

Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Juni und Juli 2013

TOP 1

BauGB-Novelle und Durchführungsverordnung zum BauGB

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 wurde am 20.06.2013 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1548) verkündet. Es enthält in Artikel 1 Änderungen des Baugesetzbuchs und in Artikel 2 Änderungen der Baunutzungsverordnung. Artikel 1 Nummer 9, 18 und 33 sowie in Nummer 34 § 245a Absatz 2 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 Nummer 25 und 28 treten sechs Monate nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz drei Monate nach Verkündung in Kraft.

Der von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2013 beschlossene Mustereinführungserlass wurde an die Bezirksregierungen versandt und auf der Homepage des MBWSV eingestellt.

Schwerpunkte des Gesetzes sind:

- im BauGB:
 - soweit insbesondere bauaufsichtliche Interessen berührt sind: neue Abweichungsmöglichkeit vom Gebot des Einfügens in § 34 BauGB, Einschränkung der Privilegierung der Intensivtierhaltung (Entprivilegierung ab Pflicht zur standortbezogenen Vorprüfung, Kumulationsregelung des UVPG) in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Änderung der Privilegierungstatbestandes für Biomasseanlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, neuer Begünstigungstatbestand in § 35 Abs. 4 BauGB.
 - ansonsten: Klarstellung für den Abschluss von Erschließungsverträgen mit kommunalen Eigengesellschaften, Verbesserung der Handlungsfähigkeit der Kommunen beim Umgang mit Schrottimmobilien, verschiedene Änderungen im Abschnitt über die Bauleitplanung (Steuerung von Spielhallen, Fristverlängerung für Zurückstellung von Baugesuchen bei Aufstellung von Flächennutzungsplanungen bspw. für Windkonzentrationszonen).

- in der BauNVO: Zulässigkeit von KITAS in reinen Wohngebieten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und KWK-Anlagen, größerer Spielraum für Abweichungen von Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen (Stichwort Nachverdichtung).

Zwar wurden nicht alle Forderungen NRWs (z. B. Streichung des neuen § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB) oder die Position des Bundesrates (bspw. auch zur Wertermittlung) 1:1 übernommen, aber unter Berücksichtigung der dargestellten Verbesserungen enthält das Änderungsgesetz viele Regelungen, die aus Sicht der Kommunen dringend erforderlich sein dürften.

Die neue Vorschrift des § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB ist eng auszulegen, da es sich um eine Ausnahmegesetzvorschrift handelt.

Aufgrund des Ablaufs der Befristung des Bürokratieabbaugesetzes I war die Kommunalaufsicht vom 01.01.2013 bis 26.07.2013 zuständig für die Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens der Gemeinde gem. § 36 BauGB. Seit dem 27.07.2013 ist aufgrund einer Änderung der DVO-BauGB (§ 2 Abs. 3) wieder die Genehmigungsbehörde zuständig. Laufende Verfahren sind von der Kommunalaufsicht an die zuständige Genehmigungsbehörde abzugeben.

TOP 2

§ 55 BauO NRW – Barrierefreiheit

Gem. § 55 Abs. 1 BauO NRW müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Gemäß § 55 Abs. 2 S. 2 BauO NRW müssen bei Stellplätzen und Garagen mindestens 1 v. H. der Einstellplätze, mindestens jedoch ein Einstellplatz, für schwerbehinderte Menschen vorgehalten werden.

In Bezug auf die baurechtlichen Anforderungen ist für den Bereich der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Gebäude im Wesentlichen die DIN 18040-1 heranzuziehen. Nr. 4.2.2 der DIN 18040-1 sieht vor, dass PKW-Stellplätze, die für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen werden, entsprechend zu kennzeichnen sind und in der Nähe der barrierefreien Zugänge angeordnet werden **sollten**, d. h. dass es nur in begründeten Ausnahmefällen andere Standorte geben kann. Die DIN 18024-2 (Vorgängernorm der DIN 18040-1) sah vor, dass rollstuhlgerechte Stellplätze unmittelbar am Haupteingang eines öffentlich zugänglichen Gebäudes liegen sollten.

Es kann sinnvoll sein, die normkonforme Anordnung der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen ggf. durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festzulegen.

Die Umsetzung der von der Landesregierung politisch geforderten Inklusion an bestehenden (bestandgeschützten) Schulen hat zunächst baurechtlich keine Auswirkungen. Nachrüstungen, u. a. in Bezug auf die Herstellung der Barrierefreiheit oder den baulichen Brandschutz, können aber z. B. dann erforderlich werden, wenn bauliche Änderungen an den Schulgebäuden vorgenommen werden und diese insoweit nicht mehr bestandgeschützt sind.

Daneben sollte die Brandschutzordnung, die Regelungen in Bezug auf die Rettung von Personen enthält (z. B. Räumungskonzepte), regelmäßig angepasst werden.

TOP 3

Wegfall der Beteiligung der Arbeitsschutzverwaltung im Baugenehmigungsverfahren

Der Erlass des MBWSV vom 08.03.2013 (Az.: VIA3-100) wurde zuvor mit dem für Fragen des Arbeitsschutzes zuständigen Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales NRW abgestimmt und trägt dem Umstand Rechnung, dass die Arbeitsschutzverwaltung sich nicht mehr im Stande sieht, fachliche Stellungnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abzugeben.

Die Bauaufsichtsbehörden haben demnach Baugenehmigungen ohne Beteiligung der für den Arbeitsschutz zuständigen Behörden zu erteilen mit dem Hinweis, dass die Belange des Arbeitsschutzes von den Bauherrinnen und Bauherren zu beachten sind.

Die Bauaufsichtsbehörden beurteilen allerdings weiterhin die Belange des Arbeitsschutzes eigenständig, die sie auch bislang ohne Beteiligung der Arbeitsschutzverwaltung geprüft haben (siehe Nr. 54.31 der ehemaligen VV BauO NRW).

Dort, wo eine Prüfung des Arbeitsschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde nicht in Betracht kommt, weil sie nicht über die erforderlichen Fachkräfte verfügt, kann sie gem. § 61 Abs. 3 BauO NRW Sachverständige heranziehen, deren Honorar dann im Rahmen der Genehmigungsgebühr mit dem Bauherrn abzurechnen wäre.

