LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
18. Wahlperiode

Drucksache **18/17474**

20.01.2026

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen

A Problem

Zur Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik sind insbesondere Änderungen an der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und in dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz notwendig.

Im Zusammenhang mit der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ waren die am Bau Beteiligten in Nordrhein-Westfalen seit dem Frühjahr 2024 aufgerufen, konkrete Vorschläge für Maßnahmen zu unterbreiten, um den Bau zu beschleunigen. Im Rahmen dieses Aufrufes sind rund 200 Vorschläge eingegangen, die das Bauordnungsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen sowie Bundesgesetze und/oder Baunebengesetze, die mitunter nicht im Zuständigkeitsbereich „Bau“ liegen, betreffen.

Vor dem Hintergrund der öffentlich geführten Diskussion über die sogenannten „allgemeinen Regeln der Technik“, ist eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben in der nordrhein-westfälischen Bauordnung angezeigt. Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegenden Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertig, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.).

Im Zuge der Grundsteuerreform haben sich zudem Änderungsbedarfe an dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften gezeigt. Ferner wurden im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ Verbesserungsvorschläge für dieses Gesetz vorgetragen. Aktuell gibt es vier gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften im Land Nordrhein-Westfalen.

B Lösung

Mit dem vorliegenden Artikelgesetz werden Rechtsänderungen in drei Landesgesetzen vorgenommen:

Datum des Originals: 20.01.2026/Ausgegeben: 26.01.2026

a) Begleitende Umsetzung der deutschen Sicherheitspolitik
Im Zusammenhang mit der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik, erfolgen Änderungen im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht und im nordrhein-westfälischen Denkmalschutzrecht, um zu einer beschleunigten Umsetzung der Vorhaben kommen zu können.

Im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht werden Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen, verfahrensfrei gestellt. In der Abwägung der Belange ist dies vertretbar, da die Bauherrschaft an die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Übrigen gebunden ist. Die Bauaufsichtsbehörden werden zudem für diese Anlagen von ihrer Auffangzuständigkeit entlastet.

Darüber hinaus werden Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 des Baugesetzbuches haben, unter der Voraussetzung, dass diese Vorhaben durch eine Baudienststelle verantwortet werden, ausschließlich im bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren nach § 79 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geführt. Die Vorhaben sind der oberen Bauaufsichtsbehörde in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

In Teilen stehen heute Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen unter Denkmalschutz. Zur Verbesserung der Verteidigungsfähigkeit der Bundesrepublik Deutschland und/oder zur Erhöhung der Sicherheit beispielsweise im Falle des Zivil- und Katastrophenschutz bedarf es – ohne einer Änderung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes – mitunter langwieriger Verfahren zwischen den für Denkmalschutz zuständigen Behörden und den Denkmalfachämtern der Landschaftsverbände, die einer beschleunigten Umsetzung beispielsweise im Hinblick auf die Modernisierung oder den Ausbau von Kasernenstandorten entgegenstehen. Gleiches gilt für die Ertüchtigung wichtiger Mobilitätsachsen. Daher bedarf es notwendiger Änderungen am nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz.

b) Modernisierungsagenda des Landes Nordrhein-Westfalen
Seit 2019 setzt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen auf eine permanente und kritische Überprüfung der Landesbauordnung: Seit 2019 sind viele gesetzliche Anforderungen, die es bis dato gab, weggefallen oder erleichtert worden. Mit den Änderungen in der Landesbauordnung, die im Sommer 2021 und im Weiteren am 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind, wurden weitere Erleichterungen auf den Weg gebracht: Ob für den Wohnungsbau, für landwirtschaftliche Betriebe, für den Ausbau von Mobilfunk oder die Erneuerbaren Energien.

Am 6. November 2023 haben der Bundeskanzler und die Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder nach einem einjährigen intensiven Austausch mit Unternehmen, Verbänden und Praktikern den „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ zwischen Bund und Ländern beschlossen.

Im Hinblick auf das Baurecht wurde sodann im Februar 2024 durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen der digitale Beteiligungsprozess „Bürokratie am Bau? Ciao?!“ gestartet, der im Besonderen die Architektinnen

und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Handwerksunternehmen sowie die am Bau Beteiligten im Land Nordrhein-Westfalen dazu aufgerufen hat, konkrete Vorschläge einzureichen, wo und an welcher Stelle es aus ihrer Sicht überflüssige oder zumindest auf den Prüfstand gehörende Vorschriften im Baurecht gibt. Im Verlauf des Jahres 2024 wurden rund 200 Eingaben getätigt. Die Eingaben bezogen sich dabei auf das gesamte Baurecht, also auch auf Vorschriften, die Gegenstand von Bundesgesetzen, DIN-Vorschriften oder Baunebenrechten, wie sie aus anderen Ressorts gestaltet werden, sind.

Am 12. November 2024 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen das „Erste Beschleunigungs- und Entlastungspaket“ beschlossen. Dieses umfasste insgesamt 18 ressortübergreifende Maßnahmen. Das Ziel des Pakets ist es, durch die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen sowie die Entlastung von Wirtschaft und Verwaltung von übermäßiger Bürokratie die Standortbedingungen in Nordrhein-Westfalen zu verbessern, sowie den Bürgerinnen und Bürgern einen effektiveren und transparenteren Verwaltungsapparat zu bieten. Jede Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren durch den Abbau bürokratischer Verfahrenshürden, Stärkung der Digitalisierung und weitere Standardisierung von Verfahren führt nicht nur zu einer Entlastung der Bürgerinnen und Bürger sowie von Unternehmen. Vielmehr tragen Beschleunigung, Digitalisierung und weitere Standardisierung von Verfahren auch auf Verwaltungsseite dazu bei, dass Verfahren effektiver und effizienter durch die zuständigen Behörden bearbeitet werden können. Es wird auf die Landtags-Vorlage 18/3363 vom 6. Dezember 2024 verwiesen.

Während des weiteren Zeitverlaufs wurden die Eingaben aus der digitalen Beteiligungsaktion zum Baurecht im Rahmen eines von Praktikerinnen und Praktikern gebildeten „Innovationsausschusses“ bis in das Frühjahr 2025 im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen geprüft, sofern diese das Bauordnungsrecht des Landes adressiert haben. Die Ergebnisse des „Innovationsausschusses“ wurden in der „Baukostensenkungskommission“ beraten und sind Gegenstand dieses Gesetzes und damit wesentlicher Teil der Modernisierungsagenda des Landes Nordrhein-Westfalen.

c) Code Easy für den (Wohnungs)-Bau | „Umbauordnung“

In Nordrhein-Westfalen entsteht mit diesem Gesetz ein neues Kapitel des Bauens. Ideen waren häufig zwischen Paragrafen und Verfahrensschleifen gefangen. Wer bauen will, braucht heute häufig viel Geduld. Mit diesem Gesetz wird der „BauCode NRW“ vorgelegt. Zum einen wird die Berücksichtigung der „anerkannten Regeln der Technik“ auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß beschränkt. Zum anderen werden zahlreiche Vorschriften, die heute einer weiteren Nutzung des Bestandes entgegenstehen, erleichtert oder sie müssen zukünftig unter bestimmten Bedingungen nicht mehr beachtet werden. Damit einher geht eine weitere Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens: Es gibt klare Sicherheitsziele und damit einhergehende Verantwortung auf der einen Seite und eine Entlastung von Behörden auf der anderen Seite.

d) Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

In das Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen wird in dem Teil 6 „Sonderregelungen“ mit § 38a eine neue Bestimmung für besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes aufgenommen. Bei Vorhaben, die den dort genannten Zwecken dienen, liegt eine, den jeweils aktuellen Anforderungen dienende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse. Diese sollen, vergleichbar dem bauaufsichtlichen Kenntnisgabeverfahren, einem denkmalrechtlichen Kenntnisgabeverfahren bei den oberen Denkmalbehörden unterliegen, welches zu diesem Zwecke neu in das Denkmalschutzgesetz eingeführt wird. Im Übrigen werden Begriffsschärfungen vorgenommen, um für Klarstellungen Sorge zu tragen.

e) Immobilien- und Standortgemeinschaften

Ferner wird das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften – im Zuge der Grundsteuerreform – angepasst. Weitere Änderungen betreffen Vorschläge, die im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ seitens der dort vertretenen Beteiligten vorgelegt wurden.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Keine.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Im Zuge der Änderungen im Bauordnungsrecht für das Land Nordrhein-Westfalen werden die Unteren Bauaufsichtsbehörden weiter entlastet, da mit diesem Gesetz eine weitere „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ einhergeht. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit dem seit 2021 und 2024 stark vereinfachten Prüfkatalog bleibt dabei der Regelfall.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Der Gesetzentwurf führt zu Entlastungen auf Seiten der Bauherrschaft und den sonstigen, für die Einhaltung des Bauordnungsrecht Verantwortlichen. Zugleich wird hierdurch die Baufreiheit gestärkt.

H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Mit dem Gesetzentwurf wird eine (Weiter-)Nutzung von bestandsgeschützten Anlagen bauordnungsrechtlich ermöglicht. Gerade diese Bauaufgabe hat in der Vergangenheit zahlreiche Bauherrschaften im Land Nordrhein-Westfalen vor unlösbare Herausforderungen gestellt. Der

Weiternutzung von Immobilien kommt im Zuge der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele eine erhöhte Bedeutung zu; dies wird mit diesem Gesetzentwurf unterstrichen.

J Befristung

Eine Befristung der mit diesem Gesetzentwurf vorgelegten Vorschriften ist im Sinne der Rechtsverlässlichkeit nicht angezeigt.

G e g e n ü b e r s t e l l u n g

Gesetzentwurf der Landesregierung	Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen
Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen	
Artikel 1 Änderung der Landesbauordnung 2018	**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)**
Die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 74 wird wie folgt gefasst:	**Inhaltsübersicht**
„§ 74 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn“.	§ 74 Baugenehmigung, Baubeginn
	§ 1 Anwendungsbereich
	(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Ferner gilt es für Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit die an sie gestellten Anforderungen nicht bereits durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung mit den in Anhang II Teil 1 Abschnitt A der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Neufassung) (ABl. L 157 vom 9.6.2006, S. 24; L 76 vom 16.3.2007, S. 35), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2019/1243 (ABl. L 198 vom 25.7.2019, S. 241) geändert worden ist, - Maschinenrichtlinie - aufgeführten Angaben abgedeckt sind.

2. § 1 Absatz 2 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Wasserstoff, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation oder der Ver- oder Entsorgung von Kohlenstoffdioxid dienen, bei Leitungen zur Versorgung der Öffentlichkeit mit Elektrizität gilt dies einschließlich ihrer Masten, Unterstützungen sowie unterirdischen Anlagen und Einrichtungen,“.

3. § 2 wird wie folgt geändert:

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen sowie
6. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.

§ 2
Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.
Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze,
6. Gerüste und
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.

a) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Standardgebäude sind Wohngebäude und solche Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind.“.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
   a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
   b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2:
   Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:
   sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:
   Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie

5. Gebäudeklasse 5:
   sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung

der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

(5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(6) 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.

(7) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

b) Absatz 11 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4.4.2011, S. 5, L 103 vom 12.4.2013, S. 10, L 92 vom 8.4.2015, S. 118), die zuletzt durch Verordnung (EU) Nr. 574/2014 (ABl. L 159 vom 28.5.2014, S. 41)“ durch die Angabe „nach Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 (ABl. L 106 vom 18. Dezember 2024), in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

bb) In Nummer 2 wird die Angabe „gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „nach Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nr.2024/3110“ ersetzt.

cc) In dem Satzteil nach Nummer 2 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

(11) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4.4.2011, S. 5, L 103 vom 12.4.2013, S. 10, L 92 vom 8.4.2015, S. 118), die zuletzt durch Verordnung (EU) Nr. 574/2014 (ABl. L 159 vom 28.5.2014, S. 41) geändert worden ist, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden und

2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden

und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken kann.

(12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

4. § 3 wird wie folgt gefasst:

„**§ 3**
Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei

§ 3
Allgemeine Anforderungen

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der

der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.“.

Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

5. § 6 wird wie folgt geändert:

§ 6
Abstandsflächen

a) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen soweit sie

1. höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder
2. höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

„Satz 2 gilt nicht für Nebenanlagen von verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b sowie für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m oder einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich.“.

Satz 2 gilt nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m oder einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. an die Grenze gebaut werden muss, oder
2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.

Abweichend zu Satz 2 sind vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und gegenüber Anlagen nach § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) in der jeweils geltenden Fassung freizuhalten.

(2) Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken, dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder gestattet werden.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 5 die Geländeoberfläche

b) In Absatz 4 Satz 6 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „3“ ersetzt.

zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von

   a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad und
   b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben,

2. zu einem Drittel die Höhe von

   a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad,
   b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtlänge je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt und
   c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben.

Bei Windenergieanlagen nach Absatz 1 Satz 5 bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 30 Prozent ihrer größten Höhe; in Gewerbe- und Industriegebieten nach 20 Prozent ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes. Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, in Kerngebieten von 0,25 H, jedoch jeweils mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr

als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
   a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
   b) nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und
   c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie
   3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden, unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben. Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach Satz 1 zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. § 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 bleibt unberührt.

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m^3 Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,
2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen in Gebäuden nach Nummer 1,
3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, Aufzüge zu Tiefgaragen,
4. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1,
5. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m sowie
6. Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannten Anlagen bleiben auch dann ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 und 6 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten.

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

(10) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird

und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen,
4. die Neuerrichtung oder der Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der Abmessungen bestehender Dachräume oder des Dachgeschosses,
5. die nachträgliche Errichtung eines Dachgeschosses oder eines obersten Geschosses, wenn deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen und ein Abstand zur Nachbargrenze von mindestens 2,50 m eingehalten wird, sowie
6. die Neuerrichtung eines nach Kubatur gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Darüber hinausgehende Änderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.

(12) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen.

(13) Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben.

Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.

§ 7
Teilung von Grundstücken

(1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder
2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.

Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

6. § 7 Absatz 3 wird aufgehoben.

(3) § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 sowie § 71 Absatz 1 und 2 gelten entsprechend.

7. In § 8 Absatz 1 Satz 4 werden die Angaben „(§ 89 Absatz 1 Nummer 7)“ und „(§ 89 Absatz 2)“ gestrichen.

§ 8
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

(3) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke

oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

§ 10
Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Der Betrieb von Werbeanlagen darf nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
3. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,

4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, und
5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

8. § 10 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sowie im Zuge eines kommunalen Stadtinformationssystems; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf im Übrigen an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.“.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen, die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen und
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfs.

§ 17
Bauarten

(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.

(2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde

erteilt worden ist. § 21 Absatz 2 bis 7 und § 23 Absatz 2 gelten entsprechend.

(3) Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. In der Verwaltungsvorschrift nach § 88 Absatz 5 werden diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln bekannt gemacht. § 22 Absatz 2 gilt entsprechend.

9. In § 17 Absatz 4 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

(4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. § 24 Absatz 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

(6) Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung

der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden.

10. § 18 wird wie folgt geändert:

§ 18
Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.

a) In Absatz 2 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

(2) Bauprodukte, die den in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum (ABl. L 1 vom 3.1.1994, S. 3) genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

(3) Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten

Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(4) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits von der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.

b) In Absatz 4 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011)“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

§ 19
Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. § 18 Absatz 3 und §§ 20 bis 25 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen.

11. In § 19 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

§ 21
Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist.

12. § 21 Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 71 Absatz 1 Satz 7 und 8 gelten entsprechend.“.

13. In § 23 Absatz 1 Satz 2 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke von der antragstellenden Person zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 71 Absatz 1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und die Ausführungszeit vorschreiben.

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf Antrag in Textform in der Regel um fünf Jahre verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

§ 23
Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmälern nach § 2 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

14. § 30 wird wie folgt geändert:

§ 30
Brandwände

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,
2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m³ Brutto-Rauminhalt und
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder angebauten Gebäuden mit vergleichbarer Nutzung sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Teil eines Gebäudes.

Gemeinsame Brandwände sind zulässig. In den Fällen des Satz 1 Nummer 2 und 3 können größere Abstände gestattet werden,

wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände und
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerhemmende Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m³ ist.

(4) Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,

4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Satz 3 gilt für rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.“.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober- und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind.“.

b) In Absatz 6 wird die Angabe „5 m“ durch die Angabe „3 m“ ersetzt.

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Satz 3 gilt für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend. Die Dämmung des Daches ist in diesen Fällen nichtbrennbar auszuführen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 3 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

c) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„§ 40 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“.

bb) Nach dem neuen Satz 4 wird folgender Satz eingefügt:

„Abweichend von Satz 1, 2 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammbaren Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.“.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Absatz 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt, sowie für Terrassenüberdachungen, Balkone und Altane.

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 und 3 anstelle von Brandwänden zulässig sind. Die Abschlüsse von Öffnungen in Wänden anstelle von Brandwänden müssen dicht- und selbstschließend sein und der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand entsprechen.

15. § 33 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.“.

b) Absatz 2 Satz 3 und 4 wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).“.

c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“.

§ 33
Erster und zweiter Rettungsweg

(1) Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich,

1. wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder
2. für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

§ 37
Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

(1) Fensterflächen müssen gefahrlos gereinigt werden können.

(2) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(3) Eingangstüren von Wohnungen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

(4) Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

16. Nach § 37 Absatz 5 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung gilt, dass Fenster nach Satz 1 mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen.“.

(5) Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Auftritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein. Der Abstand kann in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vergrößert werden. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können.

17. § 39 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „eigene“ durch die Angabe „notwendige“ ersetzt.
bb) In Satz 2 wird nach der Angabe „einem“ die Angabe „notwendigen“ eingefügt.

§ 39
Aufzüge

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen.

cc) In Satz 3 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „eigene“ durch die Angabe „notwendige“ ersetzt.

Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen und
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Sie müssen sicher umkleidet sein.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils die Angabe „Fahrschachtwände“ durch die Angabe „Wände notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird die Angabe „Fahrschachtwänden“ durch die Angabe „Wänden notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.

(2) Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

c) In Absatz 3 Satz 1 wird vor der Angabe „Fahrschächte“ die Angabe „Notwendige“ eingefügt.

(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in

ausreichender Zahl haben. Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden

1. durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder
2. durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse Wohnraum geschaffen wird, oder
3. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen muss mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m und zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

18. Nach § 40 Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Auf Dächern dürfen Leitungen über Wände nach § 30 Absatz 2 hinweggeführt werden, sofern die Bauart den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entspricht.“.

§ 40
Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. Dies gilt nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen und
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Absatz 3 Satz 2 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Absatz 2 Satz 1 und 2 sowie Absatz 3 entsprechend.

§ 46
Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.

19. Dem § 46 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

„Abweichend dazu gilt bei einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens eine Fensterfläche von 0,5 m² aufweisen muss.“.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

§ 47
Wohnungen

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(3) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.

20. § 47 Absatz 5 wird durch die folgenden Absätze 5 bis 7 ersetzt:

„(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist und die nicht unter § 50 Absatz 2 Nummer 8 fallen, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen.

(4) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für bis zu sechs Personen,

(6) Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden, sind die §§ 6, 15, 27, 28, 30, 31 und 32 auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden. Bei einer Umnutzung im Sinne des Satzes 1 sind ferner die §§ 29, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden.

(7) Sollen bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erstmals um nicht mehr als ein Geschoss aufgestockt werden, so sind auf bestehende Bauteile die §§ 27 bis 32 und 34 bis 36 nicht anzuwenden. Im Bereich der Aufstockung gelten die Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse. In den Wänden notwendiger Treppenräume müssen Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen, müssen Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind, ist an oberster Stelle eine Öffnung nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 zu schaffen. Der zweite Rettungsweg nach § 33 Absatz 2 Satz 2 ist nachzuweisen. “.

21. § 50 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt bis zu zwölf Personen bestimmt sind.

§ 50
Sonderbauten

(1) An Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1

und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Flächen der Grundstücke,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,
5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,
8. die Löschwasserrückhaltung,
9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenräumen, Fluren, Ausgängen, sonstigen Rettungswegen,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Lüftung und Rauchableitung,
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
13. die Wasserversorgung für Löschzwecke,
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
15. die Stellplätze und Garagen mit und ohne einer Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze,
16. die barrierefreie Nutzbarkeit,
17. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
18. die Zahl der Toiletten für Besucherinnen und Besucher,

19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,
21. die Bestellung und Qualifikation der Bauleitenden und der Fachbauleitenden,
22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,
23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind und
24. Gebäudefunkanlagen für die Feuerwehr.

(2) Große Sonderbauten sind

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, ausgenommen solche, die nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) verfahrensfrei gestellt sind,
3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2 000 m² haben,
5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3 000 m² Geschossfläche,
6. Versammlungsstätten

   a) mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

b) In Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 wird vor der Angabe „sowie Wohngebäude“ die Angabe „Tierhaltungsanlagen“ eingefügt.

b) im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und
c) Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind,

7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten, Vergnügungsstätten sowie Wettbüros,
8. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

   a) einzeln für mehr als sechs Personen oder
   b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder
   c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

9. Krankenhäuser,
10. Wohnheime,
11. Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,
12. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
13. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
14. Camping- und Wochenendplätze,
15. Freizeit- und Vergnügungsparks,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,

17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Garagen mit mehr als 1 000 m² Nutzfläche.

22. § 53 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 4 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

§ 53
Bauherrschaft

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in Textform mitzuteilen.
(2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Die Beseitigung von nicht verfahrensfreien Anlagen darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(3) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde

„Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass eine Erklärung in Textform ausreichend ist.“.

verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, der oder die die der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen entsprechende Anwendung.

§ 54
Entwurfsverfassende

(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

23. § 54 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 für die Prüfung des Brandschutzes oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202) in der jeweils geltenden Fassung aufgestellt.“.

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202) in der jeweils geltenden Fassung oder von Personen aufgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind.

(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können. § 67 Absatz 5 bis 7 gilt entsprechend.

§ 55
Unternehmen

(1) Jedes Unternehmen ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Es hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

24. In § 55 Absatz 1 Satz 3 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

(2) Jedes Unternehmen hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmens oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass es für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

§ 57
Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden

(1) Bauaufsichtsbehörden sind als Ordnungsbehörden:

1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium,
2. Obere Bauaufsichtsbehörden: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 79, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden und
3. Untere Bauaufsichtsbehörden:

   a) die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sowie
   b) die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden.

25. In § 57 Absatz 1 wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Satz 2 gilt nicht für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen.“.

Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften, die sich regelmäßig über die für die Berufsausübung geltenden Bestimmungen fort- und weiterzubilden haben, zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Geeignete Fachkräfte sind insbesondere Personen, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen haben und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben. Die Bauaufsichtsbehörden haben den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Satz 1 zu ermöglichen.

26. Die §§ 58 und 59 werden wie folgt gefasst:

„§ 58
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr. § 89 bleibt unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Für die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen kann eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur beauftragt werden. Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen verlangen, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(4) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger.

§ 58
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr. § 89 bleibt unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

(3) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder gegen Rechtsnachfolger.

(4) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen verlangen, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes einschließlich des

Brandschutzkonzeptes und die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an den Brandschutz kann eine Prüfingenieurin oder ein Prüfingenieur für den Brandschutz beauftragt werden.

(6) Auch nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 74 oder einer Zustimmung nach § 79 können Anforderungen gestellt werden, um dabei nicht voraussehbare Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder denjenigen, die die bauliche Anlage benutzen, abzuwenden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Anlagen ohne Genehmigung oder Zustimmung errichtet werden dürfen oder sie im Rahmen eines Verfahrens nach § 66 Absatz 5 als genehmigt gelten.

(7) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

§ 59
Bestehende Anlagen

(1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

(2) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so können an die nicht von der Änderung berührten Teile nur Anforderungen gestellt werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung nach § 68 beschränken sich daher für den verbleibenden Bestand, im Bereich

§ 59
Bestehende Anlagen

(1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

(2) Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht

1. der Standsicherheit auf den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Dies erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfter statischer Nachweise und

2. des Brandschutzes auf den Nachweis nach § 33.

Neue statische oder brandschutztechnische Beurteilungen, die für eine Änderung oder Nutzungsänderung erforderlich sind, führen nicht zu einer wesentlichen Änderung einer Anlage.

(3) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Absatzes 2 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.“.

berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen.

27. § 62 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Buchstabe a wird nach der Angabe „in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)“ die Angabe „in der jeweils geltenden Fassung“ eingefügt.

bbb) In Buchstabe b wird die Angabe „30“ durch die Angabe „50“ ersetzt.

§ 62
Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind:

1. folgende Gebäude:

a) Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen,

b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer

Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 30 m², außer im Außenbereich,

ccc) Buchstabe c wird wie folgt gefasst:

„c) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die zum Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,“.

c) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

d) Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m2 Grundfläche, auch ausgestattet mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Baugesetzbuchs dienen,

e) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung,

f) Schutzhütten für Wanderer,

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche, Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze

h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist,

i) Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen und

die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde,

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen

   a) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
   b) Aufzüge in Sonderbauten (§ 50),
   c) Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle, die innere Brandwände und, außer in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

   a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,
   b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m²,
   c) Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,
   d) Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen,

bb) Nummer 4 Buchstabe b wird wie folgt gefasst:

„b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser, Wasserstoff sowie der Ver- oder Entsorgung von

4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:

   a) Brunnen
   b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe,

Kohlenstoffdioxid dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe oder die nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch zulässig sind, einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen,“

c) Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten unter den Voraussetzungen des Satzes 2,
d) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,
e) Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch der baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,
f) Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff einschließlich deren Umhausungen sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät mit einer Speichermenge von bis zu 20 kg pro Gerät, kombiniert sind,
g) Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als 3 t Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen,
h) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger unter der Voraussetzung des Satzes 2, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,
i) Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen unter der Voraussetzung des Satzes 2, mit Ausnahme der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

   a)

      aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe von 20 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung freistehend, wenn eine nach § 54 Absatz 4 berechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,
      bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³

      sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

   b) ortsveränderliche Antennenträger, die bis zu 48 Monate, vorübergehend aufgestellt werden,
   c) Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen,
   d) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
   e) Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10 m,
   f) Blitzschutzanlagen,

cc) Nummer 6 Buchstabe e wird wie folgt gefasst:

6. folgende Behälter:

   a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m³,
   b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende

Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³,

c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,

d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

„e) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen sowie“.

e) Kompost- und ähnliche Anlagen sowie

f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern, Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen, mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 400 m²,

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen,

ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,

c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,

e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,

f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

g) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Absatz 4

berechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

12. folgende Werbeanlagen:

    a) Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m²,
    b) Warenautomaten,
    c) Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
    d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
    e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m

    sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

    a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
    b) Gerüste,
    c) Toilettenwagen,
    d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen,
    e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
    f) bauliche Anlagen die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit

aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind,

g) ortsveränderlich nutzbare und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,

14. folgende Plätze:

a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,
b) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,
c) nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m²,
d) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 4 Satz 1,
e) Freischankflächen bis zu 40 m2 einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,

dd) Nummer 15 Buchstabe b wird wie folgt gefasst:

„b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen, Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“.

15. folgende sonstige Anlagen:

a) Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²,
b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,

c) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe,

d) Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,
e) eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere,
f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

b) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 74 Absatz 9 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.“.

Die Bauherrschaft hat sich für Anlagen gemäß Nummer 4 Buchstaben c bis i vor der Errichtung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

c) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Verfahrensfrei sind Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen.“.

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Verfahrensfrei ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. § 33 ist zu beachten.

d) Absatz 3 Satz 7 wird wie folgt gefasst:

„§ 74 Absatz 8 gilt entsprechend.“.

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für Verfahren nach Satz 1 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde in Textform durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 4 und 5 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 9 gilt entsprechend.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

28. § 63 wird wie folgt gefasst:

„**§ 63**
Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen und
2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Anwendungsbereich des

§ 63
Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4,
2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und
3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2.

§ 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b sowie Nummer 9 des Baugesetzbuches.

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50, außer für Solaranlagen, sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Personen ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12 und 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 89 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist. Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 Baugesetzbuch liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widerspricht oder sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und

werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift genehmigungsfrei gestellt wäre. Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einer Anlage im Sinne des Absatzes 1 dienen. Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für genehmigungsfreigestellte Vorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde legt, soweit sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, eine Ausfertigung der Bauvorlagen unverzüglich der Gemeinde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen worden oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Bauvorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche,

(4) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 erste Alternative kann insbesondere erfolgen, wenn sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, werden der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde zurückgereicht. Die Bauherrschaft kann bei der Einreichung der Unterlagen bestimmen, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 als Bauantrag zu behandeln sind.

(5) Wird nach Durchführung des Vorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Vorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.

(6) Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3, § 74 Absatz 7 und 8 sowie Absatz 9 Satz 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden.“.

29. § 64 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

wenn sie einem Gebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen.

(5) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 5 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Einreichung der Unterlagen bestimmt, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 als Bauantrag zu behandeln sind, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(6) Wird nach Durchführung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben auch keiner Baugenehmigung.Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.

(7) Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 und 2, § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.

§ 64
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

„(1) Außer bei großen Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

   a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,
   b) den §§ 4, 6, 48 und 49 und
   c) örtlichen Bauvorschriften (§ 89),

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Im Falle einer Anlage in dem Anwendungsbereich von § 50 Absatz 1, die keinen großen Sonderbau darstellt, prüft die Bauaufsichtsbehörde zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m². Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. § 68 bleibt unberührt.“.

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

   a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
   b) den §§ 4, 6, 48 und 49
   c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) und
   d) den Brandschutzvorschriften im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m² handelt,

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 3 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist. § 68 bleibt unberührt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Absatz 1 gilt auch für Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82, L 311 vom 25.9.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37; L 2025/90854 vom 27.10.2025), die zuletzt durch

(2) Absatz 1 gilt auch für Sonderbauten, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018 S. 82, L 311 vom 25.9.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37), die durch die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 2022/759 (ABl. L 139 vom 18.5.2022, S. 1) geändert worden ist, fallen.

die Richtlinie (EU) 2024/1711 (ABl. L 2014/1711 vom 26.6.2024) geändert worden ist, fallen.“.

(3) Abweichend zu Absatz 1 gilt für Nutzungsänderungen von Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche, dass die Durchführung einer Nutzungsänderung mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde anzuzeigen ist (Nutzungsänderungsanzeige). Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Nutzungsänderungsanzeige erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.

30. § 67 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „(§ 70 Absatz 3 Satz 1)“ gestrichen.

§ 67
Bauvorlageberechtigung

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 70 Absatz 3 Satz 1). § 54 Absatz 1 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Bauvorlagen für

1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m² Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51,
3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m²,
4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m², in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden,
5. Dachgauben,
6. Terrassenüberdachungen,
7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und
8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

b) In Absatz 3 Nummer 3 wird die Angabe „vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden ist,“ durch die Angabe „vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1385) in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. als Mitglied einer Ingenieurkammer in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer nachweisen können,
3. aufgrund des Baukammerngesetzes vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden ist, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war,
4. aufgrund des Baukammerngesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,
5. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312) in der jeweils geltenden Fassung als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist oder
6. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit.

(4) In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen einzutragen, wer

1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen nachweist,
2. danach mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war und
3. über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt, die bei Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen sind.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen stellt eine Empfangsbestätigung nach § 71b Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen aus. Hat die Anerkennungsbehörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden, gilt die Anerkennung als erteilt. Es gilt § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit der Maßgabe, dass die Fristverlängerung zwei Monate nicht übersteigen darf.

