

Richelmann, Moewes, Proff

Landesbauordnung NRW im Bild

Praxisgerecht erläutert und grafisch
umgesetzt

6. Auflage



§ 2 BauO NRW

Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

Gebäudeklasse 2:

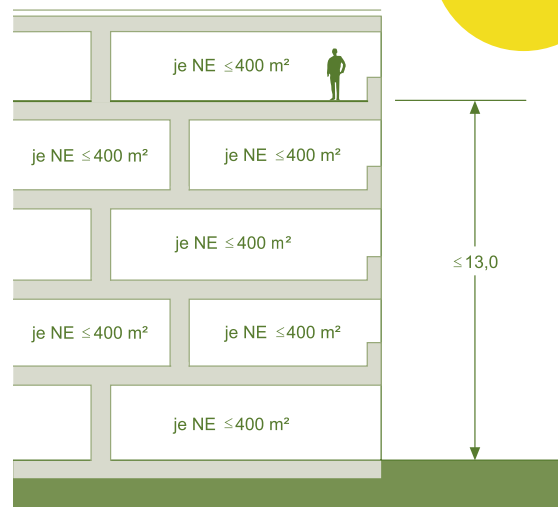
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss [...]



Zu § 2 Abs. 3

Wichtige Änderung

Gebäudeklasse 4 fängt alle Gebäude mit bis zu 13 m Höhe auf, ungeachtet der Anzahl der Nutzungseinheiten. Größe der Nutzungseinheiten auf 400 m² pro Geschoss begrenzt.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018

In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421);
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),
in Kraft getreten am 2. Juli 2021

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil

Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen
- § 7 Teilung von Grundstücken
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Dritter Teil

Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt

Gestaltung

- § 9 Gestaltung
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Zweiter Abschnitt

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- § 11 Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit

Dritter Abschnitt **Bauarten und Bauprodukte**

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

Vierter Abschnitt **Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer**

- § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- § 27 Tragende Wände, Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände
- § 31 Decken
- § 32 Dächer

Fünfter Abschnitt **Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehrungen**

- § 33 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 34 Treppen
- § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- § 36 Notwendige Flure, offene Gänge
- § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
- § 38 Umwehrungen

Sechster Abschnitt **Technische Gebäudeausrüstung**

- § 39 Aufzüge
- § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 41 Lüftungsanlagen
- § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler
- § 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- § 45 Blitzschutzanlagen

Siebenter Abschnitt **Nutzungsbedingte Anforderungen**

- § 46 Aufenthaltsräume
- § 47 Wohnungen
- § 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze
- § 49 Barrierefreies Bauen
- § 50 Sonderbauten
- § 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude

Vierter Teil

Die am Bau Beteiligten

- § 52 Grundpflichten
- § 53 Bauherrschaft
- § 54 Entwurfsverfassende
- § 55 Unternehmen
- § 56 Bauleitende

Fünfter Teil

Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Erster Abschnitt

Bauaufsichtsbehörden

- § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden
- § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- § 59 Bestehende Anlagen

Zweiter Abschnitt

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

- § 60 Grundsatz
- § 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- § 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- § 63 Genehmigungsfreistellung

Dritter Abschnitt

Genehmigungsverfahren

- § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 65 Baugenehmigungsverfahren
- § 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung
- § 67 Bauvorlageberechtigung
- § 68 Bautechnische Nachweise
- § 69 Abweichungen
- § 70 Bauantrag, Bauvorlagen
- § 71 Behandlung des Bauantrags
- § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit
- § 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
- § 74 Baugenehmigung, Baubeginn
- § 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- § 76 Teilbaugenehmigung
- § 77 Vorbescheid
- § 78 Genehmigung Fliegender Bauten
- § 79 Bauaufsichtliche Zustimmung

Vierter Abschnitt

Bauaufsichtliche Maßnahmen

- § 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 81 Einstellung von Arbeiten
- § 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

Fünfter Abschnitt
Bauüberwachung

- § 83 Bauüberwachung
- § 84 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

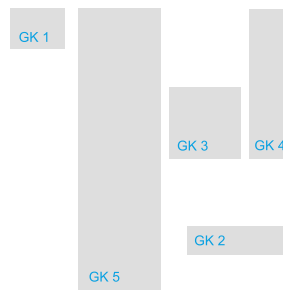
Sechster Abschnitt
Baulasten

- § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis

Sechster Teil
Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften,
Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 86 Ordnungswidrigkeiten
- § 87 Rechtsverordnungen
- § 88 Technische Baubestimmungen
- § 89 Örtliche Bauvorschriften
- § 90 Übergangsvorschriften
- § 91 Berichtspflicht

§ 2 (3) ¹Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:



Zu § 2 (3)
Einteilung in fünf Gebäudeklassen (GK)

Zu § 2 Abs. 3

Die Einstufung in Gebäudeklassen (GK) ist zentral für viele weitere rechtliche Anforderungen, insbesondere für

- Brandschutz und
- bautechnische Nachweise.