TOP 4

Rückbauverpflichtung gem. § 35 Abs. 5 S. 3 BauGB

Nach Nr. 5.2 des Außenbereichserlasses sind bisher verschiedene Varianten zur Sicherstellung der in § 35 Abs. 5 S. 3 BauGB geforderten Rückbauverpflichtung möglich, wobei eine Mehrfachabsicherung in der Form, dass neben einer Baulasteintragung zusätzlich auch eine Bankbürgschaft vorliegen muss, als nicht erforderlich angesehen wurde.

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 17.10.2012 – 4 C 5/11 – (s. [Anlage 1](#)) ist davon auszugehen, dass in den Fällen, in denen das BauGB eine Rückbauverpflichtung fordert, auch die Absicherung des Liquiditätsrisikos gewährleistet sein muss. Eine Baulast reicht somit nicht aus. Das Mittel der Wahl ist deshalb die Bankbürgschaft, deren Höhe sich je nach Einzelfall z. B. an einem bestimmten Prozentsatz der Herstellungskosten oder einem bestimmten Betrag je MW installierter Leistung orientieren sollte. Der Außenbereichserlass wird im Rahmen der aufgrund der BauGB-Novelle ohnehin anstehenden Überarbeitung auch insoweit aktualisiert werden.

TOP 5

Duldung der Nutzung illegaler baulicher Anlagen

Nach § 61 Abs. 1 BauO NRW haben die Bauaufsichtsbehörden nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften unter anderem bei der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen zu treffen. Dazu gehört auch die Befugnis, die illegale Nutzung baulicher Anlagen zu untersagen. Grundsätzlich ist zu fordern, dass die unrechtmäßige Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb eines zumutbaren Zeitraums beseitigt oder ihre Nutzung aufgegeben wird. In begründeten Fällen kann die Frist zur Vollziehung der Ordnungsverfügung in begrenztem Umfang verlängert werden (befristete Duldung), wenn der Ordnungspflichtige im Gegenzug auf Rechtsbehelfe gegen die Ordnungsverfügung verzichtet. Die durchschnittliche Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens kann dabei zugrunde gelegt werden (ca. 2 bis 3 Jahre). Längere Duldungsfristen kommen nur in besonderen Fällen in Betracht (z. B. besonders schutzwürdiges Vertrauen, unverhältnismäßige Härte) und sollen eine Dauer von ca. 5 Jahren in der Regel nicht überschreiten.

Eine Regelung, wonach die Bauaufsichtsbehörde ihr ordnungsbehördliches Einschreiten gegen von vornherein illegale bauliche Anlagen auf einen bestimmten Stichtag stützt, kommt allenfalls ausnahmsweise in Betracht.

TOP 6

Nutzungsänderung von Kirchen

Veranstaltungen in Kirchen führen dann nicht zu einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung, wenn

- sie einen **geistlichen Bezug** haben und
- sich die **Anzahl der Personen/Besucher** der Veranstaltung im Rahmen des für Gottesdienste üblichen bewegt.

Der geistliche Bezug ist weit zu fassen (Orgelkonzert, Konzert eines Gospelchores oder einer christlichen Rockband usw.); liturgiefremde Veranstaltungen wie z. B. sog. „Techno-Erweckungserlebnisse“ oder Diskonächte fallen nicht darunter.

Indizien für eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung können z. B. Eintrittsgeld oder ein externer Veranstalter sein.

Gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 SBauVO gelten die Vorschriften der Sonderbauverordnung nicht für Räume, die dem Gottesdienst gewidmet sind. Diese Vorschrift ist nach Sinn und Zweck der Regelung (Schutz von Leib und Leben von Personen) dahingehend auszulegen, dass es auf den Widmungszweck und eine zweckentsprechende Nutzung der baulichen Anlage ankommt. Werden die Räume außerhalb des Widmungszwecks genutzt, gilt § 1 Abs. 3 Nr. 1 SBauVO nicht mehr mit der Folge, dass die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung auf der Grundlage der SBauVO bzw. des § 54 BauO NRW zu prüfen ist.

Den Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, den Kirchengemeinden eine bauaufsichtliche Beratung – auch außerhalb etwaiger Genehmigungsverfahren – anzubieten (z. B. zu geeigneten Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheitsvorkehrungen).

TOP 7

Weitere Anwendung der VV BauO NRW

Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) war bis zum 31.12.2005 befristet und entfaltet seit diesem Zeitpunkt keine unmittelbare Wirkung mehr. Die Bauaufsichtsbehörden haben die Verwaltungsvorschrift jedoch weiterhin zur Grundlage ihrer Entscheidungen zu machen, weil sie die Rechtsauffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde wiedergibt, solange diese durch Erlass nicht etwas anderes regelt. Sofern von der in der VV BauO NRW geregelten Vorgehensweise – und damit von der bisherigen Verwaltungspraxis – abgewichen werden soll, werden

die Bauaufsichtsbehörden gebeten, die oberste Bauaufsichtsbehörde hierüber zu informieren.

TOP 8

Begründung von Nebenbestimmungen

Verwaltungsakte müssen begründet werden, es sei denn, es bedarf keiner Begründung (§ 39 Abs. 1 i. V. m. § 39 Abs. 2 VwVfG NRW).

Eine Baugenehmigung, die antragsgemäß erteilt wird (rein begünstigender Verwaltungsakt), muss nicht begründet werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG NRW).

Wird die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt (Auflage, Bedingung, Befristung), müssen diese jeweils begründet werden, weil sie den Antragsteller belastende Regelungen beinhalten.

Dies gilt auch, wenn in der Baugenehmigung für Sonderbauten besondere Anforderungen nach § 54 BauO NRW gestellt werden.

Werden Stellungnahmen von den im Genehmigungsverfahren beteiligten Fachbehörden als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen, reicht es nicht aus, diese als Anlagen beizufügen und in der Baugenehmigung lediglich hierauf zu verweisen. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich hinsichtlich der Begründung solchen Nebenbestimmungen erkennbar mit den Forderungen der Fachbehörden auseinandergesetzt haben und diese einem Dritten erklären können. Sofern Unklarheiten oder Widersprüche in den von den Fachbehörden formulierten Nebenbestimmungen erkennbar sind, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde, diese im Vorfeld mit den Fachbehörden zu klären.