(4a) Bauvorlageberechtigt für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist auch, wer als Meisterin oder Meister des Maurer-, Betonbauer- oder des Zimmererhandwerks, oder diesen nach § 7 Absatz 2, 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1998 (BGBl. I S. 3074; 2006 I S. 2095) in der jeweils geltenden Fassung gleichgestellten Personen, in das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten bei der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen eingetragen ist. Auf Antrag ist in das Verzeichnis nach Satz 1 einzutragen, bei der oder dem fünf Jahre nach Erwerb der genannten Qualifikation vergangen sind. Absatz 4 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend. Bauvorlageberechtigt sind auch Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine

vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Die Bauvorlageberechtigten nach Satz 1 sind verpflichtet, sich jährlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden. Die Erfüllung der jährlichen Fortbildungspflicht haben die Bauvorlageberechtigten gegenüber der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen nachzuweisen. Sie haben sich ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren können. Es ist eine Nachhaftung des Versicherers für mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages zu vereinbaren. Die Mindestversicherungssumme beträgt für jeden Versicherungsfall 1,5 Millionen Euro für Personenschäden und 300 000 Euro für Sach- und Vermögensschäden. Als Jahreshöchstleistung für alle im Versicherungsjahr verursachten Schäden muss der dreifache Betrag der Mindestversicherungssumme veranschlagt sein. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen kann das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in das Verzeichnis nach Satz 1 löschen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Person nicht über die nach § 54 Absatz 1 geforderte Sachkunde verfügt.

(5) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 3 Nummer 2 und ohne Nachweis einer Kammermitgliedschaft bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine vergleichbare Berechtigung besitzen und
2. dafür dem Absatz 4 Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist und
2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen mussten,

vorzulegen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist. Sie kann das Tätigwerden als bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 3 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.

(6) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 2 vergleichbar zu sein, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 4 Satz 1 erfüllen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 4 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 5 und 6 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde. Eine weitere Eintragung in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 4 bis 6 können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des

Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt werden.

(8) Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung einer bauvorlageberechtigten Person, die der juristischen Person oder dem Unternehmen angehören muss, aufstellen. Die bauvorlageberechtigte Person hat die Bauvorlagen durch Unterschrift anzuerkennen.

§ 68
Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung nach § 87 Absatz 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 4 anderes bestimmt ist.

31. § 68 Absatz 2 bis 7 wird durch die folgenden Absätze 2 bis 6 ersetzt:

„(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und bei Kleingaragen ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Sonderbauten sind, sowie bei Mittelgaragen ist die Bescheinigung nach Satz 1 durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz auszustellen. Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Bei Sonderbauten und Großgaragen bedient sich die Bauaufsichtsbehörde zur

(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen sachverständiger Personen nach § 87 Absatz 2 zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen einzureichen über

1. die Prüfung des Schallschutzes und des Wärmeschutzes und
2. die Prüfung des Standsicherheitsnachweises.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

Prüfung der Anforderungen an den Brandschutz einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs für Brandschutz, es sei denn, sie prüft den Brandschutz in vertretbarer Zeit selbst.

(3) Standsicherheitsnachweise werden von berechtigten Personen nach § 54 Absatz 4 erstellt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises ist durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu bescheinigen. Der geprüfte Standsicherheitsnachweis und die Bescheinigung sind spätestens mit der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen der Prüfsachverständigen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Einer Prüfung oder Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises bedarf es nicht für

1. verfahrensfreie Vorhaben, soweit nicht in diesem Gesetz anderes bestimmt ist,
2. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
3. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und
4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m².

Wird der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft, sind spätestens bei der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde der Standsicherheitsnachweis sowie eine Erklärung einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 in Textform, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden, einzureichen.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 müssen für

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und
3. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m²

keine Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 über die Prüfung der bautechnischen Nachweise ausgestellt werden. Das Erfordernis der Einreichung der bautechnischen Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde bleibt unberührt. In dem Fall des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2 bescheinigt eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.

(4) Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen sachverständiger Personen nach § 87 Absatz 2 über die Aufstellung oder Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes, einschließlich Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden, einzureichen. Satz 1 gilt nicht für die Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2.

(5) Einer Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit § 6 bedarf es durch die Bauaufsichtsbehörde nicht, wenn eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung die Übereinstimmung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.

(6) Wird die Prüfung bautechnischer Nachweise durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen, eine Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten und werden nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamt allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.“.

(4) Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für

1. Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
2. Wohngebäude der Gebäudeklasse 3,
3. Kleingaragen bis 100 m², sofern diese nicht verfahrensfrei gestellt sind, und
4. Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m².

Für Vorhaben nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend.

(5) Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m² eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen.

(6) Bei Sonderbauten wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m². § 69 bleibt unberührt. Die Bauherrschaft kann in den übrigen Fällen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsicht beantragen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den Brandschutz, soweit hierüber Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind.

(7) Werden bautechnische Nachweise für den Brandschutz oder die Standsicherheit durch sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamt für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

32. § 69 wird wie folgt gefasst:

„§ 69
Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Abweichungen von § 49 sind nur bei bestehenden Anlagen zuzulassen. Die Atypik folgt bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es in den Fällen des § 68 Absatz 6 oder des Absatzes 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht, sofern die Voraussetzung für das Vorliegen einer Abweichung durch die sachverständige Person bescheinigt wird.

§ 69
Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3, vereinbar ist; wird der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar auch unter Zulassung der beantragten Abweichung erreicht, soll die Abweichung zugelassen werden. Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen,

1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Teilung von Wohnungen oder der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie,
3. bei Nutzungsänderungen oder
4. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Denkmälern.

Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 48 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

1. wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,
2. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder
3. wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Gründe des allgemeinen Wohls liegen insbesondere bei Vorhaben zur Deckung

dringenden Wohnbedarfs, bei Vorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder aus Gründen der Stadtentwicklung vor.
Bei den Vorhaben nach Satz 2 und 3 folgt die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse.

(1a) § 58 Absatz 5 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt haben, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz oder an die Standsicherheit entspricht und das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist in Textform zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen verlängern.“.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch gilt entsprechend. Die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern.

§ 70
Bauantrag, Bauvorlagen

33. § 70 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde elektronisch einzureichen. Erfolgt die Antragstellung schriftlich, kann die Bauaufsichtsbehörde einen elektronischen Antrag verlangen und bezüglich des elektronischen Formats Vorgaben machen. Hat die Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die elektronische Antragstellung eröffnet, so ist ausschließlich dieser für die elektronische Antragstellung zu nutzen. Erfolgt die Antragstellung elektronisch, kann verlangt werden, dass die dem Antrag beizufügenden Unterlagen in Papierform übermittelt werden, soweit eine Bearbeitung anders nicht möglich ist.“.

(1) Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 68 bleibt unberührt. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

34. § 71 wird wie folgt gefasst:

„**§ 71**
Behandlung des Bauantrages

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherrschaft den Eingang des Bauantrages zu bestätigen. Ab Eingang des Bauantrages hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit im Sinne von § 70 Absatz 2 zu prüfen. Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vor, gelten die

§ 71
Behandlung des Bauantrags

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht

bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten; § 68 bleibt unberührt. Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind vollständig, wenn die Unterlagen in einer Weise prüffähig sind, dass sie sich zu allen rechtlich relevanten Aspekten des Vorhabens verhalten, und die Behörden in die Lage versetzen, den Bauantrag unter Berücksichtigung dieser Vorgaben näher zu prüfen. Fachliche Einwände und Nachfragen stehen der Vollständigkeit nicht entgegen, sofern die betreffende Unterlage eine fachliche Prüfung überhaupt ermöglicht. Das Vollständigkeitsdatum ist der Tag, an dem die letzte Unterlage, die für das Erreichen der Vollständigkeit im Sinne des Satzes 4 erforderlich ist, bei der Behörde eingegangen ist. Ist der Bauantrag im Sinne des Satzes 4 unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen; die Bauherrschaft ist auf die Rechtsfolge hinzuweisen. Sind die Unterlagen vollständig, hat die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrschaft unter Angabe des Datums der Vollständigkeit und über die voraussichtlich zu beteiligenden Behörden und den geplanten zeitlichen Ablauf des Verfahrens zu unterrichten. Unter der Voraussetzung des Satzes 4 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörenden Bauvorlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, der Gemeinde unverzüglich zuzuleiten.

(2) Eine Ausdehnung des bauordnungsrechtlichen Prüfkataloges über die Vorgaben dieses Gesetzes hinaus ist unzulässig.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen an,

behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörenden Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuzuleiten. Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vor, wird vermutet, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. § 68 bleibt unberührt.

(2) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich

1. der Bauherrschaft ihren Eingang und den nach Absatz 6 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform mitzuteilen sowie
2. die Gemeinde und die berührten Stellen nach Absatz 3 zu hören.

(3) Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 74 Absatz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird. Ist die Beteiligung einer Stelle nur erforderlich, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Bauherrschaft und auf deren Kosten dies durch geeignete Sachverständige prüfen lassen. Sie kann von der Bauherrschaft die Bestätigung einer oder eines geeigneten Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde setzt unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 eine angemessene Frist; sie darf höchstens zwei Monate betragen. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung, des Einvernehmens oder des Benehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen. Die Frist darf nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.

(4) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der jeweils geltenden Fassung fällt, gilt ergänzend, dass

1. auf Antrag der Bauherrschaft das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne der Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW abgewickelt werden;
2. die einheitliche Stelle ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereitstellt und diese Informationen auch im Internet zugänglich macht.

verweigert wird. Äußern sich die berührten Stellen nicht fristgemäß, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.

(5) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend das Folgende:

1. Auf Antrag der Bauherrschaft werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt.
2. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Nordrhein-Westfalen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind.
3. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mit.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach

Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Nordrhein-Westfalen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind;

3. nach Eingang der vollständigen Unterlagen die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren erstellt und diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mitteilt.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt.“.

Ablauf der Frist nach Absatz 4 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1655) geändert worden ist. Die Fristen nach Absatz 4 dürfen nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.

(7) Die Beachtung der technischen Regeln ist, soweit sie nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, zu prüfen.

§ 72
Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Nachbarinnen und Nachbarn) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen durch Zustellung benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Die Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit erfolgt ohne Nennung von Namen und Anschrift der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten, wenn der Zweck der Beteiligung auch auf die Weise ohne zusätzliche Erschwerung erreicht werden kann und wenn die Bauherrschaft entsprechende Bauvorlagen einreicht. Einwendungen sind innerhalb von einem Monat nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde in Textform oder zur Niederschrift vorzubringen. Die nach Satz 1 durch Zustellung benachrichtigten beteiligten Nachbarinnen und Nachbarn sind mit allen öffentlich-rechtlichen

Einwendungen ausgeschlossen, die nicht innerhalb der Frist nach Satz 2 geltend gemacht worden sind, auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.

(2) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarinnen und Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben. Haben die Nachbarinnen und Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

(3) Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag die Bauherrschaft das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen; verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Halbsatz 1, findet Absatz 1 keine Anwendung. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden,
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und
3. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Sonderbauten nach § 47 Absatz 5 und § 50 Absatz 2 Nummer 8 bis 15 sind,

ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt. Ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn

1. die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist, oder
2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.

Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden die Absätze 1 und 2 keine Anwendung.

(4) In der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 und 2 ist über Folgendes zu informieren:

1. über den Gegenstand des Vorhabens,
2. über die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Antrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann,
3. darüber, dass Personen, deren Belange berührt sind, und Vereinigungen, welche die Anforderungen von § 3 Absatz 1 oder § 2 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, erfüllen (betroffene Öffentlichkeit), Einwendungen bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist erheben können, dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Frist alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen sind und der Ausschluss von umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gilt,
4. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Bei der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 2 ist zusätzlich über Folgendes zu informieren:

1. gegebenenfalls die Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung des Vorhabens nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 55 und 56 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,
2. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf,
3. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit.

(5) Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen, für sie gilt § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprechend. Bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben, mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlichrechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. Satz 3 gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.

(6) Bei mehr als 20 Nachbarinnen und Nachbarn, denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 4 durchgeführt, ist der Genehmigungsbescheid öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden, auf Auflagen ist hinzuweisen. Eine

35. In § 72 Absatz 6 Satz 6 wird die Angabe „2“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

Ausfertigung des gesamten Genehmigungsbescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind in die Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. § 74 Absatz 2 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid und seine Begründung eingesehen und nach Satz 9 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Klagefrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

(7) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Anlage nach § 49 Absatz 2 ist von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der oder dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu Aspekten der Barrierefreiheit zu geben.

§ 73
Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

36. In § 73 Absatz 1 Satz 1 wird vor der Angabe „14“ die Angabe „§“ ergänzt.

(1) Hat eine Gemeinde ihr nach 14 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 5 Satz 1, § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches oder nach § 69 Absatz 3 Satz 2 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.

(2) § 122 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der jeweils geltenden Fassung findet keine Anwendung.

(3) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 123 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie ist zu begründen. Eine Anfechtungsklage hat auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt. Die Baugenehmigung kann, soweit sie als Ersatzvornahme gilt, nicht gesondert nach § 126 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen angefochten werden.

(4) Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

37. § 74 wird wie folgt gefasst:

„§ 74
Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 3 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des

§ 74
Baugenehmigung, Baubeginn

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(2) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch zu erteilen. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarn nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt hat. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zugänglich zu machen.

Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

(3) Betrifft ein Bauantrag ein Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt die Genehmigungsfiktion nach § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. für die Vollständigkeit des Bauantrags sowie für den Beginn der Entscheidungsfrist nach § 42a Absatz 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt,
2. Abweichungen nach § 69 der Genehmigungsfiktion nur unterliegen, soweit diese beantragt wurden,
3. ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt wurde und
4. die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch auszustellen ist; sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung zu enthalten und ist der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie jeder Nachbarin oder jedem Nachbar zuzustellen, die oder der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Im Falle des Eintritts der Genehmigungsfiktion finden Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 keine Anwendung. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Bauherrschaft vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstatten von Anzeigen unberührt.

(4) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch und unbeschadet der Rechte Dritter zu erteilen. Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstatten von Anzeigen unberührt. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarn nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt haben oder Nebenbestimmungen getroffen werden. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zugänglich zu machen.

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(5) Die Bauherrschaft und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Unterlagen nach Absatz 2 Satz 3 so lange aufzubewahren, wie die Anlage besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrschaft die Baugenehmigung oder eine Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW zugegangen ist und der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigungen nach § 68 sowie die Baubeginnsanzeige vorliegen.

(7) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

(7) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der

(8) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an

Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden.

(8) Die Bauherrschaft hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnanzeige).

(9) Die Bauherrschaft und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Unterlagen nach Absatz 4 Satz 5 so lange aufzubewahren, wie die Anlage besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.“.

vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden.

(9) Die Bauherrschaft hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeite

38. § 77 Absatz 1 Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„§§ 58 Absatz 4, 69 bis 72, 74 Absatz 1 und 2 sowie § 75 Absatz 2 gelten entsprechend.“.

§ 77
Vorbescheid

(1) Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag der Bauherrschaft zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 58 Absatz 3, 69 bis 72, 74 Absatz 1 und 2 sowie 75 Absatz 2 gelten entsprechend.

(2) Betreffen die Fragen nach Absatz 1 die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, erstellt sein. § 67 gilt entsprechend. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und

39. § 78 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Absätze 2 bis 10 und § 79 sind auf Fliegende Bauten, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 des Baugesetzbuches haben, nicht anzuwenden.“

die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

§ 78
Fliegende Bauten

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Diese Fliegenden Bauten sind Sonderbauten. § 54 Absatz 4 ist insofern nicht anzuwenden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für

1. erdgeschossige Zelte mit einer Grundfläche bis zu 75 m²,
2. erdgeschossige Verkaufs- und Schaugeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Grundfläche bis zu 75 m²,
3. umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 75 m² und einer Höhe der betretbaren Flächen bis zu 1 m,
4. Bühnen einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
5. Kinderfahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s,
6. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt, oder

7. andere Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erstellt werden dürfen.

(5) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll, sie kann auf in Textform gestellten Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenden Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

(6) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der zuletzt zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

b) In Absatz 7 Satz 1 wird nach der Angabe „Prüfbuches“ die Angabe „oder unter Nennung der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus, insbesondere zu der Art des Fliegenden Baus, den Größenabmessungen (Grundfläche, Höhe), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und der Betreiberin oder dem Betreiber, in Textform“ eingefügt.

(7) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes rechtzeitig unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen, technisch schwierige Fliegende Bauten sowie Zelte und Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme oder der Verzicht darauf ist in das Prüfbuch einzutragen.

(8) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere, weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(9) Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(10) § 70 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und 4 und Absatz 3 sowie § 83 Absatz 1 und 5 gelten entsprechend.

40. § 79 wird wie folgt gefasst:

„§ 79
Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung, Anzeige und Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde; die Zustimmung ersetzt die Baugenehmigung. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Keiner Baugenehmigung, Genehmigungs-freistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Genehmigungspflicht unterliegenden nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen. Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde

§ 79
Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.
Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen.
Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung in Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 64. Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durch. Die

einzureichen. Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches und den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 sowie
2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 2 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung. Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(3) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen, einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. Die Baudienststelle kann sachverständige Personen in entsprechender Anwendung der §§ 68 und 83 sowie der auf Grund des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. § 55 und § 68 bleiben unberührt.

obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(4) Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören. § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(5) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Baudienststelle ist verpflichtet, dem Eigentümer Unterlagen und Pläne in Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen gilt § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 entsprechend. Die Verantwortung des Unternehmens (§ 55) bleibt unberührt.

(6) Anlagen, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 78 Absatz 2 bis 10 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, keine Anwendung.

(4) Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Zivil- oder Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 des Baugesetzbuches haben, sind abweichend von den Absätzen 1 und 2 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Zustimmung entfällt, wenn

1. die Gemeinde nicht widerspricht,
2. die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen und
3. keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 vorgeschrieben ist.

Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

(5) Für nicht verfahrensfreie Bauvorhaben der Gemeinden und Kreise gelten Absatz 1 Satz 2 bis 5 sowie die Absätze 2 und 3 entsprechend, soweit die Gemeinde oder der Kreis mindestens mit einer oder einem Bediensteten, die oder der für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 14 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, qualifiziert ist, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist und diesen Bediensteten die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung übertragen sind. An Stelle der oberen Bauaufsichtsbehörde ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.“.

41. § 81 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

§ 81
Einstellung von Arbeiten

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen.
Dies gilt auch dann, wenn

a) In Nummer 1 wird die Angabe „7 und 9“ durch die Angabe „6 und 8“ ersetzt.

b) In Nummer 3 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

42. § 83 wird wie folgt geändert:

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 74 Absatz 7 und 9 begonnen wurde, oder
2. bei der Ausführung

   a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
   b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen

abgewichen wird, oder

3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 24 kein Ü-Zeichen tragen, oder
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Absatz 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

§ 83
Bauüberwachung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen (Bauüberwachung).

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

a) § 83 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Bauherrschaft hat der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen zu belegen. Der Nachweis ist durch eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes befugte Stelle oder eine Vermessungsingenieurin oder einen Vermessungsingenieur zu führen, die oder der in eine von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste eingetragen ist.“.

b) In § 83 Absatz 5 und 6 wird jeweils die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

43. § 84 wird wie folgt geändert:

(3) Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangen.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen.

(5) Im Rahmen der Bauüberwachung ist den mit der Überwachung beauftragten Personen jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde soll, soweit sie oder er im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erlangen, diese der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

§ 84
Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung

(1) Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen (§ 60) wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. § 83 Absatz 2 gilt entsprechend.

a) In Absatz 2 Satz 2 wird die Angabe „Bescheinigungen“ durch die Angabe „Prüfberichte“ ersetzt.

(2) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauleiterin oder dem Bauleiter jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen. Ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter der Bauaufsichtsbehörde nicht benannt worden, trifft die Pflicht die Bauherrschaft. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr oder von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten von der Bauherrschaft oder der Bauleiterin oder dem Bauleiter angezeigt werden.

(3) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 vorliegen, hat die Bauherrschaft von den sachverständigen Personen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Zudem ist spätestens mit der Anzeige der Nachweis nach § 83 Absatz 3 einzureichen.

(4) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen gemäß § 68 vorliegen, sind von den Sachverständigen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt.

Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt. Satz 1 gilt nicht, wenn eine sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 eine Erfüllungserklärung nach § 92 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung ausgestellt und die Bauherrschaft diese der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt hat.“.

(5) Die Bauherrschaft hat für die Besichtigung und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen der Bauherrschaft eine Bescheinigung auszustellen.

(6) Mit der Fortsetzung der Bauarbeiten darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn zugestimmt hat.

(7) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bei Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt oder die Anlagen erst benutzt werden, wenn sie von ihr oder einer oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.

(8) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar sind, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Eine Anlage darf erst benutzt werden, wenn darüber hinaus Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Antrag gestatten, dass die Anlage ganz oder teilweise schon früher benutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

44. § 86 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 11 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.

§ 86
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Absatz 2 Zu- und Durchfahrten sowie befahrbare Flächen nicht ständig freihält oder Fahrzeuge auf ihnen abstellt,
2. entgegen § 11 Absatz 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet oder entgegen § 11 Absatz 3 ein Baustellenschild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,
3. Bauarten entgegen § 17 ohne Bauartgenehmigung oder ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis anwendet,
4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 2 vorliegen,
5. Bauprodukte entgegen § 24 Absatz 4 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt,
7. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 5 vor Beginn der Bauarbeiten die Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter oder während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen oder entgegen § 53 Absatz 1 Satz 6 einen Wechsel in der Person der Bauherrschaft nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
8. entgegen § 53 Absatz 2 Satz 2 die nicht verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausführt,
9. entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält,
10. entgegen § 62 Absatz 1 Satz 2 eine Anlage benutzt, ohne eine Bescheinigung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder Sachverständigen vorliegen zu haben,
11. entgegen § 62 Absatz 3 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,

12. entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5, auch in Verbindung mit Satz 6, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,

bb) In Nummer 13 wird nach der Angabe „Satz 1“ die Angabe „und 2“ ergänzt.

13. entgegen § 68 Absatz 1, § 83 Absatz 3 oder § 84 Absatz 4 Satz 1 die dort genannten Nachweise oder Bescheinigungen nicht einreicht,
14. eine Anlage ohne Baugenehmigung nach § 74 oder Teilbaugenehmigung nach § 76 oder abweichend davon errichtet, ändert, nutzt, beseitigt oder ihre Nutzung ändert,

cc) In Nummer 15 wird die Angabe „Absatz 8“ durch die Angabe „Absatz 7“ ersetzt.

15. entgegen § 74 Absatz 8 Satz 2 eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle nicht vorliegen hat,

dd) In Nummer 16 wird die Angabe „Absatz 9“ durch die Angabe „Absatz 8“ ersetzt.

16. entgegen § 74 Absatz 9 den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
17. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 78 Absatz 2 in Gebrauch nimmt oder ohne Gebrauchsabnahme nach § 78 Absatz 7 Satz 2 und 3 in Gebrauch nimmt,
18. die nach § 84 Absatz 2 vorgeschriebenen oder verlangten Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig erstattet,
19. entgegen § 84 Absatz 6 oder 7 mit der Fortsetzung der Bauarbeiten beginnt,
20. entgegen § 84 Absatz 8 Anlagen vorzeitig benutzt,
21. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder
22. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nummern 3 bis 5 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden, § 23 des

Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 wird die Angabe „einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs“ durch die Angabe „einer berechtigten Person nach § 87 Absatz 2“ ersetzt.

bb) In Nummer 4 wird die Angabe „staatlich anerkannte Sachverständige oder als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüfingenieurin oder als Prüfingenieur“ durch die Angabe „berechtigte Person nach § 87 Absatz 2“ ersetzt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen

1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen, Erklärungen oder bautechnische Nachweise einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs oder Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,
3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauanträge, Anzeigen oder Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt werden dürfen, erstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht, oder
4. als staatlich anerkannte Sachverständige oder als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüfingenieurin oder als Prüfingenieur unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 unbefugt Standsicherheitsnachweise, Bescheinigungen oder Erklärungen über stichprobenhafte Kontrollen der Baustelle ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des

a) Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde,
b) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 die jeweils zuständige Baukammer,
c) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 3 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen und
d) im Übrigen die untere Bauaufsichtsbehörde.

Sofern eine Ordnungswidrigkeit gegenüber einem Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geahndet wird, hat die untere Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die jeweilige Baukammer hierüber nachrichtlich in Kenntnis zu setzen.

45. § 87 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 3“ die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

§ 87
Rechtsverordnungen

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2, § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 47,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung (§ 42),
3. Anforderungen an Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48),
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 50), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen oder
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger

baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden. Die oberste Bauaufsicht erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie
2. Sachverständige, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure, Prüfämter und Sachverständige tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Einrichtung von Stellen zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure sowie Sachverständige und die Aufsicht über diese Stelle sowie die Übertragung der Zuständigkeit für die Betreibung der Gebühren im Verwaltungszwangsverfahren auf diese oder

6. die Vergütung.

Die Zuständigkeiten für die Erledigung der Aufgaben nach Satz 2 Nummer 5 können nach dem Landesorganisationsgesetz vom 10. Juli 1962 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung übertragen werden.

(2a) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung insbesondere Vorschriften über die Antragsvoraussetzungen und das Antragsverfahren, die Fort- und Weiterbildungsverpflichtung, das Erlöschen, die Rücknahme und den Widerruf der Eintragung für Personen nach § 67 Absatz 4a zu erlassen.

(2b) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die erforderlichen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22), die zuletzt durch den delegierten Beschluss (EU) 2021/2183 der Kommission vom 25. August 2021 (ABl. L 444 vom 10.12.2021, S. 16) geändert worden ist, zu erlassen.

b) In Absatz 2b wird die Angabe „(EU) 2021/2183 der Kommission vom 25. August 2021 (ABl. L 444 vom 10.12.2021, S. 16)“ durch die Angabe „(EU) 2025/2187 der Kommission vom 30. Juli 2025 (ABl. L 2025/2187 vom 29.10.2025)“ ersetzt.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht oder der Genehmigungsfreistellung,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben, oder
3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf sachverständige Personen, Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure sowie Prüfämter.

Sie kann dafür Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56, sachverständige Personen zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen sachverständige Personen tätig werden, bestimmt und Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. Die oberste Bauaufsicht kann darüber hinaus auch eine Anerkennung der sachverständigen Personen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.
(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Verordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 3 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,
3. die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben, insbesondere die Erhebung und Übermittlung im Rahmen der notwendigen Beteiligung anderer öffentlicher Stellen, sowie die Übermittlung an sonstige Stellen, soweit diese die Daten zur Erfüllung der ihnen obliegenden öffentlichen Aufgaben benötigen, wobei Umfang und Empfänger der zu übermittelnden Daten sowie die zulässigen Zwecke der Verwendung und die Dauer der Speicherung zu bestimmen sind, oder

4. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei

1. die Art der Übermittlung,
2. für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren, oder
3. den Gebrauch der von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Formulare

vorschreiben.

(5) Die oberste Bauaufsicht wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 17 Absatz 4 sowie die Zustimmung und Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 23 Absatz 1) auf andere Behörden zu übertragen,
2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25) auf andere Behörden zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,
3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen, oder
4. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Absatz 2 und die §§ 20 bis 25 ganz oder teilweise

anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 35 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162) und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621) in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung nach § 74 oder Zustimmung nach § 79 einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69 einschließen sowie dass § 27 Absatz 5 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen insoweit keine Anwendung findet.

46. § 88 wird wie folgt geändert

a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

b) Absatz 2 Nummer 3 wird wie folgt geändert:

§ 88
Technische Baubestimmungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. §§ 17 Absatz 2, 20 Absatz 1 und 69 Absatz 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,

aa) In Buchstabe b wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

bb) In Buchstabe c wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

cc) In Buchstabe f wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

c) In Absatz 3 wird die Angabe „(EU) Nr. 305/2011“ durch die Angabe „(EU) Nr. 2024/3110“ ersetzt.

2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere

   a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
   b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,
   c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauprodukts im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,
   d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
   e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
   f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,

4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Absatz 3 oder nach § 22 Absatz 1 bedürfen,
5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 24 Absatz 2 und
6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.

(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 20 Absatz 3 genannte Liste.

(5) Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB). Die Oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift für das Land Nordrhein-Westfalen. Bei der Bekanntgabe kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden.

47. § 89 wird wie folgt geändert:

§ 89
Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
2. das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Absatz 2),
4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehörnutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,

5. die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind, oder
7. die Begrünung baulicher Anlagen.

a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten Teils, Erster und Dritter Abschnitt, die §§ 13, 13a, der Zweite Teil, Erster Abschnitt sowie die §§ 30, 31, 33, 36, 36a, 214, 215 und 246e Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.“.

b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Örtliche Bauvorschriften finden auf Anlagen nach § 62 Absatz 1a und § 79 Absatz 4 keine Anwendung.“.

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 13, 13a,, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

(3) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

§ 90
Übergangsvorschriften

(1) Die Verwendung des Ü-Zeichens auf Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zulässig. Sind bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, verliert das Ü-Zeichen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes seine Gültigkeit.

(2) Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.

(3) Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geregelten Umfang wirksam. Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

48. Dem § 90 Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Die Vorschrift über die Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 Satz 1 gilt für ab dem [einsetzen Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eingereichte Bauanträge.“.

(4) Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und abzuschließen. Abweichend von Satz 1 kann die Bauherrschaft die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts beantragen.

Artikel 2
Änderung des Denkmalschutzgesetzes

Das Denkmalschutzgesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) wird wie folgt geändert:

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu § 29 wird wie folgt gefasst:

      „§ 29 Landespreis für Denkmalpflege und Denkmalschutz Nordrhein-Westfalen“.

   b) In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 38 folgende Angabe eingefügt:

      „§ 38a Besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes“.

Inhaltsübersicht

§ 29 Landesdenkmalpreis

§ 9
Erlaubnispflichten bei Baudenkmälern

(1) Wer ein Baudenkmal oder einen Teil eines Baudenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen bisherige Nutzung ändern will, bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Instandsetzungsarbeiten bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie sich nur auf Teile des Denkmals auswirken, die für seinen Denkmalwert ohne Bedeutung sind.

(2) Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

(3) Die Erlaubnis nach den Absätzen 1 und 2 ist zu erteilen, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Bei der Entscheidung sind insbesondere auch die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen.

2. Dem § 9 Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Nicht planfeststellungspflichtige Änderungen von Infrastrukturvorhaben bedürfen keiner denkmalrechtlichen Erlaubnis.“.

3. In § 15 Absatz 1 Satz 2 wird nach der Angabe „Landes“ die Angabe „, der Denkmalbehörden“ eingefügt.

(4) Erfordert eine nach Absatz 1 oder Absatz 2 erlaubnispflichtige Maßnahme einer Planfeststellung oder Gestattung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen, haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die Erlaubnis kann auch gesondert beantragt werden.

§ 15
Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern

(1) Der Erlaubnis der Oberen Denkmalbehörde bedürfen

1. das Verwenden von Mess- und Suchgeräten, die geeignet sind, Bodendenkmäler aufzufinden, ohne dazu nach anderen Rechtsvorschriften befugt zu sein,
2. das Graben nach Bodendenkmälern sowie
3. die Bergung von Bodendenkmälern.

