Wir Streitbörger.

Rechtsanwälte | Insolvenzverwalter | Notare

STREITBÖRGER.

§ 57 BauO NRW

§57 Bauaufsichtsbehörden

STREITBÖRGER.

Abs. 2=

„Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. […]

…geändert hinzu…

„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. […] Die Bauaufsichtsbehörden haben den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Satz 1 zu ermöglichen."

§57 Bauaufsichtsbehörden

STREITBÖRGER.

„Die Neueinführung einer Fort- und Weiterbildungspflicht dient als Chance, neue Herausforderungen zu bewältigen und die bereits erworbenen fachlichen Kenntnisse fortzuentwickeln, […] zu vertiefen [und] zusätzliche Kompetenzen zur erwerben." ……

„Sie dienen sowohl dem Schutz der Bauherrschaften und der am Bau Beteiligten als auch dem Schutz der Allgemeinheit." …..

„Als Themenschwerpunkte kommen sowohl insb. Themen des BauOR, ***Bauplanungsrechts*** *sowie Themen der Technik und der Ausführung von Bauvorhaben (Baukonstruktion, Baustatik, Tragwerksplanung, technische Regelwerke, Bauphysik, Brandschutz, Schall-, Wärme-, und Feuerschutz […] in Betracht." …..*

„Die nähere Ausgestaltung […] wird in einer noch zu erarbeiten ***RVO*** *geregelt."*

STREITBÖRGER.

§ 60 BauO NRW

§60 Stellplätze usw.

STREITBÖRGER.

Abs. 1=

Ergänzung

„Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.

...geändert hinzu...

„Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung ***und Beseitigung*** *von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.*

„Der Landtag NRW hat beschlossen, dass die Bauherrschaft für die verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen nach § 62 Abs. 3 S. 1 beantragen kann, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen." [...]

STREITBÖRGER.

§ 62 BauO NRW

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 1 Zif. d

„(1) Verfahrensfrei sind:
4. folgende Gebäude:
.....
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,

„[Es] wird klargestellt, dass [...] Gewächshäuser auch dann verfahrensfrei bleiben, wenn diese mit Solaranlagen ausgestattet sind."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 3 Zif. b

„(1) Verfahrensfrei sind:
3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:
.....
b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche ***bis zu 100 m2,***

„[Es] wird die bisherige Begrenzung je Grundstücksgrenze durch eine flächenmäßige Begrenzung von bis zu 100 m2 ersetzt. Durch die Änderung erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit von gebäudeunabhängigen Solaranlagen."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 4 Zif. c

Vollständige Ersetzungen durch Zif. c - i

„(1) Verfahrensfrei sind:
4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:
.....
*c) Anlagen zur **vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung** von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten [...],*

„Wegen der Lage auf den Energiemärkten, sind Unternehmen, vor allem in Industriebereichen, gezwungen auf der einen Seite Erdgas durch Brennstoff-Substitution von anderen Brennstoffen einzusparen [...] durch die Aufnahme in den Katalog [...] wird eine erhebliche Erleichterung bei Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren geschaffen."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 4 Zif. d

„(1) Verfahrensfrei sind:
4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:
.....
d) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen [...],"

„Mit der Aufnahme in den Katalog wird dem Hochlauf der Wasserstoffwirtschaft und der Technologie-Offenheit Rechnung getragen werden."

Abs. 1 Nr. 4 Zif. e

„d) Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch der baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,"

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

„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 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 Wasserheizungs-anlagen einschließlich der Wärmeerzeuger

i) Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

„(1) Verfahrensfrei sind:

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,*

Zuvor 15 m

*bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu **30 m3***

Zuvor 10 m3

„Die Änderungen sollen insb. den weiteren Ausbau des Mobilfunks, auch in den ländlichen Räumen im Land NRW, bauordnungsrechtlich […] [und] die Unterbringung der Versorgungseinheiten mehrerer Netzbetreiber erleichtern."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 7 Zif. a

„(1) Verfahrensfrei sind:
7. folgende Mauern und Einfriedungen:
a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

...geändert hinzu...

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

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 10 Zif. a

„(1) Verfahrensfrei sind:
10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,"

...geändert hinzu...

