

MBW

II A 3 - 100

### **Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Februar/März 2000**

Zu den zur Landesbauordnung in der ab dem 1. Juni 2000 geltenden Fassung gestellten Fragen wurden, z.T. im Vorgriff auf die Verwaltungsvorschrift, die folgenden Erläuterungen gegeben:

#### **Zu § 3 BauO NRW**

Bauabfälle sind Abfälle, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen anfallen, dabei ist der Abfallbegriff des § 3 KreislaufwirtschaftG zugrunde zu legen.

#### **Zu § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW**

In der Regel kann die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung eines Bauantrags vorhersehen, ob die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes vorhanden und benutzbar sind, weil das Löschwasser in den meisten Fällen über das kommunale Netz bezogen wird. Wird das Löschwasser nicht über das kommunale Netz bezogen, ist eine entsprechende Darstellung in den Bauvorlagen erforderlich.

#### **Zu § 4 Abs.2 BauO NRW:**

Eine Vereinigungsbaulast kommt nach wie vor nur in Betracht, wenn **ein Gebäude** auf mehreren Grundstücken errichtet ist, dies ist allerdings auch schon dann der Fall, wenn Teile des Gebäudes (z.B. das Dach) auf ein anderes Grundstück ragen.

Bereits mit Erlass vom 29.04.1996 wurde darauf hingewiesen, dass eine Vereinigungsbaulast **allein** in der Regel nicht geeignet ist, sich aus § 31 BauO ergebende Bebauungshindernisse zu beseitigen. Daran ändert auch die Änderung von § 4 Abs. 2 nichts, denn gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 muss **zusätzlich** ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach

den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden öffentlich – rechtlich gesichert sein. Diese öffentlich – rechtliche Sicherung wird nicht bereits durch die Vereinigungsbaulast erreicht.

In den für den Herbst 2000 vorgesehenen und weiteren Dienstbesprechungen sollen die unteren Bauaufsichtsbehörden über ihre Erfahrungen mit dem geänderten § 4 Abs. 2 berichten.

#### **Zu § 6 Abs. 4 BauO NRW:**

Eine Außenwand besteht dann aus unterschiedlichen Wandteilen, wenn die Wandteile sich entweder in ihrer Höhe klar voneinander unterscheiden oder durch Vor- oder Rücksprünge deutlich erkennbar sind. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass sie unterschiedlich auf Nachbargrenzen oder andere Gebäude einwirken. In der Regel ist bei Vor- oder Rücksprüngen von mehr als einem Meter davon auszugehen, dass unterschiedliche Wandteile vorliegen; Stufengiebel sind unter den v.g. Voraussetzungen z.B. einheitlich zu betrachten.

#### **Zu § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW**

Die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 können nicht gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 halbiert werden, weil sich dieser Satz nur auf die Abstandflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 bezieht. § 6 Abs. 2 ist dagegen auf Abstandflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 anwendbar.

#### **Zu § 6 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW:**

§ 6 Abs. 6 Satz 2 führt zu dem Schluss, dass das Schmalseitenprivileg nicht gilt, wenn ein Gebäude mit mehr als einer Außenwand an andere Gebäude oder Nachbargrenzen gebaut wurde.

#### **Zu § 6 Abs. 10 BauO NRW:**

Auch von einer Aufschüttung mit einer Höhe von weniger als einem Meter können Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen. Maßgeblich sind die dem zu entscheidenden Fall zugrunde liegenden Umstände, z.B., ob der Boden in hängigem Gelände gegenüber einem

tiefer gelegenen Grundstück aufgeschüttet wird. Die VV kann die Besonderheiten der denkbaren Fälle nicht vereinheitlichend regeln. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, zu dieser Frage vorliegende Rechtsprechung an das MBW zu senden.

#### **Zu § 6 Abs. 11 BauO NRW:**

Die mittlere Wandhöhe von Gebäuden mit Abstellräumen und Gewächshäuser, die in einem Abstand vom 1 bis zu 3 m von der Nachbargrenze gebaut werden, darf nicht mehr als 3.0 m über der Geländeoberfläche **an der Grenze** betragen; diese Gebäude werden also bezüglich ihrer Höhe so behandelt, **als stünden sie auf der Grenze**.

