

Bauordnung Nordrhein-Westfalen: BauO NRW

Schönenbroicher / Kamp / Henkel

2. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-71017-9
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein

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

Schönenbroicher/Kamp/Henkel
Bauordnung Nordrhein-Westfalen


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bauordnung Nordrhein-Westfalen

(BauO NRW 2018)

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Klaus Schönenbroicher

Leitender Ministerialrat, Düsseldorf
Honorarprofessor an der Ruhr-Universität Bochum

Dr. Manuel Kamp

Leitender Ministerialrat, Düsseldorf

und

Dr. Jörg Henkel

Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Auflage 2022




beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 71017 9

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Westermann Druck Zwickau GmbH
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



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

Vorwort

Die erste Auflage dieses Kommentars wurde im Jahre 2012 vorgelegt und recht freundlich aufgenommen.

Der Gesetzgeber hat dem Land Nordrhein-Westfalen zwischenzeitlich zwei neue Bauordnungen „geschenkt“, von denen indes nur eine tatsächlich in vollem Umfang in Kraft getreten ist. Zunächst erließ die Landtagsmehrheit aus SPD und Bündnis 90/Die Grünen die „Landesbauordnung 2016“ vom 15. Dezember 2016. Bevor diese indes in Kraft treten konnte, wechselte aufgrund der Landtagswahl im Mai 2017 die Landtagsmehrheit, und die neue Regierungskoalition aus CDU und FDP erließ eine vollständig neue Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018, die in ihrer bereits nach kurzer Zeit novellierten Fassung vom 30. Juni 2021 Gegenstand der vorliegenden Kommentierung der zweiten Auflage dieses Kommentars ist. Die vom Landtag beschlossene und im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündete BauO NRW 2016, die zunächst ab dem 28. Dezember 2017 und später nach dem berühmt-berüchtigten „Moratorium“ ab dem 1. Januar 2019 gelten sollte, wurde vom Gesetzgeber im Zuge der Beschlussfassung über die BauO NRW 2018 wieder aufgehoben. Der Vorgang mag belegen, dass lange Vorläufe beim Inkrafttreten von Gesetzeswerken nicht nur fachlich, sondern auch politisch misslich sein können.

Im Laufe eines Berufslebens wechseln oft die beruflichen Schwerpunkte (oder sollten dies zumindest tun), und so kann es nicht überraschen, dass auch im Herausgeber- und Autorenkreis dieses Kommentars Änderungen eingetreten sind. Die Herausgeber der ersten Auflage, Prof. Dr. Klaus Schönenbroicher und Dr. Manuel Kamp, danken zunächst sehr herzlich Herrn Dr. Jörg Henkel, dass er bereit war, in den Kreis der Herausgeber einzutreten und die sicherlich wahre Kärnerarbeit der federführenden Herausgebertätigkeiten zu übernehmen. Aus dem Kreise der Autorinnen und Autoren der ersten Auflage auf eigenen Wunsch ausgeschieden sind Frau Gesa Schöneberg, Herr Dr. Florian Hartmann, Herr Dr. Giso Hellhammer-Hawig, Herr Michael Vögelsang und Herr Dr. Christian von Kraack, bei denen sich die Herausgeber sehr für ihren bisherigen Einsatz bedanken. Darüber hinaus haben die Herausgeber den Verlust ihrer lieben Mit-Autoren Herr Dr. Rainer Maske und Herr Dr. Jörg Rößeler zu beklagen, die traurigerweise überraschend und viel zu früh aus dem Leben geschieden sind.

Umso dankbarer sind die Herausgeber Frau Dr. Daniela Schroeder, Frau Dr. Julia Gerhardus-Feld, Herrn Dr. Johannes Grüner, Herrn Dr. Johannes Osing, Herrn Dr. Stephan Smith, Herrn Carsten Schwenk sowie Herrn Marc Stolbrink für die Bereitschaft und das Engagement, an der zweiten Auflage dieses Kommentars mitzuwirken und Kommentierungen fortzuführen oder vollständig neu zu fassen.

Die Herausgeber sowie die Autorinnen und Autoren danken schließlich dem Verlag C.H. Beck für die allzeit gute Betreuung und möchten den Wunsch äußern, dass auch die zweite Auflage dieses Kommentars zur Landesbauordnung 2018 in der Rechtswissenschaft und noch mehr in der Praxis, wie sie tagtäglich auf den verschiedensten Ebenen der Planung, Genehmigung und Rechtskontrolle von Bauvorhaben stattfindet, eine ebenso positive Aufnahme finden möge wie die erste Auflage des Buchs im Jahre 2012.