TOP 9

Nutzungsänderung von Wohnungen zu Pflege- und Betreuungseinrichtungen

Die Landesregierung hat am 11.07.2013 einen Gesetzentwurf für die Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes – WTG – in den Landtag eingebracht (Artikel 2 des Entwurfs des GEPA NRW). Außerdem hat das zuständige Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter NRW dem Landtag auch den Entwurf der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG-DVO) zur Abstimmung vorgelegt.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Pflege- und Betreuungseinrichtungen bleiben davon unberührt. Auf die Ausführungen zur Einstufung von Seniorenwohngemeinschaften in der Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2009 wird verwiesen. Die Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen gibt Hinweise dazu, wann selbstbestimmtes Wohnen vorliegt (http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Bauen/Pflege-und_Betreuungseinrichtungen/Richtlinie_vom_17_03_2011.pdf).

TOP 10

§ 2 Abs. 5 S. 2 BauO NRW – Hinweise zum Begriff Staffelgeschoss

Ein Staffelgeschoss im Sinne von § 2 Abs. 5 S. 2 BauO NRW liegt dann vor, wenn die Außenwände des obersten Geschosses gegenüber den frei stehenden Außenwänden des Gebäudes **allseitig** zurückweichen. In der offenen Bauweise bezieht sich das Zurückweichen auf alle vier Außenwände, in der geschlossenen Bauweise nur auf zwei Außenwände.

Durch Maßnahmen wie bspw. der (nachträgliche) Anbau eines Treppenhauses oder eines Aufzuges wird das Zurückweichen mitunter unterbrochen, so dass dann kein Staffelgeschoss mehr vorliegt.

Dies ist unter folgenden Voraussetzungen, die sämtlich erfüllt sein müssen, nicht der Fall:

1. Die Unterbrechung ist erforderlich, um das Staffelgeschoss zu erschließen.
2. Die Unterbrechung beschränkt sich auf das hierfür unumgängliche Maß.
3. Die Unterbrechung stellt sich im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudefassade als geringfügig dar.

TOP 11

Baugenehmigungspflicht von Sportflächen

Die Bauministerkonferenz hat in einer Sitzung im Jahr 2005 die Auffassung vertreten, dass unverändert bleibende Flächen, die zum Starten und Landen von Gleitschirm- und Drachenfliegern genutzt würden, nicht als Sport- und/ oder Spielfläche zu betrachten seien. Diese Konstellation dürfte jedoch nicht dem Regelfall entsprechen. Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 14.6.2010 – 7 A 2836/08 – zu diesem Thema zutreffend ausgeführt, dass gerade bei einem Modellfluggelände eine Sportfläche entsteht, weil die Fläche für diese Zwecke entsprechend hergerichtet wird. Es führte hierzu Folgendes aus:

„Was unter einer Sportfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 BauO NRW zu verstehen ist, ist entsprechend den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen ausgehend vom allgemeinen Sprachgebrauch der normierten Begrifflichkeit, dem Regelungszusammenhang, in dem die Vorschrift steht, und ihrem Regelungszweck zu ermitteln. Ausgehend hiervon handelt es sich bei einer Sportfläche von der Funktion her um eine solche, die der Ausübung einer Sportart bzw. mehrere Sportarten dient. Weitere Voraussetzung für die Annahme einer Sportfläche ist, dass die Fläche in irgendeiner Weise von der Umgebung abgegrenzt und entsprechend den Zwecken der jeweiligen Sportart hergerichtet ist. Die Nutzung der Fläche zu dem genannten Zweck muss sich **äußerlich sichtbar manifestieren. Hingegen setzt der Begriff der Sportfläche nicht weitergehend eine Bautätigkeit im engeren Sinne voraus.** Die Genehmigungsfiktion des § 2 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 BauO NRW greift vielmehr unter den ge-

nannten Voraussetzungen auch dann, wenn die in Rede stehende Fläche bzw. der Platz **lediglich aus einer gemähten Grasfläche besteht.**“

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind die mit der Nutzung verbundenen baurechtlich relevanten Fragen (u. a. verkehrliche Erschließung, Stellplatzfrage, Vereinbarkeit mit § 35 BauGB) zu prüfen.

TOP 12

§ 9 Abs. 1 BauO NRW – Begrünungspflicht

Bekieste oder geschotterte Flächen (z. B. im straßenseitigen Grundstücksbereich vor Gebäuden) genügen nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 1 BauO NRW, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Die Bauaufsichtsbehörden haben gem. § 61 BauO NRW nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn sie Kenntnis von derartigen Flächen erhalten.

Im Rahmen der Bauberatung, durch ein Merkblatt oder durch einen entsprechenden Hinweis in der Baugenehmigung oder im Rahmen der Bauüberwachung können die Bauaufsichtsbehörden die Bauherren auf die Einhaltung der Begrünungspflicht hinweisen.

TOP 13

§ 79 BauO NRW Fliegende Bauten - Grundlagen für die Gebrauchsabnahme

Die Bauaufsichtshörde kann die Inbetriebnahme von Fliegenden Bauten gemäß § 79 Abs. 7 BauO NRW von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Zelte und

Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sowie technisch schwierige Fliegende Bauten sind stets einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen.

Grundlage der Gebrauchsabnahme muss entweder das in § 79 Abs. 5 S. 2 BauO NRW geregelte Prüfbuch sein oder ein „vorläufiges Prüfbuch“ gemäß Nummer 2.7 der Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahme (FIBauVV) im Runderlass Fliegende Bauten (FIBau NRW – SMBl. NRW. 23213), das jedoch ebenfalls von einer Genehmigungsstelle für Fliegende Bauten ausgestellt sein muss. Eine Bescheinigung eines TÜV, der zwar als Prüfstelle im Verfahren mitwirkt, dem jedoch keine Genehmigungszuständigkeit übertragen worden ist, reicht nicht aus.

Im öffentlich zugänglichen Teil des Informationssystems der Bauministerkonferenz (www.is-argebau.de ► Öffentlicher Bereich ► Mustervorschriften / Mustererlasse ► Bauaufsicht / Bautechnik ► Fliegende Bauten) steht eine Liste aller Genehmigungsstellen für Fliegende Bauten mit Kontaktangaben für Rückfragen in Zweifelsfällen zur Verfügung, die vom Arbeitskreis Fliegende Bauten der Bauministerkonferenz aktualisiert wird.