Gebäude nach Absatz 11, die nicht grenzständig errichtet sind, sind mit einem Grenzabstand von weniger als einem Meter nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 11 Satz 1 genannten Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser dürfen innerhalb der Abstandfläche nicht größer als 7,5 m<sup>2</sup> sein, insgesamt können sie jedoch eine größere Grundfläche aufweisen.

#### **Zu § 6 Abs. 14 BauO NRW:**

Die Bestimmung schließt auch Dämmungen, die über die Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung hinausgehen, nicht aus. Die Entscheidung ist von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange zu treffen. Es ist denkbar, dass auch eine über die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung hinausgehende Dämmung zugelassen wird, wenn auf Grund der Bebauung des Nachbargrundstücks davon ausgegangen werden kann, dass der Nachbar durch diese Maßnahme nicht nachteilig betroffen ist. Grundsätzlich soll jedoch weiterhin gelten, dass die den Nachbarn geringst beeinträchtigende Ausführung zu wählen ist.

#### **Zu § 6 Abs. 15 BauO NRW:**

Entscheidungen gem. § 6 Abs. 15 sind nach der Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen keine Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW, sondern Ausnahmen sui generis. Es ist daher keine förmliche Nachbarbeteiligung gem. § 74 und erst recht keine Nachbarzustimmung vorgeschrieben. Die Bauaufsichtsbehörde kann aber aus eigener Entscheidung

Nachbarn beteiligen, um zu ermitteln, welche nachbarlichen Belange konkret betroffen sind. Die geänderte Nutzung darf für den Nachbarn insgesamt gegenüber der bisherigen Nutzung nicht nachteilig sein. Unter diesem Gesichtspunkt stellen auch z. B. eine neue Zwischendecke oder der Einbau von neuen Fenstern lediglich eine geringfügige bauliche Änderung dar, da die Beeinträchtigung aus nachbarlicher Sicht nur als geringfügig zu bewerten ist.

**Zu § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW:**

Ein Grundstück ist als bebaut anzusehen, wenn sich auf ihm bauliche Anlagen, ausgenommen solche nach § 65 Abs. 1 Nummern 24 bis 49, befinden. Dies soll auch dann gelten, wenn die baulichen Anlagen noch nicht fertiggestellt sind; bei Gebäuden soll es ausreichen, wenn der Keller vorhanden ist.

**Zu § 8 Abs. 2 BauO NRW:**

Es können nur Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften, nicht jedoch Verstöße gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften dazu führen, dass eine Teilungsgenehmigung versagt wird.

**Zu § 9 Abs. 1 BauO NRW:**

Zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit führt bereits die bestehende VV folgendes aus: „Maßstab des für den Betroffenen wirtschaftlich Zumutbaren ist die durch die gesetzliche Verpflichtung eintretende Veränderung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seinen wirtschaftlichen Interessen.“ Diese Aussage wird weiterhin gelten.

Wenn keine Anhaltspunkte für eine andere Berechnung vorliegen, sind für Dachbegrünungen und für Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden Pflanzen durchschnittliche Kosten von 50,--DM/m<sup>2</sup>, für Fassadenbegrünungen mit an Gerüsten kletternden Pflanzen 200,--DM/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Es erscheint sinnvoll, die **offensichtliche** wirtschaftliche Unzumutbarkeit an objektive Kriterien zu knüpfen. So kann davon ausgegangen werden, dass die Begrünung einer baulichen Anlage dann **offensichtlich wirtschaftlich unzumutbar** ist, wenn

- bei der Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage die Kosten ihrer Begrünung voraussichtlich 10 v.H. der Kosten der Baumaßnahme übersteigen,
- bei der nachträglichen Begrünung befestigter Flächen durch die erforderliche Entsiegelung zusätzliche Kosten entstehen, die um mehr als 20 v. H. über den für die Begrünung anzusetzenden Kosten liegen.

Wird lediglich die Nutzung einer baulichen Anlage geändert, so muss die bauliche Anlage nicht begrünt werden, wenn von der Bauherrin oder dem Bauherrn **vorgetragen** wird, dass die Begrünung wirtschaftlich unzumutbar sei.