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,"*

„Entlastung der Bauaufsichtsbehörden und bürgerfreundliche Regelung [...] in ländlichen Räumen."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 10 Zif. g

„(1) Verfahrensfrei sind:
10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
a) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Abs. 1 – 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

…geändert hinzu…

a) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Abs. 4 berechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 15 Zif. b

„(1) Verfahrensfrei sind:
15. folgende sonstige Anlagen:
b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen,"

...geändert hinzu...

"b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,"

„Es muss sich [...] um selbständige Vorhaben handeln. D.h. im Falle von freistehenden öffentlichen oder privaten Ladestationen für Elektromobilität, dass diese zwar mehrere Ladeanschlüsse haben können, dies aber nur an einem Standort. ..... Die Verfahrensfreiheit umfasst nicht die Errichtung einer E-Tankstelle mit mehreren Ladesäulen."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 15 Zif. e
Komplett neu eingefügt

"b) eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere

„Im Zuge der Umgestaltung der Nutztierhaltung wird in mehreren verbesserten Haushaltsformen gewünscht, Tieren einen Auslauf anzubieten. Von derartigen Ausläufen gehen, bauordnungsrechtlich betrachtet, keine baulichen Gefahren aus, so dass diese bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden können."

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 1 Nr. 15 Zif. f

„(1) Verfahrensfrei sind:
15. folgende sonstige Anlagen:
f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Zuvor *„vor der **Benutzung**"*

*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 Abs. 5 S. 1 und 2 gelten entsprechend.*

§62 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

Abs. 3 S. 3 =

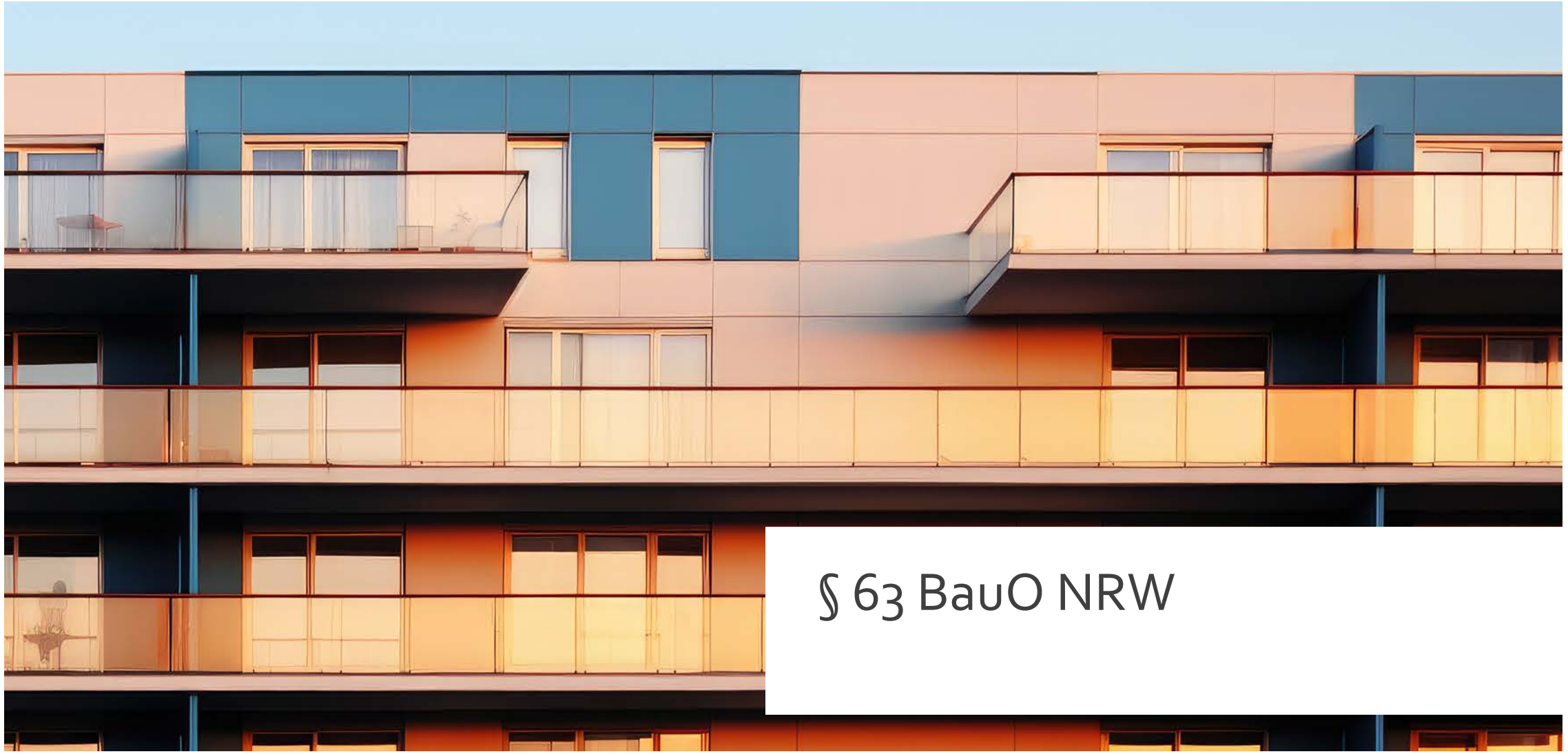
*[…] „Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde **schriftlich** durch die Bauherrschaft anzuzeigen." […]*

