

# Landesbauordnung 2018 – was erwartet uns 2019?



# Der Weg zur Novelle der Bauordnung NRW

- BauO 2000
- Änderung des Abstandflächenrechts 2006
- Novellierung durch BauO 2016 – Änderungen zu Bauarten und Bauprodukten rechtskräftig seit 28.07.2017
- Landtagswahlen Mai 2017
- Moratorium Juni 2017
- BauO 2018 vom Landtag beschlossen am 12.07.2018  
Inkrafttreten am 01.01.2019 ohne Übergangsfrist
- Dienstbesprechung mit Vertretern des Ministeriums und den Bauaufsichten im Regierungsbezirk Detmold am 11.10.2018 in Detmold
- Niederschrift liegt noch nicht vor

In Hinblick auf die BauO NRW 2018 sind noch diverse Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften neu zu erlassen oder zu ändern.

# Wesentliche Änderungen

- Angleichung der Landesbauordnung an die Musterbauordnung zur Angleichung des Bauordnungsrechts zwischen den Ländern
- Durchgehende Paragraphenfolge
- Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit
- Änderung des Abstandflächenrechts - Verdichtung der Bebauung
- Einführung eines neuen Brandschutzsystems mit Gebäudeklassen
- Erleichterung des Bauens mit Holz durch Einführung einer neuen Feuerwiderstandsklasse
- Neuordnung der Brandschutzregelungen
- Gesetzlich geregelte Stellplatzpflicht durch eine zu erlassende Rechtsverordnung, um das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben  
Gemeinden können Zahl und Ausstattung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen durch Satzung selbst regeln
- Regelungen zur Barrierefreiheit, Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung
- Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauvorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben
- Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- Änderung Baugenehmigungsverfahren und Digitalisierung
- Berichtspflicht über die zeitl. Dauer der Baugenehmigungsverfahren

# Neue Definition eines Vollgeschosses

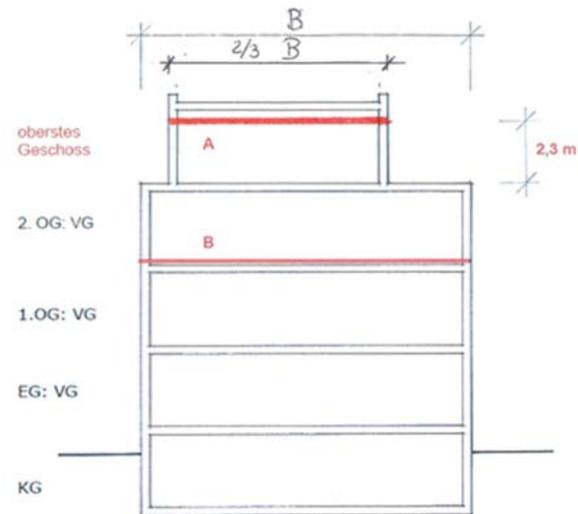
## Aktuelle Regelung, § 2 Abs. 5 BauO 2000:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

## Berechnungen für ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nach BauONRW 2000\*

\* Begriff des obersten Geschosses und des Staffelgeschosses existieren ein Rücksprung von der Außenkante der Fassade ist zwingend erforderlich



Fläche A = Außenmaß  
(eine gedachte horizontale Fläche, gemessen auf 2,30m Höhe im Lichten)

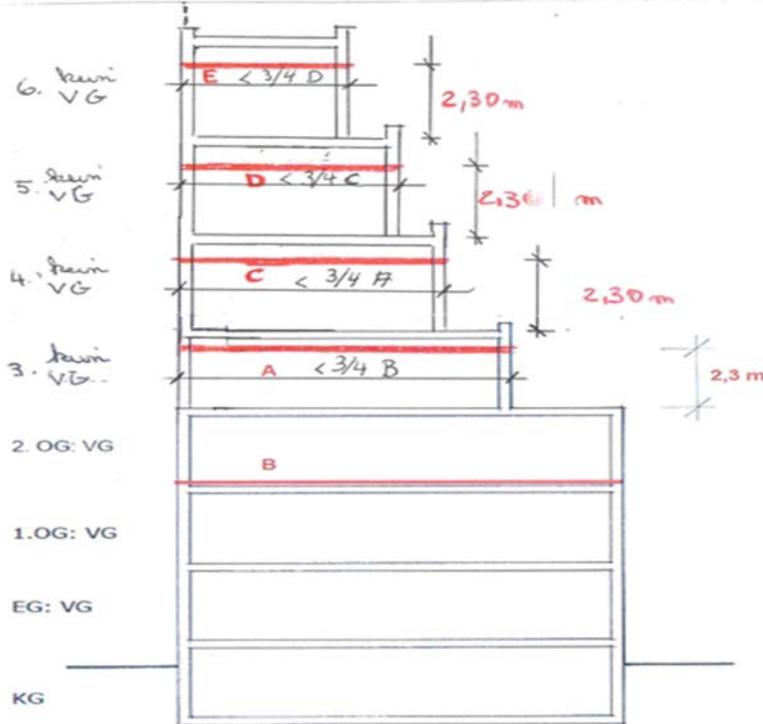
Fläche B = Außenmaß  
(Geschossfläche, gemessen auf Fußbodenhöhe von Außenkante zu Außenkante)