Ein Gebäude ist eindeutig einer bestimmten Gebäudeklasse zuzuordnen. Die Einordnung kann nicht (bau-)vertraglich ausgehandelt werden. Die Klassifizierung richtet sich – entsprechend der Musterbauordnung (MBO) – nach einer Kombination aus Gebäudehöhe sowie Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten (NE).

Ausgenommen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist die Einordnung in eine Gebäudeklasse nutzungsneutral. Die Einstufung als Sonderbau ist für die Klassifizierung ebenso irrelevant wie die Geschosszahl.

Die Regelung der Gebäudeklassen ist pyramidenförmig aufgebaut: Sofern eine untere Klasse nicht greift, ist auf die jeweils höher gelegene Klasse zurückzugreifen. Gebäudeklasse 5 hat insofern eine Auffangfunktion für alle Gebäude, die keiner niedrigeren Klasse zugeordnet werden können.

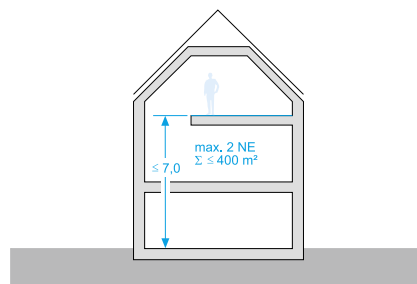
Kellergeschosse und Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes sind, beeinflussen die Entscheidung für die oberirdischen Gebäudeteile hinsichtlich der Einstufung in eine Gebäudeklasse nicht.

Gebäudeklassen werden nicht durch angebaute privilegierte Nebenanlagen und Garagen beeinflusst.

Die Antragstellerin, der Antragsteller stuft mit ihrem oder seinem Antrag das Vorhaben in die aus ihrer oder seiner Sicht zutreffende Gebäudeklasse ein. Die Klassifizierung wird bauaufsichtlich geprüft.

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und



Zu § 2 (3) Nr. 1a
Gebäudeklasse 1

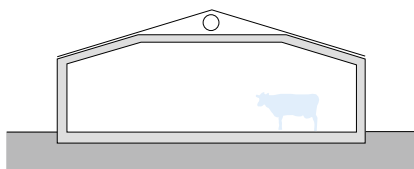
Zu § 2 Abs. 3 Nr. 1a

Gebäudeklasse 1 umfasst vor allem frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Klasse ist in Buchstabe a nicht auf bestimmte Nutzungen (z. B. Wohnen) beschränkt. Nicht frei stehende Gebäude gehören mindestens der Gebäudeklasse 2 an.

Die Parameter im Überblick:

- frei stehend
- oberstes Geschoss max. 7 m über Oberkante Gelände
- max. 2 Nutzungseinheiten
- keine Beschränkung der Nutzung
- max. 400 m² Brutto-Grundfläche (BGF)

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,



Zu § 2 (3) Nr. 1b
Gebäudeklasse 1

Zu § 2 Abs. 3 Nr. 1b

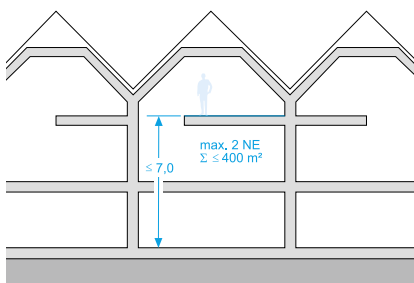
Die Parameter im Überblick:

- frei stehend
- land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- keine Einschränkung bei Höhe
- keine Einschränkung bei BGF
- keine Einschränkung bei Nutzungseinheiten

Hinweise zu bauaufsichtlichen Anforderungen und Prüfungen zu Tierhaltungsanlagen gibt die „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen“ und die „Verordnung über die Prüfung elektrischer Anlagen in Tierhaltungsanlagen“.

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,



Zu § 2 (3) Nr. 2
Gebäudeklasse 2

Zu § 2 Abs. 3 Nr. 2

Gebäudeklasse 2 umfasst nicht frei stehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m. Die Anzahl und Größe der möglichen Nutzungseinheiten sind begrenzt.

