

# **Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen: Bauordnungsrecht NRW**

**Spannowsky / Saurenhaus**

2020

ISBN 978-3-406-74793-9

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Spannowsky/Saurenhaus  
Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Bauordnungsrecht Nordrhein-Westfalen

Kommentar

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Willy Spannowsky**

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

**Jens Saurenhaus**

Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Münster

**beck-shop.de**  
2020  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag:

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



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 74793 9

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

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

CO<sub>2</sub>  
*neutral*  
chbeck.de/nachhaltig

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

## Bearbeiterverzeichnis

### Aktuelle Bearbeiter:

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

### Frühere Bearbeiter:

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

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort

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

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

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

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

Kaiserslautern/Münster, im Juni 2020

Prof. Dr. Willy Spannowsky  
Jens Saurenhaus

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis .....	V
Vorwort .....	VII
Allgemeine Abkürzungen .....	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XVII
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland .....	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen .....	43

### Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

#### Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

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

#### Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

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

#### Dritter Teil. Bauliche Anlagen Erster Abschnitt. Gestaltung

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

#### Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

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

#### Dritter Abschnitt. Bauarten und Bauprodukte

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung .....	590
§ 67 Bauvorlageberechtigung .....	600
§ 68 Bautechnische Nachweise .....	610
§ 69 Abweichungen .....	615
§ 70 Bauantrag, Bauvorlagen .....	629
§ 71 Behandlung des Bauantrags .....	641
§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit .....	650
§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens .....	665
§ 74 Baugenehmigung, Baubeginn .....	670
§ 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	710
§ 76 Teilaugenehmigung .....	722
§ 77 Vorbescheid .....	726
§ 78 Genehmigung Fliegender Bauten .....	737
§ 79 Bauaufsichtliche Zustimmung .....	751
<b>Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen</b>	
§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte .....	755
§ 81 Einstellung von Arbeiten .....	756
§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung .....	762
<b>Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung</b>	
§ 83 Bauüberwachung .....	771
§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung .....	775
<b>Sechster Abschnitt. Baulisten</b>	
§ 85 Baulisten, Baulistenverzeichnis .....	783
<b>Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften</b>	
§ 86 Ordnungswidrigkeiten .....	793
§ 87 Rechtsverordnungen .....	800
§ 88 Technische Baubestimmungen .....	810
§ 89 Örtliche Bauvorschriften .....	814
§ 90 Übergangsvorschriften .....	820
§ 91 Berichtspflicht .....	821
<b>Sachverzeichnis</b> .....	823