TOP 14

EnEV-UVO

Auf die sich aus § 1 EnEV-UVO ergebenden Zuständigkeiten wird hingewiesen. Die Bauaufsichtsbehörden können hiernach von den Anforderungen der §§ 24 und 25 EnEV im Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen erteilen:

- Nach § 24 EnEV im Wege der Ausnahme, soweit nachgewiesen wird, dass der Aufwand zur Umsetzung der energetischen Anforderungen im Verhältnis zum Denkmalschutz unverhältnismäßig ist. Hierzu können nach § 3 Abs. 1 EnEV-UVO Gutachten Sachverständiger verlangt werden.
- Nach § 25 EnEV im Wege der Befreiung, soweit das Vorliegen einer unbilligen Härte nachgewiesen wird. Wann eine unbillige Härte vorliegt oder angenommen werden kann, regeln § 25 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 EnEV.

TOP 15

Einzelfragen/Verschiedenes

➤ Bauordnungsrecht

§ 1 BauO NRW

Wann bedarf die Nutzung von öffentlichen Wegeflächen zu Zwecken der **Außengastronomie** neben der erforderlichen Sondernutzungserlaubnis auch einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung?

Die Nutzung von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen zu Zwecken der Außengastronomie unterliegt dem allgemeinen Ordnungsrecht (Sondernutzungserlaubnis).

Eine zusätzliche Baugenehmigung kann dann erforderlich werden, wenn neben Tischen und Stühlen weitere Einrichtungen auf der Verkehrsfläche aufgestellt werden (z. B. Schankeinrichtung) oder durch die Anordnung der Einrichtungen Teile der Verkehrsfläche abgegrenzt/umzäunt werden, da dann die Merkmale einer baulichen Anlage erfüllt sein können.

Unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung von Außengastronomieplätzen immer zu beachten, dass die Anleiterbarkeit des Gebäudes für die Feuerwehr ungehindert möglich bleibt und Flächen, die ausdrücklich für diesen Zweck frei zu halten sind, nicht durch Einrichtungen der Außengastronomie in Anspruch genommen werden. Andernfalls liegt ein Verstoß gegen die Baugenehmigung vor. Für die Ahndung des Verstoßes ist die allgemeine Ordnungsbehörde zuständig.

§ 2 BauO NRW

Inwieweit wirkt sich das Aufstellen von zwei Überseecontainern unmittelbar angrenzend an eine bestehende Halle auf die erforderlichen Abstandflächen, die Anforderungen an den Brandschutz und die offene Bauweise aus?

Container, die dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sind bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 BauO NRW.

Ein bestehendes Gebäude wird nicht geändert, wenn ein Container lediglich neben dem Gebäude aufgestellt und unabhängig von diesem genutzt wird. Erfüllt der Container die Tatbestandsmerkmale des § 2 Abs. 2 BauO NRW, so ist er ein Gebäude, das sämtliche bauordnungsrechtliche Anforderungen zu erfüllen hat.

§ 2 Abs. 5 S. 3 BauO NRW

Der Vollgeschossbegriff ist ein das Maß der Nutzung bestimmendes Kriterium. Bei der Regelung des § 2 Abs. 5 S. 3 BauO NRW handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand, der dem Umstand geneigter Dachflächen Rechnung trägt. Ihrem Wesen entsprechend muss diese Ausnahmeregelung eng ausgelegt werden. Bei einem Geschoss mit geraden Außenwänden, das in einer Höhe von 2 m zunächst allseitig in einer Breite von ca. 1 m mit einem Flachdach versehen wird und erst dann aus geneigten Dachflächen besteht (bspw. s. Anlage 2) handelt es sich somit nicht um ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, sondern um ein Vollgeschoss.

§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW und § 8 Abs. 2 BauO NRW

Die Teilung eines Grundstücks darf nicht dazu führen, dass die Erschließung einzelner bebauter Teilgrundstücke nicht mehr gewährleistet ist (sog. „gefangenes Grundstück“). Die wegemäßige Erschließung ist ggf. durch Baulasten sicherzustellen. Auf die Frage, ob die Teilgrundstücke lediglich mit einem Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Weideschuppen) bebaut sind, kommt es nicht an.

Ein Grundstück, das zwar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, von dieser aber durch Felsen oder einen Graben getrennt wird, so dass ein Zugang nicht möglich ist, gilt nicht als erschlossen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.

§ 6 Abs. 14 BauO NRW

Gem. § 6 Abs. 14 BauO NRW ist bei bestehenden Gebäuden die nachträgliche Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden zulässig, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient und wenn die Stärke der Bekleidung oder Verblendung nicht mehr als 0,25 m und der verbleibende Abstand zur Nachbargrenze mindestens 2,50 m beträgt. Steht ein Gebäude weniger als 2,50 m von der Grenze entfernt, können nach § 6 Abs. 14 S. 2 BauO NRW unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden. Die Belange des Brandschutzes sind nach derzeitiger Rechtslage jedoch nur gewahrt, wenn die Anforderungen des § 31 BauO NRW erfüllt werden (Gebäudeabschlusswand, Freiflächenbaulast).

Die Vertreter des Kreises Warendorf und der Stadt Oelde weisen auf ein Urteil des VG Münsters vom 23.11.2010 sowie einen Beschluss des OVG NRW vom 23.02.2012 zu § 6 Abs. 15 BauO NRW hin (s. Anlagen 3 und 4). Das OVG bestätigt in seiner Entscheidung, dass die Belange des Brandschutzes grundsätzlich nur gewahrt sind, wenn die Anforderungen des § 31 BauO NRW eingehalten werden. Ob es einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Einhaltung dieser Anforderungen bedarf, ist aber Gegenstand der abwägenden Entscheidung des § 6 Abs. 15 S. 2 BauO NRW. Wenn der Abstand von 5 m zwischen Gebäuden auch ohne öffentlich-rechtliche Sicherung dauerhaft gewährleistet ist, kann auf sie verzichtet werden.

Die Aussagen des Gerichtes sind auf die Abwägung nach § 6 Abs. 14 S. 2 BauO NRW übertragbar, der Text zu Nr. 14.2 in den Hinweisen zu §§ 6 und 73 BauO NRW (Stand 15.01.2010) ist damit zu korrigieren:

„Bei einer Unterschreitung des Abstands der Außenwand von 2,50 m zur Nachbargrenze muss entweder die Wand eine Gebäudeabschlusswand sein oder ein Gesamtabstand von 5 m zur nachbarlichen Wand ist dauerhaft gewährleistet. Ob es da-

zu einer öffentlich-rechtlichen Sicherung bedarf, ist Gegenstand der Abwägung der Bauaufsichtsbehörde.“

Im Übrigen wird geprüft, ob bei der anstehenden Novellierung der BauO NRW eine Regelung aufzunehmen ist, dass § 31 Abs. 1 in den Fällen des § 6 Abs. 14 und 15 BauO NRW nicht anzuwenden ist.