### **Zu § 16 BauO NRW**

Baugenehmigungen für Sonderbauten nach § 68 Abs. 1 Satz 3, die Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen in Kampfmittelverdachtsflächen betreffen, wird eine Nebenbestimmung angefügt, wonach mit dem Beginn der Bauarbeiten erst nach Ausräumen des Kampfmittelverdachts begonnen werden darf. Der feststellende Teil der Baugenehmigung, der die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem geltenden Recht bestätigt, bleibt unangetastet, der verfügende Teil, der die sogenannte „Baufreigabe“ beinhaltet, wird damit aufschiebend bedingt.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 68 wird § 16 von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft. Die Gemeinde wird im Verfahren beteiligt und kann daher als allgemeine Ordnungsbehörde das Erforderliche veranlassen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen. Auf Wunsch der Gemeinde kann auch in diesem Verfahren die Baugenehmigung mit einer Nebenbestimmung versehen werden.

### **Zu § 17 Abs. 3 BauO NRW**

Ein Sicherheitstreppenraum ist ein Treppenraum, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können. Er muss über einen notwendigen Flur erreicht werden, der den Anforderungen des § 38 Abs. 3 und 4 entspricht.

### **Zu § 31 Abs. 3 BauO NRW:**

Die Bestimmung ist auch anwendbar, wenn Gebäude versetzt angeordnet sind, die Außenwand des Vorhabens sich also nicht in der Flucht der Außenwand des Nachbargebäudes befindet.

Ist das Bauvorhaben gegenüber dem Nachbargebäude zurückgesetzt, darf ein Vorbau bis zu 1,50 m über die Außenwand des Nachbargebäudes hinausragen, ohne dass der Vorbau eine Gebäudeabschlusswand benötigt.

Ist dagegen das Nachbargebäude gegenüber dem Bauvorhaben zurückgesetzt, reduziert sich die zulässige Tiefe des Vorbaus um das Maß, um das die Außenwand des Nachbargebäudes zurückspringt; beträgt der Versprung mehr als 1,50 m, wäre ein Vorbau ohne Gebäudeabschlusswand unzulässig. In solchen Fällen wird aber vielfach eine Abweichung gerechtfertigt sein.

#### **Zu § 37 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW:**

Nach § 37 Abs. 1 sind für die Verbindung von Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit notwendige Treppen ohne Treppenraum zulässig. Diese Regel gilt für die von den materiellen Vorschriften der BauO NRW erfassten Wohnungen und Nutzungseinheiten, die in ihrer Größe Wohnungen vergleichbar sind, also für ca. 200 m<sup>2</sup> große Nutzungseinheiten. Größere Nutzungseinheiten sind in aller Regel Sonderbauten im Sinne des § 54 Abs. 1, bei denen in aller Regel Treppen ohne Treppenraum zur inneren Verbindung von Geschossen unzulässig sind.

#### **Zu § 37 Abs. 8 BauO NRW:**

Es muss zwischen Gebäuden geringer Höhe und anderen Gebäuden unterschieden werden:

Gemäß § 37 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 müssen Wände notwendiger Treppenräume in Gebäuden, die nicht geringer Höhe sind, in der Bauart von Brandwänden – also in F 90 A - errichtet werden. Der obere Abschluss des Treppenraumes muss gemäß § 37 Abs. 8 Nr. 2 in F 90 ausgebildet sein.

Bei Gebäuden geringer Höhe wird für Treppenraumwände keine Brandwandqualität gefordert, sondern F 90-AB. Der obere Abschluss des Treppenraumes muss gemäß § 37 Abs. 8 Nr. 1 in F 30 ausgebildet sein.

Die über diesen Treppenräumen zulässigen Hohlräume, in denen gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 Aufenthaltsräume nicht möglich sein dürfen, sind aus Brandschutzgesichtspunkten unbedenklich, weil ein Brand im Hohlraum früher das Dach zerstören würde als den Hohlraumboden und es auf diese Weise zu einer energetischen Entlastung nach oben käme. Ein späte-

res Durchbrennen des Hohlraumbodens kann als Restrisiko hingenommen werden. Es muss hinzugefügt werden, dass diese Bauausführung nur für Treppenträume in Betracht kommt, die keine Sicherheitstreppenträume sind.

