

Neue Landesbauordnung (BauO NRW)

Mit der Novellierung treten umfassende Änderungen sowohl verfahrensrechtlicher Vorschriften als auch materiell-rechtlicher Regelungen in Kraft.

Wichtige Änderungen:

1. Wegfall der Stellplatzregelung

- Die geltende Stellplatzregelung in §51 BauO NRW tritt zum 01.01.2019 außer Kraft. Die Städte und Gemeinden haben bis dahin eine eigene Stellplatzsatzung zu erlassen. Ansonsten kann nach dem 01.01.2019 die Herstellung von Stellplätzen nicht mehr verlangt werden. Somit wird den Kommunen grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, Zahl und Ausstattung von KFZ-Stellplätzen sowie Fahrradabstellplätzen selbst zu regeln.
- Die Stadt Kleve sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da ansonsten droht, dass bei Neubauvorhaben oder Umnutzungen der Bauherr keine Stellplätze mehr nachweisen wird, was zu einem vermehrten Parkdruck im unmittelbaren Umfeld der neuen Nutzung führen wird.
- Die Erarbeitung und Abstimmung einer neuen Stellplatzsatzung verursacht einen erheblichen Aufwand.

2. Anpassung brandschutzrechtlicher Vorschriften

- In Räumen, die für die gleichzeitige Aufnahme von mehr als 30 Personen bestimmt sind, ist der zweite Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle in der Regel nicht zulässig es sei denn, es werden keine Bedenken wegen der Personenrettung benannt. Dies hat die Brandschutzdienststelle zu bewerten.
- Darüber hinaus treten eine ganze Reihe von neuen Vorschriften in Kraft, die aber in erster Linie in die Zuständigkeit der Brandschutzdienststelle beim Kreis Kleve fallen.

3. Fortschreibung der Anforderungen an die Barrierefreiheit

- Insgesamt wird in den neuen Vorschriften differenziert zwischen barrierefrei und rollstuhlgerecht.
- Ab neun barrierefreien Wohnungen pro Gebäude ist eine rollstuhlgerechte Wohnung vorzusehen. Ab 16 WE sind zwei rollstuhlgerechte Wohnungen einzuplanen.
- Der Prüfumfang im sogenannten einfachen Baugenehmigungsverfahren, wird um die Regelungen zur Barrierefreiheit ergänzt.
- Zukünftig müssen alle öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen in allen Bereichen, also auch in den für Besucher nicht zugänglichen Teilen, barrierefrei sein.
- Die Beteiligung des Behindertenbeauftragten wird eingeführt, was ein erheblicher Mehraufwand und absehbar auch zeitliche Verzögerungen nach sich ziehen wird.
- Eine klare Definition, was unter barrierefreiem Wohnen zu verstehen ist, fehlt allerdings nach wie vor.

4. Einführung von Gebäudeklassen

- Wurde bislang unterschieden zwischen Gebäuden geringer und mittlerer Höhe sowie Hochhäusern, werden nunmehr insgesamt 5 Gebäudeklassen

eingeführt. Die Vorschriften der BauO NRW beziehen sich entsprechend auf diese Gebäudeklassen.

5. Erweiterung des Katalogs abstandsflächenrechtlich privilegierter Bau- bzw. Gebäudeteile
 - Für bestimmte Bauteile wie Altane, Erker, Balkone, Treppenräume und Aufzüge sind die notwendigen Abstandsflächen von 3m auf 2m herabgesetzt worden.

6. Der Begriff des Staffelgeschosses wird gestrichen und durch eine neue Definition für ein Vollgeschoss ersetzt
 - Bislang war in der Bauordnung ein Geschoss ein Staffelgeschoss, wenn es gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt ist und wenn es mindestens eine Höhe von 2,30 Metern über zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses hat.
 - Sowohl der Begriff „Staffelgeschoss“ als auch der Begriff „zurückgesetzt“ finden sich in der neuen Bauordnung nicht mehr. Diese spricht nur noch von Vollgeschossen.
 - Ein oberstes Vollgeschoss ist dann ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von 2,30 Metern über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
 - Mit anderen Worten, ein oberes Nicht-Vollgeschoss muss nicht, wie bisher, insgesamt zurückgesetzt geplant werden sondern kann auch auf den Außenmauern der darunter liegenden Geschosse aufgebaut werden.
 - Die Bauleitplanung kann darauf reagieren, indem sie in Bebauungsplänen vermehrt auf Gebäudehöhen abzielt und weniger auf Geschossigkeiten oder aber gestalterische Vorschriften in B-Pläne aufnimmt .

7. Vorschriften für das Bauen mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz werden erleichtert
 - Mehrgeschossige Holzbauten sind zukünftig möglich. Die Vorschrift, dass leichtentflammbare Baustoffe nur bedingt eingebaut werden dürfen, ist entfallen.

8. Kinderspielflächen
 - Entzug der gemeindlichen Satzungsbefugnis hinsichtlich Kinderspielflächen in Bezug auf die Ausstattung und die Unterhaltung.
 - Die Gemeinde kann aber weiterhin sehr wohl eine Satzung erlassen über Lage, Größe und Beschaffenheit der Spielflächen.

9. Aufbewahrungsfristen für Bauakten
 - Der Bauherr und die zukünftigen Eigentümer haben die Baugenehmigung und die Bauvorlagen etc. aufzubewahren und an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.
 - Die Bauaufsichtsbehörde hat die Baugenehmigungen nebst Bauvorlagen nunmehr so lange aufzubewahren, wie die bauliche Anlage besteht.
 - Es finden sich leider keine Aussagen über die Zulässigkeit von ausschließlich digitalen Bauakten.