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

Rettungswegführung in Discount-Märkten über Pfandrückgabe- oder Lagerräume

Die Vorschriften der BauO NRW sehen vor, dass Rettungswege aus Nutzungseinheiten über notwendige Flure bzw. notwendige Treppenräume ins Freie führen müssen. Innerhalb einer Nutzungseinheit sind Flure, über die Rettungswege geführt werden, notwendige Flure, wenn die Nutzungseinheit größer als 200 m² (bzw. 400 m² bei Büro- oder Verwaltungsnutzung) ist. Ein Discountmarkt, bestehend aus Verkaufsraum und Lagerbereich, stellt eine Nutzungseinheit (Verkaufsstätte) dar. Die Führung von Rettungswegen aus Verkaufsräumen über z.B. Pfandrückgabe- oder Lagerräume kann nur gestattet werden, wenn gesichert ist, dass die Rettungswege im Gefahrenfall sicher genutzt werden können. Dazu bedarf es einer baulichen Abtrennung der Rettungswege in solchen Räumen, eine Kennzeichnung auf dem Boden reicht jedenfalls nicht aus. In der Regel führt die bauliche Abtrennung zur Ausbildung eines Flures, der dann als notwendiger Flur auszuführen ist.

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

Die Führung des zweiten Rettungsweges über eine Treppe innerhalb einer Nutzungseinheit zu einem anleiterbaren Fenster in einem anderen Geschoss (z. B. bei Maisonette-Wohnungen) genügt den Anforderungen des § 17 Abs. 3 BauO NRW, wenn die Voraussetzungen des § 37 Abs. 1 S. 2 BauO NRW vorliegen.

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

Bei einer ebenerdigen kleinen Verkaufsstätte, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie hat, kann darauf verzichtet werden, einen zweiten Rettungsweg zu fordern.

§ 22 BauO NRW – allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse

In letzter Zeit werden häufig zu allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen – hauptsächlich im Brandschutzbereich – sog. „ergänzende Gutachten“ vorgelegt mit dem Versuch, den Anwendungsbereich der Prüfzeugnisse zu erweitern.

Die meist nicht auf ein konkretes Bauvorhaben bezogenen und oft umfangreichen Gutachten enthalten Aussagen wie z. B.:

- die beurteilten Abweichungen von den in Bezug genommenen allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen werden als nicht wesentlich eingestuft
- das Gutachten werde von den zuständigen Bauaufsichtsbehörden akzeptiert
- das Gutachten sei erforderlich, da bestimmte Regelungen in allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen nicht getroffen werden könnten

Es wird so versucht, den Eindruck zu erwecken, dass mit solchen Gutachten der Geltungsbereich eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses erweitert werden könnte.

Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird gem. § 22 Abs. 1 BauO NRW aufgrund einer eigenständigen und normierten Prüfung der dafür zuständigen Stelle und nicht etwa auf Basis vorgelegter Gutachten erteilt. Daher kann auch der in § 25 BauO NRW zwingend geforderte Übereinstimmungsnachweis nur auf Basis des allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses, nicht aber auf Basis von Gutachten geführt werden.

Wird der Anwendungsbereich eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses verlassen, ist, falls die in Bauregelliste A Teil 2 und 3 enthaltenen Prüfverfahren dies zulassen, ein entsprechend erweitertes allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis vorzulegen. Ist dies nicht möglich, kann der erforderliche Verwendbarkeitsnachweis, falls möglich, im Rahmen einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder einer Zustimmung im Einzelfall geführt werden.

§ 36 BauO NRW

Einbau von Rollstuhldeckenliften in notwendige Treppenträume bestehender Gebäude

Bei dem Einbau von über Schienen geführten Rollstuhldeckenliften ist zu beachten, dass die Anlage in jedem Geschoss Begegnungsverkehr ermöglichen muss. Darüber hinaus darf die Durchgangshöhe des Treppenhauses von mindestens 2 m nach DIN 18065 nicht eingeschränkt werden.

§ 38 BauO NRW

Die Anforderungen des § 38 BauO NRW (z. B. F 30 Wand) gelten grundsätzlich auch für notwendige Flure in Kindertageseinrichtungen, die als sog. Spielflure genutzt werden. Nur wenn der Flur weder für die Rettung von Personen noch als Angriffsweg der Feuerwehr benötigt wird, z. B. weil die Rettungswege aller Räume über Ausgänge ins Freie geführt werden, kann auf die Ausbildung eines notwendigen Flurs verzichtet werden. Auf die Ausführungen in der Niederschrift von 2009 zu § 54 BauO NRW in Bezug auf „Brandschutztechnische Anforderungen bei Erweiterung oder Umbau von Kindertageseinrichtungen zur Aufnahme von U 3 Kindern“ wird hingewiesen.

§ 39 Abs. 6 und Abs. 7 BauO NRW

§ 39 Abs. 6 BauO NRW bestimmt Anforderungen an Aufzüge in Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen. Die derzeitigen Regelungen in § 39 Abs. 7 BauO NRW gelten für alle Aufzüge. Im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung wird geprüft werden, inwieweit Absatz 7 entfallen kann.

§ 79 BauO NRW

Fallen bei öffentlichen Veranstaltungen an Mobilkränen oder Teleskopladern aufgehängte Fahrkörbe oder Spielgeräte in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörden?

Weder Mobilkräne bzw. Teleskoplader, noch die angehängten Attraktionen sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung oder andere Anlagen, an die in der Landesbauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung Anforderungen gestellt werden. An Kränen aufgehängte Fahrkörbe oder Spielgeräte fallen daher nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörden.

Demgegenüber erfüllt eine mehrfach zum Boden abgespannte Membran, deren Hochpunkt nicht durch einen Zentralmast gestützt wird, sondern ersatzweise von einem seitlich aufgestellten Mobilkran gehalten wird, als zeltähnliche Konstruktion die Kriterien für eine bauliche Anlage und wäre als Fliegender Bau einzustufen. Die Erteilung einer Ausführungsgenehmigung für das „Zelt am Kranhaken“ scheitert in der Regel jedoch daran, dass der Standsicherheitsnachweis unter den genormten Windlastansätzen für Fliegende Bauten nicht geführt werden kann.