…geändert hinzu…

*[…] „Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde **in Textform** durch die Bauherrschaft anzuzeigen." […]*

„[…] wird [ebenfalls] an die Musterbauordnung angepasst: Das Schriftformerfordernis wird gestrichen."

STREITBÖRGER.



§ 63 BauO NRW

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

Abs. 1 S. 1 =

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

Zuvor *„**1 bis 3**"*

*1. Wohngebäuden der **Gebäudeklassen 1 bis 4**,*

„[…] die Änderung korrespondiert einerseits mit der Musterbauordnung sowie anderen Landesbauordnungen, geht aber nicht weit darüber hinaus."

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

Abs. 1 S. 3 =

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. […]

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

...zuvor:

„sofern die Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs iSd § 3 Abs. 5 a & 5 c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 [...], das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert worden ist, oder, wenn der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs liegen. [.....]

„Die Änderung in S. 3 stellt eine Erleichterung im Hinblick auf die baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird."

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

Abs. 3 =

*„[…] Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat **nach Vorlage** der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist **schriftlich** 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 […]*

…geändert hinzu…

*„[…] 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 […]*

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

Abs. 3 =

Komplett neu eingefügt

> *„[…] 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.*

ersetzt und vollständig gestrichen:

> *[…] ~~Will die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 4 und 5 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.~~*

§63 Genehmigungsfreistellung

STREITBÖRGER.

Abs. 4 =

Vollständig gestrichen:

(4) ~~Die Bauherrschaft hat den Angrenzern (§ 72 Absatz 1) vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach Absatz 1 oder Absatz 5 durchgeführt werden soll, zu dem die Gemeinde keine Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 abgegeben hat.~~

Neuer Abs. 4 =

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten auch für Garagen und ~~überdachte~~ Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einem ~~Wohn~~gebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen.

...geändert hinzu...

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einem Gebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen.

STREITBÖRGER.

§ 64 BauO NRW

§64 Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

§ 64 Abs. 1 Nr. 1 Zif. BauO NRW = Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Kürzung des Prüfkatalogs von zuvor…

"§§ 4, 6, 8, 9, 10, 47 Abs. 4, 48 und 49"

zu nun…

"§§ 4, 6, 48 und 49"

= Geringere Voraussetzungen auch bei ohnehin vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Verfahrensfreie Bauvorhaben

STREITBÖRGER.