10. Abschaffung des Freistellungsverfahrens

- Alle bislang nach diesem Verfahren abgearbeiteten Anträge werden zukünftig in einem Baugenehmigungsverfahren mit dem vollen Prüfumfang bearbeitet werden müssen. Dies führt zu einer erheblichen Mehrarbeit im Fachbereich. Im Schnitt werden im Jahr ca. 40 Freistellungsverfahren im Fachbereich bearbeitet.
- Da der personelle Mehraufwand in aller Regel nicht durch die zusätzlichen Gebühren zu kompensieren sein wird, regt der Städte- und Gemeindebund an, die entsprechenden Gebührentatbestände zu überarbeiten. Dies ist bislang aber nicht vorgesehen.

11. Beseitigung von baulichen Anlagen

- Einführung der Möglichkeit für Bauaufsichtsbehörden, den Fortbestand formell illegaler, d.h. ohne Baugenehmigung errichteter baulicher Anlagen, dulden zu können, wenn:
 - diese vor 1960 errichtet wurden,
 - seitdem die Anlage nicht baulich verändert oder in ihrer Nutzung geändert worden ist,
 - die Bauaufsichtsbehörde seit mindestens 10 Jahren Kenntnis von der Rechtswidrigkeit der baulichen Anlage hat und
 - von der baulichen Anlage keine Gefahr für Leben oder Gesundheit ausgeht.
- Die Vorschrift, wonach Bauaufsichtsbehörden die Beseitigung von sog. Schwarzbauten fordern könnten, ist in eine Soll-Vorschrift.
- Der Ermessensspielraum zum bauaufsichtlichen Einschreiten wird künftig nicht mehr bestehen. Die Bauaufsicht hat solche Fälle aufzugreifen, was einen erheblichen Mehraufwand bedeutet, da die Stadt Kleve über keine Bauunterlagen vor 1950 verfügt.

12. Baurechtliche Hürden bei Brandwänden und Gebäudeabschlusswänden sowie Terrassenüberdachungen werden teilweise beseitigt

- So sind z.B. Brandwände für Terrassenüberdachungen zukünftig nicht mehr notwendig

13. Neuregelungen und Neudefinition für Einzelveranstaltungen

- umfriedete Flächen, innerhalb derer sich Besucher einer öffentlich zugänglichen Veranstaltung oder Einrichtung aufhalten, sind nunmehr bauliche Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen.

14. Standicherheit

- Zukünftig wird auch für ein normales Einfamilienhaus der Standsicherheitsnachweis von einem staatlich anerkannten Sachverständigen überprüft werden.

15. Bauprodukte

- Der Begriff Bauprodukte wird nach §2 Abs.9 neu definiert. Hier sind definitorische Anpassungen an EU-Vorschriften, EU-Normen und EU-Verordnungen vorgenommen worden. Insgesamt können zukünftig mehr Baustoffe eingesetzt werden, sofern sie bestimmten vereinfachten Anforderungen genügen.

16. Allgemeine Anforderungen
 - Die allgemeinen Anforderungen an Bauprodukte sind teils modifiziert, teilweise gestrichen worden.
17. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
 - Die Regelungen, insbesondere für die Erreichbarkeit der Feuerwehren, sind deutlich weniger differenziert für unterschiedliche Gebäude formuliert worden.
18. Außenwände
 - Bezüglich der Gestaltung von Außenwänden bzw. Oberflächen von Außenwänden und Außenwandkonstruktionen sind Vorschriften zur Brandvermeidung aufgenommen worden.
19. Fliegende Bauten
 - Der Katalog für fliegende Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, ist konkretisiert worden.

Darüber hinaus plant die Landesregierung die Evaluierung der Genehmigungspraxis in den Kommunen und Gemeinden unter zeitlichen Gesichtspunkten. Analog dem „Hamburger Modell“ wird derzeit überlegt, dass ein Bauantrag als genehmigt anzusehen ist, wenn die gesetzlichen Genehmigungsfristen nicht eingehalten werden.

Neue Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung NRW)

Annähernd zeitgleich mit der Verkündung der neuen Bauordnung NRW (28.12.2016) hat das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, die neue Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung NRW) am 04.01.2017 veröffentlicht.

Wichtige Änderungen:

1. Eine Vielzahl von Änderungen sind redaktioneller Art
 - Formulierungen zur Gleichstellung von Mann und Frau
 - Barrierefreiheit in den Formulierungen
2. Beherbergungsbetriebe ab 12 Gastbetten müssen einen bestimmten Prozentsatz barrierefreie Räume vorhalten
 - Zwischen 12 und 31 Gastbetten 10%
 - Ab 31 Gastbetten zusätzlich 1% rollstuhlgerecht
3. Neuregelung der Toilettenanlagen
 - Versammlungsstätten: kein Besucherschlüssel mehr, Zahl muss angemessen sein
 - Verkaufsstätten: Beschäftigentoiletten können zukünftig als Kundentoiletten angerechnet werden.

4. An Stellplätze und Garagen werden neue Anforderungen gestellt
 - Pflicht zur Bereitstellung von Frauenparkplätzen mit Alarm-Meldern
 - Veränderung der Breiten für Stellplätze und Fahrgassen
 - In Mittel- und Großgaragen dürfen zukünftig auch Fahrräder abgestellt werden