➤ Sonderbauten

Nr. 3.4 SchulBauR

Ist der Einbau eines Treppenliftes im zweiten baulichen Rettungsweg einer Schule zulässig, wenn dieser auf weniger auf 1 m eingeengt würde?

Beim nachträglichen Einbau von Treppenliften muss die Nutzung der Rettungswege weiterhin möglich bleiben. Das bedeutet, dass selbst im Betriebszustand des Liftes Begegnungsverkehr auf den Treppen oder zumindest Ausweichmöglichkeiten auf den Treppenabsätzen sichergestellt sein muss. Die derzeit vorgeschriebene Mindestbreite von 1,25 m darf insofern nicht unterschritten werden. Dies gilt auch für den zweiten baulichen Rettungsweg in Schulen.

§ 10 Absätze 8 und 9 SBauVO

Kann beim Einbau von Tribünen in Versammlungsstätten eine Stufenhöhe von 20 cm toleriert werden? Beabsichtigt die Landesregierung eine Angleichung der abweichenden Regelungen für Sonderbauten und Fliegende Bauten?

Eine Anpassung der Stufenmaße für Tribünen, die Fliegende Bauten sind, an die Stufenhöhe der SBauVO wird für problematisch erachtet, weil die Systembauteile von Fliegenden Bauten regelmäßig auf ein Rastermaß von 0,20 m ausgelegt sind. Die Verwendung von Tribünen als Einbauten in Versammlungsstätten, die als Fliegende Bauten ausgelegt und genehmigt sind, ist von der für die Versammlungsstätte zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen. Der Unterschied von 1 cm in der Stufenhöhe dürfte regelmäßig toleriert werden können. Eine Angleichung der abweichenden Regelungen für Versammlungsstätten und Fliegende Bauten wird bei einer Überarbeitung der Sonderbauverordnung geprüft.

§ 11 Abs. 2 SBauVO:

Absturzsicherungen in Fußballstadien

Um die Sichtverhältnisse für die Zuschauer möglichst nicht zu beeinträchtigen, verfügen Absturzsicherungen in Fußballstadien neben dem horizontalen Abschluss und vertikalen Pfosten zumeist nur über eine weitere Horizontalstrebe. Da in Fußballstadien nicht mit der Anwesenheit von unbeaufsichtigten Kleinkindern zu rechnen ist, müssen Umwehrungen nicht so ausgeführt werden, dass ein Überklettern erschwert wird.

§ 118 Abs. 2 SBauVO:

Gem. § 118 Abs. 2 SBauVO sind Kleingaragen **offen**, wenn sie unmittelbar ins Freie führende Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. In der SBauVO ist nicht geregelt, ob Grenzwände auf Nachbargrundstücken mit zu berücksichtigen sind. Von einer Bauaufsichtsbehörde

wurde vorgeschlagen, Grenzwände auf Nachbargrundstücken bei der Einstufung als offene Garage grundsätzlich mit zu berücksichtigen. Dies hätte zur Folge, dass aufgrund einer später errichteten Grenzwall auf einem Nachbargrundstück aus einer offenen Garage eine geschlossene Garage werden könnte. Es müsste deshalb bei der Errichtung einer offenen Kleingarage an der Nachbargrenze öffentlich-rechtlich gesichert werden, dass an die offene Kleingarage nicht „angebaut“ werden dürfte. Tatsächlich sind von einem Bauherrn aber nur die Vorschriften zu beachten, die sich an das Baugrundstück richten.

Solange es keine anders lautende Regelung in § 118 Abs. 2 SBauVO gibt, sind Grenzwände auf Nachbargrundstücken deshalb nicht in die Berechnung einzubeziehen.

§ 133 SBauVO Feuerlöschanlagen von Garagen

Wandhydranten in unterirdischen Mittel- und Großgaragen nach § 133 SBauVO dienen der Feuerwehr (Typ F); sie sind nicht als Selbsthilfeeinrichtung (Typ S) vorgesehen. Wenn eine Feuerwehr erklärt, im Brandfall Wandhydranten nicht zu benutzen, kann auf die Forderung des § 133 Abs. 1 SBauVO unter Erteilung einer Abweichung nach § 73 BauO NRW verzichtet werden. Die Erteilung der Abweichung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

PrüfVO – Wartungsarbeiten bei technischen Einrichtungen in Sonderbauten

Wenn Bauaufsichtsbehörden darüber Kenntnis erhalten, dass die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der technischen Anlagen nach § 1 Abs. 1 S. 2 PrüfVO NRW nicht gegeben ist, und die Mängelbeseitigung nicht in der von den Prüfsachverständigen festgelegten Frist erfolgt, werden sie dem Bauherrn / der Bauherrin bzw. dem Betreiber / der Betreiberin auferlegen, umgehend die notwendigen Arbeiten zu veranlassen, damit die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Sinne des § 3 BauO NRW nicht gefährdet wird.

Sollte es wegen des besonderen Ausmaßes der Mängel (Mängel, die eine konkrete Gefahr für die Sicherheit darstellen, vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 3 PrüfVO NRW) erforderlich sein, kann auch eine Untersagung der Nutzung der baulichen Anlage erfolgen. In weniger schweren Fällen sind organisatorische oder in beschränktem Maße auch anlagentechnische Maßnahmen zur Kompensation des Mangelzustandes möglich.

Der obersten Bauaufsichtsbehörde sind allerdings bisher keine derartigen Fälle zur Kenntnis gegeben worden.

Entfall von Obertürschließern in Einrichtungen nach der Betreuungsrichtlinie

Gemäß 4.4.4. der Betreuungsrichtlinie kann auf den Einbau von Freilauftürschließern verzichtet werden, wenn im Brandschutzkonzept der sichere Verbleib oder die Rettung von Personen aus dem Gefahrenbereich durch eine ausreichende Anzahl an Pflege- und Betreuungspersonen nachgewiesen wird. Dies kann dazu führen, dass im Ereignisfall Bereiche der Betreuungseinrichtung ohne Aufsicht verbleiben, weil die dortigen Aufsichtspersonen zur Rettung von Personen aus dem Gefahrenbereich benötigt werden. Zur Klärung der Frage, ob Bereiche einer Betreuungseinrichtung zeitweise ohne Aufsicht betrieben werden können, ist die zuständige Heimaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Einbauten aus Holz in Kindergärten

Komplexe Einbauten aus Holz in Gruppenräumen von Kindertageseinrichtungen (bspw. s. [Anlage 5](#)), in denen Kinder sich unbeaufsichtigt aufhalten können, sind keine bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW. Es sind auch keine andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach der BauO NRW oder Sonderbauvorschriften Anforderungen gestellt werden. Insoweit ist ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht möglich.