$A < 2/3 B$ : Das oberste Geschoss ist kein Vollgeschoss!

# Neue Definition eines Vollgeschosses

Berechnungen für ein Vollgeschoss nach BauO NRW 2018

\* Begriff des obersten Geschosses und des Staffelgeschosses entfallen  
ein Rücksprung von der Außenkante der Fassade ist nicht erforderlich



Fläche A, C, D, E = Außenmaß  
(eine gedachte horizontale Fläche, gemessen auf 2,30m Höhe im Lichten)

Fläche B = Außenmaß  
(Geschossfläche, gemessen auf Fußbodenhöhe von Außenkante zu Außenkante, des darunter liegenden Geschosses)

A < 3/4 B: Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!  
C < 3/4 A: Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!  
D < 3/4 C: Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!  
E < 3/4 D: Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!

usw.

## Neue Regelung, § 2 Abs. 6 BauO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Solche nach dieser Definition „Nichtvollgeschosse“ müssen nicht mehr allseitig zurückspringen.

Die Streichung des Wortes „oberstes“ bewirkt, dass gestapelte Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie nur drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Für das Vollgeschoss soll künftig nicht mehr auf das Maß zwischen den Fußbodenoberkanten abgestellt werden, sondern die lichte Höhe des Geschosses.

Regelung der Geschossigkeit bei Aufstellung von neuen B-Plänen mit entsprechenden Festsetzungen  
Regelungen in Bereichen nach § 34 BauGB nach Art und Maß der ortsüblichen Bebauung.

# Angleichung der Abstandflächenregelung an die MBO - § 6 BauO

Am Grundsatz, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen freizuhalten sind, wird festgehalten.

Festsetzungen im Bebauungsplan (geschlossene Bauweise, Baulinien, Baugrenzen) haben selbstverständlich Vorrang.

Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird aber in Angleichung an die Musterbauverordnung deutlich vermindert.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen gilt schlicht der Mindestabstand von 3 m

§ 6 Abs. 12 BauO 2018 ermöglicht den Ersatzneubau

- an gleicher Stelle Kubatur/ Größe des Bestandsgebäudes,
- selbst wenn Abstandsflächen nicht eingehalten
- bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Verhältnisse

# Abstandflächenregelung

Baugebiete	bisheriger Faktor	neuer Faktor
Reines Wohngebiet WR	0,8	0,4
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,8	0,4
Mischgebiet (MI)	0,8	0,4
Urbanes Gebiet (MU)	0,8	0,4
Kerngebiet (MK)	0,5	0,4
Gewerbegebiet (GE)	0,25	0,2
Industriegebiet (GI)	0,25	0,2

Baugebiete	bisheriger Faktor	neuer Faktor
Reine Wohngebiet (WR)	0,4	0,4
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	0,4
Mischgebiet (MI)	0,4	0,4
Urbanes Gebiet (MU)	0,4	0,2
Kerngebiet (MK)	0,25	0,2
Gewerbegebiet (EG)	0,25	<del>0,25</del> <b>0,2</b>
Industriegebiet (GI)	0,25	<del>0,25</del> <b>0,2</b>

Die Tiefe der Abstandfläche beträgt mindestens 3 Meter und errechnet sich grundsätzlich aus der Wandhöhe multipliziert mit einem Faktor.

Wandhöhe x Faktor =  
Tiefe der Abstandfläche (mindestens 3m)

Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen

# Abstandflächenregelung

## Fazit:

Abstandflächenregelungen werden an Musterbauordnung (MBO) angeglichen.

Es kommt zu einer deutlichen **Verminderung** der Tiefe von **Abstandsflächen** teilweise noch über die MBO hinaus.

Chance	Risiken
Nachverdichtung	Konflikte mit Nachbarn
	Nachbarklagen

Unter den viel strengeren bisherigen Abstandflächenregelungen hat das OVG NRW die Auffassung vertreten, dass dem nachbarschützendem Gebot der gegenseitigen **Rücksichtnahme** (abgeleitet aus § 15 BauNVO) Genüge getan ist, sofern die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen eingehalten werden.