Ausgenommen sind Nachforschungen, die unter der Verantwortung des Landes oder der Denkmalfachämter stattfinden.

(2) Wer ein Bodendenkmal oder einen Teil eines Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen bisherige Nutzung ändern will, bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der engeren Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will oder andere Maßnahmen durchführen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann.

(3) Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 ist zu erteilen, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Quellen für die Forschung dürfen dabei nicht gefährdet werden.

(4) Die Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 wird nur erteilt, wenn die antragstellende Person die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt eine Person insbesondere dann nicht, wenn sie wiederholt oder schwerwiegend gegen Vorschriften dieses Gesetzes verstoßen hat.

(5) Die Erlaubnis nach Absatz 3 kann mit Auflagen und unter Bedingungen erteilt werden, die insbesondere die Suche, die Planung und Ausführung der Grabung oder Bergung, die Leitung durch vorgebildete Fachkräfte, die Behandlung und Sicherung der Befunde und Funde, deren Dokumentation, die Berichterstattung und die abschließende Herrichtung der Grabungsstätte betreffen. Sie kann auch unter der Bedingung erteilt werden, dass die Ausführung nach einem von der Denkmalbehörde gebilligten Plan erfolgt.

(6) Bei der Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 hat die berechtigte Person die Erlaubnis im Original oder in Kopie mit sich zu führen und den zur Kontrolle befugten Dienstkräften auf Verlangen auszuhändigen.

(7) § 9 Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 21
Aufbau, Aufgaben und Zuständigkeit der Denkmalbehörden

(1) Denkmalbehörden sind als Ordnungsbehörden die

1. Oberste Denkmalbehörde: das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium,
2. Oberen Denkmalbehörden: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte sowie für die Kreise, sofern diese nach Absatz 2 als Untere Denkmalbehörde tätig werden, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden und
3. Unteren Denkmalbehörden: die Gemeinden.

Die ihnen nach diesem Gesetz obliegenden Aufgaben sind solche der Gefahrenabwehr.

Soweit für den Vollzug dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, sind die Unteren Denkmalbehörden zuständig. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

(2) Gemeinden und Gemeindeverbände können zur gemeinsamen Wahrnehmung einzelner Aufgaben nach diesem Gesetz öffentlich-rechtliche Vereinbarungen gemäß den Regelungen des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NRW. S. 621) in der jeweils geltenden Fassung abschließen. Übernimmt ein Gemeindeverband Aufgaben nach diesem Gesetz von einer kreisangehörigen Gemeinde, so hat er bei der Umlage eine einheitliche ausschließliche Belastung in Höhe der ihm durch die übernommene Aufgabe verursachten Aufwendungen festzusetzen. Dies gilt auch für die Aufwendungen, die dem Gemeindeverband durch Einrichtungen für diese Gemeinden entstehen. Differenzen zwischen Plan und Ergebnis können im übernächsten Jahr ausgeglichen werden.

(3) Örtlich zuständig ist die Denkmalbehörde, in deren Gebiet sich das Denkmal befindet. Im Zweifel entscheidet die nächsthöhere Denkmalbehörde über die Zuständigkeit. Bei Bodendenkmälern richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach der Entdeckungsstätte. Bei Gefahr im Verzug kann die Denkmalbehörde Anordnungen erlassen, in deren Gebiet sich das Bodendenkmal befindet.

4. § 21 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Ist das Land Nordrhein-Westfalen, eine in § 38a Absatz 2 benannte Einrichtung oder der Bund als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Denkmals betroffen, entscheidet anstelle der Unteren Denkmalbehörde die zuständige Bezirksregierung. Die Oberste Denkmalbehörde kann im Einzelfall die Zuständigkeit auf die Untere Denkmalbehörde übertragen oder an sich ziehen. Dem zuständigen Ausschuss des Landtages wird jährlich über Entscheidungen nach Satz 2 Bericht erstattet.“.

(4) Ist das Land Nordrhein-Westfalen oder der Bund als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Denkmals betroffen, entscheidet anstelle der Unteren Denkmalbehörde die zuständige Bezirksregierung. Die Oberste Denkmalbehörde kann im Einzelfall die Zuständigkeit auf die Untere Denkmalbehörde übertragen.

(5) Die Denkmalbehörden haben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind, um Denkmäler zu schützen, zu erhalten und Gefahren von ihnen abzuwenden. Die Denkmalbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige oder sachverständige Stellen heranziehen.

(6) Die Oberste Denkmalbehörde kann im Einvernehmen mit dem für Inneres zuständigen Ministerium durch Verordnung einzelne Zuständigkeiten nach diesem Gesetz abweichend von den Absätzen 1 sowie 3 bis 5 auf eine oder mehrere Bezirksregierungen übertragen, wenn eine Abweichung von der örtlichen oder sachlichen Zuständigkeit aus Gründen einer ausgewogenen Verteilung von Verfahren oder besonderen Sachgründen geboten ist.

§ 23
Denkmalliste

(1) Baudenkmäler und Gartendenkmäler sind in ein öffentliches Verzeichnis einzutragen (Denkmalliste). Bodendenkmäler und Denkmalbereiche sowie Welterbestätten und ihre Pufferzonen sind nachrichtlich in die Denkmalliste einzutragen.

(2) Bewegliche Denkmäler und bewegliche Bodendenkmäler sind nur einzutragen, wenn dies wegen ihrer besonderen Bedeutung, die auch in einem historisch begründeten Ortsbezug liegen kann, angebracht erscheint. Bewegliche Denkmäler und bewegliche Bodendenkmäler, die sich im Eigentum staatlicher oder kommunaler Museen und Sammlungen, der Kirchen oder der als Körperschaften des öffentlichen Rechts anerkannten Religionsgemeinschaften befinden, sind nur in den dort zu führenden Inventaren einzutragen. Sie unterliegen gleichwohl den Vorschriften dieses Gesetzes. § 2 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(3) Die Eintragungen nach Absatz 1 sollen in Bebauungspläne nachrichtlich übernommen werden.

5. In § 23 Absatz 4 Satz 1 wird die Angabe „des zuständigen Denkmalfachamtes“ durch die Angabe „der Direktorin oder des Direktors eines Landschaftsverbandes“ ersetzt.

(4) Die Eintragung oder die Löschung erfolgt von Amts wegen, auf Anregung der Eigentümerin oder des Eigentümers oder auf Antrag des zuständigen Denkmalfachamtes, sofern die Voraussetzungen der Eintragung erfüllt oder die Eintragungsvoraussetzungen entfallen sind. Ist die Wiederherstellung eines Denkmals angeordnet, kann die Eintragung in die Denkmalliste nicht gelöscht werden.

(5) Über die Eintragung nach Absatz 1 Satz 1 oder die Löschung ist ein Bescheid zu erteilen. Der Bescheid ist gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie gegenüber den sonstigen Nutzungsberechtigten bekannt zu geben. Ist die Eigentümerin oder der Eigentümer der Denkmalbehörde nicht bekannt oder nicht zweifelsfrei durch öffentliche Urkunden bestimmbar, steht der Bekanntgabe durch Bescheid eine öffentliche Bekanntmachung der Eintragung oder Löschung gleich. Ebenso kann die Eintragung oder Löschung öffentlich bekannt gemacht werden, wenn mehr als 20 Personen betroffen sind. Die öffentliche Bekanntmachung hat ortsüblich zu erfolgen. Rechtsbehelfe gegen die Eintragung haben keine aufschiebende Wirkung. Die Unterschutzstellung soll auf Ersuchen der Denkmalbehörde im Grundbuch eingetragen werden.

(6) Über die nachrichtliche Eintragung von Bodendenkmälern, Denkmalbereichen sowie Welterbestätten und ihren Pufferzonen sind die Eigentümerin oder der Eigentümer durch die Denkmalbehörde zu informieren. Absatz 5 Satz 4 gilt entsprechend.

(7) Die Denkmalliste wird in digitaler Form durch die Untere Denkmalbehörde geführt. Abweichend dazu wird die Denkmalliste hinsichtlich der Bodendenkmäler in digitaler Form durch die zuständigen Denkmalfachämter geführt.

(8) Die Denkmalliste kann von jeder natürlichen oder juristischen Person eingesehen werden. Soweit es sich um bewegliche Denkmäler oder Bodendenkmäler handelt, ist ein berechtigtes Interesse darzulegen.

6. § 24 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 1 bis 3 wird wie folgt gefasst:

„Die Unteren und Oberen Denkmalbehörden treffen ihre Entscheidungen nach Anhörung der zuständigen Direktorin oder des Direktors eines Landschaftsverbandes. Die Direktorin oder der Direktor eines Landschaftsverbandes hat ihre oder seine Stellungnahme innerhalb von einem Monat abzugeben. Äußert sich die Direktorin oder der Direktor eines Landschaftsverbandes nicht innerhalb dieser Frist, kann die Denkmalbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.“.

b) Absatz 4 wird aufgehoben.

§ 24
Verfahren

(1) Anregungen und Anträge auf Eintragung oder Löschung eines Denkmals nach § 23 Absatz 4 oder Anträge auf Erteilung einer Erlaubnis nach diesem Gesetz sind in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen.

(2) Die Unteren und Oberen Denkmalbehörden treffen ihre Entscheidungen nach Anhörung des zuständigen Landschaftsverbandes. Dieser hat seine Stellungnahme innerhalb von zwei Monaten, in Fällen des § 23 Absatz 4 innerhalb von drei Monaten abzugeben. Äußert sich der Landschaftsverband nicht innerhalb dieser Frist, kann die Denkmalbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen. Nehmen die Kreise nach § 21 Absatz 2 die Aufgabe als Untere Denkmalbehörden wahr, geben sie der Gemeinde, in deren Gebiet sich die Entscheidung auswirkt, Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Monaten.

(3) Unteren Denkmalbehörden, die, nach Festlegung durch die Oberste Denkmalbehörde, nicht der Aufgabe nach angemessen ausgestattet sind, treffen ihre Entscheidungen abweichend zu Absatz 2 Satz 1 im Benehmen mit dem zuständigen Landschaftsverband. Die Oberste Denkmalbehörde hört vor ihrer Festlegung die betroffene Gemeinde und das zuständige Denkmalfachamt nach § 22 Absatz 3 an. Die Festlegung durch die Oberste Denkmalbehörde erfolgt für die Dauer von fünf Jahren. Danach ist die getroffene Festlegung einer Überprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der Ausstattung der Unteren Denkmalbehörden zu unterziehen.

(4) Abweichend von Absatz 2 Satz 1 treffen die Unteren und Oberen Denkmalbehörden ihre Entscheidungen in Angelegenheiten des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege im Benehmen mit dem zuständigen Landschaftsverband. Das Benehmen gilt als hergestellt, wenn der

Denkmalbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten eine Äußerung des Landschaftsverbandes vorliegt. Absatz 2 Satz 4 gilt entsprechend.

c) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4 und die Angabe „zwei Jahre“ wird durch die Angabe „ein Jahr“ ersetzt.

(5) Die zuständige Denkmalbehörde kann die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach diesem Gesetz für höchstens zwei Jahre aussetzen, soweit dies zur Klärung der Belange des Denkmalschutzes, insbesondere für Untersuchungen des Denkmals und seiner Umgebung, erforderlich ist.

d) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 5 und Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Landesdirektorin oder der Landesdirektor hat das Recht, innerhalb von vier Wochen nach Zugang die Prüfung einer unmittelbaren Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde herbeizuführen.“.

(6) Will die Denkmalbehörde von der Äußerung des Landschaftsverbandes abweichen, so hat die Denkmalbehörde den Landschaftsverband darüber durch Übersendung des Entscheidungsentwurfs mit einer Begründung für die von der Stellungnahme des Landschaftsverbandes abweichende Entscheidung in Kenntnis zu setzen. Der Landschaftsverband hat das Recht, innerhalb von vier Wochen nach Kenntnisnahme die Prüfung einer unmittelbaren Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde herbeizuführen.

e) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6.

(7) Eine Erlaubnis nach diesem Gesetz erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Durchführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf Antrag in Textform jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Denkmalbehörde eingegangen ist.

§ 28
Landesdenkmalrat

7. § 28 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Oberste Denkmalbehörde beruft einen Landesdenkmalrat ein, der mindestens einmal jährlich tagt.“.

(1) Die Oberste Denkmalbehörde kann zu ihrer Beratung einen Landesdenkmalrat berufen.

(2) In den Landesdenkmalrat werden folgende Mitglieder jeweils für die Dauer einer Legislaturperiode entsandt:

1. bis zu sechs durch das Präsidium des Landtags benannte Mitglieder,
2. je ein Mitglied der Evangelischen Kirche von Westfalen und der Evangelischen Kirche im Rheinland sowie je zwei Mitglieder der Katholischen Kirche sowie der israelitischen Kultusgemeinden in Nordrhein-Westfalen,
3. ein Mitglied des Bau- und Liegenschaftsbetriebes Nordrhein-Westfalen,
4. je ein Mitglied
   a) der Nordrhein-Westfalen-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege,
   b) vom Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V.,
   c) vom Westfälischen Heimatbund e.V.,
   d) vom Lippischen Heimatbund e.V.,
   e) von dem Deutsche Burgenvereinigung e.V., Landesgruppe Rheinland,
   f) von dem Deutsche Burgenvereinigung e.V., Landesgruppe Westfalen-Lippe,
   g) vom Familienbetriebe Land und Forst NRW e.V.,
   h) vom Haus & Grund Nordrhein-Westfalen e.V.,
   i) von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen,
   j) von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen,
   k) vom Westdeutschen Handwerkskammertag,
   l) von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
   m) vom Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen e.V.,
   n) vom Landkreistag Nordrhein-Westfalen sowie
   o) vom Städtetag Nordrhein-Westfalen,
5. je ein Mitglied der Denkmalfachämter,
6. bis zu fünf Mitglieder aus dem Bereich der Wissenschaft und Kunst, wobei ein Mitglied der Stiftung Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen pflichtig zu benennen ist, und
7. bis zu fünf Mitglieder von den Landesministerien Nordrhein-Westfalens, wobei die oder der Beauftragte für

Menschen mit Behinderung und jeweils ein Mitglied aus den für Kunst und Wissenschaft zuständigen Landesministerien pflichtig zu benennen ist.

Es wird entsprechend Satz 1 je Mitglied eine Stellvertreterin oder ein Stellvertreter bestimmt. Die Mitglieder und ihre Stellvertretungen werden vom Landtag bestellt, in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 bis 5 und 7 auf Vorschlag der jeweils entsendenden Stelle, im Fall der Nummer 6 auf Vorschlag der Obersten Denkmalbehörde. Die Bezirksregierungen als Obere Denkmalbehörden können beratend an den Sitzungen des Landesdenkmalrates teilnehmen. § 12 des Landesgleichstellungsgesetzes vom 9. November 1999 (GV. NRW. S. 590) in der jeweils geltenden Fassung ist anwendbar.

(3) Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten Reisekosten nach den Vorschriften des Landesreisekostengesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1367) in der jeweils geltenden Fassung wie eine Ehrenbeamtin oder ein Ehrenbeamter.

(4) In den Sitzungen führt die Oberste Denkmalbehörde den Vorsitz. Der Landesdenkmalrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Das für Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständige Ministerium führt seine Geschäfte.

(5) Auf Einladung des Landesdenkmalrates können an den Sitzungen bei Bedarf Sachverständige ohne Stimmrecht teilnehmen.

8. § 29 wird wie folgt gefasst:

„**§ 29**
Landespreis für Denkmalpflege und Denkmalschutz Nordrhein-Westfalen

Zur Würdigung der Leistungen der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes verleiht die Oberste Denkmalbehörde einen Landespreis für Denkmalpflege und Denkmalschutz Nordrhein-Westfalen.“.

§ 29
Landesdenkmalpreis

Zur Würdigung der Leistungen in der Denkmalpflege kann das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium einen Landespreis für Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen verleihen.

9. Nach § 38 wird folgender § 38a eingefügt:

„§ 38a
Besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes

(1) Bei Vorhaben an oder auf Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Zivil- oder Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen, liegt eine, den jeweils aktuellen Anforderungen entsprechende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse vor. Abweichend zu den Vorschriften in diesem Gesetz sind Vorhaben an Baudenkmälern nach Satz 1 der Oberen Denkmalbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Eine Zustimmung im Sinne einer denkmalrechtlichen Erlaubnis entfällt, wenn die Obere Denkmalbehörde nicht innerhalb eines Monats nach Zugang widerspricht. Im Übrigen wirken die Unteren Denkmalbehörden und die Landschaftsverbände nicht mit.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Hochschulen in Trägerschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, die Universitätskliniken und die Studierendenwerke.“.

Artikel 3
Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474), das durch Gesetz vom 17. Juni 2014 (GV. NRW. S. 347) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

Gesetz
über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)

§ 2
Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Für ein räumlich abgegrenztes Gebiet kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet werden. Die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist zu ermöglichen. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft bestimmt die für sie geltende Rechtsform.

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

(2) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen.

„(3) Die Kommune kann der Immobilien- und Standortgemeinschaft auf Antrag die ihr bekannten Namen und Anschriften der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Erbbauberechtigten im abgegrenzten Gebiet mitteilen. Voraussetzung ist, dass ein berechtigtes Interesse begründet werden kann. Hierfür ist eine Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet vorzulegen, die mindestens 10 Prozent der Anzahl und zugleich mindestens 10 Prozent der Gesamtfläche der Grundstücke nach § 2 Absatz 1 erfasst. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft darf die ihr bekannt gemachten Daten ausschließlich für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.“.

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

(3) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft kann die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und die Durchführung der standortbezogenen Maßnahmen Dritten übertragen.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „schriftlich“ gestrichen und die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Dabei kann das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eine angemessene Reserve, die 10 Prozent des Gesamtaufwandes nicht überschreitet, beinhalten.“.

§ 3
Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft beantragt bei der Gemeinde schriftlich den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1. Mit dem Antrag sind ein Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung mit Begründung und der Entwurf eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts vorzulegen.

(2) Soll das Satzungsverfahren eingeleitet werden, unterrichtet die Gemeinde alle Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im vorgesehenen Gebiet gelegenen Grundstücke schriftlich über die Absicht, durch Satzung ein Gebiet für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft festzulegen. Sie hat dabei insbesondere über die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung (Maßnahmen- und Finanzierungskonzept) zu unterrichten.

(3) Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten Satzung innerhalb eines Monats ab Zugang der Unterrichtung gegenüber der Gemeinde widersprechen. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer widerspruchsberechtigt. Widersprechen mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als einem Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen, darf die Satzung nicht erlassen werden.

(4) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Erlass der Satzung in geeigneter Weise zu beteiligen.

(5) Ändern sich wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts,

ist das Verfahren nach den Absätzen 2 bis 4 zu wiederholen.

(6) Die Immobilien- und Standortgemeinschaft muss sich vor dem Satzungsbeschluss nach Absatz 7 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde mindestens verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(7) Die Gemeinde beschließt die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

b) Folgender Absatz 8 wird angefügt:

„(8) Nach erfolgtem Satzungsbeschluss kommt der Immobilien- und Standortgemeinschaft eine Rolle als Aufgabenträgerin zu. Zur Erreichung ihrer Ziele kann sie Stellungnahmen zu Vorhaben im Satzungsgebiet und solchen, die unmittelbar auf das Satzungsgebiet wirken, in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgeben.“.

3. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„**§ 4**
Abgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung, sonstige Einnahmen“.

§ 4
Abgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung

b) In Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 im Satzteil vor Nummer 1 und in Nummer 2 wird jeweils die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

(1) Zur Finanzierung der Maßnahmen kann die Gemeinde aufgrund einer Satzung eine Abgabe erheben. §§ 2 Abs. 1 Satz 2, 12 und 13 des Kommunalabgabengesetzes gelten entsprechend.

(2) Die Satzung muss neben den in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes geforderten Angaben mindestens auch
1. den Geltungsbereich und die Geltungsdauer einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 3),
2. die Ziele und Maßnahmen (§ 1 Abs. 1),

3. die Immobilien- und Standortgemeinschaft (§ 2),
4. die Höhe der Kostenpauschale für den Verwaltungsaufwand der Gemeinde (Absatz 7) und
5. die Mittelverwendung (Absatz 8)

festlegen.

(3) Abgabenpflichtig sind alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(4) Die Gemeinde hat in der Satzung Ausnahmen von der Abgabenpflicht vorzusehen, wenn

a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
c) Abgabenpflichtige nach Absatz 3 erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

(5) Die Gemeinde kann Abgabenpflichtige von der Abgabe befreien, wenn die Heranziehung zu der Abgabe eine unbillige Härte begründen würde.

c) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

(6) Die Abgabe ist nach festen Verteilungsmaßstäben von den Abgabenpflichtigen zu erheben. Zulässige Verteilungsmaßstäbe sind

aa) In Satz 2 Nummer 1 wird die Angabe „Einheitswert“ durch die Angabe „für alle Grundstücke nach einem einheitlichen Maßstab bemessene Wert“ ersetzt.

1. der Einheitswert des Grundstücks;
2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks;
3. die Grundstücksflächen;
4. die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage.

bb) Die Sätze 4 und 5 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Höhe der Abgabe darf pro Jahr 1 Prozent des Bezugsbodenwerts nicht

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Höhe der Abgabe darf für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 vom Hundert des Einheitswerts

überschreiten. Der Bezugsbodenwert ist der Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche eines im Projektbereich gelegenen Grundstücks multipliziert mit der Grundstücksfläche. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Absatz 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24) in der jeweils geltenden Fassung.“.

eines Grundstücks nicht überschreiten. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Abs. 1 Abgabenordnung.

(7) Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen.

(8) Das Aufkommen aus der Abgabe steht der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach Absatz 7 zu. Sie hat die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen ausschließlich für die geplanten Maßnahmen zu verwenden. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft hat der Gemeinde die ordnungs- und zweckmäßige Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

d) In Absatz 8 Satz 3 wird die Angabe „schriftlich“ gestrichen.

e) In den Absätzen 9 und 10 wird jeweils die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

(9) Die Anfechtungsklage gegen einen Abgabenbescheid nach § 4 Abs. 1 hat keine aufschiebende Wirkung.

(10) Die Abgabe nach Absatz 1 ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des § 4 Abs. 3 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

f) Absatz 11 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Nach Außerkrafttreten der Satzung nach § 1 Absatz 1 sind nicht verwendete Finanzmittel durch die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen.“.

(11) Nicht verwendete Mittel hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde zahlt die übertragenen Mittel an die Abgabenpflichtigen zurück.

g) Folgender Absatz 12 wird angefügt:

„(12) In Ergänzung zur Abgabe kann die Immobilien- und Standortgemeinschaft sonstige Einnahmen aus eigener wirtschaftlicher Tätigkeit generieren. Etwaige Einnahmeüberschüsse sind als zusätzliche Finanzmittel im Sinne der Zielsetzung der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu verwenden.“.

4. In § 5 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „fünf“ durch die Angabe „acht“ ersetzt.

§ 5
Geltungsdauer

(1) Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten, außer Kraft. Damit endet auch das Recht zur Abgabenerhebung.

(2) Eine Änderung der Satzung oder eine Verlängerung der Satzung ist unter denselben Voraussetzungen wie der erstmalige Erlass möglich.

Artikel 4
Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 Nummer 23 tritt am 1. Januar 2027 in Kraft, im Übrigen tritt Artikel 1 am 1. Juli 2026 in Kraft.

Begründung

Allgemeiner Teil der Begründung

Mit dem vorliegenden Artikelgesetz werden Rechtsänderungen in drei Landesgesetzen vorgenommen:

A Begleitende Umsetzung der deutschen Sicherheitspolitik

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik, erfolgen Änderungen im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht und im nordrhein-westfälischen Denkmalschutzrecht, um zu einer beschleunigten Umsetzung der Vorhaben kommen zu können.

Im nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht werden Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen, verfahrensfrei gestellt. In der Abwägung der Belange ist dies vertretbar, da die Bauherrschaft an die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Übrigen gebunden ist. Die Bauaufsichtsbehörden werden zudem für diese Anlagen von ihrer Auffangzuständigkeit entlastet.

Darüber hinaus werden Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 des Baugesetzbuches haben, unter der Voraussetzung, dass diese Vorhaben durch eine Baudienststelle verantwortet werden, ausschließlich im bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren nach § 79 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geführt. Die Vorhaben sind der oberen Bauaufsichtsbehörde in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

In Teilen stehen heute Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen unter Denkmalschutz. Zur Verbesserung der Verteidigungsfähigkeit der Bundesrepublik Deutschland und/oder zur Erhöhung der Sicherheit beispielsweise im Falle des Zivil- und Katastrophenschutz bedarf es – ohne einer Änderung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes – mitunter langwieriger Verfahren zwischen den für Denkmalschutz zuständigen Behörden und den Denkmalfachämtern der Landschaftsverbände, die einer beschleunigten Umsetzung beispielsweise im Hinblick auf die Modernisierung oder den Ausbau von Kasernenstandorten entgegenstehen. Gleiches gilt für die Ertüchtigung wichtiger Mobilitätsachsen. Daher bedarf es notwendiger Änderungen am nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz.

B Code Easy für den (Wohnungs)-Bau | „Umbauordnung“

In Nordrhein-Westfalen entsteht mit diesem Gesetz ein neues Kapitel des Bauens. Ideen waren häufig zwischen Paragrafen und Verfahrensschleifen gefangen. Wer bauen will, braucht heute häufig viel Geduld. Mit diesem Gesetz wird der „BauCode Nordrhein-Westfalen“ vorgelegt.

Zum einen wird die Berücksichtigung der „anerkannten Regeln der Technik“ auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß beschränkt. Zum anderen werden zahlreiche Vorschriften, die heute einer weiteren Nutzung des Bestandes entgegenstehen, erleichtert oder sie müssen zukünftig unter bestimmten Bedingungen nicht mehr beachtet werden. Damit einher geht eine

weitere Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens: Es gibt klare Sicherheitsziele und damit einhergehende Verantwortung auf der einen Seite und eine Entlastung von Behörden auf der anderen Seite.

Im Zuge der Beratungen der „Baukostensenkungskommission“ sowie der daraus entstandenen Landesinitiative „Bürokratie am Bau - Ciao?!“ sind von zahlreichen Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieuren sowie von Behördenseite Vorschläge für Vereinfachungen im Bauordnungsrecht eingereicht worden. Weitere Vorschläge betreffen Vereinfachungen im Baunebenrecht, die zu einem überwiegenden Anteil nicht im Zuständigkeitsbereich des Landes Nordrhein-Westfalen liegen.

Um insbesondere den weiteren Wohnungsbau sowie die Nutzung bestehender Gebäude wirtschaftlicher als heute zu gestalten, werden in verschiedenen Vorschriften Veränderungen vorgenommen, die sowohl zu einer Baukostensenkung als auch zu Beschleunigungen im Verfahren selbst beitragen sollen:

1. Berücksichtigung der „anerkannten Regeln der Technik“ wird auf das Mindestmaß beschränkt

Mit diesem Gesetzentwurf wird § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung angepasst und in dem Zuge auch § 88 („Technische Baubestimmungen“) konkretisierend gefasst. Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m.w.N.)

Dieser Annahme dürfte - zumindest in Teilen - zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen: Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer Fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt. Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mitursächlich für steigende Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der derzeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingriffen wird. Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierung vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegenden Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertig, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.).

Die bisherige Vorschrift in § 3 Absatz 2, nach der zusätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind, wird aufgegeben. Die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen nehmen die aus bauordnungsrechtlicher Sicht relevanten Regelwerke auf; dies ist das Minimum des bestehenden Regelungswerkes, welches durch die Bauherrschaft und/oder die sonstigen, die für die Einhaltung der Normen am „Bau“ Verantwortlichen, zukünftig zu beachten sein wird. Damit wird zugleich eine Loslösung von den übrigen Regelwerken privater Normsetzer vor dem Hintergrund der oben dargestellten Kritiken erreicht. Dies führt zu einer erheblichen Erleichterung bei der Umsetzung von Bauaufgaben. Die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen nimmt 10 Prozent des geltenden DIN-Regelwerkes in Bezug. Mit der vorgetragenen Änderung werden 90 Prozent des DIN-Regelwerkes bauordnungsrechtlich somit nicht mehr zu beachten sein.

Von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung ist das bestehende Zivilrecht zu unterscheiden: Letztere entzieht sich der Gesetzgebung durch ein Land und obliegt dem Bund. Seitens der Bundesregierung wurden am 20. November 2025 Eckpunkte für einen „Gebäudetyp E“ im Zivilrecht vorgestellt.

Wie bisher wird auch künftig von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden können, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist.

2. Weitere bauordnungsrechtliche Erleichterungen

- In § 30 („Brandwände“) wird in Absatz 5 eine bisher bestehende Frist ersatzlos aufgegeben: Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Dies soll nunmehr generell auch für rechtmäßig bestehende Gebäude gelten, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden. Bisher war diese Erleichterung auf Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden, begrenzt. Durch weitere Änderungen in Absatz 5 und Absatz 7 des § 30 werden Regelzulässigkeiten für die dort bestimmten Sachverhalte geschaffen, so dass das Zulassen von Abweichungen nach § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen entfallen.

- § 33 („Erster und zweiter Rettungsweg“) wird an die Musterbauordnung angepasst. Mittels umfangreicher Begründung soll Rechtsunsicherheiten in der Anwendung begegnet werden.

- Nach § 37 Absatz 5 müssen Fenster, die als Rettungswege dienen, im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenober-kante angeordnet sein. Daher wird im Sinne einer „Umbauordnung“ neu in § 37 Absatz 5 bestimmt, dass zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung bestehender Gebäude diese Fenster mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

- Der Umbau und die Umnutzung von gewerblich genutzten Immobilien zu Wohnungen scheitern aktuell oft an zu hohen Raumtiefen wie sie in § 46 Absatz 2 definiert sind. In der Praxis führt dies dazu, dass entweder sehr teure Wohnungen entstehen (in Anpassung an das heute bestehende gesetzliche Erfordernis) oder Projekte gar nicht erst angegangen werden. In den Niederlanden gelten bei Umbauten bzw. Nutzungsänderungen von Gebäuden – etwa der Umwandlung eines Bürogebäudes in Wohnungen – erleichterte Tageslicht-Vorschriften. Eine Änderung in § 46 Absatz 2 berücksichtigt daher den in den Niederlanden eingeschlagenen Weg; das Zulassen von Abweichungen nach § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen entfällt dadurch.

- § 47 regelt in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die „Wohnung“. Im Sinne einer Umbauordnung erhält § 47 mit Absatz 6 und 7 zwei neue Vorschriften, die für erhebliche Kostenersparnisse gegenüber dem geltenden Recht Sorge tragen. Während Absatz 6 die Umnutzung oder Änderung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestehenden Gebäuden für Wohnzwecke zum Gegenstand hat, regelt Absatz 7 die erstmalige Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um nicht mehr als ein Geschoss. Ziel beider neuer Absätze ist es, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, in dem auf das Gelten bestimmter Vorschriften für eine Nachrüstung des Bestandes verzichtet und so zu einer erheblichen Kosteneinsparung beigetragen wird.

- Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens (§ 63) wird weiter ausgeweitet.

- Mit den in diesem Gesetz vorgesehenen weiteren Erleichterungen verbindet sich zugleich – in der Folge – eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeiten der Bauherrschaft, die grundsätzlich selbst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu sorgen hat. Durch die eigenverantwortliche Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen kann das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung beschleunigt werden und die Bauherrschaft früher mit dem Bau beginnen, was in ihrem Interesse ist. Dieser Vorgehensweise wird durch Änderungen in § 68 („Bautechnische Nachweise“) Rechnung getragen: Sofern bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen – oder im Falle von Prüfingenieuren oder Prüfämtern – bescheinigt worden sind, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten. In der Folge ergibt sich ein Grundsatz der Prüffreiheit durch die Bauaufsichtsbehörde und eine damit einhergehende Entlastung. Durch die weitere Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens ergibt sich als weitere Folge eine Verschiebung der bisherigen präventiven Prüfungstätigkeit hin zu einer möglichen repressiven Tätigkeit infolge des Nichteinhaltens öffentlich-rechtlicher Anforderungen.

- Für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird eine Genehmigungsfiktion unter bestimmten Voraussetzungen eingeführt. Da mitunter die Kredit- und/oder Versicherungswirtschaft eine Baugenehmigung für Kreditvergaben und/oder den Versicherungsschutz benötigt, erhält die Bauherrschaft ein Wahlrecht im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Genehmigungsfiktion. Mit der Umsetzung wird einem MPK-Beschluss Rechnung getragen. Die Vorschrift über die Genehmigungsfiktion gilt für ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereichte Bauanträge.

C Verfahrensrecht in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Im Zuge der weiteren Privatisierung des Bauordnungsrechts werden Änderungen am Verfahrensrecht in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen notwendig. Neben der Einführung einer Genehmigungsfiktion für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unter den dort genannten Voraussetzungen betrifft dies insbesondere die „Behandlung des Bauantrages“ (§ 71) sowie das „bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren“ (§ 79).

D Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
In das Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen wird in dem Teil 6 „Sonderregelungen“ mit § 38a eine neue Bestimmung für besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes aufgenommen. Bei Vorhaben, die den dort genannten Zwecken dienen, liegt eine, den jeweils aktuellen Anforderungen dienende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse vor. Diese sollen, vergleichbar dem bauaufsichtlichen Kenntnisgabeverfahren, einem denkmalrechtlichen Kenntnisgabeverfahren bei den oberen Denkmalbehörden unterliegen, welches zu diesem Zwecke neu in das Denkmalschutzgesetz eingeführt wird. Im Übrigen werden Begriffsschärfungen vorgenommen, um für Klarstellungen Sorge zu tragen.

E Immobilien- und Standortgemeinschaften
Ferner wird das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften – im Zuge der Grundsteuerreform – angepasst. Weitere Änderungen betreffen Vorschläge, die im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ seitens der dort vertretenen Beteiligten vorgelegt wurden.

Besonderer Teil der Begründung

Artikel 1

Änderung der Landesbauordnung 2018

1. zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)
Nummer 1 nimmt erforderliche Folgeänderungen in der Inhaltsübersicht auf.

2. zu Nummer 2 (§ 1 „Anwendungsbereich“)
Die Ausnahme vom Anwendungsbereich in § 1 Absatz 2 Nummer 3 wird um Leitungen für Wasserstoff sowie Kohlenstoffdioxid erweitert. Damit wird ein Gleichlauf der Regelungen zu öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität und/oder Wärme hergestellt. Im Zuge der bundesrechtlichen Neuregelung des Rechtsrahmens für den Transport und die Speicherung von Kohlenstoffdioxid wird in Deutschland ein Transportnetz zur Ver- oder Entsorgung mit Kohlenstoffdioxid aufgebaut. Gleiches gilt im Hinblick auf den Aufbau des Wasserstoff-Kernnetzes und eines darauf aufbauenden Wasserstoff-Verteilnetzes. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird die klarstellende Ergänzung für notwendig erachtet.

Die Ausnahme vom Anwendungsbereich wird bei Leitungen zur Versorgung der Öffentlichkeit mit Elektrizität um Masten, Unterstützungen sowie unterirdische Anlagen und Einrichtungen ergänzt. Diese Ergänzung ist geboten, um die andernfalls notwendigen umfangreichen Prüfungen für die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für Freileitungsmasten zu vermeiden.

Eine dahingehende Regelungswirkung, die eine Ermittlung und Prüfung jedes einzelnen Mastes zur Folge hätte, würde im Zweifelsfall dazu führen, dass wegen der Berücksichtigung der Abstandsflächen entsprechende Umplanungen erfolgen oder Ausnahmen beantragt werden müssten. Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ist nach jetziger Rechtlage unklar, ob die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen auf Freileitungsmasten anwendbar ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2021 – Az. 4 A 10/19, Rn. 53). Die hier vorgenommene Änderung dient der Klarstellung. Auch soweit § 62 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe c der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Regelungen hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Masten formuliert, betrifft diese allein Verfahrensfragen und nicht die ausdrückliche

Entlassung aus dem materiell-rechtlichen Anwendungsbereich der Bauordnung. Damit greift diese Regelung zur Verfahrensfreiheit insbesondere nicht bei Regelung zu Abstandsflächen, mit der Folge, dass gerade bei der Ertüchtigung und der damit einhergehenden Erhöhung der Freileitungsmasten sich eine ganz erhebliche Anzahl an Abstandsflächen-Fällen neu stellen würde. Dies hätte im Ergebnis vielfach ein neuerliches, eigentlich nicht notwendiges, und zeitlich dadurch massiv verzögerndes energierechtliches Planfeststellungsverfahren zur Folge. Die vorgenommene Änderung ist daher notwendig um die Planung und Genehmigung von Netzausbau- und Ertüchtigungsvorhaben nicht signifikant, um möglicherweise mehrere Jahre, zu verzögern.

3. zu Nummer 3 (§ 2 „Begriffe“)

Die Begriffsbestimmungen werden in § 2 Absatz 2 um eine Legaldefinition des Begriffs „Standardgebäude“ ergänzt. Damit wird klargestellt, dass die allgemeinen Anforderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht nur für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gelten, sondern auch für Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich ihres Gefahrenrisikos und ihrer Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind und die damit keine Sonderbauten sind. Damit wird der Grundstein dafür gelegt, in der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Klarstellungen zu einzelnen Vorschriften treffen zu können, ohne zugleich die gesetzliche Grundlage ändern zu müssen.

Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind in § 2 Absatz 11 die bisherigen Verweise in das europäische Recht genauso wie auf § 3 Absatz 1 Satz 1 zu korrigieren.

4. zu Nummer 4 (§ 3 „Allgemeine Anforderungen“)

§ 3 wird neu gefasst und damit an die Musterbauordnung angepasst. Zentral ist der Entfall des bisherigen Absatz 2, der in Satz 1 bisher zur Wahrung der Belange die umfassende Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik vorsah:

Künftig ist ausschließlich die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, die durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erlassen wird, zu beachten. § 3 beinhaltet die materiell-rechtliche Grundnorm und damit die materiell-rechtliche Generalklausel für das gesamte Bauordnungsrecht im Land Nordrhein-Westfalen. Die Einhaltung der Generalnorm ist grundsätzlich nur im Baugenehmigungsverfahren Prüfungsmaßstab, nicht jedoch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Als materiell-rechtliche Generalnorm entfaltet sie jedoch Wirkung für alle Vorhaben, die dem Bauordnungsrecht unterliegen.

In der bisherigen Fassung des § 3 Absatz 2 sah Satz 1 vor, dass die der Wahrung der Belange der Generalnorm dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Für die allgemein anerkannten Regeln der Technik existiert keine gesetzliche Legaldefinition: Das Reichsgericht hat im Zusammenhang mit dem Straftatbestand der Baugefährdung (aktuell § 319 StGB, damals § 330 StGB) im Jahre 1910 die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik wie folgt definiert:

„Eine technisch anerkannte Regel liegt vor, wenn Sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt und auf Grund der praktischen Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist.“

Allgemein anerkannte Regeln der Technik bezeichnen daher diejenigen technischen Prinzipien und Lösungen, die von der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt

sind, sich bei der Mehrheit der Praktikerinnen und Praktiker durchgesetzt haben und in der Praxis erprobt wurden und sich bewährt haben (vergleiche BVerfG, Beschl. V. 8.81978 - 2 BvL 8/77 - BVerfGE 49, 89, 135; BVerwG, Urt. v. 25. 9.1992 - BVerwG 8 C 28.90 - Buchholz 401.64 § 7 AbwAG Nr. 2 und Beschl. V. 4. 8.1992 - BVerwG 4 B 150.92 - Buchholz 406.25 § 3 BImSchG Nr. 9).

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke kommen hierfür als geeignete Quellen in Betracht. Sie haben aber nicht schon kraft ihrer Existenz die Qualität von anerkannten Regeln der Technik und begründen auch keinen Ausschließlichkeitsanspruch. Als Ausdruck der fachlichen Mehrheitsmeinung sind sie nur dann zu werten, wenn sie sich mit der Praxis überwiegend angewandter Vollzugsweisen decken (vergleiche BVerwG - Bschl. v. 30.9.1996 - 4 B 175.96, BauR 1997, 290).

Die Normausschüsse des Deutschen Instituts für Normung sind pluralistisch zusammengesetzt und entscheiden grundsätzlich nach dem Mehrheitsprinzip. Ihnen gehören auch Vertreter bestimmter Branchen und Unternehmen an, die ihre Eigeninteressen einbringen. Die verabschiedeten Normen sind nicht selten das Ergebnis eines Kompromisses der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Meinungen und Standpunkte (vergleiche BVerwG, Urt. v. 22.5.1987 - BVerwG 4 C 33-35.83 - BVerwGE 77, 285). Zur Wahrung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele im Bereich des Arbeits-, Umwelt-, Gesundheits-, Verbraucherschutzes und der Bauwerkssicherheit können die jeweiligen Interessenskreise ihre Meinung in die Normungsarbeit gebündelt einbringen.

Nach der in der DIN 820 geregelten Verfahrensweise zur Erstellung von DIN-Normen sollen DIN-Normen dokumentieren, welche technischen Regeln anerkannt und in der Praxis tatsächlich genutzt werden (vgl. Seibel, NJW 2013, 3000 [3001]). Gegenstand einer DIN-(Bau-)Norm ist danach eine häufig wiederkehrende Bauaufgabe, durch deren Normung unter Auswertung der wissenschaftlichen Erkenntnisse und praktischen Erfahrungen eine möglichst gute, vollkommene, einfache und billige Lösung erreicht werden soll. Nach der Judikatur des Reichsgerichts handelt es sich hierbei um einen deskriptiven Vorgang, der eine bewährte und von Wissenschaft und Praktikern akzeptierte und als richtig und notwendig erkannte Praxis als technische Regel verschriftlicht (siehe oben, Urteil vom 11. Oktober 1910 – IV C 644/10 – RGSt 44, 76/79).

Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m.w.N.)

Dieser Annahme dürfte - zumindest in Teilen - zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen:

Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer Fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt.
Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mitursächlich für steigende

Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der derzeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingriffen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierung vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegenden Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertig, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.). Zukünftig sollte vermehrt am Einzelfall entschieden werden, ob eine DIN-Norm tatsächlich den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Aufgrund des Harmonisierungsgegenstand der Bauproduktenverordnung ist jedenfalls für DIN EN Normen die Grundlage entzogen, nach den Regeln des Anscheinsbeweises die Vermutung auszulösen, eine anerkannte Regel der Technik wiederzugeben (zutreffend Halstenberg, BauR 2017, 356 [378]). Hinzu kommt, dass nach Auffassung der Rechtsprechung DIN-Normen lediglich „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“ sind.

Mit seinem Urteil vom 5. März 2024 (Rs. C-588/21) hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass europäisch harmonisierte Normen, die Standards für Produkte festlegen, Bestandteil des EU-Rechts sind und somit frei und kostenlos zugänglich sein müssen. Nicht entschieden ist dagegen die bislang ungeklärte Frage, ob auch nationale technische Normen (zum Beispiel DIN-Normen) ebenfalls kostenlos und frei zugänglich sein müssen. Denn der Europäische Gerichtshof hat dies nur für europäisch harmonisierte Normen bejaht. Die mit dem Urteil des Reichsgerichtes aus 1910 benannte Voraussetzung, dass „„eine technisch anerkannte Regel [vorliegt], wenn sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt [,,,]“ ist, kann jedenfalls für die Summe des heutigen über private Organisationen geschaffenen Normwerkes nicht mehr bejaht werden. Vielen am Bau Beteiligten, sowohl auf der Seite der Entwurfsplanenden als auch der Behörden, ist das umfassende, in Teilen widersprüchliche, kleinteilige Regelwerk nicht (mehr) durchweg bekannt, da nationale Normen oftmals nicht frei und kostenlos zugänglich gemacht werden.

Zahlreiche Eingaben im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ beziehen sich daher auf – aus der jeweiligen Sicht – unnötige DIN-Normen, die Baukosten steigern und/oder im jeweils geschilderten Fall den Bauprozess verkomplizieren.

Die Länder und der Bund haben diese Problematik erkannt und wollen der Entwicklung aufgrund der einhergehenden Verunsicherung in der Bauwirtschaft und den damit verbundenen Kostenfolgen unter anderem durch Schaffung einer Normkontrollstelle Bau begegnen (vergleiche „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern. und Kommunen“, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Seite 12; so auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD, 5. Mai 2025).

Um die Baufreiheit und den technologischen Fortschritt sowie die Anwendung baupraktikabler Verfahrensweisen zur Erreichung der bisher in § 3 Absatz 1 verorteten materiell-rechtlichen Generalnorm zu fördern, wird daher der bisherige § 3 Absatz 2 Satz 1 ersatzlos aufgegeben. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Kostensenkung im Bau geleistet, da kostensteigernde Komfortstandards, die keine Sicherheitsrelevanz im Bau beinhalten, nicht mehr zur Anwendung kommen (müssen). Regelungen in anderen Gesetzesbereichen, beispielsweise des Arbeitsschutzes, bleiben von dieser Änderung in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen unberührt.

§ 88 Absatz 1 Satz 1 sieht daher vor, dass als allgemein anerkannte Regeln der Technik nur noch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln gelten. Die VV TB nehmen die sicherheitsrelevanten Regelungen für den „Bau“ auf und bilden somit das gesetzliche Mindestmaß im Hinblick auf das Einhalten von technischen Regelungen bei der Umsetzung von Vorhaben ab. Damit erfolgt zugleich eine erhebliche Erleichterung für den Bauprozess im Sinne eines Bürokratierückbaus.

§ 3 Absatz 2 Satz 2 in der bisherigen Fassung beinhaltete die Regelung, dass von den in der VV TB enthaltenen Regelungen abgewichen werden kann, wenn die andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen erfüllt. § 88 Absatz 1 beinhaltet dieses bereits heute, so dass auch auf § 3 Absatz 2 Satz 2 verzichtet werden kann. In der Folge entfällt in § 3 die Absatzbezeichnung.

In § 3 wird des Weiteren auf den Halbsatz über die Geltung der Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 verzichtet: Die Grundanforderungen, welche Anhang I der VO (EU) Nr. 305/11 an Bauprodukte und bauliche Anlagen stellt, wirken sich nach § 2 Absatz 11 auf die Anforderungen nach § 3 Satz 1 aus und sind unter Beachtung der EU-rechtlichen Schutz- und Harmonisierungsstandards zu beurteilen. Welche konkreten Anforderungen in Bezug auf die Verwendung von Bauprodukten und die Anwendung von Bauarten gelten, ist in einem gesonderten, auf Bauprodukte und Bauarten bezogenen, deren Zulassung, Verwendung bzw. Anwendung regelnden Teil der Bauordnung in Einzelvorschriften konkretisiert.

5. zu Nummer 5 (§ 6 „Abstandsflächen“)

Nach derzeitiger Rechtslage sind sogenannte Stationsanlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als bauliche Anlagen, die der allgemeinen Versorgung mit Gas dienen, bis zu 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe von der Genehmigungspflicht freigestellt. In der Regel sind Stationsanlagen (sog. Gas-Druck-Regel Messanlagen oder Armaturenstationen) damit genehmigungsfrei, da diese standardmäßig die Maße von 20 m² Grundfläche und 5 Meter Höhe nicht übersteigen.
Solche Anlagen sind technisch notwendige Infrastrukturbestandteile, die in der Regel in standardisierter Form und mit vergleichsweise kleinem baulichen Umfang errichtet werden. Sie dienen der verlässlichen Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme, Wasser oder zukünftig Wasserstoff.

Zum Schutz dieser kritischen Betriebsanlagen ist die Errichtung eines Zaunes erforderlich. Die Errichtung des Zaunes ist jedoch nicht von der Genehmigungspflicht freigestellt, sodass allein deshalb ein Baugenehmigungsverfahren geführt werden muss. Dies führt sowohl bei den Infrastrukturunternehmen als auch bei Bauaufsichtsbehörden zu erheblichem Aufwand und verzögert häufig die Inbetriebnahme der gesamten Anlage. Ohne den Betretungsschutz der Anlage mittels Zaun kann die kritische Betriebsanlage jedoch nicht in Betrieb genommen werden.

In der Praxis kommt es darüber hinaus zu unterschiedlichen Rechtsanwendungen im Hinblick auf Abstandsflächen. Um diese unterschiedliche Rechtsanwendung zu beenden, wird § 6 Absatz 1 Satz 3 dahingehend klarstellend ergänzt, dass für Nebenanlagen von verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b (siehe insoweit auch Änderung dort) § 6 Absatz 1 Satz 2 nicht gilt. Damit sollte beiden Problemkonstellationen Rechnung getragen sein.

Bei der Änderung von § 6 Absatz 4 Satz 6 handelt es sich um die Berichtigung eines Verweisfehlers.

6. zu Nummer 6 (§ 7 „Teilung von Grundstücken“)

§ 7 Absatz 3 kann ersatzlos entfallen. Zum einen sind die dort enthaltenen Verweise infolge der Änderungen über dieses Gesetzgebungsverfahren hinfällig; zum anderen erfolgt die Regelung im Wege einer Rechtsverordnung über § 87 Absatz 4, so dass auf eine gesonderte Vorschrift verzichtet werden kann.

7. zu Nummer 7 (§ 8 „Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze“)

In § 8 Absatz 1 Satz 4 werden Klammerzusätze gestrichen, die nicht erforderlich sind. Die „örtliche Bauvorschrift“ ist genauso wie der Bebauungsplan in § 89 geregelt, so dass auf Klammerverweise verzichtet werden kann.

8. zu Nummer 8 (§ 10 „Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten“)

§ 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthält Vorschriften über die Anlagen der Außenwerbung sowie für Warenautomaten. Nach der bisherigen Vorschrift in § 10 Absatz 4 Satz 1 sind Werbeanlagen in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. Nach Satz 2 darf in reinen Wohngebieten im Übrigen an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Im Zuge der mit diesem Gesetz vorgesehenen Erleichterungen für die Schaffung bestimmter Anlagen für die Landes- oder Bündnisverteidigung sowie von Schutzinfrastrukturen für die Bevölkerung soll § 10 Absatz 4 Satz 1 aufgeweitet werden. Dazu wird in § 10 Absatz 4 Satz 1 der Begriff des „kommunalen Stadtinformationssystems“ eingeführt. Dieser erfasst – auch – digitale Systeme, die eine zielgerichtete Kommunikation der öffentlichen Stellen mit der Bevölkerung, zum Beispiel für die Mitteilung von Warnungen in Echtzeit, erlauben. Diese digitalen Informationssysteme dienen – neben Werbezwecken – auch für den Einsatz als offizielle Multiplikatoren beispielsweise für Warnmeldungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe oder der örtlichen Feuerwehren und können so kommunale Einsatzstäbe bei der Informationsversorgung der Bevölkerung unterstützen. Es ist nicht erforderlich, dass diese

im Eigentum oder alleinigen Wirkungskreis der jeweiligen Kommune stehen; insofern kommt auch ein Mietverhältnis mit Werbeanlagenanbietern in Betracht. Das Ausspielen offizieller Meldungen staatlicher Stellen bietet zudem eine sichere Faktenhoheit – gerade in unübersichtlichen Lagen und trägt dazu bei, die Bevölkerung in krisenhaften Situationen zu unterstützen.

Damit im Zuge kommunaler Informationssysteme vor allem auch digitale Werbeanlagen in den in Absatz 4 benannten Gebieten errichtet werden können, ist es zu empfehlen, dass eine Kommune ihr kommunales Stadtinformationssystem, bestehend aus den bisherigen sowie zukünftigen Anlagenstandorten zumindest beschreibt, wenn nicht sogar per Beschluss der jeweiligen Kommunalvertretungskörperschaft formal auf den Weg bringt. Die bisherigen Anlagenstandorte umfassen „Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen“. In dieser Aufstellung wird sodann zusätzlich der örtliche Warnmittel- und Informations-Mix mit potentiellen Standorten benannt. Dadurch bleibt die Kommune Herrin des jeweiligen Verfahrens und ein potentiell zu befürchtender Wildwuchs von Werbeanlagen in Gebieten nach Absatz 4 bleibt unterbindungsfähig.

Beispiel: Während die klassische analoge Litfaßsäule in allgemeinen oder reinen Wohngebieten nach dem heutigen Recht unter den allgemeinen Voraussetzungen des § 10 in der Regel bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig ist, wird die Genehmigungspraxis für digitale Informationssysteme uneinheitlich gehandhabt. Insbesondere betreffen diese Einschränkungen Zufahrtsstraßen in Wohngebieten, die in Großstädten häufig nicht den Charakter klassischer Wohnstraßen aufweisen. Zukünftig können mit dem „kommunalen Stadtinformationssystem“ beispielsweise auch Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern die Kommune es aus Gründen der Bevölkerungsinformation vorsieht. Die allgemeinen Anforderungen aus § 10 Absatz 2 bleiben unberührt.

9. zu Nummer 9 (§ 17 „Bauarten“)

10. zu Nummer 10 (§ 18 „Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten“)

11. zu Nummer 11 (§ 19 „Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten“)

12. zu Nummer 12 (§ 21 „Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung“)

13. zu Nummer 13 (§ 23 „Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall“)

Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert.

14. zu Nummer 14 (§ 30 „Brandwände“)

a) zu Absatz 5

Mit der Änderung der Bauordnung zum 1. Januar 2024 wurde in § 30 Absatz 5 der bisherige Satz 4 neu eingeführt: Damit wurden Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen ermöglicht. Mit diesem Gesetz wird die damals eingefügte Stichtagsregelung aufgegeben und es erfolgt eine textliche Anpassung an die Musterbauordnung. Die geschaffene Erleichterung bezieht sich unverändert nur auf solche Anlagen, die rechtmäßig (bisher: „zulässigerweise“) errichtet wurden.

Der neue Satz 7 entspricht der am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz geänderten Musterbauordnung: Er schafft eine Regelzulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten und brennbaren Folien als Abdichtung/Dampfsperre über den oberen Abschluss von Brandwänden. Unter den genannten Bedingungen, insbesondere einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies brandschutztechnisch vertretbar. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird, oder für eine gesetzeskonforme Ausführung ein unangemessen hoher bautechnischer Aufwand entsteht.

b) zu Absatz 7
Der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung (AK TGA) der Bauministerkonferenz hat im Rahmen der 147. Sitzung beschlossen, bei einer kommenden Fortschreibung der Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) eine Regelerleichterung für die Brandwandüberführung von Leitungen oberhalb der Dachhaut aufzunehmen, von der angenommen werden kann, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden.

Diese Erleichterung soll ohne weiteren Nachweis angewendet werden können. Mit der Ergänzung in Absatz 7 um den neuen Satz 2 wird diese Vorgehensweise bauordnungsrechtlich eröffnet. Der neue Satz 5 lässt schwerentflammbare Dämmstoffe auf Außenwänden in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu. Im Anschlussbereich zwischen Brandwand und Außenwand sowie bei Gebäudeabschlusswänden kommt es im Bereich der Geländeoberfläche häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen meist aus schwerentflammbaren Baustoffen. Durch die Regelung wird das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 vermieden.

15. zu Nummer 15 (§ 33 „Erster und zweiter Rettungsweg“)
Die grundsätzliche Forderung, stets zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorzuhalten, beruht auf der Tatsache, dass Brandschutzkonzepte nur zum Schutz vor zufällig entstandenen Brandursachen dienen können. Das heißt, es kann in der Systematik der von baurechtlichen Vorschriften bedachten und regelbaren Brand- und Rauchfällen immer nur von einer Entstehungsbrandquelle, von der aus sich Feuer und Rauch ausbreitet, ausgegangen werden (sogenanntes „Einbrandherdszenario“).

Zwei voneinander unabhängige Rettungswege sollen deshalb garantieren, dass in einem Gefahrenfall zumindest ein Rettungsweg funktionsfähig bleibt. In einem Brandfall bedeutet dies die Gewährleistung, dass weder Feuer noch Rauch in den jeweils nicht von Feuer oder Rauch beaufschlagten Rettungsweg innerhalb des Zeitfensters, das durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit determiniert ist, eindringen kann. Die Fallkonstellation von zwei zufällig zur gleichen Zeit ausbrechenden Bränden in einem Gebäude kann statistisch ausgeschlossen werden und wird von der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht berücksichtigt. Somit verbleibt als einzig denkbarer Grund für zwei gleichzeitig entstehende Brandherde in einem Gebäude ein vorsätzlicher Anschlag, gegen dessen Auswirkungen jedoch bauordnungsrechtliche Regelungen nicht oder nur bedingt angemessenen Schutz bieten können.

Der eventuell durch § 33 Absatz 1 Satz 1 auftretende Interpretationsspielraum wird durch den neuen Satz 3 in Absatz 1 geklärt: Satz 3 beschreibt die Fallkonstellationen, in denen ein zweiter Rettungsweg für zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten entbehrlich ist. Der Regelungsinhalt war bisher in § 33 Absatz 2 Satz 4 verortet.

Wie bisher gilt, dass ein zweiter Rettungsweg in Geschossen ohne Aufenthaltsräume nicht vorhanden sein muss, da in diesen Geschossen nur von einer kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthaltszeit ausgegangen werden muss. Diese Regel stellt die Umkehrung zu § 33 Absatz 1 Satz 1 dar, in dem zwei Rettungswege für Geschosse mit Aufenthaltsräumen gefordert werden. Ein Dachboden in einem Einfamilienhaus, der ausschließlich Lagerzwecken dient oder keiner Aufenthaltsnutzung zugeführt werden kann, ist von der Forderung aus § 33 Absatz 1 Satz 1 nicht betroffen. Gleiches gilt selbstverständlich auch für Hohlräume nach § 2 Absatz 7 Satz 2, da diese per definitionem von Geschossen unterschieden werden und die Forderung voneinander unabhängiger Rettungswege an das Vorhandensein eines Geschosses zwingend geknüpft ist. Auch bei einem Einfamilienhaus, in dem im Erdgeschoss und Obergeschoss Aufenthaltsräume vorhanden sind, jedoch im Kellergeschoss ausschließlich Lagerräume ausgebildet wurden, sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege nicht zu bauen. Die hohen Anforderungen an voneinander unabhängige Rettungswege wird nicht für Bereiche vorgeschrieben, denen bei der Personenrettung (da keine Aufenthaltsräume) keine tragende Rolle zukommt.

§ 33 Absatz 1 Satz 3 (neu) nimmt zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten von der Pflicht nach § 33 Absatz 1 Satz 1 aus, sofern diese Nutzungseinheiten eingeschossig sind und ein direkter Ausgang ins Freie möglich ist. Damit wird für jene Bereiche, in denen aus brandschutztechnischer Sicht mit einer geringen Gefährdung der Nutzenden zu rechnen ist, die Reduzierung der Anforderungen auf einen Rettungsweg ermöglicht.

§ 33 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst: Absatz 2 nimmt unterschiedliche Rettungswege-Varianten auf. Am häufigsten sind anzutreffen:

a) Der erste Rettungsweg führt über einen notwendigen Flur in einen notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, außenliegender Laubengang, Bypasslösung oder vergleichbares.

b) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur (§ 33 Absatz 1 Satz 2) in zwei möglichst entgegengesetzte notwendige Treppenräume (§ 35 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. In dieser Fallkonstellation sollte darauf geachtet werden, welchem Nutzerkreis dieser Rettungsweg dient. Beispielsweise kann bei Kindertageseinrichtungen und Schulen ein zweiter unabhängiger Rettungsweg dem Flur nach § 33 Absatz 1 Satz 2 vorzuziehen sein, da die Selbstrettungsfähigkeit von Kindern und Jugendlichen grundsätzlich eingeschränkt ist; jedoch hängt die Anforderung des Weiteren jeweils von dem konkreten Gebäude oder seiner Gebäudeklasse ab.

c) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur in einen Sicherheitstreppenraum (§ 33 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie. Der Sicherheitstreppenraum ist so konstruiert, dass weder Feuer noch Rauch in ihn eindringen können (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene mit der Atmosphäre verbundene Brücken).

d) Der erste und zweite Rettungsweg führt über einen Laubengang (§ 36 Absatz 5, „offene Gänge, die vor der Außenwand angeordnet“ werden). Von dort führt der Rettungsweg in zwei möglichst entgegen gesetzte (§ 35 Absatz 2 Satz 3) notwendige Treppenräume oder über außenliegende Treppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Die Variante, dass die Rettungswege aus dem Gebäude gezogen und über Laubengänge und Außentreppen geführt werden, stellt nicht nur aus brandschutztechnischer Sicht eine hervorragende Lösung dar, sondern empfiehlt sich auch oftmals bei der Renovierung oder (brandschutztechnische) Ertüchtigung bestehender (meist älterer) Gebäude.

e) Der erste Rettungsweg führt über einen Laubengang in ein notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, Bypasslösung, oder vergleichbares.

f) Nur ein nachzuweisender Rettungsweg, sofern es sich um eine eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheit handelt, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.

In allen Fällen kann ein notwendiger Treppenraum auch durch eine Außentreppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 ersetzt werden.

In dem oben dargestellten Fall (Buchstabe c) eines Sicherheitstreppenraumes nach § 33 Absatz 2 Satz 3 kann demnach auf einen zweiten vertikalen Rettungsweg verzichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der erste und einzige Rettungsweg über den Sicherheitstreppenraum auch in einem Brandfall ausreichend lang benutzbar bleibt, da in diesen kein Rauch und Feuer innerhalb der vorgegebenen Feuerwiderstandsdauer eindringen kann. Die Sicherheit des Rettungsweges ist aber nicht alleine abhängig von dem Treppenraum, sondern gleichermaßen auch von dem notwendigen Flur, der nicht den Qualitätsstandard eines Sicherheitstreppenraumes erlangen kann. Der Sicherheitstreppenraum ersetzt „nur“ den vertikalen zweiten Rettungsweg, also oftmals die von der Feuerwehr erreichbare Stelle oder einen zweiten Treppenraum.

