen.
5. Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu den Genehmigungsverfahren bleibt das sogenannte „Freistellungsverfahren“ - d.h. das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es bedarf keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, die Erschließung ist gesichert und es bedarf keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW - für die im Gesetz bezeichneten Bauvorhaben erhalten. Neu eingeführt wurde die referentielle Baugenehmigung. Bei einem seriellen Bauvorhaben innerhalb desselben Bebauungsplans wird für ein Gebäude (Referenzgebäude) das einfache Genehmigungsverfahren durchgeführt, die darauf basierenden Bezugsgebäude werden lediglich angezeigt.
6. Änderung bzw. Erweiterung der genehmigungsfreien Bauvorhaben, u.a.:
- Gebäude bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsraum (bisher 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt),
  - Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 qm,
  - Terrassenüberdachung mit einer Fläche von 30 qm und einer Tiefe von 4,5 Meter,
  - Balkonverglasungen und -überdachungen bis 30 qm Grundfläche,
  - Wintergärten mit 30 qm Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der GK 1 bis 3 bei mindestens 3 Meter Grenzabstand,
  - Einfriedungen generell bis zu 2,0 Meter (bisher 2 Meter, jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen 1 Meter),
  - Abbruch baulicher Anlagen wurde überwiegend genehmigungsfrei gestellt und ist allenfalls nur schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
7. Die Durchführung einer Vollständigkeitsprüfung von eingereichten Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen wurde im Gesetz verankert. Sind die Unterlagen unvollständig oder mit Mängeln behaftet, hat die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Nachbesserung aufzufordern. Kommt die Bauherrschaft einer Nachbesserung innerhalb einer angemessenen Nachfrist nicht nach, gilt der Antrag automatisch als zurückgenommen (Rücknahmefiktion).
8. Die Geltungsdauer des Bauvorbescheids wurde auf drei Jahre verlängert (bisher zwei Jahre).

9. Im Zusammenhang mit den in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich langen Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungsverfahren wird aus Gründen der Transparenz erstmals eine Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden über die durchschnittliche Verfahrensdauer eingeführt.
10. Mit dem Gesetz wird erstmals klargestellt, dass das Schriftformerfordernis, beispielsweise bei Bauantrag und Bauvorlagen sowie bei der Baugenehmigung durch eine elektronische Form gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ersetzt werden kann.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der SEVESO-III-Richtlinie, auch als Störfall-Richtlinie genannt, sind insbesondere die Anforderungen der Richtlinie an die Öffentlichkeitsbeteiligung in das Landesrecht übernommen worden.