**Zu § 43 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW:**

Ursache für Waldbrände können Flugfeuer, Funkenflug oder unkontrollierte Rußbrände in den Schornsteinen sein.

Geeignete Maßnahmen gegen Flugfeuer und Funkenflug sind in erster Linie die Ausstattung der Feuerungsanlagen mit Funkenfängern oder Rauchkammern vor dem Schornstein. Funkenfänger sind z. B. trichterförmige oder korbartige Drahtgeflechte mit einer Maschenweite von 6 x 6 mm und einer Drahtdicke von 2.5 mm oder mehr in den Verbindungsstücken.

Rauchkammern sind kammerartige Erweiterungen der Verbindungsstücke, in denen die Abgasgeschwindigkeit durch die Querschnittsvergrößerung derartig sinkt, dass brennende Abgasbestandteile sich absetzen.

Unkontrollierte Rußbrände in den Schornsteinen können nur durch häufiges Reinigen der Schornsteine verhindert werden; erforderlichenfalls sind dabei besondere Reinigungsverfahren zu verwenden. Rechtsgrundlage hierfür ist die Kehr- und Überprüfungsordnung – KÜO - vom 29. März 1999 (GV. NRW. S. 138 / SGV. NRW. 7125). In der Baugenehmigung sollten die Bauherren auf die Reinigungspflichten nach der KÜO hingewiesen werden.

**Zu § 45 Abs. 4 und 5 BauO NRW:**

Der Begriff „Änderung“ in Absatz 5 meint Änderungen der Abwasserleitung.

Die Bestimmung wendet sich an Bauherr und Eigentümer. Die Bescheinigung über die Dichtheitsprüfung bei Neubauten ist der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde nur auf Verlangen vorzulegen. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet, ohne konkreten Gefahrenverdacht zu überwachen, ob Abwasserleitungen auf Dichtheit geprüft wurden.

Erfährt die Bauaufsichtsbehörde, dass eine Abwasserleitung nicht innerhalb der vorgesehenen Frist auf Dichtheit überprüft wurde, so veranlasst sie die Eigentümerin oder den Eigentümer, die Prüfung innerhalb einer angemessenen Frist durchführen zu lassen. Ist der öffentliche Kanal, dem das Abwasser zugeleitet werden soll, nach Auskunft der Gemeinde undicht, so ist der Zeitpunkt, bis zu dem die Dichtheit geprüft sein muss, so festzusetzen, dass

die Prüfung zeitgleich mit der von der Gemeinde geplanten Sanierung des öffentlichen Kanals vorgenommen werden kann. Mit der Ordnungsverfügung soll die Bauaufsichtsbehörde die Betroffenen darauf hinweisen, dass die Dichtheitsprüfung kostengünstiger durchgeführt werden kann, wenn sie mit den von der Gemeinde im öffentlichen Kanal durchzuführenden Maßnahmen koordiniert wird oder wenn Nachbarn gemeinsam ein Fachunternehmen beauftragen.

Die BauO enthält keine Regelung, dass die Eigentümer bestehender Gebäude auf die Durchführung der Dichtheitsprüfungen hinzuweisen sind. Es ist jedoch sinnvoll, wenn die Gemeinden die Bürger auf die in § 45 Abs. 5 geregelten Fristen hinweisen.

Es ist nicht erforderlich, den Begriff „Wasserschutzgebiet“ in § 45 Abs. 5 Satz 2 in der VV zu präzisieren. Der Oberbegriff „Wasserschutzgebiet“ erfasst die Wasserschutzzonen 1 bis 3.

#### **Zu § 46 Abs. 1 BauO NRW:**

Die Vorschrift verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde nicht, zu überprüfen, ob die Abfallschächte bis zum 31.12.2003 außer Betrieb genommen wurden. Sie wird i.d.R. erst dann einschreiten, wenn ein Anlass dafür vorliegt.

#### **Zu § 49 Abs. 2 BauO NRW:**

Die Wohnungen nach § 49 Abs. 2 müssen nicht rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18025, Teil 1 sein, sondern lediglich barrierefrei erreichbar. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen, wie z.B. Rampen, erforderliche Bewegungsflächen, ggf. Aufzüge, etc.. Da die wesentlichen Räume dieser Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen, müssen die erforderlichen Mindesttürbreiten und ggf. dafür notwendige Bewegungsflächen vorhanden sein. Es ist nicht vorgesehen, die DIN 18024 oder 18025 bauaufsichtlich einzuführen.

