

## **Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

Der Landtag NRW hat am 12.07.2018 das „Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW – Baurechtsmodernisierungsgesetz“ (BauModG NRW) beschlossen. Am 03.08.2018 ist das BauModG NRW im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW veröffentlicht worden.

Die wesentlichen Änderungen des zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Gesetzes sind:

### **Definition des Vollgeschosses (§ 2)**

Zukünftig entfällt die Unterscheidung zwischen Geschossen mit geneigtem Dach und Staffelgeschossen (gegenüber den Außenwänden zurückversetztes oberstes Geschoss).

Bisher waren Staffelgeschosse nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe von 2,30 m über mehr als  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hatten, bei Geschossen mit geneigtem Dach waren es  $\frac{3}{4}$ . Zukünftig wird ein oberirdisches Geschoss zum Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche mit einer lichten Höhe von 2,30 m mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Durch den Wegfall der Unterscheidung zwischen Staffelgeschoss und Geschoss mit geneigtem Dach ist auch der Zusatz „oberstes Geschoss“ entfallen, was theoretisch die Möglichkeit eröffnet, mehrere Staffelgeschosse übereinander zu bauen, sofern der Bebauungsplan dies zulässt (z.B. wegen fehlender Festsetzung zur max. Firsthöhe).

### **Abstandsflächen (§ 6)**

In der Bemessung der Abstandsflächen blieben Vorbauten wie Erker, Balkone, Treppen etc. bisher außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nahmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortragen und mindestens 3 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt blieben.

Ab 01.01.2019 dürfen die Vorbauten 1,60 m vortreten und müssen lediglich 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt sein.

### **Stellplatzsatzungen (§ 48)**

Neben den Genehmigungsfreistellungen war auch das Thema der kommunalen Stellplatzsatzungen im Laufe der Gesetzgebung ein viel diskutiertes Thema. Letztlich hat der Landtag NRW entschieden, den Kommunen die Möglichkeit zu geben eine eigene Stellplatzsatzung zu erlassen, die detailliert die Stellplatzanforderungen für bestimmte Vorhaben festsetzt. Sofern keine Stellplatzsatzung erlassen wird, gilt die Regelung nach der Landesbauordnung, die eine gesetzliche Stellplatzpflicht darstellt. Eine noch nicht veröffentlichte Rechtsverordnung gem. § 48 Abs. 2 soll die Regelung konkretisieren. Die Rechtsverordnung sollte abgewartet werden, um zunächst zu sehen, wie die Verordnung und die Anforderungen an Stellplätze durch das Land ausfällt. Danach besteht die Möglichkeit eine weitergehende oder schwächere eigene Stellplatzsatzung zu erlassen. Da jedoch eine neue Stellplatzsatzung nur für neue Bauvorhaben angewendet werden kann, lassen sich heute bestehende Probleme nicht nachträglich lösen. Neben einer Stellplatzsatzung können Stellplatzanforderungen auch in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Es bietet sich an in den neuen Baugebieten über „schärfere“ Stellplatzanforderungen im Bebauungsplanverfahren zu diskutieren. Hier bleibt jedoch zunächst die Rechtsverordnung zur BauO NRW abzuwarten.

### **Genehmigungsfreie Bauvorhaben (§ 62)**

Künftig sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Geräteschuppen) bis zu einem Brutto Rauminhalt von 75 m<sup>3</sup> (bisher bis 30 m<sup>3</sup>) genehmigungsfrei.

Wie bisher sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei.

Allerdings dürfen diese jetzt eine Tiefe von bis zu 4,50 m haben (bisher bis zu 3,0 m). Neu hinzugekommen sind Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wintergärten

bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche mit einem Abstand von mind. 3 m zur Nachbargrenze sowie Garagen oder überdachte Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>.

Diese Vorhaben sind bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 genehmigungsfrei.