Düsseldorf, im Mai 2022

Prof. Dr. jur. Klaus Schönenbroicher
Dr. jur. Manuel Kamp
Dr. jur. Jörg Henkel

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Aktuelle Bearbeiter

Prof. Dr. Klaus Ferdinand Gärditz

o. Professor an der
Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn
§§ 1, 3, 4, 88

Dr. Andrea Garrelmann

Hauptreferentin im Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
§§ 10, 12, 13, 48, 51

Dr. Julia Gerhardus-Feld

Richterin am Verwaltungsgericht, Hamburg
§§ 17–25

Dr. Johannes Grüner

Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf
§§ 7, 52–56, 74–76, 78, 83, 84

Dr. Jörg Henkel

Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf
Einleitung, §§ 5, 6 Abs. 1–3, 59

Dr. Manuel Kamp

Leitender Ministerialrat, Düsseldorf
§§ 6 Abs. 1–3, 14, 33, 85

Dr. Johannes Osing

Kreisoberrechtsrat, Fachdienstleiter Umwelt, Märkischer Kreis, Lüdenscheid
§§ 11, 16, 50

Dipl.-Ing. Stephan Schmickler

Stadtbaurat, Erster Beigeordneter a.D., Bergisch Gladbach
§§ 2, 6 Abs. 4–14, 8, 15, 37–47, 49

Prof. Dr. Klaus Schönenbroicher

Leitender Ministerialrat, Düsseldorf
Honorarprofessor an der Ruhr-Universität Bochum
Einleitung, §§ 57, 79, 86, 87, 90, 91

Dr. Daniela Schroeder, LL.M.

Rechtsanwältin/Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Köln
§§ 9, 89

Carsten Schwenk

Rechtsanwalt, Koblenz/Mainz
§§ 67–71, 73, 77

Dr. Stephan Smith

Erster Beigeordneter, Niederkassel
§§ 58, 60–65, 72, 80–82

Dipl.-Ing. Marc Stolbrink

Brandoberrat a. D., Prüfenieur für Brandschutz,
Staatl. anerk. Sachverständiger für Brandschutz, Kalkar
§§ 26–32, 34–36

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Frühere Bearbeiter

Dr. Florian Hartmann

§§ 63, 65–73

Dr. Giso Hellhammer-Hawig, mag. rer. publ.

§§ 8, 56–59a, 75–82

Dr. Rainer Maske †

§§ 61, 74, 74a

Dr.-Ing. Jörg Rößler †

§§ 29–38

Dipl.-Ing. Dipl. Jur. Gesa Schöneberg

§§ 2, 12, 18, 86

Michael Vogelsang

§§ 20–28

Dr. Christian von Kraack

§§ 14, 19, 54


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Aktuelle Bearbeiter	VII
Frühere Bearbeiter	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

Einleitung (<i>Schönenbroicher/Henkel</i>)	1
--	---

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich (<i>Gärditz</i>)	7
§ 2 Begriffe (<i>Schöneberg/Schmickler</i>)	19
§ 3 Allgemeine Anforderungen (<i>Gärditz</i>)	40

Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (<i>Gärditz</i>)	49
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (<i>Henkel</i>)	54
§ 6 Abstandsflächen (<i>Kamp/Henkel/Schmickler</i>)	61
§ 7 Teilung von Grundstücken (<i>Hellhammer-Hawig/Grüner</i>)	145
§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (<i>Schmickler</i>)	152

Dritter Teil. Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt. Gestaltung

§ 9 Gestaltung (<i>Schöneberg/Schroeder</i>)	163
§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten (<i>Garrelmann</i>)	170

Zweiter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle (<i>von Kraack/Osing</i>)	179
§ 12 Standsicherheit (<i>Garrelmann</i>)	188
§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse (<i>Garrelmann</i>)	191
§ 14 Brandschutz (<i>Kamp</i>)	193
§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz (<i>Schöneberg/Schmickler</i>)	206
§ 16 Verkehrssicherheit (<i>von Kraack/Osing</i>)	212

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Bauarten und Bauprodukte

Vorbemerkung (<i>Gerhardus-Feld</i>)	217
§ 17 Bauarten (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>)	219
§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten (<i>Gerhardus-Feld</i>)	224
§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten (<i>Gerhardus-Feld</i>)	230
§ 20 Verwendbarkeitsnachweise (<i>Gerhardus-Feld</i>)	232
§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>)	234
§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>)	237
§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>)	239
§ 24 Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>)	240
§ 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (<i>Vogelsang/Gerhardus-Feld</i>) ..	246