Ein unverhältnismäßiger Mehraufwand ist nicht bereits dann anzunehmen, wenn wegen der Anforderungen gemäß § 49 Abs. 2 zusätzliche Kosten entstehen. Vielmehr muss es wegen der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes entweder unmöglich sein, die Wohnungen im Erdgeschoss zu errichten, oder, wegen der Grundstücksverhältnisse, die im Erdgeschoss



liegenden Wohnungen (auch über eine Rampe) zu erreichen, so dass ein Aufzug gebaut oder auf vergleichbar aufwendige technische Lösungen zurückgegriffen werden müsste.

Der Begriff „Gebäude“ ist in § 2 Abs. 2 BauO NRW definiert. Selbstständig benutzbare Reihenhäuser werden daher durch eine gemeinsame Tiefgarage nicht zu einem Gesamtgebäude mit mehreren Eingängen.

#### **Zu § 49 Abs. 5 BauO NRW:**

Es wird kein zusätzlicher Abstellraum für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel gefordert. Zulässig ist ein Abstellraum sowohl für Fahrräder als auch für Rollstühle u. ä.. Als leicht erreichbar und gut zugänglich können Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder im allgemeinen nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde oder im Keller angeordnet sind. Diese Abstellräume können auch in Nebengebäuden oder als Gemeinschaftsanlage in einem Gebäude für mehrere unmittelbar benachbarte Wohngebäude hergestellt werden.

Abstellräume für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel dürfen nur im Erdgeschoss oder in einem Geschoss, das mithilfe eines Aufzuges erreicht werden kann, eingerichtet werden. Auf gesonderte Abstellräume kann verzichtet werden, wenn die Größe des Abstellraums nach Absatz 3 unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung, für die er vorgesehen ist, für die Aufnahme der in Absatz 5 genannten Gegenstände ausreichend bemessen ist.

§ 49 ist im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen. Bei bekannt gewordenen Verstößen ist nach wie vor zu prüfen, ob gem. § 61 BauO NRW einzuschreiten ist. Dies gilt auch, wenn bei bauaufsichtlichen Prüfungen festgestellt wird, dass die Bauvorlagen Verstöße gegen im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht zu prüfende Bestimmungen aufweisen: Ordnungsbehördliches Einschreiten ist nicht erst dann gerechtfertigt, wenn eine gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßende Baumaßnahme ausgeführt wird, sondern bereits dann, wenn eine solche Bauausführung konkret droht.

**Zu § 51 BauO NRW:**

Grundsätzlich ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Dabei sind auch die in der Gemeinde vorhandenen Erkenntnisse über die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu berücksichtigen. Für die Fälle, in denen derartige Erkenntnisse nicht vorliegen, wird die Verwaltungsvorschrift Tabellen enthalten, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des ÖPNV zu bestimmen.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden darauf hingewiesen, dass es nicht zulässig ist, für ein Stadtgebiet eigene „Richtzahlen“ zu entwickeln und diese, ohne den Stellplatzbedarf ermittelt zu haben, auf die zu entscheidenden Bauanträge anzuwenden.

Die VV zu § 51 wird sog. „Call-Center“ nicht gesondert aufführen, da es sich hierbei um Büronutzung handelt.

Die Verwaltungsvorschrift wird keine Ausführungen zu der Verwendung der Ablösebeträge gem. § 51 Abs. 6 enthalten, da die Verwendung durch die Gemeinde erfolgt; die VV kann nur das Verwaltungshandeln der Bauaufsichtsbehörden regeln. Die in Absatz 6 Satz 2 enthaltene Vorteilsklausel basiert auf der Rechtsprechung des BVerwG zur gruppennützigen Verwendung von Sonderabgaben und war daher auch schon bisher zu beachten. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung muss noch nicht abschließend über die genaue Verwendung des Ablösebetrages entschieden sein. Ob z.B. zusätzliche Parkeinrichtungen nur in der Nähe eines Bauvorhabens als „gruppennützig“ angesehen werden können oder ob sie auch am Stadtrand errichtet werden dürfen, hängt davon ab, wie das Bauvorhaben genutzt werden soll, ob z.B. seine Nutzer und Besucher überwiegend von außerhalb des Stadtgebietes anreisen o.ä..