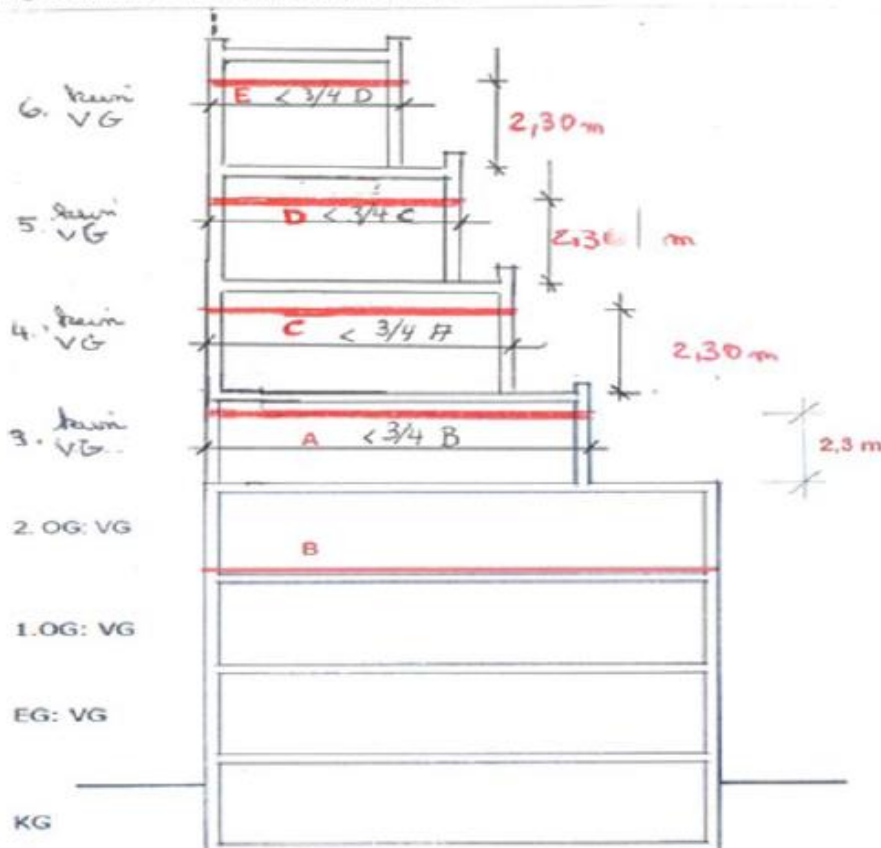
### Genehmigungsfreistellungen (§ 63)

Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens wurde über die Abschaffung der Genehmigungsfreistellung diskutiert.

Letztlich hat der Landtag beschlossen das Freistellungsverfahren weiter beizubehalten. Somit sind weiterhin bestimmte Vorhaben (insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser, Garagen usw.) genehmigungsfrei, sofern Sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und den Festsetzungen entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Allerdings ist die Gültigkeit der Genehmigungsfreistellung künftig auf drei Jahre befristet. Hat der Bauherr bis dahin nicht mit der Ausführung begonnen, so ist die erneute Einreichung der Unterlagen erforderlich.

### Berechnungen für ein Vollgeschoss nach BauO NRW 2018

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



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

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

$A < \frac{1}{4} B$ : Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!

$C < \frac{1}{4} A$ : Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!

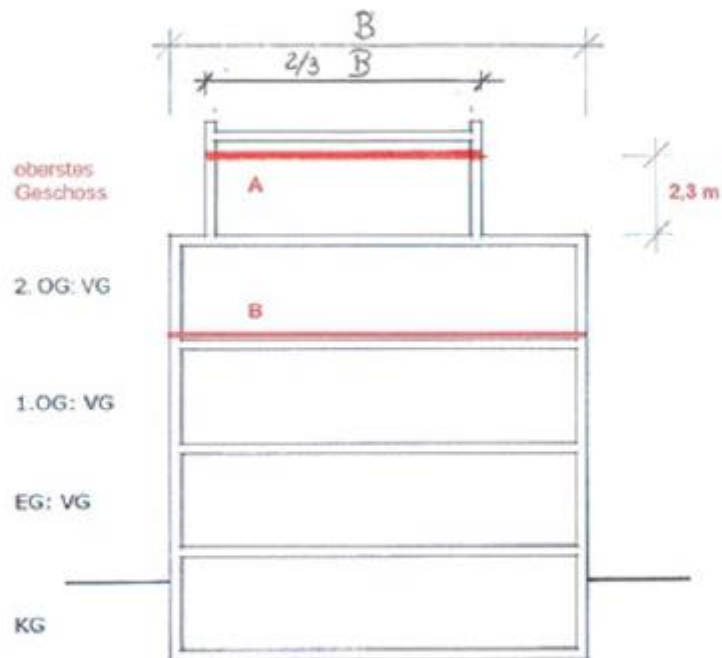
$D < \frac{1}{4} C$ : Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!

$E < \frac{1}{4} D$ : Das Geschoss ist kein Vollgeschoss!

usw.

## Berechnungen für ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nach BauO NRW 2000

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



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

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

$A < \frac{2}{3} B$ : Das oberste Geschoss ist kein Vollgeschoss!