

Bauordnungsrecht Nordrhein- Westfalen

Spannowsky / Saurenhaus

2020

ISBN 978-3-406-74793-9

C.H.BECK

Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Willy Spannowsky

Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern,
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht, Zweibrücken

Jens Saurenhaus

Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Münster

beck-shop.de
2020
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

Zitiervorschlag:
BeckOK BauordnungsR. NRW/*Bearbeiter* BauO NRW 2018 § 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74793 9

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Livonia Print, SIA
Ventspils 50, LV-1002 Riga, Lettland

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Bearbeiterverzeichnis

Aktuelle Bearbeiter:

Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M	Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Köln
Dr. Christian Gohde	Akademischer Rat, Technische Universität Kaiserslautern
Dr. Peter Henke	Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Gelsenkirchen
Dr. Hans-Joachim Hüwel- meier	Richter am Oberverwaltungsgericht, Münster
Dr. Henning Jaeger	Rechtsdirektor, Stadt Dortmund
Dr. Matthias Keller	Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Aachen
Nick Kockler	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Köln
Ottmar Lich	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a.D., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Rabenau
Dr. Thomas Lüttgau	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Köln
Prof. Dr. Christian W. Otto	Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin
Nima Rast	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Köln
Jens Saurenhaus	Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht, Münster
Dr. Martin Schröder	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster
Dr. Patrick Schulz	Wiss. Mitarbeiter, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Willy Spannow- sky	Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern, Richter am Oberlandesgericht, Zweibrücken
Martin Seeger	Richter am Oberverwaltungsgericht, zur Zeit abgeordnet an das Ministerium der Justiz des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Frühere Bearbeiter:

Thomas Tyczewski	Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster
------------------------	--

Vorwort

Das Bauordnungsrecht ist nach dem Bauplanungsrecht der zweite große Teilbereich des öffentlichen Baurechts. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für Nordrhein-Westfalen sind durch das „Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)“ v. 21.7.2018, GV. NRW. 2018, 42, das am 1.1.2019 in Kraft getreten ist, in wesentlichen Punkten geändert worden. Dies betrifft etwa das Abstandsflächenrecht, den Vollgeschossbegriff sowie Regelungen zur Barrierefreiheit und zum Baugenehmigungsverfahren.

Anlass für die Novellierung gaben überdies EU-rechtliche Entwicklungen, insbesondere zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sowie zur Umsetzung der Anforderungen aus der Verordnung Nr. 305/2011 v. 9.3.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten sowie daraus vom EuGH abgeleiteten Umsetzungsanforderungen (s. dazu EuGH Urt. v. 16.10.2014 – C-100/18, EuZW 2014, 957). Es ist in neuerer Zeit im Bauordnungsrecht der Bundesländer auch wieder eine stärkere Harmonisierung durch Annäherung der Landesbauordnungen an die Musterbauordnung (MBauO) festzustellen. Eine gewisse strukturelle Änderung in der nordrhein-westfälischen Bauordnung wurde bereits aufgrund des Änderungsgesetzes v. 15.12.2016 vollzogen, s. BauO NRW 2016 idF v. 21.12.2017, GV. NRW. 2016, 1162, indem von der Einstufung der Gebäude ausschließlich nach ihrer Höhe zu der Einstufung nach Gebäudeklassen vorgenommen wurde.

Die vorliegende Kommentierung erläutert die BauO NRW 2018 auf eine praxisorientierte und prägnante Weise. Berücksichtigt ist neben der aktuellen Literatur insbesondere die einschlägige, aktuelle Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte und des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen auf dem Stand Dezember 2019. Die Änderung durch Art. 13 COVID-19-LandesrechtsanpassungsG vom 14.4.2020 (GV. NRW S. 2186) ist berücksichtigt. Der Kreis der Autoren besteht aus Vertretern der Wissenschaft sowie aus Praktikern, die auf dem Gebiet des Baurechts tätig sind. Der Kommentar ist Bestandteil einer Reihe von Kommentaren zum Bauordnungsrecht, die parallel zu den Bauordnungen der Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen entstanden sind.