Aufgrund von § 51 Abs. 8 haben Mieter keinen Anspruch darauf, dass ihnen ein bestimmter Stellplatz zugewiesen wird. Wenn der Eigentümer notwendige Stellplätze nach Absatz 8 Satz 2 vermietet oder sonst überlässt, muss er darlegen und ggf. nachweisen, dass sie zur Zeit nicht benötigt werden. Außerdem hat er sicherzustellen, dass sie dem Bauvorhaben bei Bedarf unverzüglich zur Verfügung stehen

**Zu § 54 BauO NRW**

„Große Sonderbauten“ gem. § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW unterliegen dem normalen Genehmigungsverfahren; ein Brandschutzkonzept ist zwingend vorgeschrieben. Die übrigen Sonderbauten unterliegen dem vereinfachten Genehmigungsverfahren; die Bauaufsichtsbehörde kann nach pflichtgemäßen Ermessen ein Brandschutzkonzept verlangen.

§ 9 BauprÜfVO regelt den Inhalt von Brandschutzkonzepten; nach den Umständen des Einzelfalls kann die Bauaufsichtsbehörde von der dort getroffenen Aufzählung abweichen.

**Zu § 58 Abs. 3 BauO NRW:**

Nach dieser Vorschrift **sollen** Brandschutzkonzepte von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden. Durch § 9 Abs. 1 Satz 3 des Entwurfs der BauPrÜfVO werden 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. Die Verwaltungsvorschrift zu § 58 Abs. 3 wird zusätzlich klarstellen, dass neben den Brandschutzkonzepten, die die vorgenannten Sachverständigen aufstellen, auch solche von den Bauaufsichtsbehörden akzeptiert werden, die von anderen Personen erarbeitet wurden. Es muss sich um Personen handeln, die zu dem Zeitpunkt, an dem die Änderung der Landesbauordnung in Kraft tritt, bereits als Sachverständige auf diesem Gebiet tätig waren und deren jeweilige Ausbildung und berufliche Erfahrung sie daher als hinreichend qualifiziert im Sinne des Regelungsziels des § 58 Abs. 3 erscheinen lässt. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Personenkreis, der schon bisher Brandschutzkonzepte aufstellte, nicht aus dem Baugenehmigungsverfahren herausgedrängt wird.

**Zu § 59 a BauO NRW:**

§ 59 a BauO NRW regelt keine Mindestqualifikation für den Bauleiter; eine Bauvorlageberechtigung wird nicht gefordert. Er muss jedoch über die für die Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Sofern die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall hieran Zweifel hat, kann sie verlangen, dass ein anderer Bauleiter bestellt wird. Die BauO NRW sieht nicht vor, dass der Bauherr eine Bescheinigung über die Bestellung eines Bauleiters vorlegt.

**Zu § 65 Abs 1, Ziffer 9a:**

Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, die dem Fernmeldewesen dienen, bedarf keiner Baugenehmigung. In der VV ist klarzustellen, ob hierunter auch Mobilfunkstationen fallen.

**Zu § 60 Abs. 3**

Die Vorschrift ist eine Mindestanforderung an die personelle Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden. Die darüber hinaus gehende Besetzung der Behörde und deren Organisation unterfällt der Organisations- und Personalhoheit der Gemeinde oder des Kreises. § 60 Abs. 3 enthält aus diesem Grund auch keine Aussage über die Person des Amtsleiters.

**Zu § 65 Abs. 1 Nr. 12 d und Nr. 33 a BauO NRW:**

Unter „Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen“ fallen die Zapfsäulen, nicht dagegen die Fahrbahnflächen im Bereich der Zapfsäulen. Der Erlass vom 06.04.1998 betr. Fahrbahnflächen im Bereich von Tankstellen gilt weiterhin.

Werbeanlagen nach Nr. 33 a der Vorschrift dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Unter dieser Voraussetzung sind sie auch auf Flächen außerhalb der in der Nummer genannten baulich Anlagen, z. B deren Parkplätzen, zulässig.