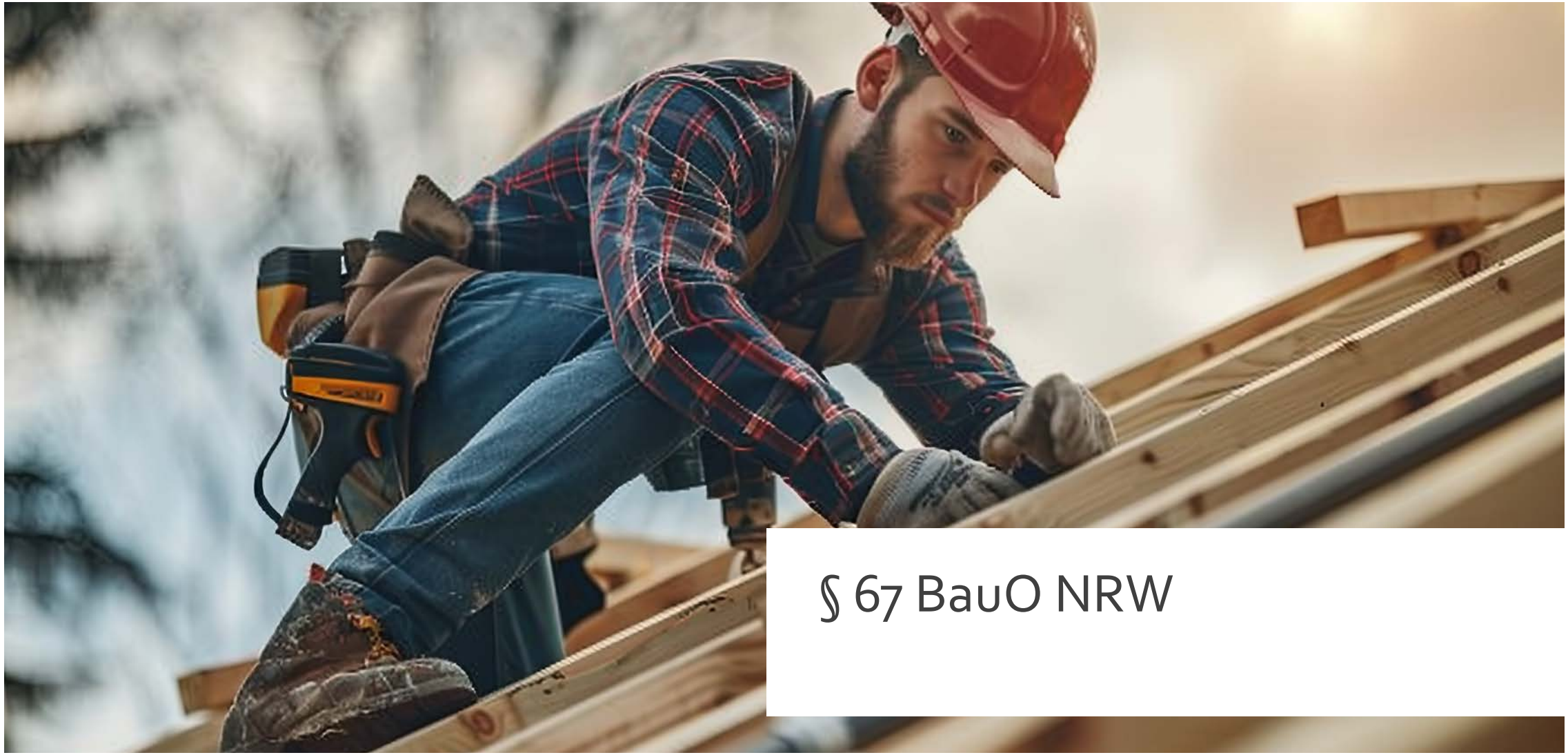
§ 64 Abs. 2 BauO NRW = Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Neu eingesetzt

"(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.

„Abs. 2 dient zur Umsetzung der EU-Richtlinie 2018/2001 und ermöglicht die Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung und das Repowering von Anlagen, die der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen dienen. Dies betrifft insb. ***Windenergieanlagen****."*

STREITBÖRGER.



§ 67 BauO NRW

§67 Bauvorlageberechtigung

STREITBÖRGER.

§ 67 Abs. 4a BauO NRW = Bauvorlageberechtigung

Vollständige Neueinsetzung

> *„**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, 9 HwO] gleichgestellten Personen, in das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten bei der Ingenieurkammer-Bau NordrheinWestfalen eingetragen ist." .....*

= Erweiterung der Bauvorlageberechtigten zur Vereinfachung

§67 Bauvorlageberechtigung

STREITBÖRGER.