Die Gliederung in Überblicks-, Standard- und Detailsbene ermöglicht eine rasche Orientierung in der Materie.

Kaiserlautern/Münster, im Juni 2020

*Prof. Dr. Willy Spannowsky
Jens Saurenhaus*

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Allgemeine Abkürzungen	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XVII

Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen	43

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich	47
§ 2 Begriffe	59
§ 3 Allgemeine Anforderungen	85

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	108
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	124
§ 6 Abstandsflächen	132
§ 7 Teilung von Grundstücken	187
§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	198

Dritter Teil. Bauliche Anlagen Erster Abschnitt. Gestaltung

§ 9 Gestaltung	213
§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten	220

Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle	234
§ 12 Standsicherheit	239
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse	243
§ 14 Brandschutz	249
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	259
§ 16 Verkehrssicherheit	267

Dritter Abschnitt. Bauarten und Bauprodukte

§ 17 Bauarten	270
§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	276
§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	281
§ 20 Verwendbarkeitsnachweise	284
§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	288
§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	294
§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	298
§ 24 Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung	301
§ 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	308

Vierter Abschnitt. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer

§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	314
--	-----

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 27 Tragende Wände, Stützen	325
§ 28 Außenwände	329
§ 29 Trennwände	333
§ 30 Brandwände	337
§ 31 Decken	347
§ 32 Dächer	350
 Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehungen	
§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg	356
§ 34 Treppen	363
§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge	367
§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge	373
§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	377
§ 38 Umwehungen	382
 Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung	
§ 39 Aufzüge	387
§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	391
§ 41 Lüftungsanlagen	392
§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	396
§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler	412
§ 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe	415
§ 45 Blitzschutzanlagen	419
 Siebenter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen	
§ 46 Aufenthaltsräume	421
§ 47 Wohnungen	424
§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze	427
§ 49 Barrierefreies Bauen	447
§ 50 Sonderbauten	455
§ 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude	479
 Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten	
§ 52 Grundpflichten	483
§ 53 Bauherrschaft	492
§ 54 Entwurfsverfassende	505
§ 55 Unternehmen	515
§ 56 Bauleitende	520
 Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	
Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden	
§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden	527
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	530
§ 59 Bestehende Anlagen	547
 Zweiter Abschnitt. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	
§ 60 Grundsatz	550
§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren	552
§ 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	556
§ 63 Genehmigungsfreistellung	573
 Dritter Abschnitt. Genehmigungsverfahren	
§ 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren	582
§ 65 Baugenehmigungsverfahren	588

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 66	Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung 590
§ 67	Bauvorlageberechtigung 600
§ 68	Bautechnische Nachweise 610
§ 69	Abweichungen 615
§ 70	Bauantrag, Bauvorlagen 629
§ 71	Behandlung des Bauantrags 641
§ 72	Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit 650
§ 73	Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens 665
§ 74	Baugenehmigung, Baubeginn 670
§ 75	Geltungsdauer der Baugenehmigung 710
§ 76	Teilbaugenehmigung 722
§ 77	Vorbescheid 726
§ 78	Genehmigung Fliegender Bauten 737
§ 79	Bauaufsichtliche Zustimmung 751

Viertes Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 80	Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte 755
§ 81	Einstellung von Arbeiten 756
§ 82	Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung 762

Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung

§ 83	Bauüberwachung 771
§ 84	Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung 775

Sechster Abschnitt. Baulasten

§ 85	Baulasten, Baulastenverzeichnis 783
------	---

Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 86	Ordnungswidrigkeiten 793
§ 87	Rechtsverordnungen 800
§ 88	Technische Baubestimmungen 810
§ 89	Örtliche Bauvorschriften 814
§ 90	Übergangsvorschriften 820
§ 91	Berichtspflicht 821

Sachverzeichnis	823
------------------------------	-----