Der Begriff „Ausstellungsgelände“ meint nicht die Flächen, auf denen Waren oder Dienstleistungen einzelner Betriebe präsentiert werden (z. B. Abstellfläche eines Kfz-Händlers), sondern ist im Zusammenhang mit dem Begriff „Messegelände“ zu verstehen.

**Zu § 66 Nr. 2a und 2b**

Die Einschränkung „in Serie hergestellte“ bedeutet, dass lediglich die Aggregate, nicht aber ihre Einhausungen freigestellt sind.

**Zu § 67 Abs. 1 BauO NRW**

Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nicht im Wege des Freistellungsverfahrens errichtet werden, wenn zuvor eine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt wurde.

**Zu § 67 Abs. 5 BauO NRW:**

Bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 67 hat der Bauherr die Namen des Bauleiters, der Fachbauleiter und der staatlich anerkannten Sachverständigen, die die Nachweise nach § 67 Abs. 4 aufstellen oder prüfen und stichprobenhafte Kontrollen nach Absatz 5 Satz 7 durchführen, mitzuteilen. Der Bauaufsichtsbehörde sind nicht die Nachweise nach Absatz 4 und 5 vorzulegen. Diese sind aber auf der Baustelle von Baubeginn an vorzuhalten.

**Zu § 68 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW:**

Satz 4 formuliert nunmehr positiv, was von der Bauaufsichtsbehörde im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft wird. Der Prüfumfang wird gegenüber dem bisherigen Recht nur in Bezug auf § 16 BauO geändert. Die untere Bauaufsichtsbehörde **prüft** also nicht präventiv, ob das Grundstück gem. § 16 Satz 2 BauO NRW für bauliche Anlagen geeignet ist. **Die notwendige Information anderer Behörden findet weiterhin statt!** Sofern z.B. der Verdacht besteht, dass das Baugrundstück mit Altlasten belastet ist, wird die Abfallwirtschaftsbehörde beteiligt. Erklärt diese, dass der Altlastenverdacht nicht ausgeräumt ist, kann die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Es wird auf die Nr. 5 des gemeinsamen Runderlasses von MURL und MBW (MBL 1992, S. 883) hingewiesen.

**Zu § 68 Abs. 1 Satz 4 Nr. BauO NRW:**

Gemäß § 75 Abs. Satz 1 sind auch andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Baurechts für die bauaufsichtliche Entscheidung relevant. Es war auch bislang schon selbstverständlich, dass diese Vorschriften von der Bauaufsichtsbehörde nicht zu prüfen waren, wenn sie Gegenstand des Zulassungsverfahrens einer anderen Behörde waren. Demgegenüber bestimmt § 9 Abs. 2 FStrG, dass die Baugenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen nur mit Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde erteilt werden darf. Damit wird diese gewissermaßen zum Bestandteil auch des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

**Zu § 68 Abs. 1 BauO NRW:**

Die in Absatz 1 Satz 3 Nr. 4 genannten Verkaufsflächen beziehen sich auf die Flächen der einzelnen Verkaufsstätten und sind nicht durch Addition der Flächen einzelner Verkaufsstätten in einem Einkaufszentrum zu ermitteln.

Auch die Erweiterung bestehender Sonderbauten fällt unter § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW, wenn das nach der Erweiterung entstehende Bauwerk die in dieser Bestimmung genannten Maße überschreitet und zwar auch dann, wenn sowohl der Bestand als auch die Erweiterung für sich allein betrachtet jeweils unter diesen Maßen bleibt.

Geschossfläche im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 ist nicht die planungsrechtliche Geschossfläche nach der Baunutzungsverordnung, sondern ein eigenständiger, unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zu verstehender Begriff. Danach ist die Geschossfläche die Summe der Grundfläche aller Geschosse über der Geländeoberfläche (siehe § 2 Abs. 6), unabhängig davon, ob es sich um Vollgeschosse handelt.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt gemäß Absatz 1 Satz 5 dann auch für Nutzungsänderungen, wenn durch diese bauliche Anlagen entstehen, die, wenn sie errichtet oder geändert würden, im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu behandeln wären.