*„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."…….*

= Dienstleistungsfreiheit normativ auch in der BauO niedergelegt und erweitert.

*„Die Bauvorlageberechtigten […] 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**." ……..*

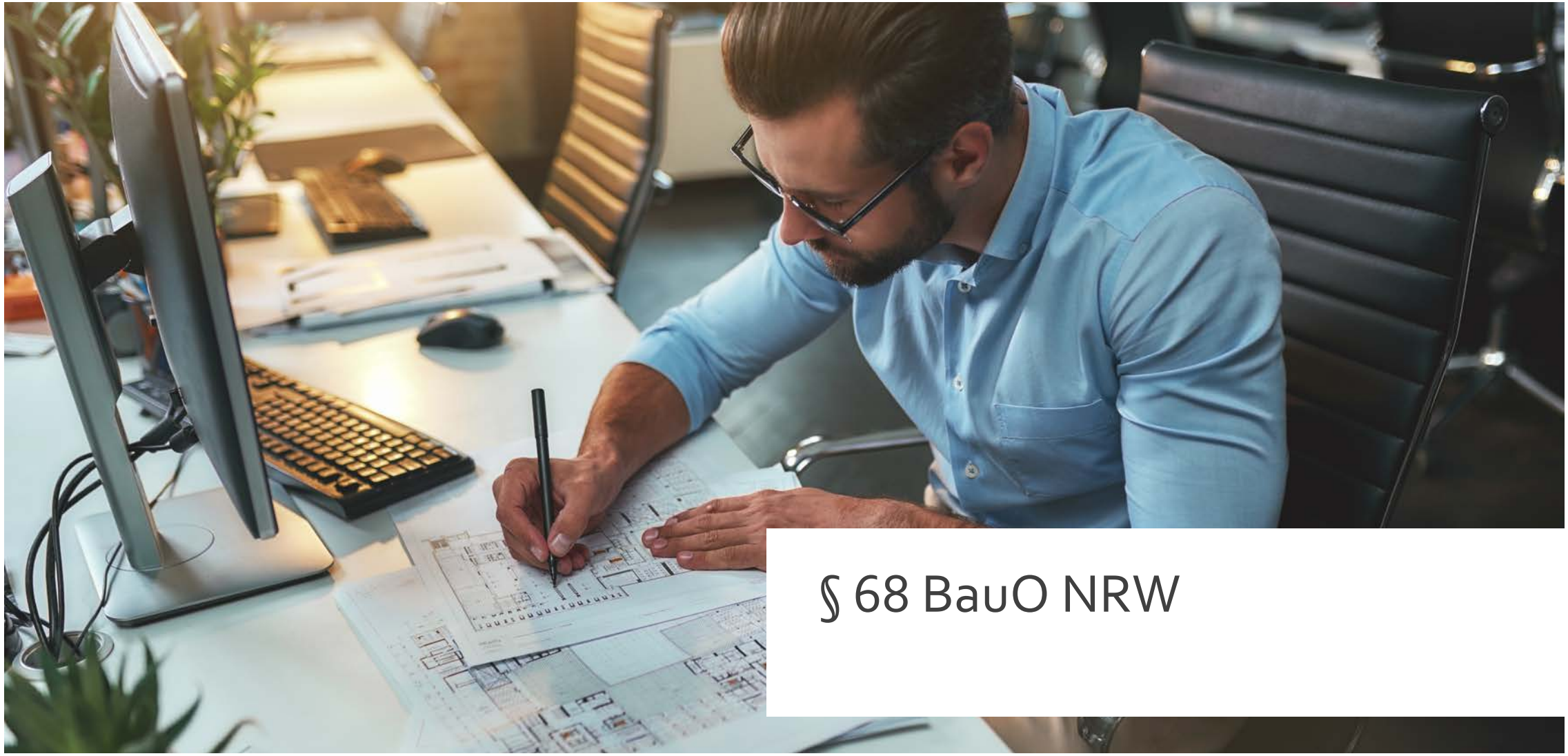
§67 Bauvorlageberechtigung

STREITBÖRGER.

„Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen kann das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person ***untersagen*** *und die Eintragung in das Verzeichnis [...] löschen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Person nicht über die [...]* ***geforderte Sachkunde*** *verfügt."* .....

= Kontrolle der potenziell Bauvorlageberechtigten

STREITBÖRGER.



§ 68 BauO NRW

§68 Bautechnische Nachweise

STREITBÖRGER.

§ 68 BauO NRW = Bauvorlageberechtigung

Abs. 2 = Neuformulierung

(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Abs. 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 Abs. 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.

§68 Bautechnische Nachweis

STREITBÖRGER.

„Die Möglichkeit bautechnische Nachweise und die Bescheinigungen noch nach Erteilung der Baugenehmigung spätestens bis zur Anzeige des Baubeginns einzureichen, sorgt in der Praxis beim Thema Brandschutz für Herausforderungen, da nachträglich eingereichte Nachweise u.a. nicht mehr Bestandteil der Baugenehmigung werden.
Vor diesem Hintergrund sieht S. 1 nun vor, dass Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Abs. 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind."

= Korrektur bestehender Komplikationen

STREITBÖRGER.

§ 69 BauO NRW

§69 Abweichungen

STREITBÖRGER.

§ 69 BauO NRW = Abweichungen

Abs. 1 S. 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. […]

Neu!

„Dem durch Rechtsprechung anerkannten Ermessen wird Rechnung getragen."

§69 Abweichungen

STREITBÖRGER.

(S. 2) „Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 48 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,
....
2. bei Nutzungsänderungen"

Verschoben in...

(S. 3) „Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen,
....
3. bei Nutzungsänderungen"

„Über die Änderung wird die Normenkette sachlogisch geschlossen. Im Zusammenhang mit Bestandsgebäuden, insb. In Innenstädten und Ortszentren, ergibt sich zunehmend das Erfordernis, diese für künftige Zwecke umnutzen zu können."

§69 Abweichungen

STREITBÖRGER.

Zuvor genannte Nr. 2 wird in S. 2 ersetzt durch den neu gefassten:

„(S. 2) Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 48 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,
....
2. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder"

„[...] Diese Innovationsklausel wird Raum für kreative Lösungen für Bauaufgaben bieten."

= Erweiterung der Baumöglichkeiten für insb. innovative Baukonzepte und -projekte.

STREITBÖRGER.

§ 70 BauO NRW

§70 Bauantrag, Bauvorlage

STREITBÖRGER.

§ 70 BauO NRW = Bauantrag, Bauvorlage

Abs. 1 =

> *„(1) Der Bauantrag ist ~~schriftlich~~ bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ~~[...]~~"*

> *„Das Schriftlichkeitserfordernis entfällt [...] entsprechend der Musterbauordnung."*

Die weitere Norm wird ebenfalls an den Entfall des Schriftformerfordernisses angepasst.

> *„Der Bauantrag kann auch auf elektronischem Weg eingereicht werden. [...] [Der] papierbasierte [Weg] bleibt weiterhin bestehen."*

STREITBÖRGER.

§ 71 BauO NRW

Behandlung des Bauantrags

§71

STREITBÖRGER.

§ 71 BauO NRW = Behandlung des Bauantrags

Abs. 5 =
Neu eingesetzt

„(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.

„Die Regelung setzt Art. 15 Abs. 1 Unt.Abs. 2 Buchst. a), Art. 16 Abs. 1 - 3 der Richtlinie (EU) 2018/2001 zur Förderung der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen um."

Behandlung des Bauantrags

§71

STREITBÖRGER.

„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."

[Es soll] ein Verfahrenshandbuch zur Verfügung gestellt werden, damit Projektentwickler [...] sowie Bürger [...] die in erneuerbare Energien investieren möchten, die Verfahren leichter verstehen können."

= Entgegenkommen des Gesetzgebers auf mögliche Bauvorhaben zur Verständlichkeit des Verfahrens

§71 Behandlung des Bauantrags

STREITBÖRGER.

„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."

„Nr. 3 verpflichtet die Genehmigungsbehörde nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen einen Zeitplan für das weitere Vorgehen aufzustellen und mitzuteilen. […] Die Regelung dient auch der Verfahrenstransparenz."

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

STREITBÖRGER.

