



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Novelle der Landesbauordnung NRW 2015/2016 - Überblick über die wesentlichen Inhalte -

Nick Kockler  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

<b>Juni 2015</b>	ursprünglicher Referentenentwurf
<b>31.05.2016</b>	Gesetzesentwurf der Landesregierung (Drs. 16/12119)
<b>08.06.2016</b>	1. Lesung
<b>30.06.2016</b>	Beratung im Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
<b>25.10.2016</b>	Expertenanhörung vor dem Ausschuss



Die beabsichtigten Änderungen der Landesbauordnung NRW betreffen im Wesentlichen:

- Vollgeschossbegriff
- Brandschutzvorschriften
- Stellplätze/Fahrradabstellplätze
- Abstandflächen
- Barrierefreiheit

Im Regelungsbereich der Verfahrensvorschriften betroffen sind:

- Freistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW)
- Vereinfachtes Verfahren (§ 68 BauO NRW)
- Beteiligung der Angrenzer/Öffentlichkeit (§ 74 BauO NRW)

Das Freistellungsverfahren für Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne **entfällt**.

Begründung:

- in der Praxis nicht bewährt
- Hoffnung auf bessere Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften zur Barrierefreiheit



Die Regelungen über das vereinfachte Verfahren ( $\Rightarrow$  einfaches Verfahren, § 68 BauO NRW) werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit/einfacheren Verständlichkeit auf mehrere Vorschriften verteilt.



Erweiterung des Prüfungsumfangs gemäß § 68 Abs. 1 S. 4 BauO NRW:

- §§ 29 – 38 BauGB
- §§ 4, 6, 7, 9 Abs. 2, 12, 13, 17 (bei Sonderbauten), 51 und 55 BauO NRW
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)
- öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb eines Genehmigungsverfahrens
- **Regelungen über Wohnungen, § 48 BauO NRW**

- Absatz 5: E/Ä/NÄ von
  - Wohnnutzungen mit  $> 5.000 \text{ m}^2$  Bruttogrundfläche
  - Öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen mit  $> 100$  Besuchern
  - Sonderbauten
  
- Öffentlichkeitsbeteiligung nach BImSchG, wenn Vorhabenstandort innerhalb des Achtungsabstands zu Störfallbetrieben liegt



*Vollgeschosse sind Geschosse, die über (mind.) 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von (mind.) 2,30 m haben.*

- ⇒ keine Differenzierung mehr zwischen „normalen“ Geschossen und Geschossen mit geneigten Dachflächen (3/4-Regelung)
- ⇒ Staffelgeschossbegriff entfällt
- ⇒ Kellergeschosse (?)

→ werden weitgehend neu geregelt;

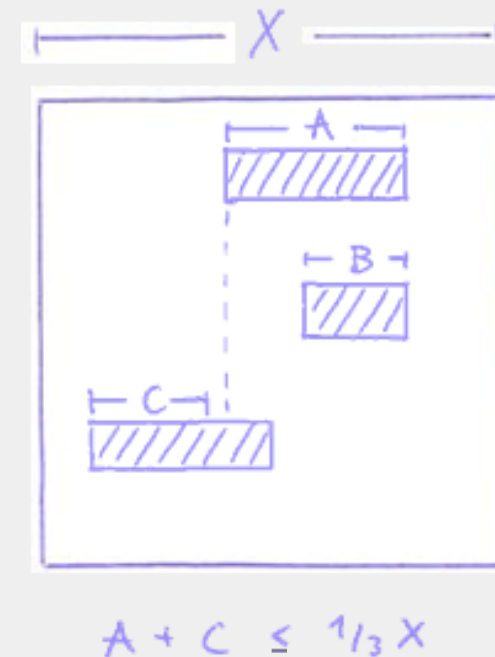
Hintergrund: Anpassung an Gebäudeklassen gemäß MBO

1	– land- & forstwirtschaftliche Gebäude – freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe und < 2 NE ≤ 400 m <sup>2</sup> (insgesamt)
2	– Gebäude bis zu 7 m Höhe und < 2 NE ≤ 400 m <sup>2</sup> (insgesamt)
3	– (sonstige) Gebäude bis 7 m Höhe
4	– Gebäude bis 13 m Höhe und NE ≤ 400 m <sup>2</sup> jeweils
5	– sonstige Gebäude & unterirdische Gebäude