**Zu § 68 Abs. 8 BauO NRW:**

Gem. § 68 Abs. 8 Satz 2 kann die Bauaufsichtsbehörde die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängern. Die BauO NRW schreibt zwar nicht vor, dem Bauherrn einen Zwischenbescheid unter Angabe von Gründen zu erteilen, es empfiehlt sich jedoch, den Bauherrn entsprechend zu benachrichtigen.

**Das MBW weist aus gegebenem Anlass darauf hin, dass es unzulässig ist, das Baugenehmigungsverfahren wegen der Beteiligung kommunaler Ausschüsse zu verzögern. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Es handelt sich hierbei um einen gebundenen Verwaltungsakt, der nicht Gegenstand einer politischen Entscheidung sein kann. Es kommt daher auch nicht in Betracht, wegen der Beteiligung eines Ausschusses die Bearbeitungsfrist nach § 68 Abs. 8 Satz 2 zu verlängern.**

**Zu § 70 Abs. 3 BauO NRW:**

Die Bauvorlageberechtigung von Bauingenieuren wird nach Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 künftig nur noch durch eine Bescheinigung der Ingenieurkammer-Bau NRW nachgewiesen. Bescheinigungen, die bislang von Bauaufsichtsbehörden ausgestellt wurden, gelten weiter.

#### **Zu § 75 BauO NRW:**

Die bisher in Nr. 75.13 eingeräumte Möglichkeit, „ausnahmsweise“ Teile des Standsicherheitsnachweises nachträglich einzureichen, wurde von einigen Bauaufsichtsbehörden vor allem gegenüber staatlich anerkannten Sachverständigen zu restriktiv gehandhabt und führte zu Verfahrensverzögerungen. Die Möglichkeit, Einzelnachweise des Standsicherheitsnachweises, (z.B. Schalungs- und Bewehrungspläne), nachträglich einzureichen, wird künftig in § 8 Abs. 3 BauPrüfVO ausdrücklich eröffnet. Hiernach können Einzelnachweise, die nach ihrem Inhalt erst vorgelegt werden können, wenn die Ausführungsplanung erstellt ist, nach Erteilung der Baugenehmigung, jedoch rechtzeitig vor der Bauausführung zur Prüfung eingereicht werden.

#### **Zu § 81 und § 82 BauO NRW**

Es entspricht bauaufsichtlicher Praxis, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen stichprobenhaft durchzuführen. Keinesfalls bedeutet dies, bei stichprobenhaft durchgeführter abschließender Bauzustandsbesichtigung festgestellte Mängel blieben bestehen, weil die Bauzustandsbesichtigung „beschränkt“ durchgeführt wurde. Werden Mängel festgestellt, so bietet dies vielmehr Anlass, den Umfang der Bauzustandsbesichtigung auszudehnen.

Die §§ 81 und 82 unterscheiden zwischen Bauvorhaben, die im „normalen“ Genehmigungsverfahren behandelt wurden (Sonderbauten nach § 68 Abs. 1 Satz 3) und solchen, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 unterfielen. Bei den Vorhaben nach § 68 Abs. 1 Satz 3 **müssen** Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung durchgeführt, können aber auf Stichproben beschränkt werden. Bei den anderen Vorhaben **kann** die Bauaufsichtsbehörde auf Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung **verzichten**.

Beide Vorschriften gehen davon aus, dass von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft wird, ob eine Bauausführung bautechnischen Nachweisen entspricht, die von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt oder geprüft wurden. Anstelle der Bauüberwachung sind inso-

weit stichprobenhafte Kontrollen der staatlich anerkannten Sachverständigen vorgesehen (siehe § 81 Abs. 1 Satz 3).

**Zu § 81 Abs. 2 BauO NRW:**

Satz 1 regelt für „normale“ Grundstücksverhältnisse nicht, dass der Nachweis über die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der baulichen Anlagen nur von fachlich besonders qualifizierten Personen (z.B. ÖbVI) erbracht werden darf. Entscheidend ist die Qualität des Nachweises. Bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 67 ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlage der baulichen Anlage nicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, da bei diesen Vorhaben keine Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde stattfindet. Der Nachweis muss gem. § 67 Abs. 5 Satz 9 dem Bauherrn vorliegen.