Die Formulierung „ebener Erde“ aus § 33 Absatz 2 Satz 1 ist identisch mit der aus § 34 Absatz 1 (notwendige Treppen). Daraus lässt sich ableiten, dass der Begriff „ebener Erde“ nicht entsprechend seiner Wortbedeutung anzuwenden ist, sondern dass mit den Geschossen, die nicht zu ebener Erde liegen, alle Geschosse gemeint sind, die über eine notwendige Treppe erreicht werden müssen. Eine Treppe ist jedoch unter Heranziehung der DIN 18065 erst dann eine Treppe, wenn sie aus mindestens drei aufeinander folgende Stufen besteht. Demnach handelt es sich um ein nicht zu ebener Erde liegendes Geschoss, wenn dieses durch drei oder mehr aufeinander folgenden Stufen von dem außen liegenden Eingangsniveau höhenmäßig getrennt ist.

Für alle Geschosse, die nicht zu ebener Erde liegen, gilt, dass die Rettungswege aus Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwingend über eine notwendige Treppe im Sinne von § 34 zu führen sind.
§ 33 Absatz 2 Satz 3 (neu) beinhaltet die Möglichkeit, auf einen zweiten Rettungsweg bei nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten zu verzichten: Voraussetzung ist das Vorhandensein eines Sicherheitstreppenraumes. Mit der Änderung erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung.

Unabhängig, ob der der erste und zweite Rettungsweg über denselben notwendigen Flur im Sinne von § 36 Absatz 3 Satz 4 geführt wird, ist der an diesen Flur (oder an mehrere Flure) anschließenden Sicherheitstreppenraum die einzige Möglichkeit des vertikalen Rettungsweges, der ins Freie führt. Der Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ist in diesem Fall nicht zulässig, weil damit die in § 33 Absatz 2 Satz 3 erhobene Forderung, dass in den Sicherheitstreppenraum weder Feuer noch Rauch eindringen kann, nicht erfüllt wäre, es sei denn, der Raum zwischen dem Sicherheitstreppenraum und dem Ausgang ins Freie erfüllt die gleichen brandschutztechnischen Qualitäten wie der Sicherheitstreppenraum selbst (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene, mit der Atmosphäre verbundene Brücken). Damit wäre aber der Raum zwischen dem Sicherheitsraum und dem Ausgang ins Freie selbst ein Teil des Sicherheitstreppenraums.

Es gibt zwei grundsätzlich unterschiedliche Ausführungen, einen Sicherheitstreppenraum zu errichten:

1. Der Sicherheitstreppenraum liegt innerhalb des Gebäudes und wird mit einem Überdruck ständig so befüllt, dass stets das Druckgefälle zu den angrenzenden Bereichen beim Öffnen der Abschlüsse aus dem Treppenraum dazu führt, dass kein nennenswerter Luft-/Raucheintrag in den Treppenraum erfolgen kann. Diese Form von Treppenräumen finden ihre Anwendung oftmals in Hochhäusern, um den hohen Kubikmeterverbrauch und die damit einhergehenden Bau- und Wartungskosten, hervorgerufen durch einen zweiten Treppenraum, zu reduzieren.

2. Der Sicherheitstreppenraum wird von dem zu erschließenden Gebäude räumlich abgesetzt und durch Brücken, die mit der freien Atmosphäre in Kontakt stehen verbunden. Somit ist auch sichergestellt, dass kein Raucheintrag aus dem Gebäude in den Treppenraum dringen kann.

Bei beiden Varianten sind die übrigen Anforderungen aus § 34 und § 35 vollumfänglich einzuhalten.

§ 33 Absatz 3 wird mit der Anfügung des neuen Satzes 2 ebenfalls an die Musterbauordnung angepasst: Die Zulässigkeit von Rettungswegen über Rettungsgeräte der Feuerwehr wird nur bei Sonderbauten dahingehend eingeschränkt, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen dürfen. Grundsätzlich bedarf dieses keiner gesetzlichen Regelung, da es sich hierbei um eine Selbstverständlichkeit handelt und diese Forderung bereits in § 14 dargelegt wird.

Mit § 33 Absatz 3 Satz 2 wird eine wichtige Grundlage zur Verfügung gestellt, die für die Rettung aus Sonderbauten teilweise besonderen und erforderlichen Maßnahmen zu begründen. Das Ausräumen der Bedenken wird in den allermeisten Fällen durch den zusätzlichen zweiten baulichen Rettungsweg und die Forderung nach einer entsprechenden Rauchfrüherkennung sein. Sofern Bedenken wegen der Personenrettung bestehen, ist, unabhängig von der Frage der Rettung über eine von der Feuerwehr erreichbaren Stelle, stets das Brandschutzkonzept oder die bauliche Anlage dahingehend zu ändern, dass die Bedenken ausgeräumt werden. Bedenken im Sinne von § 33 Absatz 3 Satz 2 liegen aber nicht schon deswegen vor, weil die grundsätzliche Möglichkeit des Anleiterns durch die Feuerwehr als nachteilig angesehen wird. Diese Möglichkeit entspricht dem Brandschutzkonzept der nordrhein-westfälischen Bauordnung und stößt nur dann im Sinne von Satz 2 auf Bedenken, wenn bei Sonderbauten die Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr der in diesem Gebäude untergebrachten,

speziellen Personengruppe eine Evakuierung in der zur Verfügung stehenden Zeit ((Feuerwiderstandsdauer von raumabschließenden Bauteilen, Widerstandsdauer von Trennwänden und deren Abschlüsse (§ 29), Flurwände und Öffnungen in Flurwänden (§ 36)) nicht als gesichert gilt.

§ 33 Absatz 3 Satz 2 ist so formuliert, dass diese Forderung sich nur auf Sonderbauten bezieht. Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob diese Forderung auch auf Gebäude, die keine Sonderbauten sind, sinngemäß übertragen werden kann, im Einzelfall sogar muss. Mit der Formulierung wurde besonderes Augenmerk darauf gelenkt, dass in Sonderbauten die Möglichkeit der Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr oftmals nicht möglich sein wird, da in diesen Gebäuden aufgrund der Anzahl der Nutzer und des Nutzerkreises Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bestehen werden.

16. zu Nummer 16 (§ 37 „Fenster, Türen, sonstige Öffnungen“)

In § 37 Absatz 5 Satz 1 wurde eine Vorgabe für die Größe von Fenstern, die als Rettungswege dienen, aufgenommen. In der Vergangenheit gab es mehrfach Fälle, in denen bauordnungsrechtlich in bestandsgeschützten Gebäuden und/oder in unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden eine nachträgliche Änderung der Fenstergröße verlangt wurde, weil diese als Rettungsweg gelten. Dies dürfte jedoch zumindest in den Fällen unter Abwägung des grundgesetzlich geschützten Bestands unverhältnismäßig sein, wenn die Bestandsfenster ein Mindestmaß von „Breite x Höhe = 80 x 100 cm“ aufweisen.

In der Folge standen Eigentümerinnen oder Eigentümer in Teilen vor einer Unmöglichkeit der damit verbundenen Bauaufgabe. Vor diesem Hintergrund wird Absatz 5 der neue Satz 5 angefügt, der bestimmt, dass zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung Fenster, die als Rettungswege dienen, mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

17. zu Nummer 17 (§ 39 „Aufzüge“)

Die Anpassung dient der Umsetzung der am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz geänderten Musterbauordnung: Durch die Einführung des Begriffs „notwendiger Fahrschacht“ wird klargestellt, dass sichere Umkleidungen von Aufzügen nach § 39 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 auch dann nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte genügen müssen, wenn sie in Massivbauweise errichtet werden. Die Änderung dient der Klarstellung einer in der Praxis häufig aufgeworfenen Fragestellung. Höhere Anforderungen sind damit nicht verbunden.

18. zu Nummer 18 (§ 40 „Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle)

Es wird auf die Begründung zu Nummer 9 Buchstabe b (§ 30 Absatz 7) verwiesen.

19. zu Nummer 19 (§ 46 „Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle)

Der Umbau und die Umnutzung von gewerblich genutzten Immobilien zu Wohnungen scheitern aktuell oft an zu hohen Raumtiefen. Nach § 46 Absatz 2 muss die Fensterfläche eines Aufenthaltsraumes mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche betragen, um eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht zu gewährleisten. Diese Regelung dient dazu, sicherzustellen, dass genügend Tageslicht in den Raum gelangt, um eine angenehme und gesunde Wohnatmosphäre zu schaffen.

Bei der Umnutzung von ehemaligen Bürogebäuden oder anderen ehemals gewerblich genutzten Gebäuden wird man diese Anforderung selten ohne kostenintensiven technischen Aufwand erfüllen können. In der Praxis führt dies dazu, dass entweder sehr teure Wohnungen entstehen oder Projekte gar nicht erst angegangen werden. In den Niederlanden gelten bei Umbauten bzw. Nutzungsänderungen von Gebäuden – etwa der Umwandlung eines Bürogebäudes in Wohnungen – erleichterte Tageslicht-Vorschriften. Die niederländische Bauverordnung (Bouwbesluit 2012, seit 2023 abgelöst durch das Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) unterscheidet zwischen Neubau und Bestand/Umbau. Für ein bestehendes Gebäude, das zu Wohnzwecken umgenutzt wird, müssen primär die „Bestandsanforderungen“ für Wohnräume erfüllt werden – diese sind weniger streng als bei einem Neubau.

Die Änderung in § 46 Absatz 2 Satz 3 berücksichtigt die niederländische Vorgehensweise und sieht für Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden abweichend zu Satz 2 vor, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens eine Fensterfläche von 0,5 m² aufweisen muss. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

20. zu Nummer 20 (§ 47 „Wohnungen“)

a) Absatz 5

In § 50 Absatz 2 Nummer 8 sind bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als „große Sonderbauten“ eingestuft. An „große Sonderbauten“ können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden.

Damit die Schaffung von Gebäuden mit den oben genannten Nutzungseinheiten unterhalb der in § 50 Absatz 2 Nummer 8 genannten Schwellenwerten nicht unnötig erschwert wird, enthält § 47 Absatz 5 dazu eine „Gegenregel“: Gebäude mit entsprechenden Nutzungseinheiten unterhalb der Schwellenwerte sind demnach wie Wohnungen – und nicht wie „kleine Sonderbauten“ – zu behandeln. Diese „Gegenregel“ bleibt erhalten; die Änderung in § 47 Absatz 5 ist rein redaktioneller Art.

b) Absätze 6 und 7

In der Vergangenheit haben insbesondere Nutzungsänderungen oder Änderungen in bestehenden Anlagen zugunsten der Schaffung von Wohnraum dazu geführt, dass diese Anlagen an die heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzupassen waren. Vor dem Hintergrund der damit entstehenden Unwirtschaftlichkeiten sind zahlreiche Umnutzungen oder Änderungen zugunsten eines Mehr an Wohnraum unterlieben. Die Absätze 6 und 7 in Verbindung mit dem später zu begründenden und neu gestalteten § 59 verorten damit eine „Umnutzungsordnung“ oder eine „Umbauordnung“ innerhalb der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Die Regelung soll die Schaffung von neuem Wohnraum und damit die Umwandlung von bisher nicht als Wohnraum genutzten Räumlichkeiten in Bestandsgebäuden erleichtern. Gemeint sind nur Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestehenden Gebäuden. Zu solchen Aufenthaltsräumen zählen beispielsweise ehemalige Laden- oder Büroräume. Dagegen fallen Nutzungseinheiten wie zum Beispiel Lagerräume, die baulich und konstruktiv (damit sind insbesondere Mindestanforderungen an Statik und Wärmeschutz gemeint) nicht zum ständigen Aufenthalt konzipiert waren, nicht unter diese Begrifflichkeit.

Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass bestimmte Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht anzuwenden sind, wenn Nutzungseinheiten in bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden sollen. Dies betrifft das Abstandsflächenrecht nach § 6, die Vorschriften über den Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz (§ 15), tragende Wände und Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31) und Dächer (§ 32). Dem Ausbezug dieser Vorschriften ist eine intensive Diskussion im „Innovationsausschuss“ vorausgegangen, der zur Prüfung der anlässlich der Landesinitiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ eingegangen Vorschläge mit Expertinnen und Experten aus Architektur und Ingenieurwesen sowie aus der Baupraxis besetzt wurde.

Materielle Anforderungen an Trennwände nach § 29 sind davon ausgenommen, da solche im Zuge einer Umwandlung zu Wohnraum in der Regel neu errichtet werden müssen und die geforderten Anforderungen ohne unzumutbaren Aufwand erfüllt werden können, ohne das vom Gesetzgeber gewünschte Ziel der Schaffung neuen Wohnraums zu gefährden. Zumutbar sind auch notwendige Ertüchtigungen bestehender Trennwände, da diese dem Ziel des Brandschutzes innerhalb der neu geschaffenen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten dienen. Werden alle bestehenden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Wohnraum umgewandelt, so entsteht insgesamt ein Wohngebäude, für das im Falle der Gebäudeklassen 1 und 2 im Übrigen die Anforderungen an Trennwände nach § 29 Absatz 6 ohnehin nicht gelten.

Absatz 6 Satz 2 übernimmt des Weiteren eine Änderung der Musterbauordnung, wie sie am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz beschlossen wurde: Für Fälle der Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum gelten des Weiteren die Vorschriften über Trennwände (§ 29), Treppen (§ 34), einzelne Vorschriften über notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 35 Absatz 1 und 3 bis 8) sowie über notwendige Flure, offene Gänge (§ 36) nicht. In den Fällen der Umnutzung wird die bestehende Gebäudehülle baulich nicht verändert. Für diese Maßnahmen finden die genannten Vorschriften in Bezug auf den baulichen Bestand daher keine Anwendung. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert. Im Falle der Umnutzung bleiben § 33, der die Rettungswege, und § 35 Absatz 2, der die Entfernung der Aufenthaltsräume vom notwendigen Treppenraum regelt, anwendbar.

Voraussetzung ist, dass die vorangegangene Nutzung bereits Aufenthaltszwecken diente.

Die neue Regelung soll den Bestandsschutz bestehender Bauteile speziell für die Nutzungsänderung oder Änderung zur Schaffung von neuem Wohnraum stärken. Müssen bei einer Änderung neue Bauteile eingebaut werden, wie zum Beispiel die vorher erwähnten Trennwände nach § 29, so sind diese von der Ausnahmeregelung nicht erfasst. An sie müssen weiterhin die zum Zeitpunkt des Einbaus geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden.

Müssen mit den Baumaßnahmen notwendigerweise noch weitere neue Bauteile ergänzt werden, ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu entschieden, ob für die neu zu ergänzenden Bauteile Abweichungen unter Abwägung des Schutzziels des § 3 von den genannten materiellen Anforderungen in Betracht kommen können.

Absatz 7 regelt eine weitere Privilegierung einer erstmaligen Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Geschoss. Satz 1 regelt für die bestehenden Bauteile, dass die §§ 27 bis 32 und die §§ 34 bis 36 nicht anwendbar sind. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert. § 33, der die Rettungswege regelt, bleibt dagegen anwendbar.

Absatz 7 Satz 2 regelt klarstellend, dass für den aufgestockten Gebäudeteil die an das bisherige Gebäude gestellten Anforderungen gelten. Anhaltspunkt wird im Regelfall die Gebäudeklasseneinstufung des bisherigen Gebäudes sein. So wird vermieden, dass ein durch eine Aufstockung verursachter „Sprung“ in eine höhere Gebäudeklasse erfolgt, der mit höheren Anforderungen verbunden ist.

Absatz 7 Satz 3 bis 6 konkretisieren für den aufgestockten Teil maßgebliche Anforderungen: Da bei einer über Absatz 7 privilegierten erstmaligen Aufstockung eines Gebäudes § 35 („Notwendige Treppenräume, Ausgänge“) nicht anwendbar ist, werden in den Sätzen 3 bis 6 notwendige Klarstellungen getroffen. Satz 3 dient beispielsweise dem Ziel, eine Brandausbreitung aus dem Kellergeschoss in den Treppenraum zu begrenzen. Hierzu gibt Satz 3 eine Ertüchtigung des Kellerabschlusses vor, soweit dieser nicht bereits im Bestand vorhanden ist. Die Ausbildung „feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend“ ist Regelanforderung des § 35 Absatz 6 und somit Standardbauweise. Ziel des Absatzes 7 ist es, zu Erleichterungen und wirtschaftlichen Lösungen bei erstmaligen Gebäudeaufstockungen in der Praxis zu kommen.

21. zu Nummer 21 (§ 50 „Sonderbauten“)

Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind die bisherigen Verweise auf § 3 entsprechend zu korrigieren.

In Absatz 2 Nummer 3 werden Tierhaltungsanlagen ausgenommen, da die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 (für große Sonderbauten) für Tierhaltungsanlagen nicht erforderlich ist. Es ist ausreichend, wenn Tierhaltungsanlagen als sogenannte „kleine“ Sonderbauten eingestuft werden, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 gilt.

22. zu Nummer 22 (§ 53 „Bauherrschaft“)

In § 53 Absatz 1 Satz 4 wird ein Rechtsverweis aktualisiert. § 53 Absatz 3 Satz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst. Der für anwendbar erklärte § 18 Absatz 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen enthält eine Modellregelung für die Vertreterbestellung, wenn eine größere Zahl Beteiligter mit gleichen Interessen auftritt.

Die vorgenommene Änderung ermöglicht eine von dieser Vorschrift im Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen abweichende Form der Erklärung.

Die Textform, geregelt in § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), ist eine Form für rechtsgeschäftliche Erklärungen. Sie erfordert eine lesbare Erklärung, die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird und die Person des Erklärenden erkennen lässt. Im Gegensatz zur Schriftform ist keine eigenhändige Unterschrift oder elektronische Signatur erforderlich. Beispiele für dauerhafte Datenträger sind: Papier (zum Beispiel Briefe, Faxe), CD-ROMs, DVDs, USB-Sticks, Speicherkarten, Festplatten (sogenannte physische Datenträger) sowie E-Mails, die auf dem Computer des Empfängers gespeichert sind, oder Dateien, die auf einem Cloud-Speicher abgelegt sind (sogenannte digitale Datenträger).

23. zu Nummer 23 (§ 54 „Entwurfsverfassende“)

§ 54 Absatz 3 wird bezüglich der berechtigten Personen an die gängige Formulierung angepasst. Zudem wird die Möglichkeit, dass auch im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignete Personen Brandschutzkonzepte aufstellen können, ersatzlos aufgegeben.

Die derzeitige Regelung führt bei den Bauaufsichtsbehörden zu einem erhöhten Prüfungsaufwand, der nunmehr im Sinne der Verfahrensbeschleunigung vermieden wird.

Für die Erstellung von Brandschutzkonzepten stehen genügend Personen mit Qualifikation als sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 für die Prüfung des Brandschutzes oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung zur Verfügung.

Nach Artikel 4 tritt diese Regelung mit Rücksicht auf die Betroffenen erst nach einer Übergansfrist von einem Jahr in Kraft.

24. zu Nummer 24 (§ 55 „Unternehmen“)

Es wird ein Rechtsverweis aktualisiert.

25. zu Nummer 25 (§ 57 „Aufbau und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden“)

In § 62 Absatz 1a (neu) wird eine Verfahrensfreiheit für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen, eingeführt. Mithin wird für diese Anlagen ab Inkrafttreten des Gesetzes kein Baugenehmigungs-Erfordernis mehr bestehen. In der Folge ist eine über die Zuständigkeit anderer Behörden – hier der unteren Bauaufsichtsbehörden – hinausgehende Zuständigkeit nach § 57 Absatz 1 nicht erforderlich. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden daher um die Aufgabe der bisherigen „Auffangzuständigkeit“ im Hinblick auf diese Anlagen durch den neuen § 57 Absatz 1 Satz 3 entlastet.

26. zu Nummer 26 (§ 58 „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde“ sowie § 59 „Bestehende Anlagen“)

a) Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde

§ 58 wird neu gefasst: Zum einen werden Anpassungen an die Musterbauordnung vorgenommen, zum anderen erfolgen gesetzliche Klarstellungen.

§ 58 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 bleiben gegenüber der bisher geltenden Fassung unverändert. § 58 Absatz 2 Satz 1 beinhaltet eine Generalnorm für die Bauaufsichtsbehörden, so dass auf den bisherigen § 58 Absatz 6 verzichtet werden kann.

In § 58 Absatz 2 Satz 2 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Um ihre gesetzlichen Aufgaben erfüllen zu können, hat die nordrhein-westfälischen Bauordnung den Bauaufsichtsbehörden gesetzliche Mittel an die Hand gegeben. Die Fassung des § 58 Absatz 2 Satz 2 normiert weiterhin das sogenannte „Opportunitätsprinzip“, nach dem die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Maßstab dafür ist das pflichtgemäße Ermessen, das den Bauaufsichtsbehörden eingeräumt ist. Damit sollte auch die den am Bau Beteiligten (Bauherrschaft, Entwurfsverfassende, Unternehmerinnen und Unternehmer) obliegende Hauptverantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens betont werden.

Die Befugnis nach § 58 Absatz 2 Satz 2, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, besteht nicht nur im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens, sondern schlechthin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen sowie bei der Nutzung und der Instandhaltung. Erweist sich allerdings eine Maßnahme als notwendig, damit die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt und beachtet werden, dann muss die Behörde handeln, und zwar von Amts wegen. Insoweit wird aus der Ermessensverwaltung eine „gebundene Verwaltung“. Da das Ermessen hier auf „Null“ zusammenschrumpft, ist kein Raum mehr für eine echte Ermessensbetätigung vorhanden. Ein Ermessen besitzen die Bauaufsichtsbehörden bei allen bauaufsichtlichen Vorschriften, in denen sie durch sogenannte „Kann-Bestimmungen“ zu einem Handeln ermächtigt werden.

Diese allgemeine Ermächtigungsgrundlage tritt zurück, soweit spezielle Befugnisnormen eingreifen.

Die in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder in anderen Gesetzen enthaltenen Spezialregelungen über Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden lassen die allgemeine Rechtsgrundlage des § 58 Absatz 2 Satz 2 zurücktreten. Sind diese im Einzelfall ihren Voraussetzungen nach anzuwenden, haben sie Vorrang. Das sind zum Beispiel § 81 („Einstellung von Arbeiten“), § 82 („Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung“), § 53 Absatz 2 („Bestellung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Bauherrschaft“), § 78 („Fliegende Bauten“), § 80 („Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte“), §§ 83 und 84 (Forderungen im Rahmen der Bauüberwachung).

Maßnahmen, die die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Überwachungsaufgabe treffen, zum Beispiel Anordnungen, müssen erforderlich sein, um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der erlassenen Anordnungen zu sichern. „Erforderlich“ in diesem Sinne ist eine Maßnahme nur dann, wenn das Ziel nicht auf andere Weise ebenso wirksam erreicht werden kann. Es darf nur das verlangt werden, was zum Vollzug der Vorschriften und Anordnungen notwendig ist. Das hat sich nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen zu richten.

So kann die Genehmigung nicht versagt werden, wenn durch entsprechende Auflagen die Rechtmäßigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden kann. Eine Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Bauteils darf nicht angeordnet werden, wenn durch eine nachträgliche Genehmigung oder durch Auflagen materiell und formell rechtmäßige Zustände geschaffen werden können. Auch kann nicht die Beseitigung einer baulichen Anlage verlangt werden, wenn durch eine technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Wiederherstellung, zum Beispiel Instandsetzung, die Gefahr oder der Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften beseitigt werden kann. Nicht erforderlich sind behördliche Maßnahmen auch dann, wenn die Gefahr oder Störung der Rechtsordnung bereits von der oder von dem Betroffenen oder einer anderen Person durch entsprechende Maßnahmen beseitigt wird (BayVGH, Urteil vom 21. Februar 1990, BayVBl. 1991, 245, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Juli 1981, BauR 1989, 193) oder der Verpflichtete die notwendige Anordnung schon von sich aus zuverlässig beachtet, zum Beispiel eine Baueinstellung (vergleiche dazu OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 8. Dezember 2003, NVwZ-RR 2004, 239 = DÖV 2004, 305 = BauR 2004, 659 = BRS 66 Nr. 204).

§ 58 Absatz 2 Satz 3 regelt – gegenüber der bisherigen in § 58 Absatz 5 Satz 2 verorteten Vorschrift – neu, dass die Bauaufsichtsbehörden für die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung von Abweichungen

von Anforderungen an die Standsicherheit oder den Brandschutz eine Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur beauftragen kann.

Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure nehmen in ihrem jeweiligen Fachbereich und, soweit vorgesehen, für die jeweilige Fachrichtung hoheitlich bauaufsichtliche Prüfaufgaben aufgrund der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder von Vorschriften aufgrund dieser im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde wahr. Gegenüber der bisherigen Vorschrift erfolgt damit eine Ausweitung über den Brandschutz hinaus auch auf die Standsicherheit. Der bisherige § 58 Absatz 5 Satz 1, wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ergibt.

§ 58 Absatz 2 Satz 4 und 5 nehmen die bisherigen Regelungen aus § 58 Absatz 7 im Hinblick auf das Betretungsrecht von Grundstücken und Anlagen durch Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt sind und die in Ausführung ihres Amtes tätig werden, sowie die damit verbundene Einschränkung des Grundrechtes der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) auf.

§ 58 Absatz 3 beinhaltet den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 4. § 58 Absatz 4 nimmt die bisher in Absatz 3 verortete Vorschrift auf, dass bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger gelten.

b) Bestehende Anlagen

§ 59 Absatz 1 enthält für die Gefahrenabwehr bei rechtmäßig bestehenden Anlagen die Generalklausel. Er bildet zugleich eine wichtige materiell-rechtliche Grundlage für behördliche Anordnungen. Zuständig sind die unteren Bauaufsichtsbehörden (§ 57). Gegenüber der bisherigen Vorschrift in § 59 Absatz 1 Satz 1 können die Bauaufsichtsbehörden künftig nur Anforderungen an bestandsgeschützte Anlagen stellen, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

Die bisherige Vorschrift ermöglichte den Bauaufsichtsbehörden auch bei dem Nichtvorliegen von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit Anforderungen zur Anpassung an das heutige Recht im Falle von beispielsweise Nutzungsänderungen oder Änderungen stellen zu können. Dies führt nach Darlegung zahlreicher Beispiele aus der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ zu einem Verunmöglichen von Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden vor dem Hintergrund von entstehenden Unwirtschaftlichkeiten. Gerade bei Bestandsgebäuden führen Anpassungsverlangen an heutige Vorschriften dazu, dass Nachnutzungsinteressierte häufig vor eine wirtschaftliche Unmöglichkeit oder eine technische Unmöglichkeit gestellt werden. In der Folge fallen bestehende Anlagen in ihrer Nutzung leer, was angesichts der Bauaufgaben der heutigen Zeit vielfach nicht mehr zeitgemäß ist.

Die Ermächtigung des § 59 Absatz 1 für nachträgliche Anforderungen erfasst alle bestehenden baulichen Anlagen, die bestandsgeschützt sind, und zwar unabhängig davon, ob sie rechtmäßig oder rechtswidrig, genehmigt oder ungenehmigt sind (BayVGH, Urteil vom 1. Februar 1980 BRS 36 Nr. 211, Beschluss vom 16. März 1982 – 2 AS 82 A. 217).

§ 59 Absatz 1 ist mit seinen engen Voraussetzungen nur auf bestehende bauliche Anlagen anwendbar ist, die Bestandsschutz genießen. Bei bestehenden rechtswidrigen

baulichen Anlagen, die nicht bestandsgeschützt sind, kommen für nachträgliche Anforderungen entweder § 82 oder § 59 Absatz 1 analog in Betracht.

Voraussetzung für die Anwendung des § 59 Absatz 1 ist es, dass die Anforderung zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit, notwendig ist. Dadurch ist die Ermächtigung der Behörde hinreichend begrenzt und bestimmt. Von einer erheblichen Gefahr ist dann auszugehen, wenn die Gefahr oder der Nachteil schwerwiegend und nachhaltig ist, wobei es auf die übermäßige Empfindlichkeit des Einzelnen nicht ankommt, sondern auf die objektiven Gegebenheiten.

Schon aus der Wendung „erhebliche Gefahren“ folgt dabei, dass es sich insoweit um konkrete Gefahren handeln muss. Es muss bei Betrachtung ex ante im Einzelfall bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden drohen (vergleiche BayVGH, Beschluss vom 21. Juni 2011, BeckRS 2011, 33332; Urteil vom 5. Februar 2015 – 2 BV 14.1202, BayVBl. 2015, 715 = NVwZ-RR 2015, 526 = BauR 2015, 1134 = BeckRS 2015, 41446). Dabei ist hinsichtlich des Grades der Wahrscheinlichkeit nach der Schutzbedürftigkeit des gefährdeten Schutzgutes zu differenzieren ist. Geht es - wie bei den Rechtsgütern Leben und Gesundheit - um den Schutz überragend wichtiger Rechtsgüter, genügt schon die entfernte Möglichkeit eines Schadenseintritts (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 29.3.2011, BauR 2012, 473 = IBRRS 80345). Die allgemeine Vermutung einer Gefahr oder die ganz entfernte Möglichkeit des Eintretens eines Schadens reichen allerdings nicht aus. Eine Anpassung bestehender baulicher Anlagen allein an die derzeit geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften deckt § 59 Absatz 1 nicht.

§ 59 Absatz 1 erlangt dann besondere Bedeutung, wenn die Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt materiell oder formell rechtmäßig war oder noch ist. Grundsätzlich stellen nachträgliche Anforderungen nach § 59 Absatz 1 eine Einschränkung der formellen Bestandsgarantie der Baugenehmigung dar. Nach § 59 Absatz 1 können deshalb auch frühere bestandskräftige Baugenehmigungen aufgehoben oder geändert werden. Baugenehmigungen legalisieren das Vorhaben während seines Bestandes, aber unter dem Vorbehalt, dass nachträglich keine erheblichen Gefahren entstehen.

Es ist gleichgültig, ob die Anlage oder die ihr zugehörige Einrichtung, bei der nachträglich Anforderungen gestellt werden sollen, vor Inkrafttreten der der ersten nordrhein-westfälischen Bauordnung errichtet wurde oder während ihres Geltungsbereichs. Es kommt auch nicht darauf an, ob ein technischer Mangel, auf den die Gefährdung zurückzuführen ist, schon bei der Planung oder Genehmigung vorlag oder erst später aufgetreten ist. Nachträgliche Anforderungen können auch darin begründet sein, dass eine Gefahr erst nachträglich erkannt wird oder ihre Schwere nachträglich anders beurteilt werden muss als zum Zeitpunkt der Genehmigung eines Gebäudes. Es kommt auch nicht darauf an, wen die Schuld an dem gefahrdrohenden Zustand trifft. Ferner ist es für eine Anordnung nach § 59 Absatz 1 und den Adressaten unerheblich, wer den sicherheitsgefährdenden Zustand verursacht hat, wann er entstanden ist und ob Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche entstehen können oder nicht.

Bei der Anwendung des § 59 Absatz 1 ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

§ 59 Absatz 2 übernimmt in Teilen die bisherige Vorschrift und ändert diese zugleich: Absatz 2 Satz 1 regelt, dass, wenn bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, an die nicht von der Änderung berührten Teile nur Anforderungen gestellt werden können, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und

Gesundheit erforderlich ist. Nach Satz 2 beschränken sich die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung nach § 68 daher für den verbleibenden Bestand, im Bereich (1.) der Standsicherheit auf den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Dies erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfter statischer Nachweise und (2.) des Brandschutzes auf den Nachweis nach § 33.

Die Änderung einer Anlage auch zur Abgrenzung gegenüber der (Neu)Errichtung) ist dann wesentlich, wenn die Anlage erheblich umgestaltet wird, das heißt, in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen oder das äußere Erscheinungsbild erheblich beeinflusst wird. Das richtet sich nach Art, Umfang und Gewicht der Änderung im Verhältnis zur bestehenden Anlage. Die Anlage muss ein anderes „Erscheinungsbild“ in ihrem Äußeren oder Inneren erhalten. Das setzt in der Regel Änderungen nicht nur geringen Umfangs oder nur untergeordneter Bedeutung voraus.

Bauliche Änderungen können auch in Verbindung mit Nutzungsänderungen wesentlich sein, obwohl Nutzungsänderungen von § 59 Absatz 2 nicht erfasst sind. Verfahrensfreie Änderungen (§ 62) können ebenfalls wesentlich sein, wobei jedoch die Verfahrensfreiheit zumindest ein Indiz für die Unwesentlichkeit darstellt. Gewöhnliche Instand- und Unterhaltungsarbeiten oder Reparaturen werden in der Regel keine wesentlichen Änderungen darstellen. Für Modernisierungen gilt § 59 Absatz 3. Eine feste Umgrenzung des Begriffs „wesentliche Änderungen“ lässt sich jedoch nicht geben; entscheidend sind immer die Verhältnisse des Einzelfalles. Ob eine Änderung wesentlich ist, muss auch im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage gesehen werden.

Die anzuordnenden Maßnahmen müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr gen erforderlich sein. „Erforderlich“ ist strenger als zum Beispiel „rechtfertigen“ oder „im Interesse liegen“.

Erforderlich ist eine konkrete Gefahr; eine abstrakte Gefahr genügt nicht (OVG Lüneburg Beschluss vom 17. Januar 1986, BauR 1986, 684; OVG Hamburg, Beschluss vom 4. Januar 1996, BRS 58 Nr. 112 = BauR 1996, 694; anders noch die Vorauflage). Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne kann aber bereits dann angenommen werden, wenn die typische Gefahrensituation, der die entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschrift Rechnung tragen will, gegeben ist. Die Anpassung muss aber nicht vom öffentlichen Interesse dringend gefordert werden (a.A. OVG Berlin, Urteil vom 10. August 1979, DVBl. 1980, 495 nur LS = BRS 35 Nr. 111).

§ 59 Absatz 2 Satz 3 enthält eine zweite Generalklausel: Der Bestandsschutz entfällt nicht dadurch, dass für eine Nutzungsänderung oder eine wesentliche Änderung an einer Anlage eine neuerliche Statik oder eine neuerliche brandschutztechnische Beurteilung notwendig ist. Hintergrund ist, dass in zahlreichen Konstellationen im Zusammenhang mit der Nachnutzung einer bestehenden Anlage oder einer Nutzungsänderung einer bestehenden Anlage für den neuen Zweck neue statische Berechnungen und/oder brandschutztechnische Beurteilungen notwendig sind. Erst wenn das ursprüngliche Gebäude seine Identität verliert, weil der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht, oder wenn die Vorhabenarbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird, dann verliert die Anlage ihren Bestandsschutz (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. 3. 2001 - 4 B 18/01).

Bei Modernisierungsmaßnahmen bindet § 59 Absatz 3 die Ausübung des Ermessens einer Bauaufsichtsbehörde dadurch, dass von Anordnungen abgesehen werden soll, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde. Dadurch sollen Modernisierungsvorhaben erleichtert werden.

Auf die neuen Regelungen zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in § 47 („Wohnungen“) wird zudem verwiesen.

27. zu Nummer 27 (§ 62 „Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen“)
Zu den einzelnen Änderungen im Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben (§ 62 Absatz 1):

a) In Nummer 1 Buchstabe a wird eine Änderung des Verweises auf § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorgenommen. Die Verweisung der neuen Fassung ist dynamisch und nimmt die jeweils geltende Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Bezug. Die Vorschrift soll im Außenbereich (im genannten Umfang) nur solche Gebäude verfahrensfrei stellen, die bauplanungsrechtlich gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB privilegiert bauplanungsrechtlich zulässig sind. Eine dynamische Verweisung auf die jeweils geltende Fassung im BauGB ist insoweit sachgerecht.

b) Nummer 1 Buchstabe b wird an die Musterbauordnung angepasst.

c) Nummer 1 Buchstabe c wird gegenüber der bisherigen Regelung auf den Einschub „vorübergehenden Schutz“ verzichtet. Vornehmlich in der Landwirtschaft wird beispielsweise vor dem Hintergrund klimatischer Veränderungen auf Folienschutztunnel für Sonderkulturen zurückgegriffen, um die damit einhergehende Produktion vor Wettereinflüssen zu schützen. Vor Ort führte das Erfordernis des „vorübergehenden Schutzes“ zu interessanten Auslegungen zu Lasten der Betriebe. Ist ein gegenständliches Gebäude im Rahmen des § 35 BauGB zulässig, ist es bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt.

d) Die Verfahrensfreiheit der Anlagen nach Nummer 4 Buchstabe b wird um die dazugehörenden Nebenanlagen (beispielsweise Zäune, Einfriedungen) erweitert. Siehe dazu auch Erläuterungen zu Nummer 4 (§ 6 Abstandsflächen). Die Begrenzung auf bis zu 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe bezieht sich dabei auf die bauliche Anlage und nicht auf die bauliche Anlage zuzüglich der Nebenanlagen.

   Darüber hinaus wird der Anwendungsbereich der Nummer 4 Buchstabe b um Wasserstoff sowie Kohlenstoffdioxid erweitert. Im Falle des Kohlenstoffdioxids werden damit sowohl bauliche Anlagen umfasst die der Versorgung mit Kohlenstoffdioxid dienen, als auch der Entsorgung (in Form der Einspeicherung). So ist im Zuge der bundesrechtlichen Neuregelung des Rechtsrahmens für den Transport und die Speicherung von Kohlenstoffdioxid mit einem Aufbau eines entsprechenden Transportnetzes zu rechnen, welches eine Verfahrensfreistellung erfordert.

   Eine dahingehende Angleichung an Versorgungsleitungen ist genauso auch für Wasserstoffleitungen notwendig. Hier ist neben dem Aufbau eines Wasserstoff-Kernnetzes durch einen Neubau von Leitungen bzw. durch eine Umstellung von Gasleitungen auch der Aufbau eines Wasserstoff-Verteilnetzes absehbar.

   Ebenso werden bauliche Anlagen nach Nummer 4 Buchstabe b sowie die dazugehörigen Nebenanlagen verfahrensfrei gestellt, sofern diese im

bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch zulässig sind. Durch diese Regelung greift die Begrenzung in Form der 20 m² Grundfläche bzw. der 5 m Höhe nicht für bauliche Anlagen nach diesem Buchstaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Diese Erweiterung ist sachgerecht, da so insbesondere auch größere Transformatoren und Umspannwerke verfahrensfrei gestellt werden, die vielfach im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch wurden bzw. werden. Durch diese Änderung werden gerade auch für die Ertüchtigung oder Erneuerung von Teilen solcher Anlagen, die für die Transformation des Energiesystems notwendig sind, unnötige und langandauernde Verfahren vermieden.

e) Nummer 6 Buchstabe e wird an den Umfang der Musterbauordnung angepasst: Damit werden künftig auch Fahrsilos aus bauordnungsrechtlicher Sicht verfahrensfrei gestellt. Dies entbindet nicht von der Einhaltung fachrechtlicher Vorschriften, beispielsweise des Immissionsschutz- oder Wasserrechts.

f) Nummer 15 Buchstabe b wird dahingehend geändert, dass auch die Errichtung von „E-Tankstellen“, einschließlich deren technischer Nebenanlagen, bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden. Technische Nebenanlagen von Ladestationen für Elektromobilität umfassen auch betriebsnotwendige Transformatoren.

In § 62 Absatz 1 Satz 3 wird ein Verweis infolge von Änderungen in § 74 korrigiert.

Zu dem neu eingefügten § 62 Absatz 1a:
In den über dreißig Jahren seit Inkrafttreten der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) am 10. Januar 1989 hat sich das sicherheitspolitische Umfeld Deutschlands grundlegend gewandelt. Infolge der Entspannung nach dem Ende des Kalten Krieges wurden viele Strukturen, Organisationen, Dienststellen und Anlagen der zivilen und militärischen Verteidigung zurückgebaut. Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine ist ein Bruch des Völkerrechts und der europäischen Sicherheitsordnung. Darauf haben Deutschland und die NATO reagiert und ihre Abschreckungs- und Verteidigungsfähigkeiten ausgebaut. Erstmals seit Jahrzehnten ist Deutschland auch wieder militärisch bedroht. Gleichzeitig sind seit Beginn des 21. Jahrhunderts im Cyber- und Informationsraum und durch die fortschreitende Nutzung des Weltraums neue Herausforderungen für die Gesamtverteidigung zu Tage getreten. Zusätzlich stellen hybride Aktivitäten sowie die Erosion der Rüstungskontrolle, aber auch regionale Konflikte und Krisen in der europäischen Nachbarschaft, eine wachsende Bedrohung dar.

Die Nationale Sicherheitsstrategie vom 14. Juni 2023 ist das oberste sicherheitspolitische Dachdokument der Bundesregierung für die kommenden Jahre und gibt Orientierung, wie die deutsche Sicherheitspolitik auf die Herausforderungen des sicherheitspolitischen Umfelds hin ausgerichtet wird. Die Nationale Sicherheitsstrategie formuliert konzeptionelle Vorgaben für die Steigerung gesamtstaatlicher Wehrhaftigkeit, Resilienz und Nachhaltigkeit. Dabei verfolgt sie eine Politik der integrierten Sicherheit, die für das Zusammenwirken aller relevanten Akteure, Mittel und Instrumente mit dem Ziel, die Sicherheit Deutschlands umfassend zu erhalten und zu stärken, steht.

Der Ansatz Integrierter Sicherheit erfordert die gemeinsame und einheitliche Betrachtungsweise der militärischen und der zivilen Verteidigung. Sicherheitsvorsorge ist in erster Linie eine zentrale Aufgabe der staatlichen Institutionen. Aufgrund der starken Wechselwirkungen zwischen äußerer und innerer Sicherheit hängt die Handlungsfähigkeit Deutschlands nach außen zunehmend auch von seiner Resilienz im Inneren ab. Diese liegt in der gemeinsamen Verantwortung von Staat, Wirtschaft und

Gesellschaft. Der Bund, die Länder, die Kommunen, die Wirtschaft, zivilgesellschaftliche Organisationen – aber auch jede und jeder Einzelne – können und sollen hierzu beitragen. Es gilt daher auch, die strategische Kultur in Deutschland weiterzuentwickeln und ein in der Breite unserer Gesellschaft verankertes Verständnis von Integrierter Sicherheit zu entwickeln.

Die Verteidigungspolitischen Richtlinien des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) dienen der Umsetzung der Nationalen Sicherheitsstrategie für das Ressort und legen ausgehend von einer verteidigungspolitischen Standortbestimmung die strategischen Prioritäten für eine Integrierte Verteidigungspolitik der Bundesrepublik Deutschland fest. Sie formulieren auf dieser Grundlage den Kernauftrag Landes- und Bündnisverteidigung und die weiteren Aufträge der Bundeswehr und machen die Vorgaben für die Gesamtkonzeption der militärischen Verteidigung.

Die Konzeption Zivile Verteidigung (KZV) als Gesamtkonzept der Bundesregierung für die zivile Verteidigung in Deutschland bildet die Grundlage für alle notwendigen Maßnahmen der zivilen Verteidigung. Sie dient der Planung und Vorbereitung aller nichtmilitärischer Maßnahmen, die zur Herstellung und Aufrechterhaltung der Verteidigungsfähigkeit einschließlich der Versorgung und des Schutzes der Bevölkerung notwendig sind.

Ein Zusammenwirken hat nahezu in allen Aufgabenbereichen, insbesondere bei der Festlegung von Konzeptionen und Zielen der militärischen und der zivilen Verteidigung, zu erfolgen. In der RRGV werden unter anderem die Aufgaben der zivilen Verteidigung als auch die der militärischen Verteidigung benannt.

Unter Berücksichtigung der eingangs wiedergegebenen Auszüge aus der RRGV sind die Baudienststellen des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Gemeinden aufgrund des Rechtsstaatsprinzips verpflichtet, unter anderem die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einzuhalten.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d regelt bisher die Verfahrensfreiheit von Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen. Die Verfahrensfreiheit berücksichtigt im geltenden Gesetz keine dauerhaften Anlagen.

Mit dem neu einzufügenden § 62 Absatz 1a soll dies aufgrund der obenstehenden Ausführungen geändert werden: Künftig sollen Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen (militärische Anlagen einschließlich deren Nebenanlagen wie Unterbringungs- oder Versorgungsbauten im weitesten Sinne und solche der NATO-Streitkräfte), verfahrensfrei gestellt werden. Für diese Anlagen wird ab Inkrafttreten des Gesetzes kein Baugenehmigungs-Erfordernis mehr bestehen. Eine Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörden für diese Anlagen besteht aufgrund des Ausschlusses in § 57 Absatz 1 Satz 3 (neu) nicht. Dies entbindet die Bauherrschaft nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

In § 62 Absatz 3 Satz 7 wird ein notwendiger Rechtsverweis infolge der Änderungen in diesem Gesetz korrigiert.

28. zu Nummer 28 (§ 63 „Genehmigungsfreistellung“)

§ 63 wurde seit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 mehrfach verändert, um insbesondere der Schaffung von

Wohnraum Rechnung zu tragen. Zuletzt wurden zum 1. Januar 2024 auch Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 unter den bisher geltenden Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt.

Nunmehr wird § 63 an die Musterbauordnung angepasst und der Anwendungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wiederholt erweitert.

§ 63 Absatz 1 Satz 1 nimmt weiterhin den Grundsatz auf, dass Vorhaben dann genehmigungsfrei gestellt sind, wenn diese die im Folgenden näher zu bestimmenden Voraussetzungen erfüllen

§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zählt nun aber nicht mehr nur einzelne Vorhaben auf, sondern erweitert den Anwendungsbereich auf sämtliche Anlagen mit Ausnahme der in Satz 2 geregelten Ausnahmen.

§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 weitet die Genehmigungsfreistellung bei Gebäuden zudem auch auf den Fall der Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB aus.

Des Weiteren werden die Errichtung und Änderung von Freiflächensolaranlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b und Nummer 9 BauGB in die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreistellung einbezogen. Im Übrigen zählen Freiflächensolaranlagen zu den Anlagen im Sinne des § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1.

§ 63 Absatz 1 Satz 2 regelt, dass die Genehmigungsfreistellung nicht für Sonderbauten sowie für bestimmte Anlagen, die der SEVESO-III unterliegen, gilt. Da Solaranlagen im Einzelfall zu den Sonderbauten zählen können, bedarf es insofern in Satz 2 einer Rückausnahme, um die Errichtung von Solaranlagen nach Satz 1 einer Genehmigungsfreistellung zuführen zu können.

Im Übrigen bleiben die Ausnahmeregelungen des § 63 Absatz 1 Satz 2 und 3 gegenüber der bisherigen Fassung inhaltlich im Wesentlichen unverändert. Die Genehmigungsfreistellung entfaltet damit weiterhin keine Wirkung auf Vorhaben, die ein Sonderbau sind (mit Ausnahme der Freiflächensolaranlagen) oder der SEVESO-III-Richtlinie unterfallen.

§ 63 Absatz 2 definiert weiterhin die weiteren Voraussetzungen, wann ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt ist. Dabei wird § 63 Absatz 2 an die Musterbauordnung angepasst.

Das Vorhaben muss nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen, der allein oder zusammen mit anderen planungsrechtlichen Vorschriften die vier Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält, nämlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen (§ 30 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 BauGB) oder im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12, 30 Absatz 2 BauGB. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der nach Einführung des Freistellungsverfahrens erlassen wurde. Auch „alte“ Bebauungspläne, die die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen, können Grundlage des Genehmigungsfreistellungsverfahrens sein. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Absatz 3 BauGB), Innenbereichs- oder Außenbereichswohnvorhaben (§§ 34, 35 BauGB) sind

nach § 60 in Verbindung mit § 64 oder 65 genehmigungspflichtig, sofern nicht der Ausnahmefall des Absatzes 3 vorliegt.

Einfache Bebauungspläne, zum Beispiel bei Inkrafttreten des BauGB (seinerzeit BBauG) übergeleitete Baulinienpläne können für sich genommen keine Grundlage einer Genehmigungsfreistellung sein, da sie die Mindestkriterien des § 30 Absatz 1 BauGB, zum Beispiel wegen fehlender Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, nicht erfüllen. Ferner muss sich um einen in Kraft befindlichen gültigen und wirksamen Bebauungsplan oder eine solche Satzung handeln. Planreife Bebauungspläne nach § 33 BauGB begründen noch nicht die Genehmigungsfreiheit. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Verfahrensfreie Vorhaben bleiben unberührt.

Ferner darf das Vorhaben nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB und bestehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 89 nicht widersprechen.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 nimmt – wie bisher – das Erfordernis einer gesicherten Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches auf.

Mit diesem Gesetz werden die bisherigen Einschränkungen in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz sowie in Nummer 4, dass ein Vorhaben nur dann genehmigungsfreistellungsfähig wäre, wenn es keiner Abweichung nach § 69 oder keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedarf, aufgegeben. Damit erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung und Erweiterung des Anwendungsbereichs des Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Notwendige Ausnahmen oder Befreiungen im Sinne des § 31 Absatz 1 und 2 BauGB sowie Abweichungen nach § 69 führten bislang dazu, dass die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht möglich war. Die in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 bzw. im 2. Halbsatz in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 vorgesehenen Streichungen ermöglichen nun die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens, sofern vor Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eine isolierte Abweichung bzw. Ausnahme oder Befreiung nach § 69 Absatz 2 beantragt und positiv beschieden wurde. Gleiches gilt nach § 69 Absatz 1 a Satz 3 für den Fall, dass es der Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1a Satz 2 nicht bedarf.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 (neu) nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 unter Berücksichtigung einer Verweiskorrektur auf.

§ 63 Absatz 2 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 1 Satz 4 und wird sachlogisch an dieser Stelle verortet: Nebenanlagen und Nebengebäude eines genehmigungsfreistellungsfähigen Vorhabens nehmen bei einem einheitlichen Vorhaben am Verfahren teil. Soweit Nebenanlagen oder Nebengebäude als eigenständiges Vorhaben errichtet werden sollen, zum Beispiel nach Abschluss des das Hauptgebäude betreffenden Bauvorhabens, finden die Verfahrensvorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eigenständig Anwendung. Wenn sie dann nicht sowieso verfahrensfrei sind, werden sie regelmäßig nach § 63 oder § 64 zu behandeln sein. Nur in besonderen Fällen ist es denkbar, dass Nebenanlagen oder Räume in Nebengebäuden die Qualität eines Sonderbaus erreichen. In diesen Fällen könnte die Nebenanlage dann allerdings nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Nebenanlagen und Nebengebäude müssen die sonstigen Voraussetzungen, insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und den ggf. geltenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 89 entsprechen. Sie können unter

Umständen auch Anlass bieten, dass die Gemeinde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens verlangt.

§ 63 Absatz 2 Satz 3 (neu) regelt klarstellend, dass die Vorschriften über die Genehmigungsfreistellung auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche Geltung entfalten, wenn sie als Anlage einem Vorhaben nach Absatz 1 dienen. Die Vorschrift war bisher in § 63 Absatz 4 enthalten.

§ 63 Absatz 2 Satz 4 gibt der Bauherrschaft -wie bisher auch- das Recht, für ein ansonsten genehmigungsfreigestelltes Vorhaben die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 beantragen zu können. Einem solchen Antrag muss entsprochen werden.

Die Genehmigungsfreistellung stellt gesetzestechnisch eine Ausnahme von der in § 60 grundsätzlich begründeten Baugenehmigungspflicht für Anlagen dar. Durch den systematischen Aufbau des Abschnittes und die gewählten Begriffe wird verdeutlicht, dass die Genehmigungsfreistellung keine Verfahrensfreiheit bedeutet.

Mit der vorgesehenen Anpassung des § 63 an die Musterbauordnung wird ein weiterer Rückzug des Staates aus präventiven (die Bürgerinnen und Bürger einerseits belastenden aber auch schützenden) Prüfungen im Bauordnungsrecht vorangetrieben. Unbeschadet des jeweils anzuwendenden Verfahrensrechtes ist das materielle Recht durch die Bauherrschaft und die von ihm beauftragten Fachleute und Unternehmer einzuhalten. Hierzu zählen unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, deren präventive Prüfung im Zuge der Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder der Errichtung von Gauben geboten ist. Sowohl der Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen mit Festbrennstoffen wie Holz, als auch Geruchsemissionen von Gaststätten, Imbissen oder Restaurants sind häufig Gegenstand von Nachbarbeschwerden. Eine Berücksichtigung der Belange kann Konfliktsituationen vermeiden und nachträgliche bauliche Anpassungen – beispielsweise an Kaminen oder Ableitrohren – verhindern. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben von der Genehmigungsfreistellung unberührt. Da mit einem genehmigungsfreistellungsfähigen Vorhaben auch Risiken für die Bauherrschaft einhergehen können, zum Beispiel, wenn Eingriffe in materiell-rechtliche Nachbarrechte erst in einem späteren Stadium zu Tage treten können, erhält die Bauherrschaft die Möglichkeit, statt der Genehmigungsfreistellung ein vereinfachtes Baugenehmigungsvorhaben durchführen lassen zu können. Denn vielfach wird eine Baugenehmigung weniger von der Bauherrschaft als von kreditfinanzierenden Banken und/oder der Versicherungswirtschaft eingefordert.

Beantragt die Bauherrschaft die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, hat die Bauaufsichtsbehörde das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nach § 63 Absatz 3 durchzuführen. § 63 Absatz 3 Satz 1 sieht – anders als bisher – vor, dass die Bauherrschaft die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen hat. Im Zuge des über § 70 Absatz 1 vorgesehenen „digital first“-Ansatzes ist die Änderung der bisherigen Verfahrensweise daher angezeigt.

Da die Gemeinden, sofern sich nicht Bauaufsichtsbehörde sind, nicht an das „Bauportal Nordrhein-Westfalen“ angeschlossen sind, müssten diese eigenständige Digitalverfahren etablieren, was weder aus Verfahrens- noch aus ökonomischer Sicht sinnvoll ist. Hinzu kommt, dass die Gemeinde nach § 63 Absatz 4 erklären kann, dass das

vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Bauherrschaft kann bei der Einreichung der Unterlagen bestimmen, dass, im Falle dieser gemeindlichen Erklärung, die Unterlagen als Bauantrag behandelt werden sollen: In diesem Fall wäre somit eh die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Sphäre sodann der Bauantrag digital einzureichen wäre. Insofern trägt die Veränderung des § 63 Absatz 3 aus verfahrensökonomischer Sicht zu Verbesserungen bei.

In der Folge sieht § 63 Absatz 3 Satz 2 – neu – vor, dass die Bauaufsichtsbehörde, soweit sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, eine Ausfertigung der Bauvorlagen unverzüglich der Gemeinde vorzulegen hat. Damit wird ein Medienbruch im digitalen Antragsverfahren vermieden. Bauanträge werden beispielsweise über das Bauportal Nordrhein-Westfalen mit dem Austauschstandard „XBau“ verarbeitet und können auf diese Weise von bei den Bauaufsichtsbehörden eingesetzten Fachverfahren unmittelbar weiterverarbeitet werden. Eine direkte Weiterverarbeitungsmöglichkeit über einen elektronischen Antragseingang bei den Gemeinden ist, sofern „XBau“ nicht verwendet wird, ansonsten nicht sichergestellt (siehe Ausführungen zuvor).

§ 63 Absatz 3 Satz 3 bleibt unverändert zum geltenden Gesetz. In Satz 4 erfolgt eine notwendige Folgeänderung im Hinblick die eintretende Fiktion. In Satz 5 erfolgt eine redaktionelle Korrektur. In Satz 6 erfolgt eine Verweiskorrektur. § 63 Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 5 unter Berücksichtigung von Änderungen in Folge der Verfahrensänderung in Absatz 3. Des Weiteren wird eine Verweiskorrektur vorgenommen. § 63 Absatz 5 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 6.

§ 63 Absatz 6 (neu) sieht wie bisher in § 63 Absatz 7 das Gelten bestimmter bauordnungsrechtlicher Verfahrensvorschriften auch für genehmigungsfreigestellte Vorhaben vor: Dies betrifft im Besonderen die bautechnischen Nachweise. § 63 Absatz 6 Satz 2 sieht wie bisher vor, dass die bautechnischen Nachweise spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen müssen. Vor Beginn der Ausführung ist eine Baubeginnsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde zu richten. Hinsichtlich der Absteckung der Grundrissfläche der baulichen Anlage und der Höhenlage gilt, dass diese auch im Falle der Genehmigungsfreistellung vor Baubeginn abgesteckt sein müssen. Ferner müssen an der Baustelle von Baubeginn an Bauvorlagen, bautechnische Nachweise sowie etwa sonst erforderliche Bescheinigungen vorliegen. Im Übrigen sind die materiellrechtlichen Vorschriften nach § 60 Absatz 2 zu beachten.

29. zu Nummer 29 (§ 64 „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“)

§ 64 Absatz 1 Satz 1 wird an die Musterbauordnung textlich angepasst. Dadurch kann der bisherige § 64 Absatz 1 Satz 3 ersatzlos entfallen. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird für alle Anlagen, die keine großen Sonderbauten darstellen, durchgeführt – unabhängig davon, ob es sich um eine Errichtung, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung handelt.

Mit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 und den bisher zweimal durchgeführten Gesetzesänderungen wurde der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Katalog der bauordnungsrechtlichen Landesvorschriften auf vier Vorschriften reduziert: § 4 („Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden), § 6 („Abstandsflächen“), § 48 („Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze“) sowie § 49 („Barrierefreies Bauen“). Bei Anlagen, die zwar keinen großen Sonderbau nach § 50 Absatz 2 darstellen, aber als Sonderbau nach § 50 Absatz 1 zu qualifizieren sind, werden zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz

durch die Bauaufsichtsbehörden geprüft. Wie bisher gilt dies nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m².

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird nach Absatz 2 auch für Anlagen durchgeführt, die in den Anwendungsbereich der Erneuerbare Energien-Richtlinie (RED II) fallen sowie – neu - Tierhaltungsanlagen, die große Sonderbauten gemäß § 50 Absatz 2 Nummer 3 sind (Absatz 2). Damit wird ein weiterer Beitrag zur Entlastung von Bürokratie geleistet.

30. zu Nummer 30 (§ 67 „Bauvorlageberechtigung“)

In § 67 Absatz 1 wird der Verweis auf § 70 Absatz 3 Satz 1 gestrichen. Der Verweis geht nach dem Entfall des Unterschriftenerfordernisses in § 70 ins Leere. In § 67 Absatz 3 Nummer 3 erfolgt eine Aktualisierung eines Rechtsverweises.

31. zu Nummer 31 (§ 68 „Bautechnische Nachweise“)

§ 68 Absatz 1 Satz 1 beinhaltet die Vorschrift über die bautechnischen Nachweise. Im Einzelnen regelt § 68 die Notwendigkeit bautechnischer Nachweise, die besonderen Anforderungen an ihre Erstellerinnen und Ersteller sowie die private oder bauaufsichtliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen.

Mit diesem Gesetz wird § 68 klarer gefasst und zwischen den Anforderungen an die Nachweise des Brandschutzes, der Standsicherheit sowie des Wärme- und Schallschutzes differenziert. Mit den in diesem Gesetz vorgesehenen weiteren Erleichterungen verbindet sich zugleich – in der Folge – eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeiten der Bauherrschaft, die grundsätzlich selbst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu sorgen hat. Durch die eigenverantwortliche Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen kann das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung beschleunigt werden und die Bauherrschaft früher mit dem Bau beginnen, was in ihrem Interesse ist. In der Folge ergibt sich ein Grundsatz der Prüffreiheit durch die Bauaufsichtsbehörde, der in Absatz 6 niedergelegt ist.

Die Notwendigkeit zur Erstellung bautechnischer Nachweise bestimmt sich nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig. Bautechnische Nachweise müssen nunmehr grundsätzlich bei jedem Vorhaben erstellt werden, demnach auch bei Sonderbauten. Mithin kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben genehmigungsfreigestellt ist oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden soll. Nur in negativer Hinsicht wird bestimmt, dass bei verfahrensfreien Vorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen vorbehaltlich abweichender Regelungen keine bautechnischen Nachweise erforderlich sind (§ 68 Absatz 1 Satz 2).

Es kommt mithin darauf an, ob das Vorhaben selbst – aufgrund eines ihm innewohnenden Risikopotenzials – es erforderlich macht, dass eine bauaufsichtliche Prüfung oder eine Prüfung durch Prüfsachverständige in einzelnen Anforderungsbereichen erfolgt. Die Regelung ist insoweit systemgerecht. Die bautechnische Schwierigkeit eines Vorhabens erschließt sich nicht bereits durch das jeweils durchzuführende Verfahren. Die nach der „Sonderbauten-Grenze“ gesetzlich festgelegte Abgrenzung der Verfahren nach § 63 und § 64 auf der einen Seite und der nach § 65 auf der anderen Seite beinhaltet zwar eine generelle Aussage über den jeweils zu erwartenden bautechnischen Schwierigkeitsgrad, impliziert jedoch nicht, dass ein Sonderbau notwendigerweise (beispielsweise) statisch-konstruktiv schwierig ist. Dies liegt insbesondere daran, dass bei der Abgrenzung von Standardbauten zu Sonderbauten in erster Linie Brandschutzgesichtspunkte im Vordergrund stehen. Aussagen über die statisch-konstruktiven

Anforderungen lassen sich deshalb aus der Einordnung als Sonderbau nur begrenzt herleiten.

Aus diesem Grund ist es auch gerechtfertigt, die Voraussetzungen für die Prüfpflicht der bautechnischen Nachweise und die Anforderungen an deren Erstellerinnen oder Ersteller vorhabenbezogen und nicht verfahrensabhängig auszugestalten. Der Charakter des Vorhabens lässt genauere Rückschlüsse auf die Anforderungen an die Standsicherheit zu.

a) Absatz 2 – der brandschutztechnische Nachweis
§ 68 Absatz 2 nimmt – neu – Vorschriften über den bautechnischen Brandschutznachweis auf. Im Einzelnen regelt die Vorschrift die besonderen Anforderungen an die Erstellerin oder den Ersteller sowie über die private oder bauaufsichtliche Prüfung von Brandschutznachweisen.

§ 68 Absatz 2 Satz 1 regelt – wie bisher – dass der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung einer Baugenehmigung, Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen sind. § 68 Absatz 2 Satz 2 regelt die erste Ausnahme von Satz 1, der zufolge bei Gebäuden mit geringem Risiko oder bei Gebäuden, an die nur geringe Brandschutzanforderungen gestellt werden – einerseits Kleingaragen und andererseits Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 – eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreicht.

§ 68 Absatz 2 Satz 3 regelt sodann die zweite Ausnahme von Satz 1, der zufolge bei bestimmten Vorhaben die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein muss: Namentlich betrifft dies Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Sonderbauten sind, sowie Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m² (Mittelgaragen). Die Überwachung erfolgt nach Absatz 2 Satz 4 von denjenigen, die den bautechnischen Nachweis überprüft oder bescheinigt haben.

Die Voraussetzungen zur Erlangung der Qualifikation als „Prüfsachverständige für Brandschutz“ sowie die damit verbundenen Pflichten sind untergesetzlich im Wege einer auf § 87 Absatz 2 basierenden Rechtsverordnung geregelt. Die prüfenden Stellen überwachen auch die Umsetzung des bautechnischen Nachweises bei der Bauausführung; eine stichprobenartige Kontrolle genügt jedoch.

§ 68 Absatz 2 Satz 5 berücksichtigt wiederkehrende Hinweise aus der Praxis der Baugenehmigungserteilung: Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich bei Sonderbauten und Großgaragen zur Prüfung der Anforderungen an den Brandschutz einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs für Brandschutz. Diese sachverständigen Personen werden in hoheitlich tätig. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Qualifikation und deren Pflichten sind untergesetzlich im Wege der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Brandschutznachweis selbst, wenn sie diese Aufgabe in vertreterbarer Zeit selbständig erledigen kann. „Vertretbare Zeit“ umfasst den Zeitraum des Baugenehmigungsverfahrens wie er in diesem Gesetz geregelt ist.

§ 68 Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass außer in dem Fall des Absatzes 2 Satz 5 der Brandschutznachweis nicht bauaufsichtlich geprüft wird. Damit ist eine Präventivkontrolle weitgehend nicht erforderlich und die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlichrechtlichen Anforderungen den am Bau Beteiligten überlassen. Dieser Verzicht auf

Kontrolle findet jedoch nur statt, weil von den Nachweiserstellern besondere Qualifikationen verlangt werden. Die Durchsetzung des Verlangens nach der besonderen Qualifikation wird zudem dadurch gewährleistet, dass die Erstellung der Nachweise ohne die erforderliche Qualifikation bußgeldbewährt ist. Weiterhin kann die Bauaufsichtsbehörde mit den Mitteln der Bauüberwachung überprüfen, ob die bautechnischen Anforderungen an das Bauvorhaben tatsächlich eingehalten werden.

Letztlich wird der Bauherrschaft zwar mehr Eigenverantwortlichkeit übertragen, die daraus resultierende „Sicherheitslücke“, deren Schließung aufgrund der grundgesetzlich verankerten Schutzpflichten aber geschuldet wird, wird durch erhöhte Anforderungen an die Nachweisberechtigung und durch eine Verpflichtung zur Überwachung kompensiert.

Aus der Prüffreiheit folgt auch, dass die Zulassung von Abweichungen nicht entbehrlich wird, wenn von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll. Daher wird an dieser Stelle die Folgewirkung des § 68 Absatz 6 näher erläutert: Abweichungen sind grundsätzlich zu beantragen, der Antrag ist zu begründen. Im Gegenzug ist eine Abweichung nicht erforderlich, wenn ein bautechnischer Nachweis geprüft oder bescheinigt ist, weil sich die Prüfung/Bescheinigung auch auf die Abweichung erstreckt (siehe § 68 Absatz 6 Satz 1). Wenn im Falle einer Bescheinigung keine Abweichungszulassung erforderlich ist, so ist diese erst recht im Falle bauaufsichtlicher Prüfung nicht erforderlich; bei dieser wird auch über die Möglichkeit einer Abweichung entschieden. Bei letzterem prüft die Bauaufsichtsbehörde selbst oder bedient sich einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieurs der entsprechenden Fachrichtung, die oder der entsprechend bescheinigt.

Die Bauherrschaft kann anstelle einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung durch eine oder einen Prüfsachverständigen einholen, womit dann ein Abweichungszulassungsverfahren entfällt; die Bescheinigung muss jedoch ab Baubeginn an der Baustelle liegen. Diese Möglichkeit besteht demnach auch dann, wenn nach dem Gesetz eine Bescheinigung gar nicht vorgesehen ist, also auch außerhalb der Fälle des Absatzes 2. Dies lässt sich mit einem „Erst-recht-Schluss“ begründen: Wenn in den Fällen des Absatzes 2 die Bescheinigung durch die Prüfsachverständige oder den Prüfsachverständigen für Brandschutz dazu führt, dass eine Abweichungszulassung nicht erforderlich ist, dann muss dies auch dann gelten, wenn eine Bescheinigung gar nicht notwendig ist, eine Bescheinigung aber dennoch eingeholt wird. Damit wird auch dem Gesetzeszweck genügt, die Bauaufsichtsbehörde zu entlasten und die Bescheinigung an die Stelle der bauaufsichtlichen Prüfung treten zu lassen.

Nach § 68 Absatz 6 Satz 1 hat die Bescheinigung bautechnischer Nachweise die Rechtswirkung, dass die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten gelten. Ein den brandschutz- oder standsicherheitsrechtlichen Anforderungen nicht in vollem Umfang entsprechendes Vorhaben wird aufgrund der Bescheinigung einer oder eines Prüfsachverständigen somit so behandelt, als ob die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von den nicht eingehaltenen Anforderungen zugelassen hätte (VG München, Urteil vom 21. November 2016 – M 8 K 15.4834). Die Vorschrift fingiert damit die Übereinstimmung der Nachweise mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und führt dazu, dass eine bauaufsichtliche Prüfung der Nachweise entfällt. Mit der Bescheinigung wird die bauaufsichtliche Prüfung ersetzt und dem Vier-Augen-Prinzip entsprochen. Aus diesem Grund muss die Bescheinigung auch nicht vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, sondern erst zu Beginn der Bauausführung. § 68 Absatz 6 Satz 1 gilt für alle bautechnischen

Nachweise; er gilt auch für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei Bauvorhaben, soweit der bautechnische Nachweis nicht prüfpflichtig ist.

b) Absatz 3 – der Standsicherheitsnachweis
Nach § 54 Absatz 4 werden Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können; § 67 Absatz 5 bis 7 gilt entsprechend.

§ 68 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet somit die allgemeine Regelung, dass Standsicherheitsnachweise von berechtigten Personen nach § 54 Absatz 4 erstellt werden. Sätze 2, 3 und 4 sehen sodann vor, dass für bestimmte Vorhaben die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises im Zuge des Vier-Augen-Prinzips von einer Prüfsachverständigen oder einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit bescheinigt sein müssen und dass spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der geprüfte Standsicherheitsnachweis, die Bescheinigung über dessen Vollständigkeit und Richtigkeit sowie eine Erklärung über die Beauftragung des Prüfsachverständigen für die stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind.

Die Satz 5 nimmt sodann bestimmte Vorhaben von der Bescheinigungspflicht oder der Pflicht zur bauaufsichtlichen Prüfung aus.

Satz 6 regelt, dass, wenn der der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft wird, spätestens bei der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde der Standsicherheitsnachweis sowie eine Erklärung einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 in Textform einzureichen sind, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

c) Absatz 4 – bautechnische Nachweise über den Wärme- und Schallschutz
§ 68 Absatz 4 regelt im Sinne des Vier-Augen-Prinzips die bauordnungsrechtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz.

d) Absatz 5 – Abstandsflächen
Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Prüfung der Abstandsflächen im Bauantragsverfahren auf öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen oder -ingenieure zu verlagern. Der Bauherrschaft wird die Option eröffnet, über eine entsprechende Bescheinigung die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu ersetzen. Die Bauaufsichtsbehörde ihrerseits erhält eine Bescheinigung, aus welcher sich die geprüften Voraussetzungen ergeben. Diese Herangehensweise führt zu einer Beschleunigung und Entlastung der Bauaufsichtsbehörde.

e) Absatz 6 – Grundsatz der Prüffreiheit
Es wird auf die Ausführungen unter „a) Absatz 2 – der bautechnische Brandschutznachweis“ verwiesen. Die dort getätigten Ausführungen gelten auch für die übrigen bautechnischen Nachweise.

32. zu Nummer 32 (§ 69 „Abweichungen“)
§ 69 wird weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst. § 69 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr eine „Sollvorschrift“ im Hinblick auf das Zulassen von Abweichungen vor, wenn die dort genannten Belange mit der Abweichung vereinbar sind. Die Vorschrift wird um die Würdigung „gesetzlich definierter überragender öffentlicher Interessen“ erweitert. Damit wird klargestellt, dass bei Entscheidungen über Abweichungen beispielsweise auch das durch § 2 EEG besonders hervorgehobene Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien in die
Abwägung eingestellt und gewürdigt werden muss.

Sofern bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen – oder im Falle von Prüfingenieuren oder Prüfämtern – bescheinigt worden sind, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten (siehe zu § 68 „Bautechnische Nachweise“).

Ein gesonderter Abweichungsantrag nebst Begründung ist nur noch in den Fällen zu stellen, in denen weder eine Prüfsachverständige noch ein Prüfsachverständiger für die Bescheinigung bautechnischer Nachweise verantwortlich zeichnet und das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung ebenfalls bescheinigt. Im Falle der bauaufsichtlichen Prüfung kann sich die Bauaufsichtsbehörde einer Prüfingenieurin oder eines Prüfingenieures oder eines Prüfamtes bedienen; prüfen diese positiv, gelten die Anforderungen des § 69 ebenfalls als eingehalten.

In der Umkehrung: Die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen gilt uneingeschränkt, wenn die vorgeschriebenen Bescheinigungen von Prüfsachverständigen vorgelegt werden. Sie beinhaltet, dass das Bauvorhaben die materiell-rechtlichen bauaufsichtlichen Anforderungen einhält und insoweit den materiell-rechtlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht. Die Bescheinigung entfaltet eine vergleichbare vertrauensschützende Wirkung wie eine Baugenehmigung („materiellen Legalitätswirkung“ der Fiktion).

Dieses Gesetz will die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung der bautechnischen Nachweise entlasten, ohne der Bauherrschaft insoweit mehr Verantwortung zu übertragen. Die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen ersetzt demzufolge die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Bei Vorlage der von einem Prüfsachverständigen vorgenommenen Bescheinigung vor Bauausführung wird die Bauaufsichtsbehörde davon in Kenntnis gesetzt, dass eine bauaufsichtliche Prüfung des bescheinigten Nachweises in materieller Hinsicht unterbleiben kann. Dementsprechend muss die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen dieselbe Wirkung entfalten wie eine ansonsten vorzunehmende hoheitliche Prüfung:

§ 69 Absatz 1 Satz 2 führt Vorhaben auf, bei denen insbesondere Abweichungen nach Satz 1 zugelassen werden sollen. Das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, dass auch andere Vorhaben hierunter fallen können. Weiternutzung bestehender Gebäude bedeutet die Fortführung der bereits ausgeübten, genehmigten Nutzung oder die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes, auch begleitet von Umbaumaßnahmen.

§ 69 Absatz 1 Satz 3 schränkt Absatz 1 insoweit ein, als dass Abweichungen von § 49 („Barrierefreies Bauen“) nur bei bestehenden Anlagen zuzulassen sind. Die Einschränkung erfolgt unter der Annahme, dass die technischen Vorgaben der barrierefreien Bauausführung bei Neubauten (unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange von Personen, die auf barrierefreie bauliche Anlagen angewiesen sind) ohne unverhältnismäßige Mehrkosten berücksichtigt werden können. § 49 Absatz 3 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt.

§ 69 Absatz 1 Satz 4 sieht klarstellend – wie bisher § 69 Absatz 1 Satz 5 – vor, dass die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse folgt.

§ 69 Absatz 1 Satz 5 regelt klarstellend, dass es einer Zulassung einer Abweichung in den Fällen des § 68 Absatz 6 oder des § 69 Absatz 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht bedarf, wenn die sachverständige Person das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung bescheinigt.

In § 69 Absatz 2 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung gesondert zu beantragen und zu begründen ist. Der Abweichungsantrag entfällt unter den Voraussetzungen des § 68 Absatz 6 (siehe § 69 Absatz 1 Satz 3). § 69 Absatz 2 Satz 2 wird in der Folge redaktionell angepasst.

In § 69 Absatz 3 erfolgen Verweiskorrekturen.

33. zu Nummer 33 (§ 70 „Bauantrag, Bauvorlagen“)

Die Änderung in § 70 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr für das Stellen eines Bauantrages pflichtig die elektronische Einreichung vor. Damit wird mit dem vorgelegten Gesetz dem „digital first“-Ansatz Rechnung getragen. Beispielsweise gehen bereits heute bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Steinfurt über 75 Prozent der Bauanträge elektronisch ein; bei der Stadt Köln sind es über 90 Prozent. Die weiteren Sätze in dem neu gestalteten § 70 Absatz 1 sind korrespondierenden Regelungen in § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz nachgebildet.

34. zu Nummer 34 (§ 71 „Behandlung des Bauantrages“)

a) Absatz 1

§ 71 Absatz 1 Satz 1 sieht – neu – vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Eingang des Bauantrages zu bestätigen hat. Dieser eigentlich selbstverständliche Vorgang wird nun gesetzlich geregelt, da wiederholt Fälle bei der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, in denen dies nicht der Fall war.

§ 71 Absatz 1 Satz 2 entspricht der weitestgehend bisherigen Fassung und sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang des Bauantrages diesen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. In Satz 2 werden die Wörter „im Sinne von § 70 Absatz 2“ ergänzt. § 70 Absatz 2 regelt, dass „[mit] dem Bauantrag [..] alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen [sind]. § 68 bleibt unberührt. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.“ Den eingegangenen Bauantrag hat die Bauaufsichtsbehörde zuerst auf die formelle Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Diese bauaufsichtliche Prüfung erstreckt sich auf die Einhaltung der formell-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel ob ein

ordnungsgemäßer Bauantrag gestellt und die nach der Verordnung vorgeschriebenen Bauvorlagen mit dem notwendigen Inhalt und den Unterschriften vorliegen und diese von einem Bauvorlageberechtigten erstellt sind.

§ 71 Absatz 1 Satz 3 regelt klarstellend, dass, wenn die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vorlegt, die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten gelten. § 68 bleibt unberührt. Der Sachverhalt ist bisher in § 71 Absatz 1 Satz 5 und 6 geregelt.

§ 71 Absatz 1 Satz 4 definiert neu, ab wann ein Bauantrag und die Bauvorlagen als vollständig gelten. Die Vollständigkeit tritt dann ein, wenn die rechtlich notwendigen Unterlagen prüffähig vorliegen. Satz 5 regelt sodann klarstellend, dass fachliche Einwände und Nachfragen der Vollständigkeit nicht entgegenstehen, sofern die betreffende Unterlage eine fachliche Prüfung überhaupt ermöglicht. Satz 6 definiert das Vollständigkeitsdatum.

§ 71 Absatz 1 Satz 7 regelt das Verfahren, wenn ein Bauantrag im Sinne des Satzes 4 als nicht vollständig gilt oder sonstige erhebliche Mängel aufweist. Satz 8 stellt klar, dass, wenn die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben werden, der Antrag als zurückgenommen gilt. Die Bauherrschaft ist auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Notwendigkeit für die vorgetragenen Änderungen:
Aus der Praxis heraus gibt es im Wesentlichen zwei, sich wiederholende, Vorhalte. Auf der einen Seite ergeben sich Vorhalte gegenüber Bauaufsichtsbehörden, dass jeweils kurz vor Fristende neue Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben nachgefordert werden. Damit wird der Zeitpunkt der „Vollständigkeit“ nach Darstellung von Entwurfsvorlagenberechtigten beliebig nach hinten und damit der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ausgedehnt. Andererseits formulieren Bauaufsichtsbehörden, dass die Qualität der Bauantragsunterlagen mitunter – trotz mehrfacher Aufforderung – eine qualifizierte Prüfung von Vorhaben „in der Zeit“ nicht zulasse.

Deshalb wird mit den vorgetragenen Änderungen beiden Seiten Rechnung getragen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat daher durch eine geeignete Organisation sicherzustellen, dass sofort nach Eingang des Bauantrages die Bauvorlagen auf ihre formale Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Das kann je nach der Größe der Behörde und ihren organisatorischen und personellen Verhältnissen entweder durch eine eigene Vorprüfungsstelle oder durch eine eigene Planannahmestelle oder durch die zuständige Sachbearbeiterin oder den zuständigen Sachbearbeiter erfolgen.

Das Baugenehmigungsverfahren ist als Verwaltungsverfahren nicht an bestimmte Formen gebunden. Es ist zweckmäßig, einfach, rasch und kostensparend durchzuführen (§ 10 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). Die Gestaltung des Verfahrens obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörden, die dabei die Grundsätze der Verfahrensökonomie und der Verhältnismäßigkeit der Mittel sowie die Mindestanforderungen eines rechtsstaatlich geordneten Verfahrens unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der Betroffenen zu beachten haben.

Die vermeidbare, schuldhaft verzögerte Bearbeitung von Bauanträgen und Entscheidung über sie ohne sachgerechten Grund kann einen Schadensersatzanspruch nach den Vorschriften über die Haftung bei Amtspflichtverletzungen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) begründen. Auch durch die verzögerte Abgabe einer Stellungnahme zu einer Baugenehmigung durch zum Beispiel eine Gemeinde verletzt diese – obwohl die Abgabe von

Stellungnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Verwaltungsinternum ist – die ihr dem Bauantragsteller gegenüber obliegenden Amtspflichten. In gleicher Weise besteht ein Amtshaftungsanspruch der Bauherrschaft, wenn eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt wird, und diese auf dieser Grundlage mit den Bauarbeiten beginnt.

Ein Zurückstellungsbescheid (§ 15 BauGB) entbindet die Genehmigungsbehörde gleichfalls nicht von ihrer Pflicht zur Weiterbearbeitung des Antrags, wenn die Bauherrschaft einen Rechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung gegen den Zurückstellungsbescheid eingelegt hat (vergleiche OVG Münster, Urteil vom 11. Oktober 2006, BauR 2007, 684). Auch bei einer Sofortvollzugsanordnung der Bauaufsichtsbehörde erledigt sich der Hauptsacherechtsbehelf nicht.

Welche Bearbeitungszeit angemessen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Komplexität des Vorhabens. Im Regelfall dürfte die für eine Untätigkeitsklage vorgesehene Frist von drei Monaten (§ 75 Satz 2 VwGO) als angemessene Bearbeitungszeit anzusehen sein, was auch durch die Frist von zwei Monaten, die der Gemeinde für die Versagung des Einvernehmens eingeräumt ist (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB), bestätigt wird. Die Dreimonatsfrist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn die Antragsunterlagen vollständig sind. Bei unvermeidbaren Verzögerungen empfiehlt es sich, einen Zwischenbescheid an den Antragstellenden ergehen zu lassen.

Die zügige Verfahrensdurchführung stellt ein allgemeines rechtsstaatliches Gebot dar und ist in § 10 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen niedergelegt.

Sind die Unterlagen vollständig, hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft unter Angabe des Datums über die Vollständigkeit, die voraussichtlich zu beteiligenden Behörden und den geplanten zeitlichen Ablauf zu unterrichten. Damit wird der Bauherrschaft eine Kontrolle der Verfahrensabläufe erst ermöglicht.

§ 71 Absatz 1 Satz 10 entspricht der bisherigen Regelung in § 71 Absatz 1 Satz 4.

b) Absatz 2
Absatz 2 regelt klarstellend, dass eine Ausdehnung des bauordnungsrechtlichen Prüfkataloges über die Vorgaben des Gesetzes hinaus nicht zulässig ist. Dies betrifft beispielsweise Sachverhalte, in denen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Vorschriften aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geprüft werden, die gar nicht Gegenstand des Prüfkataloges sind.

c) Absatz 3
§ 71 Absatz 3 wird an die Musterbauordnung angepasst und führt die zu beachtenden Regelungen hinsichtlich der zu hörenden Stellen und zum diesbezüglichen Verfahren zusammen. Der bisherige § 71 Absatz 2 kann insoweit entfallen.

d) Absatz 4
In § 71 Absatz 4 (bisher: § 71 Absatz 5) erfolgt eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die Musterbauordnung.

e) Weitere Änderungen
§ 71 Absatz 6 in der bisherigen Fassung wird in § 74 Absatz 2 („Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn“) überführt; siehe insoweit dort.

§ 71 Absatz 7 wird als Folgeänderung der Streichung von § 3 Absatz 2 ersatzlos gestrichen: Die bisherige Regelung sah vor, dass die Beachtung der technischen Regeln, soweit diese nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind. Absatz 7 erstreckte sich auf alle Bauvorhaben, soweit für diese beispielsweise auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zum Tragen gekommen ist. Das Einhalten der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen ist nunmehr nur noch Gegenstand im Vollverfahren nach § 65.

35. zu Nummer 35 (§ 72 „Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit“)
Es wird eine Folgeänderung eines Verweises vorgenommen.

36. zu Nummer 36 (§ 73 „Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens“)
Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur.

37. zu Nummer 37 (§ 74 „Baugenehmigung, Baubeginn“)
§ 74 wird neu gefasst und in dem Zuge an die Musterbauordnung angepasst.

§ 74 Absatz 2 nimmt neu, aber ansonsten unverändert, einen bisher in § 71 Absatz 6 verorteten Regelungsinhalt auf.

Mit § 74 Absatz 3 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Absatz 3 führt für Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, eine Genehmigungsfiktion unter grundsätzlicher Anwendung des § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit nachfolgend zu besprechenden Abweichungen ein. Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mit § 74 Absatz 3 Satz 3 die Bauherrschaft die Möglichkeit erhält, vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vielfach kreditgebende Institute oder die Versicherungswirtschaft eine Baugenehmigung für ein Vorhaben einfordert. Die Einführung der Genehmigungsfiktion in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht erfolgt in Umsetzung der verschiedenen Beschlüsse von Herrn Bundeskanzler und den Regierungscheffinnen und Regierungschefs der Länder zur Umsetzung der Staatsmodernisierung.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 regelt, dass für die Vollständigkeit des Bauantrages sowie für den Beginn der in § 42a VwVfG NRW geregelten Entscheidungsfrist § 74 Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt. Die Frist beginnt demnach, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 2 Satz 5 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 sieht vor, dass Abweichungen nach § 69 nur dann der Genehmigungsfiktion unterliegen, wenn diese beantragt wurden. Auf § 68 Absatz 6 wird verwiesen.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 regelt für den Fall, dass ein gemeindliches Einvernehmen erforderlich ist, dass dieses ordnungsgemäß vor Ablauf der Entscheidungsfrist ersetzt wurde.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 schreibt sodann den Verfahrensverlauf im Falle des Eintretens der Genehmigungsfiktion vor: Die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 VwVfG NRW ist unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen. Sie hat den Inhalt der Genehmigung, wiederzugeben, einen Rechtsbehelf zu enthalten ist sowohl der Bauherrschaft als auch der Gemeinde sowie den Nachbarinnen und Nachbarn zuzustellen, die dem Bauantrag nicht zugestimmt haben. § 74 Absatz 3 Satz 2 sieht für den Fall des Eintritts der Genehmigungsfiktion vor, dass die Vorschrift aus § 74 Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 nicht zur Anwendung kommt. § 74 Absatz 3 Satz 3 wurde bereits weiter oben besprochen.

§ 74 Absatz 4 nimmt die bisherigen Regelungen aus Absatz 2 und 3 auf und führt diese in einem Absatz zusammen. Gegenüber dem geltenden Gesetz wird zusätzlich eine Begründungspflicht aufgenommen, wenn die Baugenehmigung nach Satz 2 mit Nebenbestimmungen versehen wird. § 74 Absatz 5 entspricht der bisherigen Vorschrift aus § 74 Absatz 6.

§ 74 Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf und fächert diesen – unter Berücksichtigung der neu eingefügten Genehmigungsfiktion – auf.

§ 74 Absatz 7 und 8 entsprechen den bisherigen Vorschriften aus Absatz 8 und 9. § 74 Absatz 9 nimmt den Inhalt des bisherigen § 74 Absatz 5 auf.

38. zu Nummer 38 (§ 77 „Vorbescheid“)

Es handelt sich um notwendige Folgeänderungen von Rechtsverweisen.

39. zu Nummer 39 (§ 78 „Fliegende Bauten“)

§ 78 Absatz 1 wird um einen neuen Satz 3 ergänzt: Da genehmigungspflichtige Fliegende Bauten erst nach einer Aufstellungsanzeige und Gebrauchsabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde in Betrieb genommen werden dürfen, wäre eine Genehmigungspflicht für Fliegende Bauten zur Landes- oder Bündnisverteidigung, zum Katastrophenschutz, zur Unfallhilfe und zum Schutz der Bevölkerung bei außergewöhnlichen Ereignissen kontraproduktiv.

Beispielsweise muss ein Sanitätszelt im Katastrophenfall sofort nach dem Aufbau benutzbar sein. Bei Organisationen der Landesverteidigung, der Bundespolizei und des Bevölkerungsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass deren ortsveränderliche bauliche Anlagen in Form Fliegender Bauten auch ohne behördliche Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde in benutzbarem Zustand gehalten werden. Im Not- oder Katastrophenfall darf es auch keine Pflicht zur Anzeige der Aufstellung der Fliegenden Bauten geben.

§ 78 Absatz 7 Satz 1 legte bisher fest, dass die Anzeige der Gebrauchsabnahme, ob schriftlich oder mündlich, nur unter Vorlage des Prüfbuches des Fliegenden Baus (Betreiberexemplar) erfolgen konnte.

Im Zuge der Digitalisierung und Entbürokratisierung wird nun alternativ eine elektronische Anzeige unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus in Textform ermöglicht. Der Begriff „wesentliche Daten des Fliegenden Baus“ meint insbesondere Angaben zu der Art des Fliegenden Baus, den Größenabmessungen (Grundfläche, Höhe), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und der Betreiberin oder dem Betreiber.

Die neu eingeführte Anzeige unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baues in Textform erhöht die zeitlichen Spielräume der Betreiberinnen und Betreiber sowie der Schaustellerinnen und Schausteller. Das entlastet sie erheblich, da das Prüfbuch am aktuellen Aufstellort verbleiben kann, wo es für die Gebrauchsabnahme am Aufstellort vor Inbetriebnahme benötigt wird. Die wesentlichen Angaben zum Fliegenden Bau können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im alternativen Anzeigeverfahren mittels eines elektronischen Vordrucks oder einer Eingabemaske abgefragt werden. Dies erleichtert die Entwicklung digitaler Antragsassistenten für die Anzeige der Aufstellung Fliegender Bauten über Online-Portale im Internet.

Diese Änderung ist inhaltlich konform zur notifizierten Musterbauordnung (MBO), Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27. September 2024.

40. zu Nummer 40 (§ 79 „Bauaufsichtliche Zustimmung“)

§ 79 wird im Zuge der Beschleunigungsmaßnahmen, insbesondere zur Erhöhung der äußeren wie inneren Sicherheit, neu gefasst.

a) Absatz 1

§ 79 Absatz 1 Satz 1 ist – bis auf eine redaktionelle Änderung – unverändert zum geltenden Recht. In Satz 2 wird ein neuer Halbsatz angefügt, der klarstellt, dass die Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung ersetzt. Diese Klarstellung ist notwendig, weil die Kommunalen Spitzenverbände im Rahmen der Verbändeanhörung verdeutlicht haben, dass Baudienststellen bei unteren Bauaufsichtsbehörden die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens für Komplexvorhaben beantragen und dies vor Ort erhebliche Kapazitäten bindet. Ziel und Zweck der bauaufsichtlichen Zustimmung ist es, bei Vorliegen der Voraussetzungen („Baudienststelle“) zu Verfahrenserleichterungen zu kommen. Dies stellt der neue Satz 2 nunmehr klar.

b) Absatz 2

§ 79 Absatz 2 Satz 1 regelt wie bisher, dass der Antrag auf Zustimmung bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Absatz 2 Satz 2 nimmt neu und in Übernahme der Musterbauordnung den zu prüfenden Katalog im Rahmen des bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahrens auf. Der materielle Prüfungsumfang im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und die örtlichen Bauvorschriften sowie auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen begrenzt. Verfahrensrechtliche und materielle Sondervorschriften für Bauvorhaben des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes finden sich in § 37 BauGB. Die entsprechenden Abweichungsvorschriften des § 37 Absatz 1 und 2 BauGB sind neben dem Zustimmungsverfahren anzuwenden. Vorschriften, die nicht zum Prüfungsprogramm des § 79 Absatz 2 Satz 2 gehören, werden im Rahmen des Zustimmungsverfahrens grundsätzlich nicht geprüft. Dies bedeutet, dass beispielsweise bauordungsrechtliche Vorgaben, etwa über Abstandsflächen nach § 6, nicht geprüft werden.

§ 79 Absatz 2 Satz 3 regelt wie bisher, dass, wenn nach Absatz 1 Satz 5 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist, dieses von der oberen Bauaufsichtsbehörde durchgeführt wird.

§ 79 Absatz 2 Satz 4 sieht wie bisher in § 79 Absatz 3 Satz 3 vor, dass die obere Bauaufsichtsbehörde über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften entscheidet, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung (§ 79 Absatz 2 Satz 5).

Da § 79 Absatz 2 Satz 1 die Regelung des § 70 Absatz 1 für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren unter Spezialitätsgesichtspunkten verdrängt, wäre die Gemeinde nicht in das Zustimmungsverfahren eingebunden. Dies wird durch § 79 Absatz 2 Satz 6 derart kompensiert, als das die Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung zu hören ist. Das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Absatz 1 BauGB wird durch § 79 Absatz 2 Satz 6 nicht verdrängt, was auch für die Erforderlichkeit des gemeindlichen Einvernehmens nach § 69 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB gilt. Allerdings kann das gemeindliche Einvernehmen auch im Zustimmungsverfahren ersetzt werden.

Die Gemeinde muss als kommunale Gebietskörperschaft im Rahmen des Zustimmungsverfahrens umfassend über das Vorhaben informiert werden und es muss ihr eine hinreichende Äußerungsfrist eingeräumt werden. Insoweit handelt es sich um eine Anhörung nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 79 Absatz 2 Satz 7 regelt, dass im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass in Verbindung mit § 70 Absatz 2 dem Antrag die Bauvorlagen beizufügen, die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlich sind. Mit § 79 Absatz 2 Satz 7 ist hingegen nicht geregelt, dass im Rahmen des Zustimmungsverfahrens das gesamte materielle Bauordnungsrecht zu prüfen ist. Der bauordnungsrechtliche Prüfkatalog nach § 79 Absatz 2 Satz 2 (in Verbindung mit Satz 3) ist abschließend.

Der neue § 79 Absatz 2 ersetzt damit die bisher in § 79 Absatz 3 und 4 getroffenen Regelungen.

c) Absatz 3

Nach § 79 Absatz 3 Satz 1 trägt die Baudienststelle für den Bauherrn die Verantwortung für die Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, was auch dann gilt, wenn die Zustimmung nach Absatz 1 entfällt. Klarstellend wird neu geregelt, dass dies auch die Verantwortung für Abweichungen nach § 69 umfasst.

Die Verantwortung für die Unterhaltung, das heißt, die Instandhaltung nach § 3 Satz 1 hingegen trägt die Baudienststelle nach § 79 Absatz 3 Satz 2 nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich auf sie überträgt. Hintergrund dieser Einschränkung ist, dass die Nutzer öffentlicher Bauten in zunehmendem Maße selbst für den Bauunterhalt Sorge tragen, sodass die Verantwortlichkeit für den jeweils gegebenen Unterhaltungszustand des Gebäudes nicht mehr der Baudienststelle obliegen kann. Von der Nutzerin oder dem Nutzer wird gefordert, dass sie oder er insoweit eine klare Entscheidung trifft. Entscheidet er sich dafür, die Verantwortung für die Instandhaltung der baulichen Anlage selbst zu tragen, kommt eine Privilegierung nicht in Betracht, sodass die allgemeine Bauaufsicht in diesen Fällen uneingeschränkt zur Anwendung kommt.

Nach § 79 Absatz 3 Satz 3 kann die Baudienststelle Sachverständige in entsprechender Anwendung von § 68 und § 83 sowie aufgrund der auf Grundlage des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. Dies bedeutet, dass die Baudienststelle Prüfaufträge auf Sachverständige übertragen oder Sachverständige in sonstiger Weise heranziehen kann.

Nach § 79 Absatz 3 Satz 4 bleibt die Verantwortung des Unternehmers (§ 55) sowie die Regelungen über die bautechnischen Nachweise (§ 68) von der Verantwortung der Baudienststelle unberührt. Nach § 55 Absatz 1 Satz 1 hat die öffentliche Bauherrschaft geeignete Unternehmer zu bestellen, soweit sie die Unternehmerpflichten nicht selbst erfüllen kann oder will.

d) Absatz 4

In § 79 Absatz 4 findet sich eine Sonderregelung für Bauvorhaben im Sicherheitsbereich, die im Vergleich zu Vorhaben im Anwendungsbereich von § 79 Absatz 1 Satz 1 eine noch weitergehende verfahrensrechtliche Privilegierung mit sich bringt, die materiell-rechtlichen Vorgaben aber unberührt lässt.

Danach sind Bauvorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 erster Halbsatz des Baugesetzbuches aufweisen, vor Baubeginn mit Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der oberen Bauaufsichtsbehörde lediglich zur Kenntnis zu bringen.

Darunter fallen auch Bauvorhaben für den zivilen Bevölkerungsschutz, den Katastrophenschutz oder die Unfallhilfe oder solche, die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen (zum Beispiel Einrichtungen für die Feuerwehren, den Rettungsdienst, Bunkeranlagen und ähnliches) sowie Vorhaben, die eine besondere öffentliche Zweckbestimmung im Sinne des § 37 Absatz 1 BauGB haben.

Die Bauaufsichtsbehörden (§ 57) wirken in diesem Kenntnisgabeverfahren nach § 79 Absatz 4 Satz 3 im Übrigen nicht mit, es sei denn, unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Verfahren nach § 37 BauGB durchzuführen.

Daraus folgt, dass die Vorhaben im Anwendungsbereich des § 79 Absatz 4 einer Baugenehmigung oder Zustimmung nicht bedürfen und Abweichungen nach § 69 nicht gesondert zugelassen werden müssen.

Eine noch weiterreichende Sonderregelung für fliegende Bauten, den Zwecken nach Satz 1 dienen, enthält § 78 Absatz 1 Satz 3, wonach § 79 auf derartige Vorhaben nicht anwendbar ist.

Hintergrund einer derartigen Privilegierung ist, dass Bauvorhaben insbesondere im Sicherheitsbereich auch der Geheimhaltung unterliegen können und diese nicht gewährleistet wäre, wenn eine Vielzahl von Mitarbeitenden der Bauaufsichtsbehörde, die keiner besonderen Sicherheitsprüfung unterliegt, von den Bauvorlagen des betroffenen Vorhabens Kenntnis erlangte.

Die dienstlichen Zwecke der Bundespolizei ergeben sich insbesondere aus § 1 BPolG. Ob ein Bauvorhaben dem Zivil- oder Bevölkerungsschutz dient, ist beispielsweise anhand von §§ 1 ff. ZSKG (Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes) zu ermitteln. Beispielsweise stellen Einrichtungen der Feuerwehr einen wesentlichen Bestandteil des Zivil- und Katastrophenschutzes dar, auch wenn diese landesgesetzlich geregelt sind und in die kommunale Zuständigkeit fallen.

Das Kenntnisgabeverfahren ersetzt das Zustimmungsverfahren und bezieht sich deshalb nur auf nicht verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von Absatz 1 Satz 1. Es entfällt nach § 79 Absatz 4 Satz 2, wenn die Gemeinde nicht widerspricht (Nummer 1), die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen (Nummer 2) und keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 (Nummer 3) vorgeschrieben ist. Damit wird für Vorhaben nach Absatz 4 der Entfall der Zustimmung so geregelt, wie es im Übrigen in der Musterbauordnung generell für das bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren vorgesehen ist. Dies lässt sich damit erklären, dass in diesem Fall kein Bedürfnis für einen klageweise anfechtbaren Verwaltungsakt besteht.

Hinsichtlich der Gemeinde reicht es aus, wenn sie nicht widerspricht, das heißt, sie muss nicht ausdrücklich zustimmen. Ein Nicht-Widersprechen liegt auch dann vor, wenn sie auf eine entsprechende Anfrage hin, mit der sie zur Äußerung innerhalb angemessener Frist aufgefordert wurde, schweigt. Die Frist ist jedenfalls dann angemessen, wenn sie sich an der Zwei-Monats-Frist des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB orientiert. Das (Nicht-)Widersprechen richtet sich nicht unmittelbar gegen das Bauvorhaben, sondern bezieht sich auf die Durchführung des Zustimmungsverfahrens, das heißt, durch den Widerspruch wird verhindert, dass das Zustimmungsverfahren entfällt.

Vom gemeindlichen Nicht-Widersprechen zu unterscheiden ist die ggf. erforderliche Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Bauplanungsrecht. Eine Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Absatz 1 Satz 1 ist nur dann erforderlich, wenn überhaupt ein bauaufsichtliches Verfahren stattfindet. Widerspricht die Gemeinde der Durchführung des Zustimmungsverfahrens nicht und stimmen die Nachbarn dem Bauvorhaben zu, bedarf es nach § 79 Absatz 4 Satz 2 keiner Zustimmung, sodass das bauaufsichtliche Verfahren gänzlich entfällt, es sei denn, es ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 durchzuführen.

Voraussetzung für das Entfallen der Zustimmung ist weiterhin, dass die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. Anders als die Gemeinde müssen die Nachbarn positiv und ausdrücklich zustimmen; das bloße Nicht-Widersprechen reicht in ihrem Fall nicht aus.

Schließlich entfällt die Zustimmung nur dann, wenn keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 vorgeschrieben ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für alle Bauvorhaben, die dem Schutzzweck des Artikels 13 der Seveso-III-RL unterfallen, ein Verfahren stattfindet, in dem die bauplanungsrechtliche Prüfung erfolgt.

e) Absatz 5

Absatz 5 wird neu in die Bauordnung aufgenommen und sieht unter bestimmten Bedingungen vor, dass Regelungen aus dem bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren auch für Bauvorhaben von Gemeinden oder Kreisen Geltung entfalten.

Nach § 79 Absatz 5 gelten die Regelungen des § 79 Absatz 1 Satz 2 bis 5 sowie der Absätze 2 und 3 entsprechend für nicht verfahrensfreie Vorhaben der Kreise und Gemeinden, soweit der Kreis oder die Gemeinde mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen Fachkräften ausreichend besetzt ist und diesen Bediensteten die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung übertragen sind.

Der wesentliche Unterschied zum allgemeinen Zustimmungsverfahren besteht nach § 79 Absatz 5 Satz 2 darin, dass anstelle der oberen Bauaufsichtsbehörde die untere

Bauaufsichtsbehörde zuständig ist. Die Gemeinde ist auch dann als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, wenn sie über ein eigenes Vorhaben zu entscheiden hat.

Das Kenntnisabgabeverfahren nach § 73 Absatz 4 bleibt von § 73 Absatz 5 unberührt, sodass in diesen Fällen die obere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist.

§ 73 Absatz 5 setzt voraus, dass ein Kreis oder eine Gemeinde Bauherrschaft ist. Anders als bei § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 genügt damit das bloße Tätigwerden einer kommunalen Baudienststelle nicht. Unerheblich ist, ob es sich bei der Gemeinde um eine kreisangehörige oder eine kreisfreie Gemeinde handelt. Die förmliche Einrichtung einer Baudienststelle im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist nicht erforderlich, da in Absatz 5 hierauf nicht verwiesen wird.

41. zu Nummer 41 (§ 81 „Einstellung von Arbeiten“)

Es handelt sich in § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 um die Vornahme einer notwendigen Verweiskorrektur infolge der vorgenommenen Änderungen. In § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird ein Rechtsverweis aktualisiert.

42. zu Nummer 42 (§ 83 „Bauüberwachung“)

Nach § 83 Absatz 3 in der geltenden Gesetzesfassung ist der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangt werden.

Nach § 16 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen besteht derzeit eine Gebäudeeinmessungspflicht im Falle der Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück oder bei einer Grundrissveränderung. Die Kosten für das Verfahren tragen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Erbbauberechtigte. Die Verpflichtung besteht nach § 16 Absatz 2 Satz 3 nicht, wenn überwiegende öffentliche Belange oder private Interessen dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster entgegenstehen.

Im Zuge der Verbändeanhörung wurde dargelegt, dass etwa ein Drittel der Gebühren für die Gebäudeeinmessung (rund acht Millionen Euro) auf die Vermessung vor Ort entfällt. Da die Daten des § 83-Nachweises die Anforderungen des Liegenschaftskatasters erfüllen, können diese Kosten bei einer kombinierten Beauftragung eingespart werden. Andernfalls bezahlt die Bauherrschaft beide Vermessungen. Ein weiterer Kostenanteil entfällt auf die Datenaufbereitung für das Kataster. Durch die Nutzung der § 83-Nachweise und eine konsequente Digitalisierung könnten diese Kosten um etwa 20 Prozent reduziert werden.

Der neue § 83 Absatz 3 trägt dem vorstehenden Rechnung, Doppelbeauftragungen werden vermeiden. In Kombination mit der Änderung in § 84 Absatz 4 wird damit ein Beitrag zur Baukostensenkung geleistet.

Im Übrigen erfolgen in Absatz 5 und 6 Aktualisierungen von Rechtsverweisen.

43. zu Nummer 43 (§ 84 „Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung“)

Die Änderungen in § 84 Absatz 2 sind redaktioneller Art. In § 84 Absatz 4 erfolgen Klarstellungen im Hinblick auf die Fertigstellungsanzeige. Des Weiteren wird zudem ein neuer Satz 3 aufgenommen, der eine Erleichterung im Hinblick auf den Schall- und Wärmeschutz damit eine Verknüpfung zur Erfüllungserklärung nach dem Gebäudeenergiegesetz schafft.

44. zu Nummer 44 (§ 86 „Ordnungswidrigkeiten“)
Es handelt sich um Folgeänderungen.

45. zu Nummer 45 (§ 87 „Rechtsverordnungen“)
Es handelt sich um eine Folgeänderung im Zusammenhang mit § 3 „Allgemeine Anforderungen“ und um die Aktualisierung eines Rechtsverweises.

46. zu Nummer 46 (§ 88 „Technische Baubestimmungen“)
Es handelt sich um eine Folgeänderung im Zusammenhang mit § 3 „Allgemeine Anforderungen“ und um die Aktualisierung eines Rechtsverweises.

47. zu Nummer 47 (§ 89 „Örtliche Bauvorschriften“)
Mit der Änderung von § 89 Absatz 2 Satz 2 werden – neu – auch die Vorschriften über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB und befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB in Bezug genommen.

Mit der Änderung in § 89 Absatz 4 werden materiell-rechtliche Erleichterungen für Anlagen nach § 62 Absatz 1a und § 79 Absatz 4 geschaffen. Durch die Unanwendbarkeit der Anforderungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 89 auf diese Vorhaben werden die öffentlichen Bauherrschaften von der Beachtung örtlicher Bauvorschriften entlastet. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung sowohl für die Vereinfachung von international, bundesweit, landesweit oder kommunal einheitlichen Planungen als auch für die effiziente und zeitsparende Nutzung von Wiederholungsplanungen und/oder von seriell-umzusetzenden Bauvorhaben.

48. zu Nummer 48 (§ 90 „Übergangsvorschriften“)
Das Recht der Bauherrschaft, die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts zu beantragen, wird für die durch § 74 Absatz 3 Satz 1 vorgesehene Genehmigungsfiktion ausgeschlossen. Damit kann die Genehmigungsfiktion nur für solche Bauanträge greifen, die ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt werden.

Artikel 2

Änderung des Denkmalschutzgesetzes

1. zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)
Nummer 1 nimmt eine erforderliche Folgeänderung in der Inhaltsübersicht auf.

2. zu Nummer 2 (§ 9 „Erlaubnispflichten bei Baudenkmälern“)
In § 9 Absatz 4 wird ein neuer Satz 3 klarstellend aufgenommen: Die Erlaubnisfreiheit von Ersatzneubauten ergibt sich unter anderem für Landesstraßen bereits aus § 9a Absatz 2 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen.

Gleiches gilt nach § 9a Absatz 4 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen für Bundesstraßen in der Auftragsverwaltung des Landes. Mit der Regelung im Denkmalschutzgesetz soll klargestellt werden, dass die Erlaubnisfreiheit für alle Infrastrukturvorhaben auf Bundes- und Landesebene gilt. Die Vorhabenträger werden die Denkmalbehörden im Rahmen der Ersatzneubauplanung zu beteiligen haben, um ihnen Gelegenheit zu geben, die berechtigten Interessen des Denkmalschutzes einzubringen.

3. zu Nummer 3 (§ 15 „Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern“)

Durch die Änderung soll klargestellt werden, dass auch die Denkmalbehörden neben den Denkmalfachämtern bei fachgerechtem Vorgehen zu Nachforschungen im Zusammenhang mit Bodendenkmälern berechtigt werden und keiner Erlaubnis bedürfen. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung und Stärkung von Kommunen, die eine Kommunalarchäologie eingerichtet haben.

4. zu Nummer 4 (§ 21 „Aufbau, Aufgaben und Zuständigkeit der Denkmalbehörden“)

§ 21 Absatz 4 Satz 1 regelt bisher, dass, wenn das Land Nordrhein-Westfalen oder der Bund als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Denkmals betroffen ist, anstelle der Unteren Denkmalbehörde die zuständige Bezirksregierung entscheidet. Durch die Änderung in Satz 1 werden auch die in § 38a Absatz 2 genannten Baudenkmäler in den Geltungsbereich einbezogen. Die Oberste Denkmalbehörde kann bisher nach Satz 2 im Einzelfall die Zuständigkeit auf die Untere Denkmalbehörde übertragen. Durch die Ergänzung kann die Oberste Denkmalbehörde im Einzelfall künftig die Zuständigkeit auch an sich ziehen dürfen. Mit dem neuen Satz 3 wird eine Berichtspflicht gegenüber dem zuständigen Landtagsausschuss eingeführt, um diesen über die Anwendung des geänderten Satzes 2 zu informieren.

5. zu Nummer 5 (§ 23 „Denkmalliste“)

§ 23 Absatz 4 Satz 1 regelt das Eintragungsverfahren und sieht dafür unverändert drei Alternativen zur Einleitung des Eintragungsverfahrens vor. Die Eintragung von Amts wegen, auf Anregung der Eigentümerin oder des Eigentümers oder auf Antrag – neu – der Direktorin oder des Direktors eines Landschaftsverbandes.

Das Denkmalschutz für das Land Nordrhein-Westfalen sieht – im Übrigen seit dem ersten Inkrafttreten 1980 – an verschiedenen Stellen die explizite Nennung der Landschaftsverbände vor. Um zu einer Klarstellung und zugleich Harmonisierung des Regelwerks zu kommen, kommt das Recht einen Antrag auf Einleitung eines Eintragungsverfahrens ab Inkrafttreten des Gesetzes der Direktorin oder dem Direktor eines Landschaftsverbandes zu. Siehe dazu auch nachfolgende Begründung zur Änderung des § 24 „Verfahren“.

6. zu Nummer 6 (§ 24 „Verfahren“)

§ 24 Absatz 2 Satz 1 sieht grundsätzlich vor, dass die Unteren und Oberen ihre Entscheidungen nach diesem Gesetz nach Anhörung des zuständigen Landschaftsverbandes treffen. Mit der Formulierung „des [..] Landschaftsverbandes“ wurde im Zuge der Neufassung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzes die damals seit 1980 geltende Formulierung aus § 21 Absatz 4 Satz 1 a.F. aufgenommen.

In Bezug auf die bisherige Rechtslage wurde in der Gesetzesbegründung zur Neufassung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (LT.-Drucksache-Nummer 17/16518) wie folgt kommentiert: „Im Gegensatz zu § 22 Absatz 3 DSchG, wo ausdrücklich die Denkmalpflegeämter genannt sind, ist in § 21 Absatz 4 DSchG von der Mitwirkung des Landschaftsverbandes an den Entscheidungen der Denkmalbehörden die Rede. Der Wortlaut der Vorschrift spricht also dafür, dass der Landschaftsverband als Körperschaft des öffentlichen Rechts mitwirkungsberechtigt ist. Nach Auffassung von Schönstein (a.a.O., § 21 RdNr. 69) ist die Entscheidung, welche Dienststelle diese Funktion wahrnimmt, prinzipiell dem Direktor des Landschaftsverbandes überlassen (§ 17 Absatz 1 Buchstabe c LVerbO). Hiernach ist es zwar zweckmäßig, das Mitwirkungsrecht den Denkmalpflegeämtern zuzuweisen; denkbar ist aber auch die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch andere Organisationseinheiten des

Landschaftsverbandes. […]“ (aus: Davydov/Hönes/Ringbeck/Stellhorn, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, Kommentar 6. Auflage, zu § 21 RdNr. 14).

Obwohl mit der Neufassung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes ausdrücklich der „Landschaftsverband“ in Bezug genommen wurde, wurde in der Praxis diese Zuständigkeitszuweisung nicht umgesetzt. Daher wird in Absatz 2 nunmehr explizit geregelt, dass die Unteren und Oberen Denkmalbehörden ihre Entscheidungen nach Anhörung der zuständigen Direktorin oder des Direktors eines Landschaftsverbandes treffen. In Absatz 2 Satz 2 wird – zur Verfahrensbeschleunigung – die Äußerungsfrist von zwei Monaten auf einen Monat verkürzt. Die Änderung in Absatz 2 Satz 3 stellt eine Folgeänderung dar.

§ 24 Absatz 4 wird aufgehoben. Absatz 4 sah bisher eine lex specialis für die Bodendenkmalpflege vor. Die Aufhebung des Absatzes 4 führt dazu, dass auch bei Bodendenkmälern die Denkmalbehörden ihre Entscheidungen nach Anhörung der Direktorin oder des Direktors eines Landschaftsverbandes – und nicht mehr im Benehmen – treffen. Neben einer Vereinheitlichung der Verfahren trägt dies insbesondere zu einer Verfahrensbeschleunigung bei. Ebenso trägt der Wegfall des Benehmens auch in Verfahren der Bodendenkmalpflege den Kompetenzen der nordrhein-westfälischen Kommunalarchäologien Rechnung und stärkt die Entscheidungshoheit der Denkmalbehörden.

Nach der bisherigen Regelung in § 24 Absatz 5 konnte die zuständige Denkmalbehörde die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach diesem Gesetz für höchstens zwei Jahre aussetzen, soweit dies zur Klärung der Belange des Denkmalschutzes, insbesondere für Untersuchungen des Denkmals und seiner Umgebung, erforderlich war. Diese Frist wird auf ein Jahr verkürzt und folgt dem Gedanken der Verfahrensbeschleunigung.

In § 24 Absatz 6 Satz 2 (neu) erfolgt eine gesetzliche Klarstellung: Das sogenannte „Ministeranrufungsverfahren“ kann durch die Landesdirektorin oder den Landesdirektor nach Zugang des Entscheidungsentwurfes durch die Untere Denkmalbehörde an den Landschaftsverband ausgelöst werden. Der „Zugang“ ist bundesgesetzlich definiert. Die bisherige Begriffsverwendung „nach Kenntnisnahme“ ist hingegen nicht dokumentationssicher überprüfbar.

7. zu Nummer 7 (§ 28 „Landesdenkmalrat“)

Mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 wurde erstmals mit § 28 ein Landesdenkmalrat in das Gesetz aufgenommen. § 28 Absatz 1 wird neu gefasst: Der Landesdenkmalrat wird von der Obersten Denkmalbehörde mindestens einmal jährlich einberufen. Die Zusammensetzung des Landesdenkmalrates ergibt sich indes unverändert aus § 28 Absatz 2.

8. zu Nummer 8 (§ 29 „Landespreis für Denkmalpflege und Denkmalschutz Nordrhein-Westfalen“)

§ 29 wurde erstmals mit der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 in das Gesetz aufgenommen und sieht bisher eine „Kann-Regelung“ in Bezug auf das Verleihen eines Landespreises für Denkmalpflege Nordrhein-Westfalen durch das für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständige Ministerium vor. Mit der Neufassung des § 29 bekommt der Landespreis einerseits eine neue Bezeichnung und zum anderen wird festgelegt, dass dieser Landespreis zukünftig verliehen wird. Eine Preisauslobung kann beispielsweise thematisch erfolgen („Barrierefreiheit und Denkmalschutz“, „Klimaschutz und Denkmalschutz“ oder Anderes), um herausragende

Leistungen mit Beispielwirkung im Land Nordrhein-Westfalen für Denkmalpflege und Denkmalschutz besonders zu würden.

9. zu Nummer 9 (§ 38a „Besondere Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes“)

§ 38a wird neu in das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der veränderten internationalen Sicherheitslage soll der öffentliche Belang der nationalen Sicherheit auch im Bereich des Denkmalschutzes aufgewertet werden. Die in § 38a Absatz 1 Satz 1 genannten Anlagen korrespondieren – mit Ausnahme der Bauten mit besonderer öffentlicher Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 Baugesetzbuch – mit der Aufzählung in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (siehe dort zu § 79; auf die dort getroffenen Erläuterungen wird grundsätzlich verwiesen). Die genannten Anlagen sind in der Regel nicht öffentlich zugänglich. Darüber hinaus unterliegen insbesondere die Anlagen der Landes- oder Bündnisverteidigung einer gesteigerten Geheimhaltung.

Aus der Natur der Sache heraus ergibt sich für die genannten Anlagen eine besondere Zweckbestimmung, die dem Schutz der Bevölkerung dienen. Einerseits ist daher der Schutzzweck des Denkmalschutzes – die Erhaltung von Kulturgütern vergangener Zeiten – auch auf Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes präsent. Andererseits sind die Anlagen im Sicherheitsinteresse der Nutzung und der Veränderbarkeit unterworfen. Die Dringlichkeit sicherheitsrelevanter Bedürfnisse Rechnung tragen zu müssen, hat sich erstmals seit dem Kalten Krieg massiv verschoben. Daher wird in § 38a Absatz 1 Satz 1 geregelt, dass bei Vorhaben an oder auf Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes, die den genannten Zwecken dienen, eine, den jeweils aktuellen Anforderungen entsprechende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Damit einher geht ein Anerkenntnis, dass die jederzeitige Nutzung und Nutzbarkeit, die sich schnell ändern kann, in der Regel Vorrang gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes hat.

Absatz 1 Satz 2 regelt sodann auf formaler Ebene, dass, aufgrund des besonderen Ausnahmefalls ein Kenntnisgabeverfahren gegenüber den oberen Denkmalbehörden etabliert wird. Das jeweilige Vorhaben ist, sofern es ein Baudenkmal betrifft, vor Baubeginn der Oberen Denkmalbehörde in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Dieses denkmalrechtliche Kenntnisgabeverfahren ist dem bauordnungsrechtlichen Kenntnisgabeverfahren (siehe insoweit zu § 79 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) nachgezeichnet.

Absatz 1 Satz 3 sieht vor, dass eine Zustimmung der Oberen Denkmalbehörde im Sinne einer denkmalrechtlichen Erlaubnis entfällt, wenn die Obere Denkmalbehörde nicht binnen eines Monats nach Zugang widerspricht. Satz 4 regelt, in entsprechender Übersetzung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens, dass die Unteren Denkmalbehörden und die Landschaftsverbände nicht mitwirken. Sofern ergänzende Verwaltungsvorschriften erforderlich sein sollten, können diese auf Grund des § 42 Absatz 3 erlassen werden.

§ 38a Absatz 2 sieht auch für die dort genannten Anlagen, sofern sie unter Denkmalschutz stehen, das Kenntnisgabeverfahren gegenüber den Oberen Denkmalbehörden vor. Auch für diese Anlagen wird gesetzlich definiert, dass eine, den jeweils aktuellen Anforderungen entsprechende, Nutzung vorhandener Baudenkmäler im überragenden öffentlichen Interesse liegt.

Artikel 3

Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften
Im Zuge der Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ wurden wiederholt Änderungsbitten im Hinblick auf das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften formuliert. Aktuell gibt es im Land vier gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften.

1. zu Nummer 1 (§ 2 „Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft“)
Über den neuen § 2 Absatz 3 soll der Zugang zu grundlegenden Daten von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie von Erbbauberechtigten für Immobilien- und Standortgemeinschaften in der Gründungsphase erleichtert werden. § 2 Absatz 3 Satz 1 sieht daher eine Kann-Regelung für die Kommunen im Zusammenhang mit der Herausgabe von Daten vor. Voraussetzung ist, dass ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann. § 2 Absatz 3 Satz 3 regelt daher, wie das berechtigte Interesse nachgewiesen werden kann. § 2 Absatz 3 Satz 4 und 5 beinhalten in der Folge Regelungen über den Schutz von herausgegebenen Daten. In der Folge wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

2. zu Nummer 2 (§ 3 „Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft“)
§ 3 Absatz 1 Satz 1 sieht bisher vor, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaft den Erlass einer Satzung nach § 1 Absatz 1 schriftlich beantragt. Mit der Streichung des Wortes „schriftlich“ wird das Schriftformerfordernis aufgegeben. § 3 Absatz 1 Satz 1 regelt damit nur den Grundsatz und lässt die Form der Beantragung offen: Diese kann schriftlich oder in Textform nach § 126b BGB (zum Beispiel per E-Mail) abgegeben werden.

Der neu in § 3 Absatz 1 eingefügte Satz 3 nimmt eine Bestimmung im Hinblick auf das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept auf, welches mit dem Antrag auf Erlass einer Satzung vorzulegen ist. Durch den § 3 Absatz 1 Satz 3 wird die Aufnahme einer Reserveposition in dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ermöglicht. Darüber können beispielsweise Kostensteigerungen oder ergänzende Maßnahmen im Umsetzungsprozess aufgefangen werden. Über die vorgesehene Begrenzung auf maximal 10 Prozent der Ausgaben soll eine ausreichende Bestimmtheit des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes gesichert werden.

§ 3 Absatz 8 (neu) sieht vor, dass der Immobilien- und Standortgemeinschaft eine Rolle als Aufgabenträgerin zugewiesen wird. Damit erhält sie die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den sie betreffenden Stadtentwicklungsprozessen abzugeben. Die gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaft wird hierdurch explizit keine Trägerin öffentlicher Belange. Die Beteiligung bleibt freiwillig.

3. zu Nummer 3 (§ 4 „Abgabenfestsetzung, -erhebung und -verwendung, sonstige Einnahmen“)
Infolge der Grundsteuerreform scheidet die Verwendung des Einheitswertes als zugelassene Bezugsgröße für die Ermittlung des Grundstückswertes seit dem 1. Januar 2025 aus. Vor diesem Hintergrund bedarf es Änderungen in § 4.

Die Änderungen in § 4 Absatz 1 und 2 sind redaktioneller Art. In § 4 Absatz 6 Satz 2 Nummer 1 wird die bisherige Bezugsgröße „Einheitswert“ ersetzt. Zukünftig gilt nach Nummer 1 als zulässiger Verteilungsmaßstab der für alle Grundstücke nach einem

einheitlichen Maß bemessene Wert des Grundstücks. Die weiteren Nummern 2 bis 4 in Absatz 6 Satz 2 bleiben unverändert als zulässige Verteilungsmaßstäbe erhalten.

§ 4 Absatz 6 Satz 4 sah bisher vor, dass die Höhe der Abgabe für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 Prozent des Einheitswertes eines Grundstückes nicht überschreiten darf. Im Zuge des in § 4 Absatz 6 Satz 2 Nummer 1 angepassten Verteilungsmaßstabes ist unverändert eine Regelung zur Deckelung der Abgabe erforderlich: § 4 Absatz 6 Satz 4 sieht daher – neu – vor, dass die Höhe der jährlichen Abgabe 1 Prozent des Bezugsbodenwertes nicht überschreiten darf. § 4 Absatz 6 Satz 5 nimmt sodann eine Definition des Bezugsbodenwertes vor.

Infolgedessen wird der bisherige § 4 Absatz 6 Satz 5 zu Satz 6 und erfährt redaktionelle Änderungen.

In § 4 Absatz 8 Satz 3 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen und so das bisherige Schriftformerfordernis aufgegeben. § 4 Absatz 8 Satz 3 regelt damit nur den Grundsatz und lässt die Form der Beantragung offen: Diese kann schriftlich oder in Textform nach § 126b BGB (zum Beispiel per E-Mail) abgegeben werden. Das Nähere im Hinblick auf den Nachweis der ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Mittelverwendung kann in der Satzung (§ 1 Absatz 1) durch die Gemeinde geregelt werden.

Die weiteren Änderungen in § 4 Absatz 9 und 10 sind redaktioneller Art. In § 4 Absatz 11 Satz 1 erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Rückübertragung von nicht verwendeten Finanzmitteln an die Gemeinde – diese sind nach Außerkrafttreten der Satzung nach § 1 Absatz 1 an die Gemeinde zurückzuzahlen. Wie bisher zahlt die Gemeinde dann die übertragenen Finanzmittel an die Abgabenpflichtigen zurück (§ 4 Absatz 11 Satz 2).

§ 4 Absatz 12 wird neu in das Gesetz aufgenommen: Der neu eingefügte Absatz ermöglicht der Immobilien- und Standortgemeinschaft nach Satz 1 sonstige Einnahmen aus eigener wirtschaftlicher Tätigkeit zu erwirtschaften. Satz 2 sieht folgerichtig vor, dass sich hieraus etwaig ergebende Einnahmeüberschüsse im Sinne der Zielsetzung der gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft zu verwenden sind.

In der Folge der Neueinfügung des Absatzes 12 wird die Überschrift des § 4 um „sonstige Einnahmen“ ergänzt.

4. zu Nummer 4 (§ 5 „Geltungsdauer“)

§ 5 Absatz 1 Satz 1 regelt das Außerkrafttreten einer Satzung über eine Immobilien- und Standortgemeinschaft. Diese tritt bisher spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Die Frist wird auf acht Jahre verlängert.

Artikel 4

Inkrafttreten

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.