- **Legaldefinition** der „notwendigen Stellplätze“ in § 51 Abs. 1 S. 1 BauO NRW wird sprachlich vereinfacht, bleibt aber inhaltlich unverändert
  - Satzungsrecht der Gemeinden bzgl. „**Ob**“ und „**Wie**“ (Anzahl, Ausgestaltung) von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen
  - Möglichkeit der Herstellung von Fahrradabstellplätzen auf **Fremdgrundstücken** (analog Pkw-Stellplätze)
- 
- beabsichtigte Änderung der VV: BA soll die Heranziehung der alten Richtzahlen untersagt werden

## § 6 Abs. 7 BauO NRW n.F. – untergeordnete Vorbauten

*Vorbauten sind untergeordnet, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. **Die Länge von übereinander angeordneten Vorbauten wird im Bereich ihrer Überschneidungen nicht zusammengerechnet.***



## § 6 Abs. 8 BauO NRW n.F. – Privilegierung von Zwerchhäusern

*Die Seitenwände von **Zwerchhäusern** lösen keine Abstandfläche aus, wenn ihre Flächen, einschließlich der Zwerchhausdachfläche, nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> betragen. Die Gesamtlänge der Zwerchhäuser darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der darunter liegenden Gebäudewand betragen.*

## § 6 Abs. 9 BauO NRW n.F. – Privilegierung von Solaranlagen

- **an** Gebäuden
  - $\leq 0,25$  m vor Außenwand
  - mind. 2,50 m von Nachbargrenze entfernt
  
- **auf** Gebäuden
  - $\leq 0,25$  m über Dachhaut
  - mind. 1,25 m von Nachbargebäude entfernt
  - bei geneigten Dächern: niedriger als Dachfirst

## § 6 Abs. 11 BauO NRW n.F. – Privilegierte Anlagen

- Garagen **einschließlich Abstellräume**
- **überdachte Stellplätze**
- Gebäude **bis zu 30 m<sup>3</sup> BRI**, die als Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden

## § 6 Abs. 11 BauO NRW n.F. – Privilegierte Anlagen

*Dachterrassen, Balkone und Altane **auf an der Grenze errichteten Garagen** sind zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Grenze einhalten. Bei Dachterrassen ist der begehbare Teil des Daches zu umwehren.*



## § 6 Abs. 13 BauO NRW n.F. – Aufzugsschächte

- Bei der **Änderung** von Gebäuden bleibt die Errichtung von Aufzugsschächten bei der Bemessung der Abstandfläche außer Betracht, wenn sie
  - nicht länger als 2,50 m
  - nicht höher als zum Erreichen des letzten Geschosses mit Wohnungen erforderlich
  - nicht mehr als 1,50 m vor Außenwand und
  - mind. 1,50 m von der Nachbargrenze entfernt sind.
  
- Ziel: Verbesserung der Barrierefreiheit

- erstmals Begriffsdefinition in § 2 Abs. 11 BauO NRW n.F.

*Bauliche Anlagen sind barrierefrei, soweit sie für **Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern** ihrem Zweck entsprechend in der **allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis** und grundsätzlich ohne fremde Hilfe **auffindbar, zugänglich und nutzbar** sind.*



- Öffentl. zugängliche Gebäude müssen künftig insgesamt ( $\neq$  der dem allgem. Besucherverkehr dienende Teil) **in dem erforderlichen Umfang** barrierefrei sein
  - Abweichungsmöglichkeit bei Ä/NÄ rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen, sofern Barrierefreiheit **unverhältnismäßigen Aufwand** erfordert
  - Bescheinigung der staatlich anerkannten Sachverständigen für Barrierefreiheit (?)
- 
- beabsichtigte Änderung der VV: Maßnahmen der Barrierefreiheit sind in den Bauvorlagen darzustellen

- Differenzierung zwischen **barrierefreien** (A) und solchen Wohnungen, die **uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar** (B) sind.
  - Gebäude mit > 2 Wohnungen: A
  - Gebäude mit > 4 Wohnungen: B (mindestens 1 Wohnung)
  - Gebäude mit > 19 Wohnungen: B (mindestens 2 Wohnungen)
  
- Abweichungsmöglichkeit analog öffentlich zugänglicher Gebäude



Vielen Dank!

Nick Kockler  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Kaygasse 5, 50676 Köln

Tel.: + 49 221 97 30 02-81  
E-Mail: [n.kockler@lenz-johlen.de](mailto:n.kockler@lenz-johlen.de)