§ 72 BauO NRW

Beteiligung der Nachbarn §72

STREITBÖRGER.

§ 72 BauO NRW = Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit

Abs. 1 =

Zuvor „Angrenzer“ →

*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 [...] 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. [...]*

§72 Beteiligung der Nachbarn

STREITBÖRGER.

„Eine generelle Beteiligung aller Angrenzer zu allen Bauvorhaben nicht mehr erforderlich, da die Nachbarin oder Nachbar iSd § 70 nicht mit dem Nachbarn im allgemeinen Sprachgebrauch identisch sein muss. […]
Insb. Ist nicht jeder Eigentümer jedes angrenzenden Grundstücks als Nachbar anzusehen. Auf der anderen Seite kann der Kreis der benachbarten Grundstücke weit über die angrenzenden Grundstücke hinausgehen. […]

Dementsprechend wird […] als Nachbar die- oder derjenige definiert, deren oder dessen öffentlich-rechtliche geschützte Belange durch eine Abweichung oder Befreiung berührt werden."

„Die Bauherrschaft soll daher die Möglichkeit haben, für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit anonymisierte Bauvorlagen einzureichen. Macht er […] von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, werden die von ihm eingereichten Bauvorlagen Gegenstand der Beteiligungsverfahren."

§72 Beteiligung der Nachbarn

STREITBÖRGER.

Abs. 3 S. 4 =

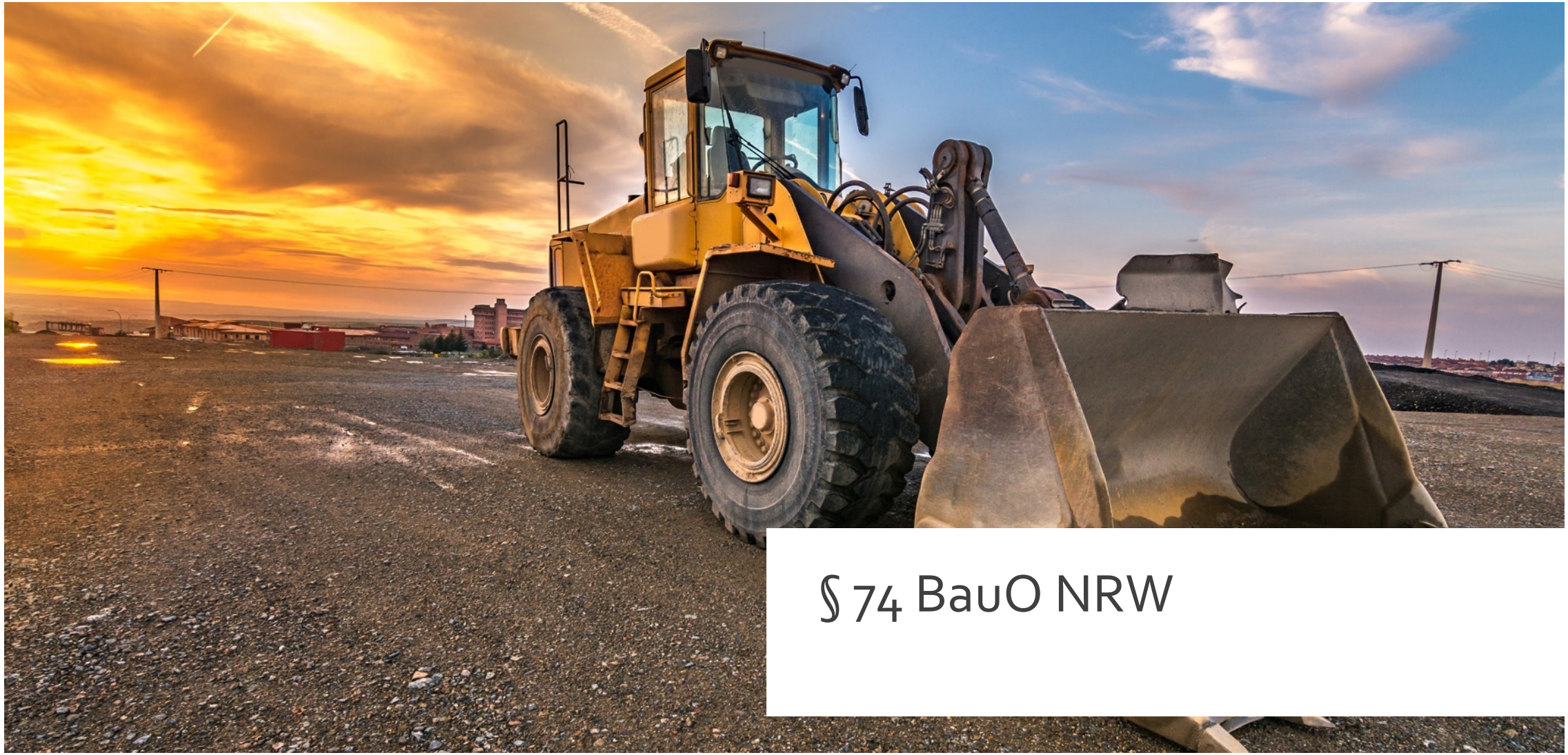
„ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5c Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt. Ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des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

....

Neu! →

2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.

STREITBÖRGER.



§ 74 BauO NRW

Baugenehmigung, Baubeginn

STREITBÖRGER.

§ 74 BauO NRW = Baugenehmigung, Baubeginn

Abs. 1 =

Neu eingesetzter Satz:

Neu!

(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.

= Besondere Berücksichtigung der Umweltauswirkungen von Bauvorhaben.

Abs. 2 =

(2) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch zu erteilen.

= Schriftform-Anpassung an die Musterbauordnung

STREITBÖRGER.

§ 78 BauO NRW

Fliegende Bauten §78

STREITBÖRGER.

§ 78 BauO NRW = Fliegende Bauten

„In Abs. 2 S. 4 BauO NRW werden die Verfahrensfreistellungen neu strukturiert und ergänzt."

(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

Zuvor Nr. 4 → *1. erdgeschossige Zelte mit einer Grundfläche bis zu 75 m2,*

Neu →

2. <u>erdgeschossige Verkaufs- und Schaugeschäfte</u> mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Grundfläche bis zu 75 m2,

3. umwehrte <u>Tribünen und Podien ohne Überdachung</u> mit einer Grundfläche bis zu 75 m2 und einer Höhe der betretbaren Flächen bis zu 1 m

§78 Fliegende Bauten

STREITBÖRGER.

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

Nr. 7 entspricht S. 4 Nr. 1 der bisherigen Fassung und wurde bewusst an das Ende der Aufzählung gestellt. Damit wird verdeutlicht, dass dieser Freistellungstatbestand für verschiedene Fliegende Bauten zur Anwendung kommen kann, aber nicht für Fliegende Bauten, für die eine der Nummern 1 bis 6 einschlägig ist. [...]
Im Übrigen bildet die gewählte Reihenfolge der Freistellungstatbestände die erwartete Häufigkeit der Anwendung.

§78 Fliegende Bauten

STREITBÖRGER.

Neu

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.*

Im Fall einer bereits einmal erfolgten Übertragung einer Ausführungsgenehmigung ist es nicht sinnvoll, die Anzeige weiterer Veränderungen an die Behörde zu richten, die die Ausführungsgenehmigung (ursprünglich) erteilt hat.

Abs. 7 =

[...] In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach S. 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung iSd § 3 Abs. 1 S. 1 nicht zu erwarten ist.

= Streichung weil seit Begründung kein Anwendungsfall

STREITBÖRGER.

§ 84 BauO NRW

§84 Bauzustandsbesichtigung

STREITBÖRGER.

§ 84 BauO NRW = Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung

Abs. 2, S. 2 =

Neu eingefügt

„[…] Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen. […]"

„Die Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass der Vollzug der stichprobenhaften Kontrollen der Statik bislang nicht immer zuverlässig funktioniert hat. Zum Teil unterbleiben die Kontrollen, teilweise werden die bei den Kontrollen festgestellten Mängel nicht fachgerecht beseitigt."

Kontakt

STREITBÖRGER.

Dr. Claas Birkemeyer

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Tel. +49 (0) 521 / 91414-33

c.birkemeyer@streitboerger.de