Anforderungen an Einbauten bzw. Möblierung in Bezug auf zu verwendende Materialien könnten allenfalls durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung (besondere Anforderung nach § 54 BauO NRW) gestellt werden. Weiterhin kämen Eintragungen in Feuerwehrpläne in Frage, da solche Einbauten zur erschwerten Orientierung für Feuerwehreinsatzkräfte beitragen.

Prüfen der Sicherheitsbeleuchtung – Messung der Beleuchtungsstärke

Im Anhang F der PrüfVO ist der grundsätzliche Prüfumfang für die Anlagen der Sicherheitsbeleuchtungs- und Stromversorgungsanlagen aufgelistet.

Unter Nummer 3.3 Sicherheitsbeleuchtungsanlagen sind im 3. Spiegelstrich die ausreichende Beleuchtungsstärke und Gleichmäßigkeit als Teil der Prüfungen genannt.

Gemäß der Vorbemerkungen zu den Prüfgrundsätzen ist der Sachverständige dafür verantwortlich, dass die an der einzelnen Anlage von ihm durchgeführten Prüfungen nach Art und Umfang notwendig und hinreichend sind.

Für Beleuchtungsanlagen ist sicherlich zu beachten, dass der Lichtstrom einer Lampe im Laufe zunehmender Nutzungsdauer abnimmt. Üblicherweise erfolgt jedoch eine Bemessung der Beleuchtungsanlagen mit einem Planungsfaktor, der eine gewisse Alterung bereits berücksichtigt.

Bei einer Erstprüfung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage ist daher die ausreichende Beleuchtungsstärke und Gleichmäßigkeit bei der Prüfung zu berücksichtigen.

Bei wiederkehrenden Prüfungen (es erfolgte keine Veränderung der Beleuchtungsanlage) kann es für die Bestätigung der Betriebssicherheit und Wirksamkeit genügen, wenn geprüft wird, ob

1. alle Leuchten funktionieren und alle Lampen leuchten
und
2. an ausgewählten Stellen (Dunkelbereiche, wie Kellerflure, Flure ohne Tageslichteinfall) stichprobenweise geprüft wird, ob mit dem abgegebenen Lichtstrom die Erreichung der erforderlichen Beleuchtungsstärke gewährleistet ist.

3. Bei negativem Ergebnis wäre eine vollumfängliche wiederkehrende Prüfung notwendig.

„Heimbeatmungs-Wohngemeinschaften“

Die Nutzung von Wohnungen als Wohngemeinschaften für ständig beatmungspflichtige Personen stellt eine Nutzungsänderung dar (Sonderbau). An diese Sonderbauten können besondere Anforderungen nach § 54 BauO NRW gestellt werden. Eine Rettung dieser Personen im Brandfall ist i. d. R. nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr möglich.

Wiederkehrende Prüfungen von Gaststätten

Für Gaststätten, die vor dem Jahr 2002 bauaufsichtlich genehmigt wurden, ist im Rahmen der wiederkehrenden Prüfungen in Bezug auf die Einstufung als Versammlungsstätte im Sinne der Sonderbauverordnung die seinerzeit in der Baugenehmigung festgelegte Besucherzahl maßgeblich.

➤ Bauplanungsrecht

Umsetzung von textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen

Bei Festsetzungen in Bebauungsplänen, in denen Trauf- und Firsthöhen, jedoch keine Dachformen geregelt sind, bleibt es dem Bauherrn überlassen, welche Dachform er wählt. Flachdächer sind insoweit zuzulassen. Welche Höhe bei einem Gebäude mit Flachdach genehmigungsfähig ist, richtet sich dann nach den weiteren Festsetzungen (Anzahl der Vollgeschosse, GFZ usw.) des Bebauungsplans.

Die Begründung eines Bebauungsplans ist im Übrigen kein Planbestandteil. Nach § 9 Abs. 8 S. 1, § 10 Abs. 3 S. 2 und 4 BauGB nimmt die Begründung des Bebauungsplans an dessen Charakter nicht teil und wird nicht rechtsverbindlich.

Gemeinden mit Bebauungsplänen ohne Festsetzung einer bestimmten Dachform sollten daher, soweit sie dies für künftige Entwicklung des Gemeindegebiets für erforderlich erachten, diese Bebauungspläne entsprechend überarbeiten.

§ 6 BauNVO und § 15 BauNVO

LED-Werbetafeln, die als eigenständige bauliche Anlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Anlagen einzuordnen sind, können in einem Mischgebiet zulässig sein, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Inwieweit solch ein Vorhaben gegenüber der Wohnbebauung rücksichtslos im Sinne des § 15 BauNVO sein kann, ist im Einzelfall zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit der betroffenen Nachbarschaft (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.03.2007, 10 A 998/06). Die Zumutbarkeit von Lichtemissionen kann anhand von Kriterien wie „Raumaufhellung“ und „psychologische Blendung“, ungewollte Ablenkung zur Lichtquelle hin, die eine ständige Adaption des Auges erfordert, beurteilt werden.

§ 21a Abs. 5 BauNVO

Die den Bauherrn begünstigende Vorschrift des § 21a Abs. 5 BauNVO ist nach Sinn und Zweck der Regelung auszulegen.

Die Vorschrift ermöglicht eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Flächen unterirdischer notwendiger Garagen. Dies begünstigt den Bauherrn insofern, als er oberirdisch mehr Geschossfläche herstellen darf, als dies der Bebauungsplan vorsieht. Die Vorschrift begrenzt ihrem Wortlaut nach zunächst die Zahl der Garagen, die hierfür in Ansatz gebracht werden dürfen. Darüber hinaus begrenzt sie auch die Größe der Flächen der Stellplätze. Dadurch wird es gerade nicht ins Belieben des Bauherrn gestellt, zu entscheiden, wie viele und in welcher Größe Stellplätze für die (größtmögliche) Ausnutzung weiterer oberirdischer Geschossfläche in Ansatz gebracht werden.