Ob das OVG bei den neuen deutlich verminderten Tiefen der Abstandflächen an diesem Grundsatz festhält, ist fraglich.

# Neue Regelung zu Stellplätzen § 48 BauO

- Am **bauordnungsrechtlichen Grundsatz**, dass bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind (**notwendige Stellplätze**), wird festgehalten. **Fahrradstellplätze** müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.
- Das für Bauen zuständige Ministerium regelt durch **Rechtsverordnung** die Zahl der notwendigen Stellplätze und Näheres über Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen.  
Hierzu gibt es bereits einen Entwurf.
- Alternativ kann die Gemeinde die Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan, durch örtliche Bauvorschrift oder durch eine Satzung festlegen und dabei auch Regelungen zur Ablösung treffen.
- Bereits vorhandene Ablösesatzungen müssen lt. Aussage des Ministeriums (MHKBG) vom 23.11.2018 nach § 48 Abs. 3, Satz 2, Nr. 8 BauO NRW 2018 angepasst werden.

# Einführung eines neuen Brandschutzsystems mit Gebäudeklassen

## Gebäudeklassen 1

- freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu **7 m** und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als **400 m<sup>2</sup>** und

- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung

## Gebäudeklasse 2

Gebäude mit einer Höhe bis zu **7 m** und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als **400 m<sup>2</sup>**

## Gebäudeklasse 3

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu **7 m**

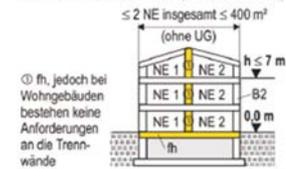
## Gebäudeklasse 4

Gebäude mit einer Höhe bis zu **13 m** und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als **400 m<sup>2</sup>**

## Gebäudeklasse 5

sonstige Gebäude **einschließlich** unterirdischer Gebäude

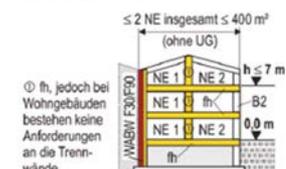
Gebäudeklasse 1a (freistehend)



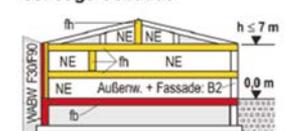
Gebäudeklasse 1b (freistehend)



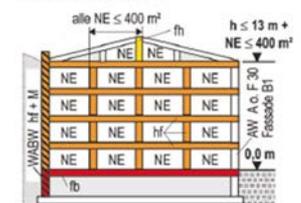
Gebäudeklasse 2



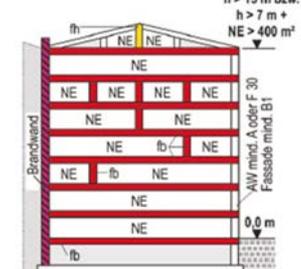
Gebäudeklasse 3  
sonstige Gebäude



Gebäudeklasse 4



Gebäudeklasse 5



h = OK Fußboden des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (in den LBOs teilweise unterschiedlich geregelt).  
WABW = Wand anstelle einer Brandwand  
NE = Nutzungseinheit (Brutto-Grundfläche)

©Ausschnitt aus „Brandschutz in der Tasche“

# Brandschutzanforderungen

- Anpassung /Änderung der Brandschutzanforderungen an die Gebäudeklassen
- Anforderungen an Baustoffe und Bauteile mit neuer bauaufsichtlicher Benennung
- Einführung der neuen Stufe „hochfeuerhemmend“ bei den Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit um das Bauen mit Holz zu ermöglichen.
- Einführung der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise - HFHHolzR

Bauaufsichtliche Benennung nach den LBOs	Kurzbezeichnung nach DIN 4102-2
feuerhemmend	F 30-A
	F 30-AB
	F 30-B
	F 30
hochfeuerhemmend	F 60-A
	F 60-AB
	R (EI) 60 [HolzR] <sup>5)</sup>
feuerbeständig	F 90-A
	F 90-AB

©Ausschnitt aus „Brandschutz in der Tasche“

# Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Bauvorhaben, § 62 BauO

Der bisherige Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben in §§ 65 und 66 BauO 2000 wurde zusammengefasst, überarbeitet und teilweise erweitert z. B.:

- Gebäude bis zu **75 m<sup>3</sup>**, bisher **30 m<sup>3</sup>** (gilt nicht im Außenbereich! )
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup>
- Garagen, Carports bis 30 m<sup>3</sup> und 3,0 m Wandhöhe (gilt nicht im Außenbereich! )
- Wintergärten (unbeheizt) bis **30 m<sup>2</sup>**
- Freischankfläche bis **40 m<sup>2</sup>**
- Maßnahmen zur Wärmedämmung (Ausnahme bei Hochhäusern)
- Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe (auch an öffentl. Verkehrsflächen)
- Werbeanlagen, die vorübergehend max. bis zu 2 Monate angebracht werden
- eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu **Übernachtungszwecken** im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen.
- **Abriss von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, aber auch von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3.**  
Im Übrigen ist die Beseitigung von Vorhaben der Gebäudeklassen 4 und 5 mindestens 1 Monat zuvor der Bauaufsicht anzuzeigen.

## Beachte:

Genehmigungsfreiheit entbindet den Bauherrn nicht von der Verpflichtung der Einhaltung der Anforderungen, die durch die materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

# Beibehaltung der Genehmigungsfreistellung aber mit Änderungen, § 63 BauO

gilt nunmehr für:

1. Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 – 3
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 + 2
3. Nebengebäude und Nebenanlage für Gebäude nach Nummer 1 und 2

im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, soweit die Erschließung gesichert ist und das Bauvorhaben keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB und keiner bauordnungsrechtlichen Abweichung bedarf

Gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für Errichtung, Änderung o. Nutzungsänderung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebes .

# Einführung einer referenziellen Baugenehmigung, § 66 Abs. 5

Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans gelten unter folgenden Voraussetzungen als genehmigt:

- Baugenehmigung für ein **Referenzgebäude**
- **Anzeige** weiterer anhand des Referenzgebäudes zu errichtender **Bezugsgebäude** (gleiche Kubatur, gleiche Statik!)
- Vorlage der bautechnischen Nachweise, Bauvorlagen und Bescheinigungen spätestens mit Anzeige des Baubeginns

**Die Baugenehmigung für das Referenzgebäude erstreckt sich dann auch auf die Bezugsgebäude.**

Auf diese Weise sollen Wünsche des Bauherrn und das Bedürfnis des Bauträgers nach einer gebühren- und zeitsparenden Genehmigungspraxis vereint werden.

Probleme und Unklarheiten sind zu befürchten, wenn:

- Baugrundstücke unterschiedlich zugeschnitten sind
- das Baufeld nicht plan ist.  
(Abstandsflächen, Veränderung des natürlichen Geländes mit Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke).

Nach Eingang Bauantrag

**sind innerhalb von 2 Wochen**

- die Bauantragsunterlagen auf Vollständigkeit und Mängel zu prüfen,
- zu beteiligende Behörden und Dienststellen festzulegen,
- zu prüfen, ob erforderliche Sachverständige heranzuziehen sind und
- Mitteilung der o.g. Punkte an den Antragsteller/Entwurfsverfasser und Aufforderung zur Beseitigung der Mängel mit Fristsetzung

Fruchtloses **Verstreichen** der Frist führt zur gesetzlichen **Rücknahmefiktion mit Kostenfolge !**

## Vorgehensweise bei der Stadt Minden ab 2019

- Prüfung der Antragsunterlagen nach Eingang innerhalb von 14 Tagen auf planungsrechtliche Zulässigkeit, gesicherte Erschließung, formelle Vollständigkeit, materielle Vollständigkeit
- Aufforderung des Antragstellers / Entwurfverfassers unter Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel mit Mitteilung der zu beteiligenden Behörden und Dienststellen.
- Beteiligungsverfahren und vertiefte Prüfung erst bei Vollständigkeit der Unterlagen
- Wenn nach Verstreichen der Frist nicht alle geforderten Unterlagen zur Prüfung des Bauantrags vorliegen, werden diese an den Bauherrn zurückgesandt



Entlastung der Mitarbeiter\*innen und verkürzte Bearbeitungszeiten

## **Mitarbeiterschulungen, interne Dienstbesprechungen**

Vorliegende Änderungen sind das Gesamtergebnis zweier Novellierungen unterschiedlicher Ausrichtung rechtliche Umstellung in der Sachbearbeitung auf Gebäudeklassen, Brandschutzbestimmungen und DIN 18040 benötigen Zeit und Übung

## **Umstellung der Datenverarbeitungssoftware**

Verfahrensstrukturen, Prüfmasken, Gebührenbescheide, Formulare, Textbausteine, Stempel

## **Information der Architekten über Rundmails**

## **Aktualisierung des Internetportals**

## **Neue Info-Broschüre (Ende 2019)**

**usw.**

Vielen Dank