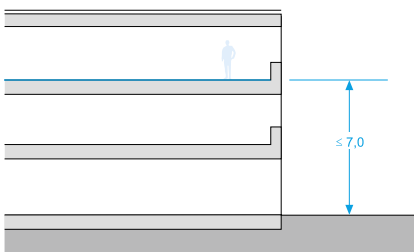
Bei einem Doppelhaus (Haus, das aus zwei aneinander gebauten Gebäuden besteht) muss jede Doppelhaushälfte ein selbstständiges Gebäude sein (Kennzeichen dafür: z. B. getrennte Hauseingänge). Die zwei selbstständigen Gebäude sind aneinandergelagert. Die jeweiligen Doppelhaushälften müssen nicht auf zwei getrennten Grundstücken stehen.

Die Parameter im Überblick:

- nicht frei stehend
- oberstes Geschoss max. 7 m über Oberkante Gelände
- max. 2 Nutzungseinheiten
- keine Beschränkung der Nutzung
- max. 400 m² BGF

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,



Zu § 2 (3) Nr. 3
Gebäudeklasse 3

Zu § 2 Abs. 3 Nr. 3

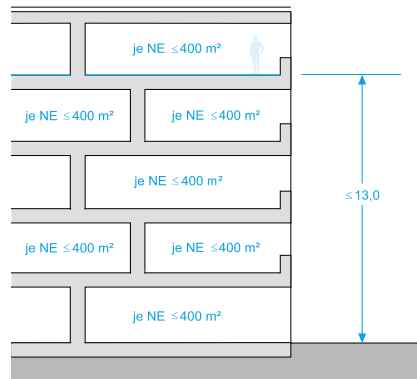
Gebäudeklasse 3 fängt alle Gebäude mit bis zu 7 m Höhe auf, ungeachtet ihrer Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten.

Die Parameter im Überblick:

- max. Höhe bis 7 m
- keine weiteren Einschränkungen

4. Gebäudeklasse 4:

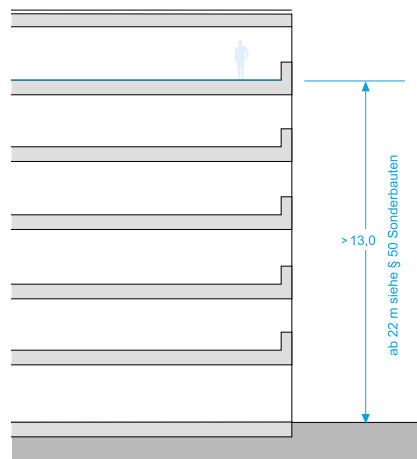
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie



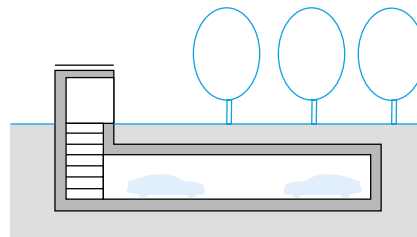
Zu § 2 (3) Nr. 4
Gebäudeklasse 4

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.



Zu § 2 (3) Nr. 5
Gebäudeklasse 5



Zu § 2 (3) Nr. 5
Selbstständige unterirdische Gebäude

Zu § 2 Abs. 3 Nr. 4

Wichtige Änderung 2021

Geändert wurde in Nummer 4, dass sich die Einschränkung von 400 m² pro Nutzungseinheit auf jedes einzelne Geschoss bezieht. Anders gesagt, bei mehrgeschossigen Nutzungseinheiten beschränkt sich die Größe jeder ihrer Geschossebenen auf 400 m².

Gebäudeklasse 4 fängt alle Gebäude mit bis zu 13 m Höhe auf, ungeachtet der Anzahl der Nutzungseinheiten.

Die Parameter im Überblick:

- max. Höhe bis 13 m
- keine Einschränkung bei Anzahl NE
- je NE max. 400 m² BGF je Geschoss

Zu geschossübergreifenden Nutzungseinheiten ≥ 200 m² der Gebäudeklasse 4 und deren Erfordernis von notwendigen Treppenträumen siehe § 35 Absatz 2.

Zu § 2 Abs. 3 Nr. 5

Gebäudeklasse 5 fängt alle Gebäude auf, die nicht bereits einer niedrigeren Klasse zuzuordnen sind.

Außerdem zählen zu dieser Klasse auch selbstständige unterirdische Gebäude. Unterirdisch ist ein Gebäude, wenn es keine oberirdischen Geschosse hat.

Die Parameter im Überblick:

- alle Gebäude > 13 m
- keine Einschränkung bei Anzahl NE
- keine Einschränkung bei Größe NE
- alle selbstständigen unterirdischen Gebäude (ohne oberirdische Geschosse)

Achtung: Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m gelten als Hochhäuser und werden als Sonderbau nach § 50 eingeordnet und deren Bau und Betrieb wird in der „Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO), Teil 4 Hochhäuser“ geregelt.