Es ist von der Zahl der notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben auszugehen, die dem Baugenehmigungsverfahren zugrunde lag (§ 51 BauO NRW). Für die Ermittlung der Mindestgröße für einen Stellplatz kann auf die Angaben in § 112 SBauVO (ehem. Garagenverordnung) zurückgegriffen werden. Danach ergibt sich eine Mindestgröße pro Stellplatz von ca. 12,5 m². Diese Fläche darf um Flächen für Fahr-gassen und zugehörige Nebenräume usw. (abzüglich solcher, die nicht für die Gara-ge bestimmt sind), entsprechend erhöht werden. Insgesamt wird eine Fläche pro Stellplatz von max. 25 m² für noch vertretbar erachtet.

➤ **Gebührenrecht**

Errichtung von Wohngebäuden mittlerer Höhe auf unterirdischen Großgaragen

Das OVG NRW führt in seinem Beschluss vom 28.06.2011 – 9 A 1225/08 – aus, dass sich das Genehmigungsverfahren nach dem Gegenstand des jeweiligen Bauvorhabens richtet. Bezieht sich das Vorhaben auf ein Gebäude, welches ausschließ-lich Merkmale einer Gebäudekategorie aufweist, ist für das gesamte Gebäude ein einheitliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Wenn sich ein Vorhaben da-gegen auf ein Gebäude bezieht, das die Merkmale verschiedener Gebäudekatego-rien vereint – etwa die Errichtung eines Gebäudes, dessen oberirdische Geschosse der Wohnnutzung dienen, und in dessen Tiefgeschoss sich eine Großgarage befin-det –, können für dieses Vorhaben unterschiedliche Genehmigungsverfahren mit je-weils unterschiedlich intensivem und aufwändigem Prüfprogramm durchzuführen sein. Die Ermittlung der Genehmigungsgebühr erfolgt in diesem Fall auf der Grund-lage der ergänzenden Regelung zu den Tarifstellen 2.4.1.1 bis 2.4.1.5.

➤ **Sonstiges**

Errichtung von Alarmsirenen auf städtischen Gebäuden

Bei Alarmsirenen handelt es sich nicht um bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW. Soweit das Anbringen einer Alarmsirene auf oder an einem Gebäude eine Änderung dieser baulichen Anlage (z. B. durch einen Eingriff in deren Statik) erforderlich macht, ist hierfür ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Aufstellen von Altkleidercontainern auf privaten Grundstücken

Altkleidercontainer sind genehmigungspflichtige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW, die aber keine eigenen Abstandsflächen auslösen. Von dem in der Rechtsprechung geklärten Normverständnis des § 6 BauO NRW ausgehend, kann Altkleidercontainern keine gebäudegleiche Wirkung zugeschrieben werden. Es fehlt an der abstandflächenrelevanten Eigenschaft des "gebäudetypischen". Sie bringen weder eine Gefahr der Brandübertragung noch der Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung mit sich (vgl. Beschluss OVG NRW v. 29.8.2011, Az.: 2 A 547/11 und Beschluss OVG NRW v. 16.11.2012, Az.: 2 B 1095/12). Von Altkleidercontainern geht keine spezifische Störung des Wohnfriedens aus. Ob von einem Altkleidercontainer eine verunstaltende Wirkung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 12 BauO NRW ausgeht, ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Sammelbehälter sind als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich bauplanungsrechtlich nach § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO zulässig, da diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Sowohl für gewerbliche als auch für gemeinnützige Altkleidersammlungen ist im Übrigen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz eine verbindliche Anzeigepflicht vorgesehen.

Wiederkehrende Prüfpflicht für Schwimmbäder

Schwimmbäder (bzw. Spaßbäder) sind auch dann nicht als Versammlungsstätten im Sinne des § 2 SBauVO anzusehen, wenn dort Veranstaltungen wie z. B. „Diskoschwimmen“ stattfinden. Sie fallen daher nicht unter die Prüfpflicht des § 10 PrüfVO NRW. Hält die Bauaufsichtsbehörde dennoch eine regelmäßige Prüfung der baulichen Anlage für geboten, kann sie gemäß § 54 BauO NRW eine Prüfpflicht in die Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufnehmen.

Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren

- **Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Bauaufsichtsbehörde und Immissionsschutzbehörde**
- **Vollzug von Nebenbestimmungen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheides**

Auf die Ausführungen im Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 01.03.2010 – der mit der obersten Bauaufsichtsbehörde abgestimmt wurde – wird Bezug genommen (s. Anlage 6).

Einrichtung von Shisha-Bars in Gaststätten

Werden in Teilen von bestehenden genehmigten baulichen Anlagen (z. B. Gaststätten) Shisha Bars eingerichtet, so führt dies nicht zwangsläufig zu einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung der baulichen Anlage. Für die konkrete Nutzung in einer genehmigten Schank- und Speisewirtschaft (Raucherclub, Restaurant, Cocktailbar etc.) ist eine gewerberechtliche Konzession erforderlich. Inwieweit eine solche Nutzung gegen andere gesetzliche Bestimmungen (z. B. Nichtraucherschutzgesetz) verstößt, ist nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Dies obliegt vielmehr den allgemeinen Ordnungsbehörden.

Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH im Baugenehmigungsverfahren

In Baugenehmigungsverfahren auf benachbarten Flächen von planfestgestellten Bahnanlagen (bspw. Gleistrassen, Bahnhöfe) ist es sinnvoll, das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür, weitere Geschäftsbereiche wie bspw. die DB Services Immobilien GmbH in das Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen.

Verbandsklage- und Mitwirkungsrecht für Tierschutzvereine

Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über das Verbandsklagerecht und Mitwirkungsrechte für Tierschutzvereine (TierschutzVMG NRW – s. Anlage 7) ist einem anerkannten Verein vor Erteilung bau- und immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen für Vorhaben zum Halten von Tieren zu Erwerbszwecken rechtzeitig Gelegenheit zur Äußerung sowie zur Einsicht in die tierschutzrelevanten Sachverständigengutachten zu geben.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW hat eine Liste der staatlich anerkannten Tierschutzvereine veröffentlicht (s. Anlage 8), die auch auf der Internetseite abrufbar ist (www.umwelt.nrw.de).

Ich bitte diese Tierschutzvereine zukünftig im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.