Vierter Abschnitt. Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer

§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (<i>Stolbrink</i>)	248
§ 27 Tragende Wände, Stützen (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	251
§ 28 Außenwände (<i>Stolbrink</i>)	254
§ 29 Trennwände (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	256
§ 30 Brandwände (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	260
§ 31 Decken (<i>Stolbrink</i>)	270
§ 32 Dächer (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	274

Fünfter Abschnitt. Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehungen

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg (<i>Kamp</i>)	281
§ 34 Treppen (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	289
§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	293
§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge (<i>Rößeler/Stolbrink</i>)	302
§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen (<i>Schmickler</i>)	306
§ 38 Umwehungen (<i>Schmickler</i>)	309

Sechster Abschnitt. Technische Gebäudeausrüstung

§ 39 Aufzüge (<i>Schmickler</i>)	314
§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (<i>Schmickler</i>)	321
§ 41 Lüftungsanlagen (<i>Schmickler</i>)	323
§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung (<i>Schmickler</i>)	327
§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler (<i>Schmickler</i>)	335
§ 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe (<i>Schmickler</i>)	338
§ 45 Blitzschutzanlagen (<i>Schmickler</i>)	341

Siebenter Abschnitt. Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 46 Aufenthaltsräume (<i>Schmickler</i>)	343
§ 47 Wohnungen (<i>Schmickler</i>)	348

Inhaltsverzeichnis

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (Garrelmann)	354
§ 49 Barrierefreies Bauen (Schmickler)	362
§ 50 Sonderbauten (von Kraack/Osing)	371
§ 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (Garrelmann)	392

Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten

§ 52 Grundpflichten (Hellhammer-Hawig/Grüner)	395
§ 53 Bauherrschaft (Hellhammer-Hawig/Grüner)	397
§ 54 Entwurfsverfassende (Hellhammer-Hawig/Grüner)	402
§ 55 Unternehmen (Hellhammer-Hawig/Grüner)	406
§ 56 Bauleitende (Hellhammer-Hawig/Grüner)	409

Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Erster Abschnitt. Bauaufsichtsbehörden

§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden (Schönenbroicher)	413
§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (Maske/Smith)	417
§ 59 Bestehende Anlagen (Henkel)	443

Zweiter Abschnitt. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

§ 60 Grundsatz (Smith)	454
§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Smith)	468
§ 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (Smith)	474
§ 63 Genehmigungsfreistellung (Smith)	509

Dritter Abschnitt. Genehmigungsverfahren

§ 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Smith)	526
§ 65 Baugenehmigungsverfahren (Smith)	535
§ 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung (Hellhammer-Hawig/Grüner)	537
§ 67 Bauvorlageberechtigung (Hartmann/Schwenk)	544
§ 68 Bautechnische Nachweise (Schwenk)	552
§ 69 Abweichungen (Hartmann/Schwenk)	557
§ 70 Bauantrag, Bauvorlagen (Hartmann/Schwenk)	570
§ 71 Behandlung des Bauantrags (Hartmann/Schwenk)	578
§ 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit (Maske/Smith)	586
§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens (Schwenk)	591
§ 74 Baugenehmigung, Baubeginn (Hellhammer-Hawig/Grüner)	599
§ 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung (Hellhammer-Hawig/Grüner)	657
§ 76 Teilbaugenehmigung (Hellhammer-Hawig/Grüner)	662
§ 77 Vorbescheid (Hartmann/Schwenk)	666
§ 78 Genehmigung Fliegender Bauten (Hellhammer-Hawig/Grüner)	679
§ 79 Bauaufsichtliche Zustimmung (Schönenbroicher)	690

Vierter Abschnitt. Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (Smith)	694
§ 81 Einstellung von Arbeiten (Smith)	695
§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung (Smith)	704

Inhaltsverzeichnis

Fünfter Abschnitt. Bauüberwachung

§ 83 Bauüberwachung (<i>Hellhammer-Hawig/Grüner</i>)	721
§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung (<i>Hellhammer-Hawig/Grüner</i>)	726

Sechster Abschnitt. Baulasten

§ 85 Baulast, Baulastenverzeichnis (<i>Kamp</i>)	735
--	-----

Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 86 Ordnungswidrigkeiten (<i>Schönenbroicher</i>)	765
§ 87 Rechtsverordnungen (<i>Schönenbroicher</i>)	767
§ 88 Technische Baubestimmungen (<i>Gärditz</i>)	771
§ 89 Örtliche Bauvorschriften (<i>Schöneberg/Schroeder</i>)	778
§ 90 Übergangsvorschriften (<i>Schönenbroicher</i>)	786
§ 91 Berichtspflicht (<i>Schönenbroicher</i>)	786
Stichwortverzeichnis	789


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG