

# Bauvorschriften

Stand: November 2023

Inhalt: (Landes-)Bauordnung

Hinweis: In jedem Bundesland gibt es weitere wichtige Vorschriften und Verordnungen, die beachtet werden müssen. Diese Vorschriften sind in dieser kostenlosen Onlinefassung nicht enthalten. Sie befinden sich aber auf dem Download Brandschutz-Nachweis und Bauvorschriften, der im Ordnerwerk des Brandschutzatlas enthalten ist, bzw. der im digitalen Brandschutzatlas (beziehbar als DVD/Download) enthalten ist.



Weitere Informationen rund um den Brandschutzatlas finden Sie hier:  
<https://www.feuertrutz.de/brandschutzatlas>



**RM** Rudolf Müller

# Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

letzte Änderung vom 07.07.2023

(<sup>1</sup>Dieses Gesetz tritt am 01.08.2023 in Kraft. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 treten die §§2 und 3 am 01.01.2024 in Kraft)

---

## Inhaltsübersicht

Bayerische Bauordnung (BayBO) .....	1
<b>Erster Teil Allgemeine Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Anwendungsbereich .....	5
Art. 2 Begriffe .....	5
Art. 3 Allgemeine Anforderungen .....	8
<b>Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>	<b>8</b>
Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden .....	8
Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....	9
Art. 6 Abstandsflächen, Abstände.....	9
Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze .....	11
<b>Dritter Teil Bauliche Anlagen.....</b>	<b>11</b>
Abschnitt I Baugestaltung .....	11
Art. 8 Baugestaltung .....	11
Abschnitt II Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung .....	11
Art. 9 Baustelle .....	11
Art. 10 Standsicherheit.....	12
Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen .....	12
Art. 12 Brandschutz .....	12
Art. 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz.....	12
Art. 14 Verkehrssicherheit .....	12
Abschnitt III Bauarten und Bauprodukte .....	14
Art. 15 Bauarten.....	14
Art. 16 Verwendung von Bauprodukten .....	14
Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise .....	15
Art.18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung .....	15
Art. 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis .....	15
Art. 20 Zustimmung im Einzelfall .....	15
Art. 21 Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung .....	15
Art. 22 Besondere Sachkunde und Sorgfaltsanforderungen .....	16

Art. 23 Zuständigkeiten.....	16
Abschnitt IV Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer .....	17
Art. 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen..	17
Art. 25 Tragende Wände, Stützen .....	18
Art. 26 Außenwände .....	19
Art. 27 Trennwände .....	19
Art. 28 Brandwände .....	20
Art. 29 Decken .....	22
Art. 30 Dächer.....	23
Abschnitt V Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen .....	24
Art. 31 Rettungswege.....	24
Art. 32 Treppen .....	26
Art. 33 Notwendige Treppenräume, Ausgänge .....	26
Art. 34 Notwendige Flure, offene Gänge.....	28
Art. 35 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen.....	29
Art. 36 Umwehrungen.....	30
Abschnitt VI Technische Gebäudeausrüstung .....	30
Art. 37 Aufzüge.....	30
Art. 38 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle.....	31
Art. 39 Lüftungsanlagen .....	31
Art. 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	32
Art. 41 Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen.....	32
Art. 42 Sanitäre Anlagen.....	33
Art. 43 Aufbewahrung fester Abfallstoffe .....	33
Art. 44 Blitzschutzanlagen.....	33
Art. 44a Solaranlagen.....	33
Abschnitt VII Nutzungsbedingte Anforderungen .....	34
Art. 45 Aufenthaltsräume.....	34
Art. 46 Wohnungen.....	35
Art. 47 Stellplätze, Verordnungsermächtigung.....	35
Art. 48 Barrierefreies Bauen .....	36
<b>Vierter Teil Die am Bau Beteiligten .....</b>	<b>37</b>
Art. 49 Grundpflichten.....	37
Art. 50 Bauherr .....	37
Art. 51 Entwurfsverfasser .....	37
Art. 52 Unternehmer .....	38
<b>Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren .....</b>	<b>39</b>
Art. 53 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungsermächtigung.	39
Art. 54 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....	40

Art. 55 Grundsatz .....	41
Art. 56 Vorrang anderer Gestattungsverfahren .....	41
Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen .....	42
Art. 58 Genehmigungsfreistellung .....	47
Art. 59 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren .....	48
Art. 60 Baugenehmigungsverfahren .....	48
Art. 61 Bauvorlageberechtigung .....	49
Art. 62 Bautechnische Nachweise .....	53
Art. 62a Standsicherheitsnachweis .....	54
Art. 62b Brandschutznachweis .....	54
Art. 63 Abweichungen .....	55
Art. 64 Bauantrag, Bauvorlagen .....	56
Art. 65 Behandlung des Bauantrags .....	56
Art. 66 Beteiligung des Nachbarn .....	57
Art. 66a Beteiligung der Öffentlichkeit .....	58
Art. 67 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens .....	59
Art. 68 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn .....	59
Art. 69 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung .....	60
Art. 70 Teilbaugenehmigung .....	60
Art. 71 Vorbescheid .....	61
Art. 72 Genehmigung fliegender Bauten .....	61
Art. 73 Bauaufsichtliche Zustimmung .....	62
Art. 74 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte .....	64
Art. 75 Einstellung von Arbeiten .....	64
Art. 76 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung .....	64
Art. 77 Bauüberwachung .....	65
Art. 78 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung .....	66
<b>Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften .....</b>	<b>66</b>
Art. 79 Ordnungswidrigkeiten .....	66
Art. 80 Rechtsverordnungen .....	68
Art. 80a Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren .....	71
Art. 81 Örtliche Bauvorschriften .....	71
<b>Siebter Teil Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch .....</b>	<b>73</b>
Art. 82 Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude ....	73
<b>Achter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften .....</b>	<b>74</b>
Art. 83 Übergangsvorschriften .....	74
Art. 84 Inkrafttreten <sup>1)</sup> .....	76



# **Erster Teil Allgemeine Vorschriften**

## **Art. 1 Anwendungsbereich**

(1) <sup>1</sup>Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. <sup>2</sup>Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie ihre Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude an Flugplätzen,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen,
3. Rohrleitungsanlagen sowie Leitungen aller Art, ausgenommen in Gebäuden,
4. Kräne und Krananlagen,
5. Gerüste,
6. Feuerstätten, die nicht der Raumheizung oder der Brauchwassererwärmung dienen, ausgenommen Gas-Haushalts-Kochgeräte,
7. Einrichtungsgegenstände, insbesondere Regale und Messestände.

## **Art. 2 Begriffe**

(1) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. <sup>2</sup>Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. <sup>3</sup>Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

1. Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Campingplätze und Wochenendplätze,
4. Freizeit- und Vergnügungsparks,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

<sup>4</sup>Anlagen sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

(3) <sup>1</sup>Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

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 m<sup>2</sup> und
- b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

<sup>2</sup>Höhe im Sinn des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. <sup>3</sup>Bei der Berechnung der Flächen nach Satz 1 bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
  - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucher fassen,
8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,

9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

- a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,
- b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
- c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

10. Krankenhäuser,

11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,

12. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, in denen mehr als zehn Personen betreut werden,

13. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,

14. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,

15. Camping- und Wochenendplätze,

16. Freizeit- und Vergnügungsparks,

17. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verkehrsfrei sind,

18. Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,

19. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,

20. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind.

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(6) Flächen von Gebäuden, Geschossen, Nutzungseinheiten und Räumen sind als Brutto-Grundfläche zu ermitteln, soweit nichts anderes geregelt ist.

(7) <sup>1</sup>Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. <sup>2</sup>Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(8) <sup>1</sup>Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. <sup>2</sup>Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von



Kraftfahrzeugen. <sup>3</sup>Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

(11) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile, Anlagen und Bausätze gemäß Art. 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,

2. aus ihnen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden,

wenn sich deren Verwendung auf die Anforderungen nach Art. 3 Satz 1 auswirken kann.

(12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

### **Art. 3 Allgemeine Anforderungen**

Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. <sup>2</sup>Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

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

### **Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden**

(1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

1. Das Grundstück muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein;

2. das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(2) Abweichend von Abs. 1 Nr. 2 sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn der §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) nicht erforderlich

1. die Befahrbarkeit von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen,

2. die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

(3) Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

## **Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

(1) <sup>1</sup>Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. <sup>2</sup>Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. <sup>3</sup>Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. <sup>4</sup>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) <sup>1</sup>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. <sup>2</sup>Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

## **Art. 6 Abstandsflächen, Abstände**

(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Art. 63 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. <sup>3</sup>Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. <sup>4</sup>Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup>Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. <sup>4</sup>Die Sätze 1 bis 3 gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>5</sup>Das sich ergebende Maß ist H.

(5) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3m. <sup>2</sup>Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art.81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. <sup>3</sup>Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt §33 BauGB entsprechend.

(5a) <sup>1</sup>Abweichend von Abs.5 Satz1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz1 beachtet. <sup>3</sup>Abweichend von Abs.4 Satz3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden,
4. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie
  - a) eine Stärke von nicht mehr als 0,3 m aufweisen und
  - b) mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben.

<sup>2</sup>Abs. 5a Satz 5 bleibt unberührt.

(7) <sup>1</sup>In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet angebaut werden, zulässig

1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9m; wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird; Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je

Grundstücksgrenze von 9 m,

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m,

4. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich.

<sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

## **Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze**

(1) <sup>1</sup>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. <sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) Im Eigentum des Freistaats Bayern stehende Gebäude und ihre zugehörigen Freiflächen sollen über Abs. 1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden baurechtlichen, satzungsrechtlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Gebäude und zugehörigen Freiflächen entsprechend Satz 1 zu verfahren.

(3) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. <sup>2</sup>Art.47 Abs.3 gilt entsprechend. <sup>3</sup>Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.

## **Dritter Teil Bauliche Anlagen**

### **Abschnitt I Baugestaltung**

#### **Art. 8 Baugestaltung**

<sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. <sup>2</sup>Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. <sup>3</sup>Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

### **Abschnitt II Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

#### **Art. 9 Baustelle**

- (1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, beseitigt oder instand gehalten werden können und dass keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.
- (2) Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.
- (3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

## **Art. 10 Standsicherheit**

<sup>1</sup>Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. <sup>2</sup>Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung und bei der Änderung und der Beseitigung gewährleistet sein. <sup>3</sup>Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.

## **Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

## **Art. 12 Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## **Art. 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz**

- (1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.
- (2) <sup>1</sup>Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. <sup>2</sup>Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

## **Art. 14 Verkehrssicherheit**

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden.

## **Abschnitt III Bauarten und Bauprodukte**

### **Art. 15 Bauarten**

(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn sie für ihren Anwendungszweck tauglich sind und bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen.

(2) Bauarten, die von Technischen Baunestimmungen in Bezug auf die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile wesentlich abweichen, oder für die es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, dürfen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine Bauartgenehmigung oder
2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung

erteilt worden ist. Art. 18 gilt entsprechend.

(3) Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. Art. 18 gilt entsprechend.

(4) Sind Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu erwarten, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) Für jede Bauart muss bestätigt werden, dass sie mit den Technischen Baubestimmungen, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen übereinstimmt. Unwesentliche Abweichungen bleiben außer Betracht. Art. 21 Abs. 3 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

(6) Hängt die Anwendung einer Bauart in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen ab oder bedarf die Bauart einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung, gilt Art. 22 entsprechend.

### **Art. 16 Verwendung von Bauprodukten**

(1) CE-gekennzeichnete Bauprodukte dürfen verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. Auf Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung auf Grund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, finden die Art. 17 bis 22 Nr. 1 und Art. 23 keine Anwendung.

(2) Im Übrigen dürfen Bauprodukte nur verwendet werden, wenn sie gebrauchstauglich sind und bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen. Dies gilt auch für Bauprodukte, die technischen Anforderungen entsprechen, wie sie in den Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum enthalten sind.

## **Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise**

Die in Art. 16 Abs. 2 Satz 1 genannten Anforderungen sind für Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nicht nur eine untergeordnete Bedeutung haben, durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall (Verwendbarkeitsnachweise) nachzuweisen, wenn

1. es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,
2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung in Bezug auf die Leistung von Bauprodukten wesentlich abweicht oder,
3. eine Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 5 es vorsieht.

## **Art.18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

- (1) Eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird auf Antrag erteilt und auch Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt gemacht.
- (2) Der Antrag ist zu begründen. Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen, durch sachverständige Stellen zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht dieser sachverständigen Stellen vorzunehmen. Art. 65 Abs. 1 gilt entsprechend.
- (3) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und befristet erteilt. Die Frist beträgt in der Regel fünf Jahre. Die Zulassung kann auf Antrag verlängert werden. Art. 69 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.
- (4) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
- (5) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

## **Art. 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung bedarf es nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses, wenn allgemein anerkannten Prüfverfahren bestehen. Art. 18 gilt entsprechend.

## **Art. 20 Zustimmung im Einzelfall**

Ein Bauprodukt darf auch verwendet werden, wenn die Verwendbarkeit durch Zustimmung im Einzelfall nachgewiesen ist. Die Zustimmung kann außer in den Fällen des Art. 16 Abs. 2 Satz 1 auch erteilt werden, wenn Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu erwarten sind.

## **Art. 21 Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung**

- (1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen oder den Verwendbarkeitsnachweisen. Unwesentliche Abweichungen bleiben außer Betracht.



(2) Der Hersteller erklärt die Übereinstimmung, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sicherzustellen hat, durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck. Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen. Das Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Freistaat Bayern.

(3) Soweit in den Technischen Baubestimmungen nichts Näheres geregelt ist, kann in den Verwendbarkeitsnachweisen eine Regelung zur Prüfung der Bauprodukte vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung oder deren Zertifizierung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung oder zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. Im Übrigen bedürfen Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach Abs. 2.

(4) Dem Hersteller ist das Zertifikat für Bauprodukte zu erteilen, wenn sie den Technischen Baubestimmungen oder den Verwendbarkeitsnachweisen entsprechen und die Übereinstimmung durch werkseigene Produktionskontrolle und regelmäßige Fremdüberwachung sichergestellt ist. Im Einzelfall kann die Verwendung von Bauprodukten ohne Zertifizierung gestattet werden.

## **Art. 22 Besondere Sachkunde und Sorgfaltsanforderungen**

In der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder in der Zustimmung im Einzelfall kann vorgeschrieben werden, dass

1. der Hersteller von Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen muss und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle zu erbringen hat,
2. der Einbau, der Transport, die Instandhaltung oder die Reinigung von Bauprodukten, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bedürfen, durch eine Überwachungsstelle zu überwachen sind, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.

## **Art. 23 Zuständigkeiten**

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt die allgemeine Bauartgenehmigung nach Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung nach Art. 18 Abs. 1. Es kann vorschreiben, wann welche sachverständige Stelle die Prüfung durchzuführen oder nach Art. 18 Abs. 2 Satz 2 eine Probeausführung vorzunehmen oder Probestücke zu entnehmen hat.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20. Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bleibt unberührt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann die Verwendung von Bauprodukten ohne Zertifizierung nach Art. 21 Abs. 4 Satz 2 gestatten.

(3) Es obliegen die Aufgaben

1. der Prüfung nach Art. 15 Abs. 3 und 6, Art. 19, Art. 21 Abs. 3 Satz 1, Art. 22 Nr. 1 den anerkannten Prüfstellen,
2. der Überwachung nach Art. 15 Abs. 6, Art. 21 Abs. 4 Satz 1, Art. 22 Nr. 2 den anerkannten Überwachungsstellen und

3. der Zertifizierung nach Art. 21 Abs. 3 Satz 1 den anerkannten Zertifizierungsstellen.

Die Anerkennung der in Satz 1 genannten Stellen erteilt die oberste Bauaufsichtsbehörde oder nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 2 das Deutsche Institut für Bautechnik an private Träger, wenn die privaten Träger oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn die privaten Träger über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Soweit und solange solche Stellen von privaten Trägern nicht zur Verfügung stehen, kann eine Behörde die Aufgaben nach Satz 1 wahrnehmen. Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Freistaat Bayern.

(4) Die Anerkennungsbehörde nach Abs. 3 Satz 2 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse nach Art. 15 Abs. 3, Art. 19 zurücknehmen oder widerrufen.

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

### **Art. 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

(1) <sup>1</sup>Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbare,
3. normalentflammbare.

<sup>2</sup>Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; das gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) <sup>1</sup>Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende,
3. feuerhemmende;

die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. <sup>2</sup>Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen

(Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,

4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

<sup>3</sup>Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 2,

2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 3

entsprechen; das gilt nicht für feuerwiderstandsfähige Abschlüsse von Öffnungen. <sup>4</sup>Abweichend von Satz 3 sind Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach Art. 81a entsprechen.

<sup>5</sup>Satz 4 gilt nicht für Brandwände nach Art. 28 Abs. 3 Satz 1 und Wände notwendiger Treppenträume nach Art. 33 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1.

## **Art. 25 Tragende Wände, Stützen**

(1) <sup>1</sup>Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,

3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. <sup>3</sup>Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; Art. 27 Abs. 4 bleibt unberührt,

2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,

2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein.

## **Art. 26 Außenwände**

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(2) <sup>1</sup>Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für

1. Fenster und Türen,

2. Fugendichtungen und

3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

(3) <sup>1</sup>Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt sind.

<sup>2</sup>Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. <sup>3</sup>Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen; das gilt für hinterlüftete Außenwandbekleidungen entsprechend.

(5) <sup>1</sup>Die Abs. 2, 3 und 4 Halbsatz 2 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, Abs. 4 Halbsatz 1 nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. <sup>2</sup> Abweichend von Abs.3 sind Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach Art.81a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.

## **Art. 27 Trennwände**

(1) Trennwände nach Abs. 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(2) Trennwände sind erforderlich

1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,

2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,

3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss.

(3) <sup>1</sup>Trennwände nach Abs. 2 Nr. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Trennwände nach Abs. 2 Nr. 2 müssen feuerbeständig sein.

(4) Die Trennwände nach Abs. 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen; werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als

raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

(5) Öffnungen in Trennwänden nach Abs. 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(6) Die Abs. 1 bis 5 gelten nicht innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

## **Art. 28 Brandwände**

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) <sup>1</sup>Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,

2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,

3. als innere Brandwand zur Unterteilung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,

4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

<sup>2</sup>Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2; in diesen Fällen findet Art. 27 entsprechend Anwendung.

(3) <sup>1</sup>Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>2</sup>An Stelle von Brandwänden sind in den Fällen von Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,

2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,

3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

<sup>3</sup>In den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 sind an Stelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m<sup>3</sup> ist.

(4) <sup>1</sup>Brandwände müssen durchgehend und in allen Geschossen und dem Dachraum übereinander angeordnet sein. <sup>2</sup>Abweichend davon dürfen an Stelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Abs. 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) <sup>1</sup>Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. <sup>3</sup>Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

(7) <sup>1</sup>Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup>Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>3</sup>Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. <sup>4</sup>Bauteile dürfen in Brandwände nur so weit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.

(8) <sup>1</sup>Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. <sup>2</sup>Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Abs. 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinn des Art. 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(11) Die Abs. 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind.

## **Art. 29 Decken**

(1) <sup>1</sup>Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. <sup>3</sup>Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; Art. 27 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) <sup>1</sup>Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein. <sup>2</sup>Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zwischen dem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Abs. 1 Satz 1 genügt.

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen,
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

## Art. 30 Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) <sup>1</sup>Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs. 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 12 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Abs. 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. <sup>2</sup>Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. der Nrn. 1 und 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
2. der Nr. 3 ein Abstand von mindestens 12 m.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,
4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

(4) Abweichend von den Abs. 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Abs. 1 und
2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.



(5) <sup>1</sup>Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. <sup>2</sup>Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen

1. mindestens 1,25 m entfernt sein

- a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind, und
- b) nicht dachparallel installierte Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, und

2. mindestens 0,50 m entfernt sein dachparallel installierte Solaranlagen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) <sup>1</sup>Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 1,25 m von der Brandwand oder der Wand, die an Stelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) <sup>1</sup>Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. <sup>2</sup>Das gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

## **Abschnitt V Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen**

### **Art. 31 Rettungswege**

(1) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 genügt ein Rettungsweg

1. aus Geschossen ohne Aufenthaltsräumen

2. bei zu ebener Erde liegenden Geschossen bis 400 m<sup>2</sup>, wenn dieser aus der Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie führt; Art. 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten nach Abs. 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. <sup>3</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

(3) <sup>1</sup>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. <sup>2</sup>Bei Sonderbauten ist der zweite

Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

## **Art. 32 Treppen**

(1) <sup>1</sup>Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). <sup>2</sup>Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) <sup>1</sup>Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. <sup>2</sup>In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

(3) <sup>1</sup>Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. <sup>2</sup>Das gilt nicht für Treppen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,

2. nach Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

(4) <sup>1</sup>Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen,

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend

sein. <sup>2</sup>Tragende Teile von Außentreppen nach Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(6) <sup>1</sup>Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. <sup>2</sup>Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und bei großer nutzbarer Breite auch Zwischenhandläufe vorzusehen,

1. in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen,

2. im Übrigen, soweit es die Verkehrssicherheit erfordert.

## **Art. 33 Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

(1) <sup>1</sup>Jede notwendige Treppe muss zur Sicherung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). <sup>2</sup>Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>3</sup>Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,

3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(2) <sup>1</sup>Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein; das gilt nicht für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.

<sup>2</sup>Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenträume oder ins Freie haben. <sup>3</sup>Sind mehrere notwendige Treppenträume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) <sup>1</sup>Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. <sup>2</sup>Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraums nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

(4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Treppenträume müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. <sup>2</sup>Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenträumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. <sup>3</sup>Der obere Abschluss notwendiger Treppenträume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben; das gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

(5) In notwendigen Treppenträumen und in Räumen nach Abs. 3 Satz 2 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben,
3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammaren Baustoffen bestehen.

(6) <sup>1</sup>In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m<sup>2</sup>,

ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,

2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,

3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens vollwandige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse

haben. <sup>2</sup>Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(7) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen zu beleuchten sein. <sup>2</sup> Notwendige Treppenräume ohne Fenster müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. <sup>2</sup>Die Treppenräume müssen

1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder

2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

<sup>3</sup>Im Fall des Satzes 2 Nr. 1 ist in Gebäuden mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich. <sup>4</sup>Öffnungen zur Rauchableitung nach Sätzen 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

## **Art. 34 Notwendige Flure, offene Gänge**

(1) <sup>1</sup>Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>2</sup>Notwendige Flure sind nicht erforderlich

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen,

3. innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> und innerhalb von Wohnungen,

4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sind, Trennwände nach Art. 27 Abs. 2 Nr. 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach Art. 31 Abs. 1 hat.

(2) <sup>1</sup>Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. <sup>2</sup>In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) <sup>1</sup>Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. <sup>2</sup>Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. <sup>3</sup>Die

Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. <sup>4</sup>Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstuppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für notwendige Flure, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind.

(4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. <sup>2</sup>Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. <sup>3</sup>Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. <sup>4</sup>Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen; Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(5) <sup>1</sup>Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Abs. 4 entsprechend. <sup>2</sup>Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Abs. 5 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

## **Art. 35 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen**

(1) <sup>1</sup>Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. <sup>2</sup>Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(2) Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

(3) <sup>1</sup>Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. <sup>2</sup>Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(4) <sup>1</sup>Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen in der Breite mindestens 0,60 m, in der Höhe mindestens 1 m groß, von innen zu öffnen und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. <sup>2</sup>Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

## **Art. 36 Umwehrungen**

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 0,50 m tiefer liegende Flächen angrenzen; das gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,
2. Dächer, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie Öffnungen und nicht begehbare Flächen in diesen Dächern und in begehbaren Decken, soweit sie nicht sicher abgedeckt oder gegen Betreten gesichert sind,
3. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen); Fenster, die unmittelbar an Treppen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(2) <sup>1</sup>Die Umwehrungen müssen ausreichend hoch und fest sein. <sup>2</sup>Ist mit der Anwesenheit unbeaufsichtigter Kleinkinder auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern; das gilt nicht innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und innerhalb von Wohnungen.

## **Abschnitt VI Technische Gebäudeausrüstung**

### **Art. 37 Aufzüge**

(1) <sup>1</sup>Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. <sup>2</sup>In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. <sup>3</sup>Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraums, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2;

sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) <sup>1</sup>Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. <sup>2</sup>Fahrschachttüren und andere

Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Abs. 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) <sup>1</sup>Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 v. H. der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. <sup>2</sup>Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. <sup>3</sup>Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) <sup>1</sup>Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. <sup>2</sup>Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. <sup>3</sup>Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. <sup>4</sup>Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht bei der Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden können.

(5) <sup>1</sup>Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. <sup>2</sup>In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. <sup>3</sup>Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

## **Art. 38 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; das gilt nicht

1. innerhalb von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenträumen, in Räumen nach Art. 33 Abs. 3 Satz 2 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Abs. 1 sowie Art. 39 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 entsprechend.

## **Art. 39 Lüftungsanlagen**

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.



(2) <sup>1</sup>Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. <sup>2</sup>Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

(3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

(4) <sup>1</sup>Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden; die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. <sup>2</sup>Die Abluft ist ins Freie zu führen. <sup>3</sup>Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

(5) Die Abs. 2 und 3 gelten nicht

1. innerhalb von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. innerhalb von Wohnungen,

3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Abs. 1 bis 5 entsprechend.

#### **Art. 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(3) <sup>1</sup>Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Kamine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. <sup>2</sup>Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. <sup>3</sup>Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) <sup>1</sup>Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. <sup>2</sup>Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Abs. 1 bis 3 entsprechend.

#### **Art. 41 Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen**

(1) Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks muss gesichert sein.

(2) Hausabwässer aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen oder abgelegenen Anwesen, die früher einem landwirtschaftlichen Betrieb dienten und deren Hausabwässer bereits in Gruben eingeleitet worden sind, dürfen in Gruben eingeleitet werden, wenn

1. das Abwasser in einer Mehrkammerausfallgrube vorbehandelt wird und
2. die ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung des geklärten Abwassers und des Fäkalschlammes gesichert ist.

(3) <sup>1</sup>Für die Einleitung von Hausabwässern aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen in Biogasanlagen gilt Abs. 2 entsprechend. <sup>2</sup>Die Vorbehandlung in einer Mehrkammerausfallgrube ist nicht erforderlich, wenn durch den Betrieb der Biogasanlage eine gleichwertige Hygienisierung sichergestellt ist.

## **Art. 42 Sanitäre Anlagen**

Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

## **Art. 43 Aufbewahrung fester Abfallstoffe**

Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände und
2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,
3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und
4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

## **Art. 44 Blitzschutzanlagen**

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

## **Art. 44a Solaranlagen**

(1) <sup>1</sup>Auf geeigneten Dachflächen von im Eigentum des Freistaates Bayern stehenden Gebäuden sind im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und betreiben. <sup>2</sup>Eine angemessene Auslegung nach Satz 1 liegt vor, wenn die Modulflächen mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. <sup>3</sup>Dachflächen sind insbesondere nicht geeignet, soweit sie der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. <sup>4</sup>Bei geeigneten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein.

(2) <sup>1</sup>Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen

1. ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder
2. ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude

eingehen, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. <sup>2</sup>Die Pflichten nach Satz 1 gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(3) Die Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf

1. Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>,
2. Wohngebäuden dienende Gebäude oder Gebäudeteile wie Garagen, Carports oder Schuppen,
3. unterirdische Bauten,
4. Gewächshäuser,
5. Traglufthallen und Zelte,
6. vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Gebäude.

(4) <sup>1</sup>Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. <sup>2</sup>Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. <sup>4</sup>Die Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

(5) <sup>1</sup>Die Pflichten nach Abs. 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllung

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten, insbesondere solchen aus einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81, widerspricht, oder
2. im Einzelfall
  - a) technisch unmöglich ist oder
  - b) wegen besonderer Umstände, durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde, insbesondere wenn glaubhaft gemacht wird, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer nicht erwirtschaftet werden können.

(6) Die Pflichten nach den Abs. 1 und 2 gelten für Gebäude, die der Nutzungspflicht erneuerbarer Energien nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder § 52 Abs. 1 GEG unterfallen, als erfüllt, wenn solarthermische Anlagen nach § 35 GEG oder Anlagen für Strom aus erneuerbaren Energien nach § 36 GEG errichtet und betrieben werden.

## **Abschnitt VII Nutzungsbedingte Anforderungen**

### **Art. 45 Aufenthaltsräume**

(1) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. <sup>2</sup>Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

(2) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können.

<sup>2</sup>Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der

Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

## **Art. 46 Wohnungen**

(1) <sup>1</sup>Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. <sup>2</sup>Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

(4) <sup>1</sup>In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. <sup>2</sup>Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup>Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten. <sup>4</sup>Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(5) Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30 nicht anzuwenden.

## **Art. 47 Stellplätze, Verordnungsermächtigung**

1) <sup>1</sup>Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. <sup>2</sup>Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. <sup>3</sup>Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Abs. 3 Nr. 3 erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) <sup>1</sup>Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. <sup>2</sup>Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,

2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder

3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

#### **Art. 48 Barrierefreies Bauen**

(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>2</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. <sup>3</sup>In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. <sup>4</sup>Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt.

(2) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Tageseinrichtungen für Kinder,
3. Sport- und Freizeitstätten,
4. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
5. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
6. Verkaufsstätten,
7. Gaststätten, die keiner gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen,
8. Beherbergungsstätten,
9. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

<sup>3</sup>Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. <sup>4</sup>Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. <sup>5</sup>Diese Anforderungen gelten nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. <sup>6</sup>Die Anforderungen an Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beachten.

(3) Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung,
2. stationäre Einrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen

müssen in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei sein.

(4) <sup>1</sup>Die Abs. 1 bis 3 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderung oder alten Menschen oder bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. <sup>2</sup>Bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 2 und 3 soll die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.

## **Vierter Teil Die am Bau Beteiligten**

### **Art. 49 Grundpflichten**

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

### **Art. 50 Bauherr**

(1) <sup>1</sup>Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der Art. 51 und 52 zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. <sup>2</sup>Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge und Anzeigen. <sup>3</sup>Erforderliche Nachweise und Unterlagen hat er bereitzuhalten. <sup>4</sup>Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. <sup>5</sup>Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(2) <sup>1</sup>Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. <sup>2</sup>Im Übrigen findet Art. 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass eine Erklärung in Textform ausreichend ist.

### **Art. 51 Entwurfsverfasser**

(1) <sup>1</sup>Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. <sup>2</sup>Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. <sup>3</sup>Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) <sup>1</sup>Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner heranzuziehen. <sup>2</sup>Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. <sup>3</sup>Für das

ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

## **Art. 52 Unternehmer**

(1) Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Erforderliche Nachweise und Unterlagen hat er zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

(2) Jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

## **Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

### **Abschnitt I Bauaufsichtsbehörden**

#### **Art. 53 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungsermächtigung**

(1) <sup>1</sup>Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, höhere Bauaufsichtsbehörden sind die Regierungen, oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. <sup>2</sup>Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr überträgt leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden auf Antrag durch Rechtsverordnung

1. alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde oder

2. Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde für

a) Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3,

b) Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden,

einschließlich ihrer jeweiligen Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinn der §§ 12, 30 Abs. 1 und 2 BauGB.

<sup>2</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr kann die Rechtsverordnung nach Satz 1 auf Antrag der Gemeinde aufheben. <sup>3</sup>Die Rechtsverordnung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass nach Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 bis 4 nicht vorgelegen haben oder nicht mehr vorliegen. <sup>4</sup>Werden Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 übertragen, ist für die Entscheidung über Anträge nach Art. 63 Abs. 2 Satz 2, Art. 64 Abs. 1 Satz 1, Art. 70 Satz 1 und Art. 71 Satz 1 als untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Behörde zuständig, die zum Zeitpunkt des Eingangs des Antrags bei der Gemeinde zuständig war; das gilt entsprechend bei der Erhebung einer Gemeinde zur Großen Kreisstadt. <sup>5</sup>Die Aufhebung eines Verwaltungsakts der unteren Bauaufsichtsbehörde kann nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über die sachliche Zuständigkeit zustande gekommen ist, wenn diese Verletzung darauf beruht, dass eine sachliche Zuständigkeit nach Satz 1 Nr. 2 wegen Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Bebauungsplans nicht begründet war; das gilt nicht, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) rechtskräftig festgestellt war. <sup>6</sup> Art. 46 BayVwVfG bleibt unberührt.

(3) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörden sind für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen. <sup>2</sup>Den unteren Bauaufsichtsbehörden müssen

1. Beamte in der Fachlaufbahn Verwaltung und Finanzen, fachlicher Schwerpunkt nichttechnischer Verwaltungsdienst,

2. Beamte in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, mit besonderen Kenntnissen im Hochbau oder Städtebau



angehören, die jeweils mindestens ein Amt der Besoldungsgruppe A 13 innehaben und für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 14 qualifiziert sind. <sup>3</sup>An Stelle von Beamten im Sinn des Satzes 2 Nr. 2 können auch Beamte, die mindestens ein Amt der Besoldungsgruppe A 9 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, innehaben und für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 10 qualifiziert sind, beschäftigt werden, wenn sie über eine langjährige Berufserfahrung im Aufgabenbereich des leitenden bautechnischen Mitarbeiters der unteren Bauaufsichtsbehörde verfügen und sich in diesem Aufgabenbereich bewährt haben; in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere wenn geeignete Beamte des bautechnischen Verwaltungsdienstes nicht gewonnen werden können, dürfen an Stelle von Beamten auch vergleichbar qualifizierte Arbeitnehmer beschäftigt werden. <sup>4</sup>In Gemeinden, denen nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, genügt es, dass an Stelle von Beamten im Sinn des Satzes 2 Nr. 1 Beamte, die mindestens ein Amt der Besoldungsgruppe A 9 in der Fachlaufbahn Verwaltung und Finanzen, fachlicher Schwerpunkt nichttechnischer Verwaltungsdienst, innehaben und für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 10 qualifiziert sind, an Stelle von Beamten im Sinn des Satzes 2 Nr. 2 auch sonstige Bedienstete, beschäftigt werden, die mindestens einen Fachhochschulabschluss der Fachrichtung Hochbau, Städtebau oder konstruktiver Ingenieurbau erworben haben. <sup>5</sup>Das bautechnische Personal und die notwendigen Hilfskräfte bei den Landratsämtern sind von den Landkreisen anzustellen.

## **Art. 54 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind Staatsaufgaben; für die Gemeinden sind sie übertragene Aufgaben.

(2) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. <sup>2</sup>Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen; sie sind berechtigt, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen. <sup>3</sup>Bauaufsichtliche Genehmigungen, Vorbescheide und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger; das gilt auch für Personen, die ein Besitzrecht nach Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung, eines Vorbescheids oder nach Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme erlangt haben. <sup>4</sup>Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) wird insoweit eingeschränkt.

(3) <sup>1</sup>Soweit die Vorschriften des Zweiten und des Dritten Teils mit Ausnahme der Art. 8 und 9 und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nicht ausreichen, um die Anforderungen nach Art. 3 zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall weitergehende Anforderungen stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren, bei Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen; dies gilt nicht für Sonderbauten, soweit für sie eine Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Nr. 4 erlassen worden ist. <sup>2</sup>Die Anforderungen des Satzes 1 Halbsatz 1 gelten nicht für Sonderbauten, wenn ihre Erfüllung wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen anderer besonderer Anforderungen nicht erforderlich ist.

(4) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

(5) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese

Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

(6) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Abs. 5 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

## **Abschnitt II Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

### **Art. 55 Grundsatz**

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach Art. 56 bis 58, 72 und 73 Abs.1 Satz 3, die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 59, 60, 62a Abs. 2, Art.62b Abs.2, Art. 73 Abs. 2 und Art.73a sowie die Genehmigungsfiktion nach Art.68 Abs.2 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

### **Art. 56 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

<sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,
2. Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz bedürfen,
3. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen oberirdische Anlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 100 m<sup>3</sup>, Gebäude und Überbrückungen,
4. nichtöffentliche Eisenbahnen, nichtöffentliche Seilbahnen und sonstige Bahnen besonderer Bauart, auf die die Vorschriften über fliegende Bauten keine Anwendung finden, im Sinn des Bayerischen Eisenbahn- und Seilbahngesetzes (BayESG),
5. Werbeanlagen, soweit sie einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht bedürfen,
6. Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz einer Genehmigung bedürfen,
7. Beschneiungsanlagen nach Art. 35 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG),
8. Anlagen, die einer Erlaubnis nach der Betriebssicherheitsverordnung bedürfen,

9. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen,

10. Friedhöfe, die einer Genehmigung nach dem Bestattungsgesetz (BestG) bedürfen.

<sup>2</sup>Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, die Abweichung oder die Zustimmung einschließt oder die nach Satz 1 keiner Baugenehmigung, Abweichung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr. <sup>3</sup>Sie kann Prüfeningenieure, Prüfämter und Prüfsachverständige in entsprechender Anwendung der Art. 62a Abs. 2, Art. 62b Abs. 2 und Art. 77 Abs. 2 sowie der auf Grund des Art. 80 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen; Art. 59 Satz 1, Art. 60 Satz 1, Art. 62, 62a Abs. 1 und 2 Satz 3 Nr. 2, Art. 62b Abs. 1, Art. 63 Abs. 1 Satz 3 und Art. 77 Abs. 2 Satz 3 gelten entsprechend.

## **Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

- a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs.7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
- c) freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m<sup>2</sup> überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m<sup>2</sup> Fläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- f) Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
- h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl I S. 2146),

2. folgende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

- a) Abgasanlagen in, auf und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,
- b) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung,

3. folgende Energiegewinnungsanlagen:

- a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
  - aa) in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

- bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- b) Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m,
- c) Blockheizkraftwerke,

4. folgende Anlagen der Versorgung:

- a) Brunnen,
- b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschließlich Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis zu 10 m<sup>2</sup>,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

- a)
  - aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer freien Höhe bis zu 15 m, im Außenbereich bis zu 20 m,
  - bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>

sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

- b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Sirenen und für Fahnen,
- c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
- d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,
- e) Flutlichtmasten mit einer freien Höhe bis zu 10 m,

6. folgende Behälter:

- a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt bis zu 6 m<sup>3</sup>,
- b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
- c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup>,
- d) Gülle- und Jauchehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m,
- e) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- f) Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen,
- g) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- b) offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen

vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen,

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

9. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m<sup>2</sup>,

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden,

c) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,

d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

e) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

f) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern,

auch vor Fertigstellung der Anlage,

12. folgende Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>,

b) Warenautomaten,

c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,

d) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, im Außenbereich nur, soweit sie einem Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB dienen,

e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,

f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

g) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in

die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

- a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- b) Toilettenwagen,
- c) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
- d) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- e) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen fliegende Bauten,
- f) Zeltlager, die nach ihrem erkennbaren Zweck gelegentlich, höchstens für zwei Monate errichtet werden,

14. Fahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

15. folgende Plätze:

- a) Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,
- c) Kinderspielplätze im Sinn des Art. 7 Abs. 3 Satz 1,
- d) Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks,

16. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- b) Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2,5 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m.
- c) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- d) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- e) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- f) transparente Wetterschutzeinrichtungen, die auf Masten mit einer Höhe bis zu 10 m befestigt werden und einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dienen,
- g) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei

1. Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie überdachte Stellplätze,
2. Wochenendhäuser sowie Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten,
3. Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 BKleingG,
4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
5. Mauern und Einfriedungen,
6. Werbeanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
7. Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze,
8. Friedhöfe,
9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

(3) Verfahrensfrei sind

1. luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienende Anlagen, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und die zugehörigen Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>, die zur Schließung von Versorgungslücken für längstens 24 Monate aufgestellt werden.

Für nach Satz 1 Nr. 1 verfahrensfreie Anlagen gelten die Art. 61 bis 62b entsprechend. Für nach Satz 1 Nr. 2 verfahrensfreie Anlagen gelten die Art. 61, 62, 62a Abs. 1, 2 Satz 1, 3 und 4 sowie Art. 62b Abs. 1 entsprechend. Der Bauherr hat die Aufstellung verfahrensfreier Anlagen nach Satz 1 Nr. 2 mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

(4) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.

(5) <sup>1</sup>Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Abs. 1 bis 3,

2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

<sup>2</sup>Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. <sup>3</sup>Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. <sup>4</sup>Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. <sup>5</sup>Art. 68 Abs. 6 Nr. 3 und Abs. 8 gilt entsprechend.

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

## **Art. 58 Genehmigungsfreistellung**

(1) <sup>1</sup>Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,
  - a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche geschaffen werden oder
  - b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen

und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 81 Abs. 2 die Anwendung dieser Vorschrift auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

(2) <sup>1</sup>Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die Errichtung und Änderung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b BauGB. <sup>2</sup>Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 5 gilt entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. <sup>2</sup>Spätestens mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben. <sup>3</sup>Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. <sup>4</sup>Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 3 gilt



entsprechend.<sup>5</sup>Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. <sup>6</sup>Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. <sup>7</sup>Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 5 und 6 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 6 entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Die Erklärung der Gemeinde nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Alternative 1 kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. <sup>2</sup>Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. <sup>3</sup>Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Abs. 1 Nr. 5 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(5) <sup>1</sup> Die Art. 62 bis 62b bleiben unberührt. <sup>2</sup> Art. 64 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Satz 1 und 2, Art. 68 Abs. 6 Nrn. 2 und 3, Abs. 7 und 8 sind entsprechend anzuwenden.

### **Abschnitt III Genehmigungsverfahren**

#### **Art. 59 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

<sup>1</sup>Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

- a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
- b) den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6,
- c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1,

2. beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

<sup>2</sup> Die Art. 62 bis 62b bleiben unberührt.

#### **Art. 60 Baugenehmigungsverfahren**

<sup>1</sup>Bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,

2. Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

<sup>2</sup> Die Art. 62 bis 62b bleiben unberührt.

## **Art. 61 Bauvorlageberechtigung**

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser erstellt sein, der bauvorlageberechtigt ist.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau geführte Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist; vergleichbare Eintragungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

(3) <sup>1</sup>Bauvorlageberechtigt sind ferner die Angehörigen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die Absolventen einer Ausbildung sind, die dazu berechtigt, die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen zu dürfen, sowie die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik und die Handwerksmeister des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs für

1. freistehende oder nur einseitig angebaute oder anbaubare Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit nicht mehr als drei Wohnungen,
2. eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 250 m<sup>2</sup>,
3. land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
4. Kleingaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3,
5. einfache Änderungen von sonstigen Gebäuden.

<sup>2</sup>Staatsangehörige eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines durch Abkommen gleichgestellten Staates sind im Sinn des Satzes 1 bauvorlageberechtigt, wenn sie eine vergleichbare Berechtigung besitzen und dafür den staatlich geprüften Technikern der Fachrichtung Bautechnik oder den Handwerksmeistern des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

(4) Bauvorlageberechtigt ist ferner, wer

1. unter Beschränkung auf sein Fachgebiet Bauvorlagen aufstellt, die üblicherweise von Fachkräften mit einer anderen Ausbildung als sie die in Abs. 2 genannten Personen haben, aufgestellt werden,
2. für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 10 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, qualifiziert ist,

für seine Tätigkeit für seinen Dienstherrn,

3. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG) oder Bauingenieurwesen nachweist, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen ist und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit,

4. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,

5. Ingenieurin oder Ingenieur der Fachrichtung Innenausbau ist und eine praktische Tätigkeit in dieser Fachrichtung von mindestens zwei Jahren ausgeübt hat, für die Planung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden; Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend,

6. einen Studiengang der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr als gleichwertig mit einer Ausbildung nach Abs. 3 einschließlich der Anforderungen auf Grund der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 3 anerkannt hat, erfolgreich abgeschlossen hat, für die Bauvorhaben nach Abs. 3, sofern sie in Holzbauweise errichtet werden; Abs. 3 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

(5) <sup>1</sup>In die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure nach Abs. 2 Nr. 2 ist auf Antrag von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau einzutragen, wer

1. auf Grund eines Studiums des Bauingenieurwesens die Voraussetzungen zur Führung der Berufsbezeichnung „Ingenieur“ oder „Ingenieurin“ nach dem Gesetz zum Schutze der Berufsbezeichnung „Ingenieur“ und „Ingenieurin“ – Ingenieurgesetz – IngG – (BayRS 702-2-W) in der jeweils geltenden Fassung, erfüllt oder einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG) nachweist und

2. danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen ist.

<sup>2</sup> Art. 7 des Baukammergesetzes (BauKaG) gilt entsprechend. <sup>3</sup>Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. <sup>4</sup>Art. 42a BayVwVfG gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die Frist nur einmalig um bis zu einen Monat verlängert werden kann. <sup>5</sup>Einer Eintragung bedarf es nicht, wenn der Antragsteller aufgrund der Regelung eines anderen Landes bauvorlageberechtigt ist.

(6) <sup>1</sup>Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser erstellen, wenn dies unter der Leitung eines Bauvorlageberechtigten nach den Abs. 2 bis 4, 6 und 7 erfolgt. <sup>2</sup>Auf den Bauvorlagen ist der Name des Bauvorlageberechtigten anzugeben.

(7) Für Bauvorlageberechtigte, die weder Mitglied der Bayerischen Architektenkammer noch der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau sind, gilt Art. 24 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauKaG entsprechend.

## **Art. 61a Bauvorlageberechtigung Staatsangehöriger anderer Mitgliedstaaten**

(1) <sup>1</sup>Auf Antrag ist in die Liste nach Art. 61 Abs. 5 einzutragen, wer über einen auswärtigen Hochschulabschluss verfügt, der den in Art. 61 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 genannten Anforderungen gleichwertig ist, und die Anforderungen des Art. 61 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 erfüllt. <sup>2</sup>Art. 61 Abs. 5 Satz

4 und 5 findet entsprechende Anwendung.

(2) <sup>1</sup>Ein Antragsteller wird in die Liste nach Art. 61 Abs. 5 auch eingetragen, wenn

1. er in Bezug auf die Studienanforderungen einen Ausbildungsnachweis nach Art. 11 der Richtlinie 2005/36/EG besitzt, soweit dieser in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat erforderlich ist, um in dessen Hoheitsgebiet die Erlaubnis zur Aufnahme und Ausübung dieses Berufes zu erhalten,

2. der Ausbildungsnachweis den Anforderungen nach Art. 13 Abs. 2 UnterAbs. 2 der Richtlinie 2005/36/EG genügt und

3. die berufspraktische Tätigkeit mit den Anforderungen nach Art. 61 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 vergleichbar ist.

<sup>2</sup>Satz 1 gilt auch für einen Antragsteller, der nachweist, dass er

1. diesen Beruf ein Jahr lang vollzeitbeschäftigt oder während einer entsprechenden Gesamtdauer in Teilzeit während der vorhergehenden zehn Jahre in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder einem gleichgestellten Staat ausgeübt hat, sofern der Beruf im Niederlassungsmitgliedstaat nicht reglementiert ist,

2. im Besitz eines Befähigungs- oder Ausbildungsnachweises ist, der den Anforderungen nach Art. 13 Abs. 2 UnterAbs. 2 der Richtlinie 2005/36/EG genügt und

3. keine wesentlichen Unterschiede gemäß Art. 61 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bestehen.

<sup>3</sup>Kann eine Eintragung in die Liste nicht erfolgen, weil der Antragsteller die Voraussetzungen der Sätze 1 oder 2 nicht erfüllt, ist dies durch Bescheid gemäß Art. 10 des Bayerischen Berufsqualifikationsfeststellungsgesetzes (BayBQFG) festzustellen.

(3) <sup>1</sup>Antragsteller haben zum Nachweis der Voraussetzungen des Abs. 2 Unterlagen nach Art. 50 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG in Verbindung mit deren Anhang VII Nr. 1 Buchst. a und b Satz 1 sowie auf Anforderung nach Anhang VII Nr. 1 Buchst. b UnterAbs. 2 dieser Richtlinie vorzulegen. <sup>2</sup>Gibt der Antragsteller an, hierzu nicht in der Lage zu sein, wendet sich die Bayerische Ingenieurekammer-Bau zur Beschaffung der erforderlichen Unterlagen an das Beratungszentrum nach Art. 57b der Richtlinie 2005/36/EG, die zuständige Behörde oder eine Ausbildungsstelle des Herkunftsmitgliedstaates. <sup>3</sup>Bei Ausbildungsnachweisen gemäß Art. 50 Abs. 3 der Richtlinie 2005/36/EG kann die Bayerische Ingenieurekammer-Bau bei berechtigten Zweifeln von der zuständigen Stelle des Ausstellungsstaates die Überprüfung der Kriterien gemäß Art. 50 Abs. 3 Buchst. a bis c der Richtlinie 2005/36/EG verlangen. <sup>4</sup>War der Antragsteller bereits in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem gleichgestellten Staat tätig, kann die Bayerische Ingenieurekammer-Bau im Fall berechtigter Zweifel von der im Herkunftsstaat zuständigen Behörde eine Bestätigung der Tatsache verlangen, dass die Ausübung dieses Berufes durch den Antragsteller nicht aufgrund schwerwiegenden standeswidrigen Verhaltens oder einer Verurteilung wegen strafbarer Handlungen untersagt worden ist. <sup>5</sup>Im Übrigen finden die Vorschriften des Art. 50 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG in Verbindung mit deren Anhang VII Nr. 1 Buchst. d bis g Anwendung. <sup>6</sup>Die auf Verlangen übermittelten Unterlagen und Bescheinigungen dürfen bei ihrer Vorlage nicht älter als drei Monate sein. <sup>7</sup>Der Informationsaustausch erfolgt über das Binnenmarkt-Informationssystem (IMI). <sup>8</sup>Im Übrigen gelten die Art. 12 und 13 BayBQFG entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Über die Eintragung nach den Abs. 1 und 2 in die Liste ist eine Bescheinigung auszustellen. <sup>2</sup>Die Liste enthält folgende Angaben:

1. Zeitpunkt der Eintragung,

2. Familienname, Geburtsname und Vornamen,
3. Geburtsdatum, Geburtsort und Geschlecht,
4. akademische Grade und Titel,
5. ladungsfähige Adresse,
6. Staatsangehörigkeit des Antragstellers,
7. Staat, in dem die Berufsqualifikation erworben wurde.

<sup>3</sup>Wesentliche Änderungen gegenüber der nach Satz 2 bescheinigten Situation hat der Antragsteller der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau unverzüglich mitzuteilen. <sup>4</sup>Art. 7 BauKaG gilt entsprechend.

(5) <sup>1</sup>Antragsteller, die nicht nach Abs. 2 in die Liste eingetragen werden können, weil sie aufgrund von wesentlichen Unterschieden nicht über eine gleichwertige Berufsqualifikation verfügen und die über einen Ausbildungsnachweis im Sinne des Abs. 2 verfügen, der dem Berufsqualifikationsniveau nach Art. 11 Buchst. b, c, d oder e der Richtlinie 2005/36/EG entspricht, können einen höchstens dreijährigen Anpassungslehrgang absolvieren oder eine Eignungsprüfung (Ausgleichsmaßnahmen) ablegen. <sup>2</sup>Beantragt ein Inhaber einer Berufsqualifikation gemäß Art. 11 Buchst. a der Richtlinie 2005/36/EG die Anerkennung seiner Berufsqualifikationen und ist die erforderliche Berufsqualifikation unter Art. 11 Buchst. d der Richtlinie 2005/36/EG eingestuft, so kann die Bayerische Ingenieurekammer-Bau sowohl einen Anpassungslehrgang als auch eine Eignungsprüfung vorschreiben. <sup>3</sup>Art. 11 Abs. 3 Satz 2 BayBQFG gilt entsprechend.

(6) <sup>1</sup>Die Einzelheiten zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden durch Satzung der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau festgelegt. <sup>2</sup>Die nach Maßgabe der Rechtsverordnung gemäß Art. 18 Abs. 4 Satz 2 BauKaG erlassene Satzung bedarf der Genehmigung der nach Art. 12 Abs. 6 BauKaG zuständigen Aufsichtsbehörde.

(7) <sup>1</sup>Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau kann mit anderen zuständigen Stellen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland landesübergreifende Vereinbarungen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen schließen. <sup>2</sup>Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

(8) <sup>1</sup> Art. 61 Abs. 7 gilt entsprechend. <sup>2</sup>Art. 16 BayBQFG gilt entsprechend.

### **Art. 61b Bauvorlageberechtigung auswärtiger Dienstleister**

(1) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und sich zu einer vorübergehenden und gelegentlichen Dienstleistungserbringung in den Freistaat Bayern begeben (auswärtige Dienstleister) sind bauvorlageberechtigt und haben sich in ein entsprechendes Verzeichnis bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau einzutragen.

(2) <sup>1</sup>Ein auswärtiger Dienstleister nach Abs. 1 hat das erstmalige Erbringen von Dienstleistungen zuvor der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau in Textform anzuzeigen. <sup>2</sup>Einer Anzeige bedarf es nicht, wenn der auswärtige Dienstleister bereits aufgrund einer Regelung eines anderen Landes zur Dienstleistungserbringung berechtigt ist. <sup>3</sup>Mit der Anzeige sind vorzulegen:

1. ein Identitätsnachweis,
2. eine Bescheinigung, dass er in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem durch

Abkommen gleichgestellten Staat rechtmäßig zur Ausübung der betreffenden Tätigkeit niedergelassen ist und ihm die Ausübung dieser Tätigkeit zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist,

3. ein Berufsqualifikationsnachweis,

4. in den in Art. 61a Abs. 2 Satz 2 genannten Fällen ein Nachweis in beliebiger Form darüber, dass der auswärtige Dienstleister die betreffende Tätigkeit mindestens ein Jahr während der vorhergehenden zehn Jahre ausgeübt hat, sofern der Beruf im Niederlassungsmitgliedstaat nicht reglementiert ist,

5. ein Nachweis über den ausreichenden Versicherungsschutz.

<sup>4</sup>Im Übrigen gelten die Art. 12 und 13 BayBQFG entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Die Vorlage der Meldung nach Abs. 2 berechtigt den auswärtigen Dienstleister zur Erstellung von Bauvorlagen. <sup>2</sup>Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau kann die Unterlagen nach Abs. 2 Satz 3 nachprüfen. <sup>3</sup>Die Erstellung von Bauvorlagen ist dem auswärtigen Dienstleister nur zu untersagen, wenn der auswärtige Dienstleister nicht zur Ausübung desselben Berufs rechtmäßig in einem Mitgliedstaat niedergelassen ist, ihm die Ausübung dieser Tätigkeit in einem Mitgliedstaat nach der Anzeige untersagt wird oder er die Voraussetzungen des Art. 61a Abs. 2 Satz 2 nicht erfüllt. <sup>4</sup>In diesem Fall ist dem auswärtigen Dienstleister entsprechend Art. 11 BayBQFG die Möglichkeit einzuräumen, fehlende Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen durch einen Anpassungslehrgang zu erwerben oder eine Eignungsprüfung abzulegen. <sup>5</sup>Ist der auswärtige Dienstleister zur Ausübung desselben Berufs rechtmäßig in einem Mitgliedstaat niedergelassen oder erfüllt er die Voraussetzungen des Art. 61a Abs. 2 Satz 2, so darf ihm die Erstellung von Bauvorlagen nicht aufgrund seiner Berufsqualifikation beschränkt werden.

(4) <sup>1</sup>Das Recht zur Führung der Berufsbezeichnung des Niederlassungsstaates nach Art. 7 Abs. 3 der Richtlinie 2005/36/EG bleibt unberührt. <sup>2</sup>Die Berufsbezeichnung ist dann so zu führen, dass keine Verwechslung mit einer inländischen Berufsbezeichnung möglich ist.

(5) <sup>1</sup>Auswärtige bauvorlageberechtigte Ingenieure haben die Berufspflichten zu beachten. <sup>2</sup>Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau stellt über die Eintragung in das Verzeichnis nach Abs. 1 eine auf fünf Jahre befristete Bescheinigung aus, die auf Antrag verlängert werden kann.

(6) <sup>1</sup> Art. 61 Abs. 7 gilt entsprechend. <sup>2</sup>Art. 16 BayBQFG gilt entsprechend.

## **Art. 62 Bautechnische Nachweise**

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Rechtsverordnung auf Grund des Art. 80 Abs. 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). Bautechnische Nachweise sind nicht erforderlich für verfahrensfreie Bauvorhaben. Art. 57 Abs. 5 Satz 2 bis 5 und Regelungen auf Grund des Art. 80 Abs. 4 bleiben unberührt. Werden bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des Art. 63 als eingehalten.

(2) Die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 2, 3 und 4 Nr. 2 bis 6 berechtigt zur Erstellung bautechnischer Nachweise, soweit die Art. 62a und 62b nichts Abweichendes bestimmen.

(3) <sup>1</sup>Tragwerksplaner nach Art. 62a Abs. 1 Nr. 1 und Brandschutzplaner nach Art. 62b Abs. 1 Nr. 3 sind in eine von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu führende Liste einzutragen. <sup>2</sup>Vergleichbare Berechtigungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern. <sup>3</sup>Für Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat zur Erstellung von Standsicherheits- oder

Brandschutznachweisen niedergelassen sind, gilt Art. 61b mit der Maßgabe entsprechend, dass die Anzeige oder der Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung bei der zuständigen Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau einzureichen ist. <sup>4</sup>Art. 61 Abs. 5 Satz 2 bis 4 und Abs. 7 gilt entsprechend.

## **Art. 62a      Standsicherheitsnachweis**

(1) Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und bei sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, muss der Standsicherheitsnachweis erstellt sein

1. von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG) oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung oder

2. im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung von

a) staatlich geprüften Technikern der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeistern des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs (Art. 61 Abs. 3), wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gemäß Art. 80 Abs. 3 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen oder

b) Bauvorlageberechtigten nach Art. 61 Abs. 4 Nr. 6.

(2) <sup>1</sup>Der Standsicherheitsnachweis muss durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie

2. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, bei Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und bei sonstigen baulichen Anlagen mit einer freien Höhe von mehr als 10 m, die keine Gebäude sind, wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 4 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist.

<sup>2</sup>Bei baulichen Anlagen nach Satz 1, die Sonderbauten sind, muss der Standsicherheitsnachweis durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt geprüft sein. <sup>3</sup>Einer Bescheinigung oder Prüfung bedarf es nicht

1. für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für oberirdische eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1 600 m<sup>2</sup>, die nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmt sind, sowie

2. für Bauvorhaben oder deren Teile, für die Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfamt oder der zuständigen Stelle eines anderen Landes allgemein geprüft sind (Typenprüfung).

<sup>4</sup>Im Übrigen wird der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft.

## **Art. 62b      Brandschutznachweis**

(1) Der Brandschutznachweis muss erstellt sein von Personen, die

1. für das Bauvorhaben bauvorlageberechtigt sind, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,
  2. zur Bescheinigung von Brandschutznachweisen befugt sind oder
  3. nach Abschluss der Ausbildung mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der brandschutztechnischen Planung und Ausführung von Gebäuden oder deren Prüfung praktisch tätig gewesen sind und die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen haben
- a) als Angehöriger eines Studiengangs der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG), Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz, der ein Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen hat, oder
  - b) als Absolvent einer Ausbildung für Ämter mit Einstieg in der dritten und vierten Qualifikationsebene in der Laufbahn Naturwissenschaft und Technik, Schwerpunkt feuerwehrtechnischer Dienst.

(2) Der Brandschutznachweis muss durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft bei

1. Sonderbauten,
2. Mittel- und Großgaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3,
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5.

Im Übrigen wird der Brandschutznachweis nicht geprüft.

### **Art. 63 Abweichungen**

(1) <sup>1</sup> Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund 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 Art. 3 Satz 1 vereinbar sind. <sup>2</sup> Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,
3. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
4. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

<sup>3</sup> Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden oder in den Fällen des Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird. <sup>4</sup> Art. 81a Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup> Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu



begründen. <sup>2</sup>Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend; bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

(3) <sup>1</sup>Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. <sup>2</sup>Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

## **Art. 64 Bauantrag, Bauvorlagen**

(1) <sup>1</sup>Der Bauantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. <sup>2</sup>Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor. <sup>3</sup>Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge verlangen.

(2) <sup>1</sup>Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. <sup>2</sup>Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung verlangt werden, dass es in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

(4) <sup>1</sup>Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. <sup>2</sup>Soweit der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dem Bauvorhaben zugestimmt hat, ist er verpflichtet, bauaufsichtliche Maßnahmen zu dulden, die aus Nebenbestimmungen der Baugenehmigung herrühren.

## **Art. 65 Behandlung des Bauantrags**

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Stellen,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder

2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;

die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens in Textform zugestimmt hat. <sup>2</sup>Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. <sup>3</sup>Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.

(2) <sup>1</sup>Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist

auf. <sup>2</sup>Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist.

(3) Betrifft der Bauantrag eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt:

1. Auf Antrag des Bauherrn werden die erforderlichen Zulassungsverfahren über eine einheitliche Stelle im Sinne des Art. 71a Abs. 1 BayVwVfG abgewickelt.
2. Einheitliche Stelle nach Nr. 1 sind die unteren Bauaufsichtsbehörden, soweit sich nicht aus Art. 1 Abs. 1 Satz 3 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes oder Art. 63 Abs. 6 BayWG Abweichendes ergibt.
3. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherren bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich, wobei sie auch gesondert auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität eingeht und darauf hinweist, für welche Anlagen sie zuständig ist und welche anderen einheitlichen Stellen für Anlagen im Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 zuständig sind.
4. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die untere Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich einen Zeitplan für das weitere Verfahren zur Verfügung.
5. Das Baugenehmigungsverfahren darf nach Eingang des vollständigen Bauantrags
  - a) für eine Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder im Fall des Repowering einer bestehenden Anlage im Sinne des Art. 2 Nr. 10 der Richtlinie (EU) 2018/2001 nicht länger als ein Jahr und
  - b) im Übrigen nicht länger als zwei Jahredauern; die Frist kann in durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen um bis zu einem Jahr verlängert werden.

## **Art. 66 Beteiligung des Nachbarn**

(1) <sup>1</sup>Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. <sup>2</sup>Die Zustimmung bedarf der Schriftform. <sup>3</sup>Im Bauantrag ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. <sup>4</sup>Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.

(2) <sup>1</sup>Der Nachbar ist Beteiligter im Sinn des Art. 13 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG. <sup>2</sup> Art. 28 BayVwVfG findet keine Anwendung. <sup>3</sup>Sind an einem Baugenehmigungsverfahren mindestens zehn Nachbarn im gleichen Interesse beteiligt, ohne vertreten zu sein, so kann die Bauaufsichtsbehörde sie auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist einen Vertreter zu bestellen; Art. 18 Abs. 1 Satz 2 und 3, Absl. 2 BayVwVfG findet Anwendung. <sup>4</sup>Bei mehr als 20 Beteiligten im Sinn des Satzes 3 kann die Zustellung nach Abs. 1 Satz 4 durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; die Bekanntmachung hat den verfügenden Teil der Baugenehmigung, die Rechtsbehelfsbelehrung sowie einen Hinweis darauf zu enthalten, wo die Akten des Baugenehmigungsverfahrens eingesehen werden können. <sup>5</sup>Sie ist im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bekannt zu machen. <sup>6</sup>Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt.

(3) <sup>1</sup>Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. <sup>2</sup>Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage nach Abs. 1 Satz 1 an den Verwalter; seine Zustimmung gilt jedoch nicht als

Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. <sup>3</sup>Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.

## **Art. 66a Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) <sup>1</sup>Bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen; verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Halbsatz 1, findet Art. 66 Abs. 1 und 3 keine Anwendung. <sup>2</sup>Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen. <sup>3</sup>Die Zustellung der Baugenehmigung nach Art. 66 Abs. 1 Satz 4 kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; Satz 1 und Art. 66 Abs. 2 Satz 6 gelten entsprechend. <sup>4</sup>In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist darauf hinzuweisen,

1. wo und wann Beteiligte nach Art. 29 BayVwVfG die Akten des Verfahrens einsehen können,
2. wo und wann Beteiligte Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen können,
3. welche Rechtsfolgen mit Ablauf der Frist des Satzes 2 eintreten und
4. dass die Zustellung der Baugenehmigung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. von Vorhaben nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 sowie
2. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 bis 13, 15 und 16 sind,

ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Abs. 1 durchzuführen, wenn sie den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten. <sup>2</sup>In die öffentliche Bekanntmachung nach Abs. 1 Satz 4 sind zusätzlich folgende Angaben aufzunehmen:

1. ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (§§ 3a, 8 und 9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung),
2. wo und wann die betroffene Öffentlichkeit im Sinn des Art. 3 Nr. 18 der Richtlinie 2012/18/EU Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen kann und
3. die grundsätzlichen Entscheidungsmöglichkeiten der Behörde oder, soweit vorhanden, der Entscheidungsentwurf.

<sup>3</sup>Die Baugenehmigung ist nach Art. 41 Abs. 4 BayVwVfG öffentlich bekannt zu geben und, soweit Einwendungen vorgebracht wurden, zu begründen. <sup>4</sup>In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen.

## **Art. 67 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

(1) <sup>1</sup>Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 145 Abs. 1 Satz 2, § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB oder nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe des Abs. 2 bis 4 ersetzt werden; in den Fällen der § 36 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe von Abs. 2 bis 4 zu ersetzen. <sup>2</sup>Außer in den Fällen des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

(2) Art. 112 der Gemeindeordnung (GO) findet keine Anwendung.

(3) <sup>1</sup>Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO; sie ist insoweit zu begründen. <sup>2</sup>Entfällt die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen die Genehmigung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 oder 4 VwGO, hat die Anfechtungsklage auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.

(4) <sup>1</sup>Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. <sup>2</sup>Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

## **Art. 68 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn**

(1) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. <sup>2</sup>Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(2) <sup>1</sup>Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungs-änderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, und ist über diesen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art.59 zu entschei-den, gilt Art.42a BayVwVfG mit folgenden Maßgaben entsprechend:

1.Die Frist für die Entscheidung beginnt

a)drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder

b)drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach Art.65 Abs.2 versandt hat.

2.Die Bescheinigung nach Art.42a Abs.3 BayVwVfG ist unverlangt und unverzüglich auszustellen; sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach §58 VwGO zu enthalten und ist dem Antragsteller, der Gemeinde sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

<sup>2</sup>Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung einer Mobilfunkanlage, gilt Satz 1 mit der weiteren Maßgabe, dass die Frist nach Art. 42a Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG sechs Monate beträgt. <sup>3</sup>Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, wenn der Antragsteller vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat. <sup>4</sup>In den Fällen der Sätze 1 und 2 finden die Abs. 3 und 4 keine Anwendung.

(3) <sup>1</sup>Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. <sup>2</sup>Sie ist nur insoweit zu begründen, als ohne Zustimmung des Nachbarn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen wird oder der

Nachbar gegen das Bauvorhaben in Textform Einwendungen erhoben hat; Art. 39 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG und Art. 66a Abs. 2 Satz 3 bleiben unberührt. <sup>3</sup>Sie ist mit einer Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen dem Antragsteller zuzustellen. <sup>4</sup>Die Gemeinde erhält die Baugenehmigung und die Bauvorhaben; hat sie dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist die Baugenehmigung zuzustellen.

(4) Wird die Baugenehmigung unter Auflagen oder Bedingungen erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden.

(5) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung oder eine Bescheinigung gemäß Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG dem Bauherrn zugegangen ist sowie

2. die Bescheinigungen nach Art. 62a Abs. 2 und Art. 62b Abs. 2 und

3. die Baubeginnsanzeige

der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

(7) <sup>1</sup>Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. <sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird. <sup>3</sup>Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(8) Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

## **Art. 69 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung**

(1) Sind in ihnen keine anderen Fristen bestimmt, erlöschen die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist; die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung.

(2) <sup>1</sup>Die Frist nach Abs. 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. <sup>2</sup>Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

## **Art. 70 Teilbaugenehmigung**

<sup>1</sup>Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung); eine Teilbaugenehmigung kann auch für die Errichtung einer baulichen Anlage unter Vorbehalt der künftigen Nutzung erteilt werden, wenn und soweit die

Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlage nicht von deren künftiger Nutzung abhängt. <sup>2</sup> Art. 67 und 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 8 gelten entsprechend.

## **Art. 71 Vorbescheid**

<sup>1</sup>Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. <sup>2</sup>Der Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. <sup>3</sup>Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. <sup>4</sup> Art. 64 bis 67, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5 sowie Art. 69 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art. 66 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

## **Art. 72 Genehmigung fliegender Bauten**

(1) <sup>1</sup>Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. <sup>2</sup>Baustelleneinrichtungen gelten nicht als fliegende Bauten.

(2) <sup>1</sup>Fliegende Bauten dürfen nur aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, wenn vor ihrer erstmaligen Aufstellung oder Ingebrauchnahme eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. <sup>2</sup>Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder der nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 7 bestimmten Stelle jeweils um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn das der Inhaber vor Ablauf der Frist schriftlich beantragt. <sup>3</sup>Die Ausführungsgenehmigung kann vorschreiben, dass der fliegende Bau vor jeder Inbetriebnahme oder in bestimmten zeitlichen Abständen jeweils vor einer Inbetriebnahme von einem Sachverständigen abgenommen wird. <sup>4</sup>Ausführungsgenehmigungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Bayern.

(3) Keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen

1. fliegende Bauten bis zu 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,

2. fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

3. Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,

4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup>,

5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, oder, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt,

6. Toilettenwagen.

(4) <sup>1</sup>Für jeden genehmigungspflichtigen fliegenden Bau ist ein Prüfbuch anzulegen. <sup>2</sup>Wird die Aufstellung oder der Gebrauch des fliegenden Baus wegen Mängeln untersagt, die eine Versagung

der Ausführungsgenehmigung rechtfertigen würden, ist das Prüfbuch einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten. <sup>3</sup>In das Prüfbuch sind einzutragen

1. die Erteilung der Ausführungsgenehmigung und deren Verlängerungen unter Beifügung einer mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung der Bauvorlagen,
2. die Übertragung des fliegenden Baus an Dritte,
3. die Änderung der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle,
4. Durchführung und Ergebnisse bauaufsichtlicher Überprüfungen und Abnahmen,
5. die Einziehung des Prüfbuchs nach Satz 2.

<sup>4</sup>Umstände, die zu Eintragungen nach Nrn. 2 und 3 führen, hat der Inhaber der Ausführungsgenehmigung der dafür zuletzt zuständigen Behörde oder Stelle unverzüglich anzuzeigen.

(5) <sup>1</sup>Die beabsichtigte Aufstellung genehmigungspflichtiger fliegender Bauten ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche zuvor unter Vorlage des Prüfbuchs anzuzeigen, es sei denn, dass dies nach der Ausführungsgenehmigung nicht erforderlich ist. <sup>2</sup>Genehmigungsbedürftige fliegende Bauten dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn

1. sie von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen worden sind (Gebrauchsabnahme), es sei denn, dass dies nach der Ausführungsgenehmigung nicht erforderlich ist oder die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall darauf verzichtet, und
2. in der Ausführungsgenehmigung vorgeschriebene Abnahmen durch Sachverständige nach Abs. 2 Satz 3 vorgenommen worden sind.

(6) <sup>1</sup>Auf fliegende Bauten, die der Landesverteidigung oder dem Katastrophenschutz dienen, finden die Abs. 1 bis 5 und Art. 73 keine Anwendung. <sup>2</sup>Sie bedürfen auch keiner Baugenehmigung.

### **Art. 73 Bauaufsichtliche Zustimmung**

(1) <sup>1</sup>Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung, Anzeige und Bauüberwachung (Art. 57 Abs. 5, Art. 58, 68, 77 und 78), wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Bezirks übertragen sind und
2. die Baudienststelle mindestens mit einem Bediensteten, der für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 14 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, qualifiziert ist, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt

ist. <sup>2</sup>Solche Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der Regierung (Zustimmungsverfahren). <sup>3</sup>Die Zustimmung der Regierung entfällt, wenn

1. die Gemeinde nicht widerspricht,

2. die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen und

3. keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 vorgeschrieben ist.

<sup>4</sup>Keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Genehmigungspflicht unterliegenden Nutzungsänderung führen.

(2) <sup>1</sup>Der Antrag auf Zustimmung ist bei der Regierung einzureichen. <sup>2</sup>Die Regierung prüft

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 sowie

2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

<sup>3</sup>Sie führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 durch. <sup>4</sup>Die Regierung entscheidet über Abweichungen von den nach Satz 2 zu prüfenden sowie sonstigen Vorschriften, soweit sie drittschützend sind; darüber hinaus bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung. <sup>5</sup>Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. <sup>6</sup>Im Übrigen sind die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen; die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. <sup>2</sup>Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung der Art. 62a Abs. 2, Art. 62b Abs. 2 und Art. 77 Abs. 2 sowie der auf Grund des Art. 80 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. <sup>3</sup>Die Verantwortung des Unternehmers (Art. 52) bleibt unberührt.

(4) <sup>1</sup>Bauvorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, sind vor Baubeginn mit Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der Regierung zur Kenntnis zu bringen; Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend. <sup>2</sup>Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

(5) <sup>1</sup>Für nicht verfahrensfreie Bauvorhaben der Landkreise und Gemeinden gelten die Abs. 1 Satz 2 bis 4 sowie die Abs. 2 und 3 entsprechend, soweit der Landkreis oder die Gemeinde mindestens mit einem Bediensteten, der für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 14 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, qualifiziert ist, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist und diesen Bediensteten die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung übertragen sind. <sup>2</sup>An Stelle der Regierung ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

### **Art. 73a Typengenehmigung**

(1) <sup>1</sup>Für bauliche Anlagen, die mehrfach in derselben Ausführung errichtet werden sollen, erteilt die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine bautechnische Genehmigung (Typengenehmigung), wenn diese den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen. <sup>2</sup>Für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System aus Bauteilen errichtet werden sollen, gilt Satz 1 mit der Maßgabe entsprechend, dass die Zulässigkeit der Veränderbarkeit festgelegt wird.



(2) <sup>1</sup>Regelt die Typengenehmigung Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz und stellt sie fest, welche dieser Anforderungen eingehalten sind, gilt sie insoweit als bautechnischer Nachweis im Sinn von Art.62 bis 62b. <sup>2</sup>Art.81a Abs.1 Satz2 gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass Art.15 Abs.2 und Art.17 keine Anwendung finden. <sup>3</sup>Art.63 gilt entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Der Antrag ist schriftlich bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. <sup>2</sup>Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. <sup>3</sup>Sie wird befristet für die Dauer von fünf Jahren erteilt. <sup>4</sup>Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 5 Jahre verlängert werden.

(4) Vergleichbare Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

(5) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verfahrenspflicht nach Art.58 bis 60.

## **Abschnitt IV Bauaufsichtliche Maßnahmen**

### **Art. 74 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte**

Sind Bauprodukte entgegen Art. 21 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

### **Art. 75 Einstellung von Arbeiten**

(1) <sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. <sup>2</sup>Das gilt auch dann, wenn

1. die Ausführung eines Bauvorhabens entgegen den Vorschriften des Art. 68 Abs. 6 begonnen wurde oder
2. bei der Ausführung
  - a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
  - b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen abgewichen wird,
3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen Art. 21 kein Ü-Zeichen tragen,
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder entgegen Art. 21 Abs. 2 Satz 2 dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

### **Art. 76 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

<sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen,

wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. <sup>2</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

## **Abschnitt V Bauüberwachung**

### **Art. 77 Bauüberwachung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.

(2) <sup>1</sup> Die Bauaufsichtsbehörde sowie nach Maßgabe der Rechtsverordnung gemäß Art. 80 Abs. 2 der Prüfingenieur, das Prüfamts oder der Prüfsachverständige überwachen die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach Art. 62a Abs. 2 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises,

2. nach Art. 62b Abs. 2 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Brandschutznachweises.

<sup>2</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62b Abs. 1 zu bestätigen. <sup>3</sup>Wird die Bauausführung durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder nach Satz 2 bestätigt, gelten insoweit die jeweiligen bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten.

(3) <sup>1</sup>Bei nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmten oberirdischen eingeschossigen Gebäuden im Sinn des Art. 62a Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 ist der Ersteller des Standsicherheitsnachweises nach Art. 62a Abs. 1 auch für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit bei der Bauausführung verantwortlich; benennt der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde einen anderen Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1, ist dieser verantwortlich. <sup>2</sup>Ein verantwortlicher Tragwerksplaner im Sinn des Satzes 1 ist nicht erforderlich bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gewerblichen Lagergebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und

1. nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> oder

2. nicht mehr als 1600 m<sup>2</sup>, wenn sie statisch einfach sind.

(4) Im Rahmen der Bauüberwachung können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen zu Prüfzwecken entnommen werden.

(5) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(6) Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 sollen die Bauaufsichtsbehörde oder der Prüfsachverständige der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

## **Art. 78 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung**

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde, der Prüflingenieur, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige kann verlangen, dass ihm Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. <sup>2</sup>Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde, der Prüflingenieur, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat.

(2) <sup>1</sup>Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. <sup>2</sup>Mit der Anzeige nach Satz 1 sind vorzulegen

1. bei Bauvorhaben nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit,
2. bei Bauvorhaben nach Art. 62b Abs. 2 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (Art. 77 Abs. 2 Satz 1), soweit kein Fall des Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Alternative 2 vorliegt,
3. in den Fällen des Art. 77 Abs. 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung.

<sup>3</sup>Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt.

(3) Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn er die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat.

## **Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften**

### **Art. 79 Ordnungswidrigkeiten**

(1) <sup>1</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder Art. 80a oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
2. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund dieses Gesetzes zuwiderhandelt,
3. entgegen Art. 9 Abs. 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet, entgegen Art. 9 Abs. 2 Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- oder Meldeanlagen, Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen oder Grenzzeichen nicht schützt oder zugänglich hält oder entgegen Art. 9 Abs. 3 ein Schild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,

4. Bauprodukte entgegen Art. 21 Abs. 2 Satz 1 ohne Ü-Zeichen verwendet,
5. Bauarten entgegen Art. 15 Abs. 2 Satz 1 ohne Bauartgenehmigung oder entgegen Art. 15 Abs. 3 Satz 1 ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten anwendet,
6. entgegen Art. 21 Abs. 2 Satz 2 ein Ü-Zeichen nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,
7. als Verfügungsberechtigter entgegen Art. 5 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 Zu- oder Durchfahrten, Aufstellflächen oder Bewegungsflächen nicht frei hält,
8. entgegen Art. 55 Abs. 1, Art. 63 Abs. 1 Satz 1 oder Art. 70 bauliche Anlagen errichtet, ändert oder benutzt oder entgegen Art. 57 Abs. 5 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt,
9. entgegen Art. 58 Abs. 3 Satz 5 und 6, auch in Verbindung mit Satz 7, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,
10. entgegen Art. 72 Abs. 2 Satz 1 fliegende Bauten aufstellt oder einer nach Art. 72 Abs. 2 Satz 3 mit einer Ausführungsgenehmigung verbundenen vollziehbaren Auflage zuwiderhandelt oder entgegen Art. 72 Abs. 5 Satz 1 die Aufstellung eines fliegenden Baus nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen Art. 72 Abs. 5 Satz 2 einen fliegenden Bau in Gebrauch nimmt,
11. entgegen Art. 68 Abs. 6, auch in Verbindung mit Art. 57 Abs. 5 Satz 5, mit der Bauausführung, der Ausführung eines Bauabschnitts oder der Beseitigung einer Anlage beginnt, entgegen Art. 78 Abs. 1 Bauarbeiten fortsetzt, entgegen Art. 78 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2 die Aufnahme der Nutzung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht richtig anzeigt oder entgegen Art. 78 Abs. 3 Feuerstätten, Verbrennungsmotoren oder Blockheizkraftwerke in Betrieb nimmt,
12. entgegen Art. 68 Abs. 8 den Ausführungsbeginn oder die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
13. entgegen Art. 50 Abs. 1 Satz 5 keine geeigneten Beteiligten bestellt oder entgegen Art. 50 Abs. 1 Satz 3 eine Mitteilung nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder entgegen Art. 50 Abs. 1 Satz 4 oder entgegen Art. 52 Abs. 1 Satz 2 und 3 einen erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält.

<sup>2</sup>Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nr. 9 bis 11 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden; § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist anzuwenden.

(2) Mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden kann ferner, wer

1. vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige Angaben in dem Kriterienkatalog nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 macht,

3. ohne dazu berechtigt zu sein, bautechnische Nachweise im Sinn des Art. 57 Abs. 5 Satz 3, des Art. 62 Abs. 1 Satz 1 oder des Art. 78 Abs. 2 Satz 2 erstellt, bescheinigt oder bestätigt,
4. als Prüfsachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt.

## **Art. 80 Rechtsverordnungen**

(1) <sup>1</sup>Zur Verwirklichung der in Art. 3 Satz 1, Art. 15 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Anforderungen wird das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der Art. 4 bis 46,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen (Art. 40),
3. Anforderungen an Garagen (Art. 2 Abs. 8),
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (Art. 2 Abs. 4), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

<sup>2</sup>In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden.

(2) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfsachverständige und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie
2. Prüfsachverständige, die im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

<sup>2</sup>Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfsachverständige, Prüfämter und Prüfsachverständige tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer

Altersgrenze,

4. die Aufgabenerledigung,

5. die Vergütung.

<sup>3</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr kann durch Rechtsverordnung ferner

1. den Leitern und stellvertretenden Leitern von Prüfämtern die Stellung eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nr. 2 zuweisen,

2. soweit für bestimmte Fachbereiche und Fachrichtungen Prüfsachverständige nach Satz 1 Nr. 2 noch nicht in ausreichendem Umfang anerkannt sind, anordnen, dass die von solchen Prüfsachverständigen zu prüfenden und zu bescheinigenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen bauaufsichtlich geprüft werden können,

3. soweit Tragwerksplaner oder Brandschutzplaner nach Art. 62 Abs. 3 noch nicht in ausreichendem Umfang eingetragen sind, anordnen, dass die Standsicherheits- oder Brandschutznachweise bauaufsichtlich geprüft werden und die Bauausführung bauaufsichtlich überwacht wird.

(3) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften für eine Zusatzqualifikation im Sinn des Art. 62a Abs. 1 zu erlassen, die bezogen auf die Bauvorhaben nach Art. 61 Abs. 3 Satz 1 ausreichende Kenntnisse und Fertigkeiten hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz sicherstellen.

<sup>2</sup>Dabei können insbesondere geregelt werden

1. die Notwendigkeit einer staatlichen Anerkennung, die die erfolgreiche Ablegung der Prüfung voraussetzt,

2. die Voraussetzungen, die Inhalte und das Verfahren für diese Prüfung,

3. das Verfahren sowie die Voraussetzungen der Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen,

4. Weiter- und Fortbildungserfordernisse sowie

5. die Maßnahmen bei Pflichtverletzungen.

(4) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach Art. 57 Abs. 5 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58,

2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,

3. das Verfahren im Einzelnen.

<sup>2</sup>Es kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(5) Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für die vorgabenbezogene Bauartgenehmigung nach Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und den Verzicht darauf nach Art. 15 Abs. 4 sowie die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 auf ihm unmittelbar nachgeordnete Behörden zu übertragen,

2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen nach Art. 23 Abs. 3 auf das Deutsche Institut für Bautechnik zu übertragen,

3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,

4. das Anerkennungsverfahren nach Art. 23 Abs. 3, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihre Rücknahme, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern,

5. die Anwendbarkeit der Art. 15 Abs. 2, Art. 17 bis 23 für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen ganz oder teilweise vorzuschreiben, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen,

6. besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen nach Art. 22 und 15 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 22, insbesondere auch Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen zu stellen,

7. zu bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden oder durch von ihm bestimmte Stellen erteilt werden, und die Vergütung dieser Stellen zu regeln.

(6) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes (ProdSG) und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. <sup>2</sup>Es kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Rechtsverordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. <sup>3</sup>Dabei kann es auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen und dass § 35 Abs. 2 ProdSG insoweit Anwendung findet.

(7) <sup>1</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Behörden zur Durchführung

1. des Baugesetzbuchs,

2. des § 6b Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes,

3. der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, der Verordnung (EU) 2019/1020 und des Bauproduktengesetzes

in den jeweils geltenden Fassungen zu bestimmen, soweit nicht durch Bundesgesetz oder Landesgesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. <sup>2</sup>Die Zuständigkeiten nach Satz 1 Nr. 3 können auch auf das Deutsche Institut für Bautechnik übertragen werden.

### **Art. 80a Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren**

<sup>1</sup>Die Staatsregierung wird ermächtigt, zur Digitalisierung der Baugenehmigung oder anderer bauaufsichtlicher Verfahren durch Rechtsverordnung räumlich bestimmte Abweichungen von den durch oder aufgrund dieses Gesetzes bestehenden Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften vorzusehen. <sup>2</sup>Abweichungen nach Satz 1 für Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften können sich auch auf die Einreichung in Papierform erstrecken. <sup>3</sup>Soweit die Festlegung des örtlichen Andwendungsbereichs einer Rechtsverordnung nach Satz 1 und 2 betroffen ist, kann die Staatsregierung die Ermächtigung nach Satz 1 und 2 durch Rechtsverordnung auf das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr übertragen.

### **Art. 81 Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden.
2. über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen,
3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),
4. über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann,
5. über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
6. über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe,
  - a) eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient,
  - b) eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.
7. in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die



Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, darüber, dass auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht unterbaut werden dürfen.

(2) <sup>1</sup>Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden.

<sup>2</sup>In diesen Fällen sind, soweit das Baugesetzbuch kein abweichendes Verfahren regelt, die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Ersten Kapitels, die §§ 13, 13a, 13b, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 BauGB entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Anforderungen nach den Abs. 1 und 2 können in der Satzung auch zeichnerisch gestellt werden. <sup>2</sup>Die zeichnerischen Darstellungen können auch dadurch bekannt gemacht werden, dass sie bei der erlassenden Behörde zur Einsicht ausgelegt werden. <sup>3</sup>Hierauf ist in der Satzung hinzuweisen.

### **Art. 81a Technische Baubestimmungen**

(1) Die vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr öffentlich bekanntgemachten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; Art. 15 Abs. 2 und Art. 17 bleiben unberührt. Werden die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

(2) Zur Sicherstellung der Anforderungen nach Art. 3 Satz 1, Art. 15 Abs. 1 und Art. 16 Abs. 2 Satz 1 können im Rahmen der Technischen Baubestimmungen im erforderlichen Umfang Regelungen getroffen werden in Bezug auf

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,

2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,

3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere

a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,

b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach Art. 3 Satz 1 auswirken,

c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauproduktes im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach Art. 3 Satz 1 auswirken,

d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,

e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,

f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach Art. 3 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,

4. die Bauprodukte, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Art. 17 bedürfen,

5. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach allgemein anerkannten Prüfverfahren nach Art. 15 Abs. 3 oder Art. 19 bedürfen,
6. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach Art. 21,
7. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

## **Siebter Teil Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch**

### **Art. 82 Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude**

(1) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB findet auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nur Anwendung, wenn diese Vorhaben einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten.

(2) <sup>1</sup>Höhe im Sinn des Abs. 1 ist die Nabenhöhe zuzüglich Radius des Rotors. <sup>2</sup>Der Abstand bemisst sich von der Mitte des Mastfußes bis zum nächstgelegenen Wohngebäude, das im jeweiligen Gebiet im Sinn des Abs. 1 zulässigerweise errichtet wurde bzw. errichtet werden kann.

(3) Soll auf einem gemeindefreien Gebiet ein Vorhaben nach Abs. 1, das nicht unter Abs. 5 fällt, errichtet werden und würde der in Abs. 1 beschriebene Mindestabstand auch entsprechende Wohngebäude auf dem Gebiet einer Nachbargemeinde einschließen, gilt hinsichtlich dieser Gebäude der Schutz der Abs. 1 und 2, solange und soweit die Gemeinde nichts anderes in einem ortsüblich bekannt gemachten Beschluss feststellt.

(4) Abs. 1 und 2 finden keine Anwendung,

1. wenn in einem Flächennutzungsplan für Vorhaben der in Abs. 1 beschriebenen Art vor dem 21. November 2014 eine Darstellung für die Zwecke des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB erfolgt ist,

2. soweit und sobald die Gemeinde der Fortgeltung der Darstellung nicht bis einschließlich 21. Mai 2015 in einem ortsüblich bekannt gemachten Beschluss widerspricht und

3. soweit und sobald auch eine betroffene Nachbargemeinde der Fortgeltung der Darstellung nicht bis einschließlich 21. Mai 2015 in einem ortsüblich bekannt gemachten Beschluss widerspricht; als betroffen gilt dabei eine Nachbargemeinde, deren Wohngebäude in Gebieten im Sinn des Abs. 1 in einem geringeren Abstand als dem 10-fachen der Höhe der Windkraftanlagen, sofern der Flächennutzungsplan jedoch keine Regelung enthält, maximal in einem Abstand von 2 000 m, stehen.

(5) Die Abs. 1 und 2 finden ferner keine Anwendung auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, welche

1. in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windkraft im Sinn des Art. 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes oder auf Sonderbauflächen oder in Sondergebieten für Windkraft, die durch Flächennutzungsplan festgesetzt sind, errichtet werden,

2. in einem Abstand von höchstens 2 000 m zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet errichtet

werden und bei denen der erzeugte Strom überwiegend zur Versorgung der in dem Gewerbe- oder Industriegebiet liegenden Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt ist,

3. längs von Haupteisenbahnstrecken im Sinn

des § 47b Nr. 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Bundesautobahnen oder vier- oder mehrstreifigen Bundesstraßen in einer Entfernung von bis zu 500 m errichtet werden; die in § 9 des Bundesfernstraßengesetzes geregelten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergebende gesetzliche Mindestabstände sowie im Einzelfall darüber hinaus erforderliche Sicherheitsabstände sind hinzuzurechnen,

4. die Voraussetzungen des § 16b Abs. 1 und 2 BImSchG in der am 31. August 2021 geltenden Fassung erfüllen,

5. auf militärischem Übungsgelände errichtet werden oder

6. im Wald im Sinn des Art. 2 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Waldgesetzes errichtet werden, wenn von der Mitte des Mastfußes zum Waldrand mindestens ein Abstand in Höhe des Radius des Rotors eingehalten wird; Voraussetzung ist, dass der Wald bereits am 16. November 2022 bestanden hat.“

(6) Die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Art. 82a Feste Abstandsvorschriften für Windenergieanlagen**

1§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB findet auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, in den in Art. 82 Abs. 5 Nr. 1

bis 6 genannten Fällen nur Anwendung, wenn diese Vorhaben einen Mindestabstand von 1 000 m zu Wohngebäuden in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB), innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) – sofern in diesen Gebieten Wohngebäude nicht nur ausnahmsweise zulässig sind – und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB einhalten. 2Art. 82 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. 3Im Fall des Art. 82 Abs. 4 findet Satz 1 keine Anwendung.“

### **Art. 82b Windenergiegebiete**

Die Mindestabstände nach Art. 82 und 82a finden keine Anwendung auf Flächen in Windenergiegebieten gemäß § 2 Nr. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes.

## **Achter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften**

### **Art. 83 Übergangsvorschriften**

(1) Art. 82 Abs. 1 und 2 keine Anwendung auf Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie, soweit

1. vor Ablauf des 4. Februar 2014 bei der zuständigen Behörde ein vollständiger Antrag auf Genehmigung eingegangen ist, oder

2. die Anlage am selben Standort mit gleicher, geringfügig höherer oder niedrigerer Höhe statt einer anderen Anlage errichtet wurde, die mit Ablauf des 20. November 2014 zwar noch nicht errichtet aber entweder bereits genehmigt oder nach Nr. 1 genehmigungsfähig war.

- (2) Bis zum Ablauf des 31. August 2018 für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.
- (3) Als Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1 gelten die im Sinn des Art. 68 Abs. 7 Satz 2 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung Nachweisberechtigten.
- (4) Als Brandschutzplaner im Sinn des Art. 62b Abs. 1 gelten die im Sinn des Art. 68 Abs. 7 Satz 3 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung Nachweisberechtigten sowie die auf der Grundlage der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 9 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung anerkannten verantwortlichen Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz.
- (5) Art. 53 Abs. 1 Satz 2 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung findet keine Anwendung im Geltungsbereich von Satzungen, die auf Grund von Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung erlassen worden sind.
- (6) Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.
- (7) <sup>1</sup>Die Vorschrift zur Genehmigungsfiktion gemäß Art. 68 Abs. 2 Satz 1 gilt für ab dem 1. Mai 2021 eingereichte Bauanträge <sup>2</sup>Die Vorschrift zur Genehmigungsfiktion gemäß Art. 68 Abs. 2 Satz 2 gilt für ab dem 1. Oktober 2023 eingereichte Bauanträge.
- (8) Art. 65 Abs. 3 findet keine Anwendung auf Bauanträge, die vor dem 1. März 2023 eingereicht worden sind.

## **Art. 84 Inkrafttreten<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup>Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1962 in Kraft. <sup>2)</sup>Die Vorschriften über die Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen und von örtlichen Bauvorschriften treten jedoch bereits am 1. August 1962 in Kraft.

---

1) [**Amtl. Anm.:**] Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten des Gesetzes in der ursprünglichen Fassung vom 1. August 1962 (GVBl S. 179, ber. S. 250). Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den jeweiligen Änderungsgesetzen.

*(nicht mehr belegt)*

# Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München .....

Regierungen  
Untere Bauaufsichtsbehörden

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 24-4101-2-13	Bearbeiter Kraus	München 25.11.2021
	Telefon / - Fax 089 2192-3486 / -	Zimmer LAZ67-1232	E-Mail Stefan.Kraus@stmb.bayern.de

## **Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus**

### Anlage

Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL) vom Oktober 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 2. Dezember 2020 das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (LT-Drs. 18/8547; GVBl 2020 S. 663) beschlossen. Es trat am 1. Februar 2021 in Kraft, die neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen – neuer Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) – trat am 15. Januar 2021 in Kraft. Hierzu geben wir Hinweise. Die zuletzt mit Schreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr und des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24. Juli 2017 (Az.: IIB4-41010-60/15) bzw. des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 29. August 2018 ( Az. 24-4101-2-1) übermittel-

ten Vollzugshinweise bleiben weiter gültig, soweit hier keine abweichenden Hinweise gegeben werden.

Soweit nicht ausdrücklich abweichende benannt, beziehen sich Vorschriftenzitate im Folgenden auf die BayBO. Die Berechnung von Flächen – auch bei aufgrund der BayBO erlassenen Rechtsvorschriften – erfolgt analog DIN 277:2021-08.

## 1. Abstandsflächenrecht, Art. 6

### 1.1. Abstandsflächenübernahme, Art. 6 Abs. 2

Die Erklärung der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn, die bisher schriftlich, aber nicht in elektronischer Form gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden muss, kann künftig auch in elektronischer Form abgegeben werden. Die Rechtsnatur der Abstandsflächenübernahmeerklärung – eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Nachbarn gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde – ändert sich dadurch nicht. Es entfällt lediglich die bisherige Beschränkung der Form.

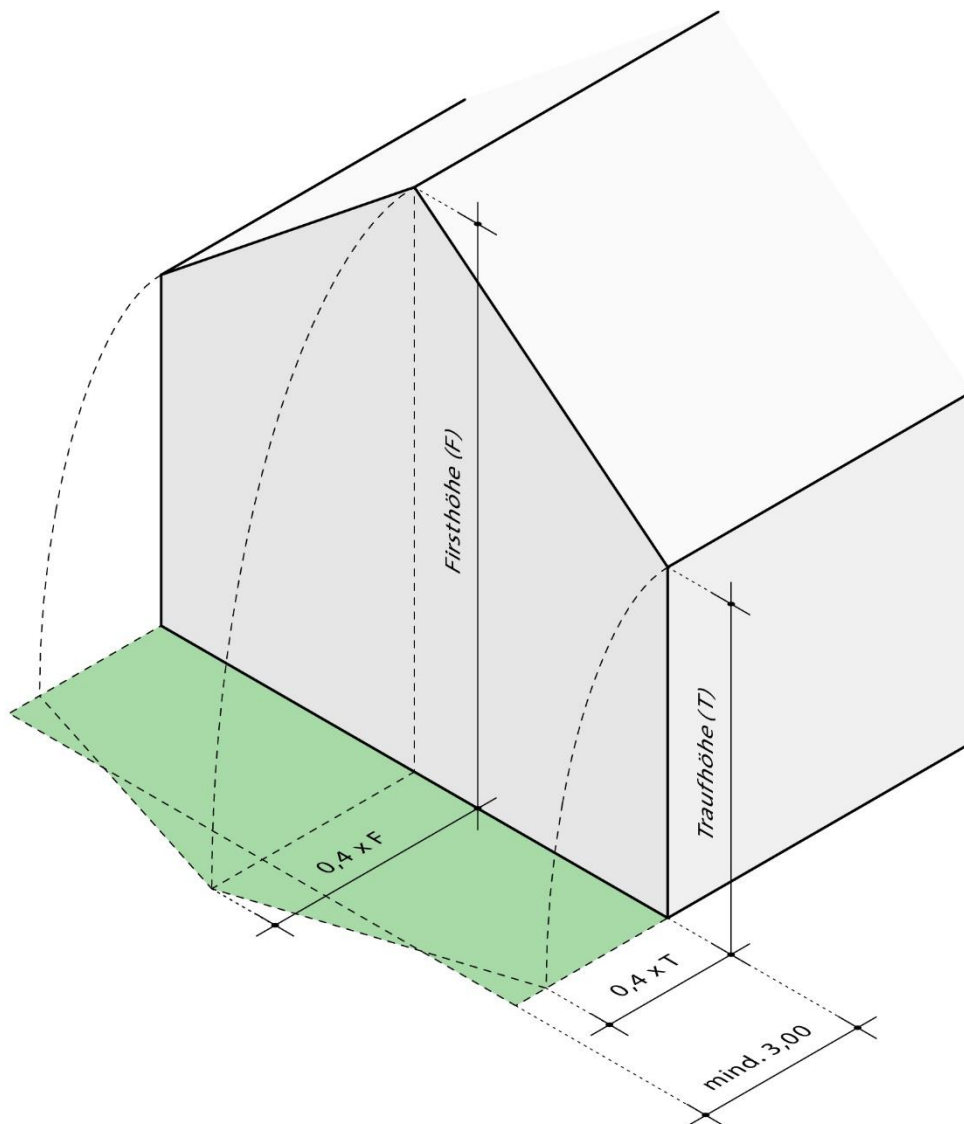
### 1.2. Überdeckung von Abstandsflächen, Art. 6 Abs. 3

Unverändert gilt, dass sich Abstandsflächen nur nach den in den Nummern 1 bis 3 geregelten Ausnahmen überdecken dürfen. Dabei sind die Abstandsflächen sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden nach aktuellem Recht zu ermitteln.

### 1.3. Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 4

Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung der für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe, neuer Art. 6 Abs. 4. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell: Die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 70° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° wird voll hinzugerechnet. Die bisherige Anrechnungsschwelle 45° – Art. 6 Abs. 4 Satz 3 alt – entfällt. Der neue Art. 6 Abs. 4 trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage mehr. Das bedeutet, dass die Giebelwand eine „normale“ Wand ist. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die entstehende Abstandsfläche ist auch nicht mehr,

wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig. Sie entspricht in der Form der Giebelwand. Bisherige Streitfragen, etwa die, wie sich die maßgebliche Wandhöhe bei besonderen Dachformen auf der Giebelseite berechnet, stellen sich nicht mehr. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet. Soweit die aus der Wandhöhe abgeleitete Abstandsfläche kürzer als die in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 festgelegte Mindestdiefe von 3 m ist, ist die Tiefe der Abstandsfläche auf diese 3 m anzuheben.





Nach Art. 6 Abs. 4 Satz 4 gelten die Sätze 1 bis 3 für Dachaufbauten entsprechend. Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau in diesem Sinne. Art. 6 Abs. 1 regelt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Aus Art. 6 Abs. 3 folgt, dass dies auch für Außenwände ein und desselben Gebäudes zueinander gilt. Das Gesetz regelt dazu aber Ausnahmen, denen man entnehmen kann, dass es dem Gesetzgeber klar und eindeutig um das Einhalten der Schutzziele des Abstandsflächenrechts geht: Belichtung, Belüftung und Sozialabstand. Aus diesen Erwägungen ergibt sich auch, dass die Gauben auf demselben Dach die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nicht berühren. Sie sind untereinander nicht abstandsflächenpflichtig, wohl aber in Bezug auf z.B. gegenüberliegende Bebauung und Gauben auf anderen Dächern.

#### 1.4. Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 5, Abs. 5a

Der neue Art. 6 Abs. 5 verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Die bisher in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt, da die Verkürzung auf 0,5 H bei einer Regeltiefe von 0,4 H entbehrlich ist. Für Gewerbe- und Industriegebiete verkürzt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf nunmehr neu 0,2 H. Für die Entscheidung über Bauanträge ist nach allgemeinem verwaltungsrechtlichen Grundsatz stets die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung maßgeblich. Soweit kein abweichendes Satzungsrecht besteht, werden die allermeisten Bauvorhaben, die die abstandsflächenrechtlichen Anforderungen des bis zum 1. Februar 2021 geltenden alten Rechts einhielten, auch dem neuen Recht entsprechen. Ein entsprechend geänderter Abstandsflächenplan kann im Wege der Tektur nachgereicht werden. In Einzelfällen kann es aufgrund der geänderten Regelungen zur Berechnung der Abstandsflächen zu geringfügig größeren Abstandsflächen als nach alter Rechtslage kommen. Soweit vorhandene Gebäude durch Gebäude gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt werden sollen, wird der neue Art. 63 Abs. 1 Satz 2 eine Schlechterstellung verhindern. Er regelt, dass in diesen Fällen von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll. Im Übrigen

sollen Bauvorhaben, deren Genehmigung vor dem 01.02.2021 beantragt worden ist, und bei denen die erforderlichen Abstandsflächen nun aufgrund der geänderten Berechnung nicht mehr eingehalten werden, im Wege der Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 genehmigt werden. Entsprechend kann verfahren werden, um Schwierigkeiten zu vermeiden, die dadurch entstehen, dass die Gemeinde eine Abstandsflächen-satzung ohne Übergangsregelung zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt hat, wenn die Gemeinde diesem Vorgehen zugestimmt hat.

Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. Satzungen, die auf Rechtsgrundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 in der bis zum 15. Januar 2021 geltenden Fassung erlassen worden sind, behalten ihre Gültigkeit, da sie lediglich das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend regeln. Der Wegfall oder die Veränderung der Rechtsgrundlage lassen die Wirksamkeit der Satzung unberührt (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 23.4.1997 – 11 C 4/96, BVerwGE 104,331).

Das gilt auch für bestehende, auf Grundlage von Art. 6 Abs. 7 alt erlassene Satzungen, mit denen Gemeinden die sog. Experimentierklausel genutzt haben. Diese Satzungen sind aber inhaltlich gegenstandslos geworden, soweit sie von Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern erlassen worden sind, in denen nun kraft Gesetzes gilt, was bis zum 1. Februar 2020 kraft Satzung auf Grundlage der Experimentierklausel gegolten hat.

Auf Art. 6 Abs. 5a, der gesetzliche Ausnahmen von dieser Verkürzung regelt, wird hingewiesen.

Mit Blick auf die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche entfällt in den Fällen des Art. 6 Abs. 5 das 16 m-Privileg, Art. 6 Abs. 6 alt. In den Fällen des Art. 6 Abs. 5a findet das bisherige 16 m-Privileg, ohne wesentliche inhaltliche Änderung, aber sprachlich gestraft, weiter Anwendung.

Der bisherige Abs. 5 Satz 4 entfällt. Der Vorrang eines in einer gemeindlichen Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 festgelegten abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus Art. 81 Abs. 1 Nr. 6.

Bauplanungsrechtliche Regelungen eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche haben ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Dass sie vorrangig maßgeblich sind, folgt aus dem Grundsatz des Vorrangs des Planungsrechts, wie er beispielsweise in Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Ausdruck findet (so etwa VGH München, Beschl. v. 20.11.2014 – 9 CS 14.1794, Beschl. v. 31.01.2006 – 2 ZB 05.3312). Bestehende Bebauungspläne mit Regelungen, die sich auf Abs. 5 Satz 3 stützen, bleiben unberührt.

Art. 6 Abs. 5 Satz 4 alt hat bestimmt, dass ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche auch dann gilt, wenn sich aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abweichende einheitliche Abstandsflächentiefen ergeben. Diese Regelung ist ebenfalls entfallen. Ihre praktische Bedeutung war gering, die Regelung selbst war systematisch schwierig. Sie ging davon aus, dass sich aus dem naturgemäß groben Maßstab des § 34 BauGB (hierzu Simon/Busse/Hahn, Art. 6 Rn. 333a ff.) ein tatsächlicher zentimetergenauer Maßstab für die einzuhaltenden Abstandsflächen ableiten lässt. Das entsprach nicht der tatsächlichen Situation.

#### 1.5. Bestandsgebäude

Soweit bestehende Gebäude die für sie nach der Vorgängerfassung der BayBO geltenden Abstandsflächen einhalten, bestehen keine Besonderheiten. Bei etwaigen späteren abstandsflächenrelevanten Änderungen gilt das neue Abstandsflächenrecht mit der Maßgabe, dass der Gebäudebestand bestandsgeschützt ist.

Bei Gebäuden, die die Abstandsflächen bislang nur aufgrund einer bestehenden Abstandsflächenübernahme eingehalten haben, kann das geänderte Abstandsflächenrecht dazu führen, dass die Abstandsflächenübernahme nun entbehrlich ist. Anlass für ein eigeninitiatives Tätigwer-

den der unteren Bauaufsichtsbehörden besteht in Bezug auf solche Abstandsflächenübernahmen nicht. Abstandsflächenübernahmen, die in Schriftform erfolgt sind, können je nach Wunsch der Betroffenen diesen entweder zurückgegeben oder vernichtet werden. Auf jeden Fall sollte auch in den Akten vermerkt werden, dass die Erklärung gegenstandslos geworden ist. Soweit es sich um Abstandsflächenübernahmen handelt, die dinglich und damit grundbuchrechtlich gesichert sind, besteht Anlass zum Tätigwerden auch nur, wenn die Betroffenen die Löschung der Grundbucheintragungen betreiben. In diesem Fall stimmen die Bauaufsichtsbehörden der Löschung zu Gunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinden bestehender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu und erklären ihr Einverständnis ggf. zur Löschung.

- 1.6. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, Art. 6 Abs. 6
  - a) Die Änderung in Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 (bisheriger Art. 6 Abs. 8 Nr. 3) führt dazu, dass Dachgauben – anders als bislang sog. untergeordnete Dachgauben – künftig abstandsflächenrelevant sind (vgl. dazu aber auch Ziff. 1.3). Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es werden also beispielsweise die Seitenwände von Dachgauben und Erkern bei Doppelhäusern bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.
  - b) Der neue Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 stellt klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden abstandsflächenirrelevant sind und vollzieht so die bauplanungsrechtliche Regelung in § 248 BauGB bauordnungsrechtlich nach. Bisher wurden diese Fälle über Abweichungen nach Art. 63 gelöst, die damit entbehrlich werden.
- 1.7. Privilegierung von Garagen und anderen Nebengebäuden, Art. 6 Abs. 7 Nr. 1

Die Neufassung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 (bisheriger Art. 6 Abs. 9 Nr. 1) lässt den Kreis der von ihr erfassten baulichen Anlagen unberührt. Die

bisherige Regelung für Grundstücke mit besonders langen Grenzen entfällt. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 alt erlaubte es, gegenüber Grundstücksgrenzen von mehr als 42 m Länge zusätzlich zu grenznahen Gebäuden bis zu 9 m Länge freistehende Gebäude mit bis zu 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten zu errichten, sofern gegenüber der Grundstücksgrenze eine mittlere Wandhöhe von 3 m und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschritten wurde. Das Entfallen dieser Sonderregelung ist durch die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gerechtfertigt. Dies schließt es aber nicht aus, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen im Wege der Abweichung (Art. 63) längere Grenzbebauungen zugelassen werden können.

Für privilegierte Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 blieb bislang abweichend von Art. 6 Abs. 4 bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Künftig wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Diese Regelung ermöglicht es also, abweichend vom neuen Art. 6 Abs. 4 Satz 3 bis zu einer Dachneigung von 45 Grad die Wandhöhe von 3 m voll auszuschöpfen. Mit Änderung der BayBO zum 1. Juni 2021 wird nunmehr durch Anfügen eines Halbsatzes an Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 geregelt, dass bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe von Giebelwänden die Giebelflächen bei Dachneigungen bis 45 Grad unberücksichtigt bleiben; bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sind Giebelflächen vollständig mit anzusetzen. Die mittlere Wandhöhe von 3 m und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ist bei den Wänden einzuhalten, die die Privilegierung in Anspruch nehmen.

## 2. Spielplatzrecht, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3

Die Neuregelung im Recht des Spielplatznachweises lässt die im staatlichen Recht geregelte Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz nachzuweisen, bestehen. Damit Streitigkeiten darüber, wie ein ausreichend großer Spielplatz auszustatten ist, künftig vermieden werden, ermächtigt der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Beim Erlass

dieser Satzungen ist, wie bei allen Satzungen zu deren Erlass Art. 81 ermächtigt, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Hierzu verweist der neue Art. 7 Abs. 3 auf das Stellplatzrecht. Demnach bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablöse. So erhalten die Gemeinden, verbunden mit der neuen Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, ein effizientes Instrumentarium, das es ihnen ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben.

Die Spielplatzablöse ist eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion. Deshalb regelt Art. 7 Abs. 3 Satz 3 die Verwendung der mit der Ablöse erzielten Einnahmen und gibt den Gemeinden umfangreiche Möglichkeiten, das Geld im Bereich von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen umfassend zu verwenden.

### 3. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Art. 24 Abs. 2

Tragende und aussteifende Bauteile aus brennbaren Baustoffen werden in allen Gebäudeklassen zugelassen. Die Bauteile müssen nicht den baustoffbezogenen Anforderungen des Art. 24 Abs. 2 Satz 3 entsprechen (sie sind also definitionsgemäß keine „hochfeuerhemmenden“ oder „feuerbeständigen“ Bauteile), jedoch die für hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Bauteile charakteristische Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen und den Anforderungen einer nach Art. 81a bekannt gemachten Technischen Baubestimmung entsprechen. Von der Zulässigkeit ausgenommen sind Brandwände nach Art. 28 Abs. 3 Satz 1 – nicht jedoch Wände, die nach Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind – und Wände notwendiger Treppenträume, die nach Art. 33 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die Bauart von Brandwänden haben müssen. Sie sind weiterhin nur aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, um den besonderen Schutzaufgaben dieser Wände Rechnung zu tragen.

Als technische Grundlage wurde in den Gremien der Bauministerkonferenz eine Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile

und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie) erarbeitet, die konkretisierende Regelungen zu Konstruktionen aus brennbaren Baustoffen in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 enthält:

- Beibehalten und erleichtert werden die bisher schon bekannten Regelungen über Bauteile mit brennbarem Ständerwerk und allseitiger Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4. Die Bauteile müssen nicht vollständig vorgefertigt sein, sondern können als Bauart entsprechend den Vorgaben der Richtlinie auf der Baustelle zusammengesetzt werden.
- Neu geregelt wird die Errichtung hohlraumfreier Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Massivholz) ohne vollständige Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5. Sie müssen auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit hin bemessen werden.
- Neu geregelt wird ferner die Errichtung von Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 (s. unten Nr. 4 zu Art. 26). Zur Verhinderung der Brandausbreitung müssen in bestimmten Abständen Brandsperren angeordnet werden.

Es ist beabsichtigt, diese Muster-Holzbaurichtlinie als Technische Baubestimmung bekannt zu machen. Sollte das Verfahren der europäischen Notifizierung bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bzw. bis zur Neuauflage der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) noch nicht abgeschlossen sein, bestehen keine Bedenken dagegen, die Anwendung der Muster-Holzbaurichtlinie vom Oktober 2020 (s. Anlage) im Rahmen der Entscheidung über eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 zuzulassen.

#### 4. Außenwände, Art. 26 Abs. 5

Anstelle der für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vorgeschriebenen Außenwandbekleidungen aus schwerentflammbaren Baustoffen werden auch Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen zugelassen, wenn die einschlägigen Anforderungen der auf der Grundlage von Art. 81a bekanntgemachten Technischen Baubestimmung erfüllt sind (Muster-Holzbaurichtlinie; zur Anwendung s. oben Nr. 3). Dämmstoffe sind von der Regelung ausgenommen. Für Dämmstoffe als Bestandteile von Außenwandbekleidungen nach Art. 26 Abs. 5 Satz 2 ergeben sich die einschlägigen Anforderungen ebenfalls aus der Technischen Baubestimmung.

5. Dächer, Art. 30 Abs. 5

Die Neufassung von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht einen auf 50 cm verkürzten Abstand von brennbaren Solaranlagen (sowohl thermische Solar- als auch Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten zu Brandwänden und Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die Anlagen dachparallel installiert sind; außerdem müssen bei Photovoltaikanlagen alle Seiten der Paneele und die Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Es ist dabei zulässig, brennbare Seiten der Paneele nachträglich mit nichtbrennbaren Baustoffen zu bekleiden. Anlagen, die insgesamt als „nichtbrennbar“ nach DIN 4102-1 klassifiziert sind, brauchen wie bisher keinen Abstand zu o.g. Wänden einzuhalten.

Alle anderen Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen (normal- oder schwerentflammbar klassifiziert) müssen, wenn sie nicht durch o.g. Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, weiterhin einen Abstand von 1,25 m einhalten. Dies trifft auch auf „schräg zur Dachfläche aufgeständerte“ Anlagen zu.

Solaranlagen, die in die Bedachung integriert sind (Indach-Systeme), sind keine „Dachaufbauten“ im Sinne von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2, sondern Bestandteil der Dachhaut. Sie müssen die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen, ein Abstand zu o.g. Wänden ist dabei nicht erforderlich.

6. Rettungswege, Art. 31 Abs. 1

Der neue Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 stellt klar, dass Geschosse ohne Aufenthaltsräume (das können beispielsweise Technikgeschosse, aber auch Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume sein) abweichend von Satz 1 lediglich einen Rettungsweg ins Freie benötigen. Die Anforderung in Art. 32 Abs. 1 Satz 1, dass jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss über mindestens eine Treppe (notwendige Treppe) zugänglich sein muss, bleibt unberührt.

Auch für zu ebener Erde liegende Geschosse von Nutzungseinheiten genügt nach der neuen Regelung in Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ein (baulicher) Rettungsweg – allerdings nur dann, wenn das Erdgeschoss (bzw. der ebenerdige Geschossteil) der Nutzungseinheit nicht größer ist als 400 m<sup>2</sup> und der Rettungsweg aus der Nutzungseinheit unmittelbar und ebenerdig, also nicht über



Treppen, ins Freie führt. Die Regelung setzt nicht voraus, dass die Nutzungseinheit ausschließlich zu ebener Erde liegt; sie kann sich vielmehr auch über Geschosse erstrecken, die nicht zu ebener Erde liegen. Diese werden allerdings von der Ausnahmeregelung nicht erfasst und benötigen – soweit sie Aufenthaltsräume haben – zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie.

#### 7. Aufzüge, Art. 37 Abs. 4

Die neu geschaffene Ausnahmeregelung in Art. 37 Abs. 4 Satz 5 hebt die Pflicht zum (nachträglichen) Einbau eines Aufzugs für die Fälle auf, in denen durch Aufstockung eines oder mehrerer Geschosse Wohnraum geschaffen wird, die daraus resultierende Pflicht zum Einbau eines Aufzugs nach den Sätzen 1 bis 4 aber nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden könnte. Die Ausnahme gilt gleichermaßen auch für den Ausbau vorhandener Geschosse.

Nicht jeder Fall, bei dem ein Aufzug durch Aufstockung oder Ausbau erforderlich wird und Kosten verursacht, stellt bereits einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Von einem unverhältnismäßigen Aufwand wird aber beispielsweise dann auszugehen sein, wenn bei einem bestehenden Geschosswohnungsbau durch Aufstockung oder Ausbau nur wenige Wohneinheiten hinzukommen, so dass die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Aufzugs die Gesamtkosten der Baumaßnahme unverhältnismäßig erhöhen würden. Auch wenn der Aufzugsschacht durch bestehende Nutzungseinheiten hindurchgeführt werden müsste (wenn beispielsweise kein für einen Aufzug ausreichend großes Treppenauge vorhanden oder ein Anbau eines Aufzugs an der Außenfassade nicht möglich ist), kann ein unverhältnismäßiger Aufwand angenommen werden.

#### 8. Blitzschutz, Art. 44

Die Regelung wurde nicht verändert. Eine Risikoanalyse auf der Grundlage privatrechtlicher Regelwerke ist bauordnungsrechtlich nicht veranlasst. Ob Blitzschlag leicht eintreten kann, hängt von Lage (z. B. an exponierter Stelle) und Höhe der baulichen Anlage ab. Eine statistische Auftretenswahrscheinlichkeit von Einschlägen (die sich je nach betrachtetem Zeitraum ändern kann) ist damit nicht gemeint.

Ob schwere Folgen zu befürchten sind, ergibt sich überwiegend aus der Art der Nutzung. Regelmäßig vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen für Gebäude im Anwendungsbereich der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv) und der Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Von schweren Folgen wird regelmäßig auch auszugehen sein bei Gebäuden für viele Menschen (z. B. Schulen) und für Menschen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (z. B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Kindertageseinrichtungen) sowie bei baulichen Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Sind in Gebäuden bestimmte sicherheitstechnische Anlagen und für deren Weiterbetrieb bei Stromausfall auch eine Sicherheitsstromversorgung bauordnungsrechtlich erforderlich, so wird für eine Blitzschutzanlage regelmäßig auch ein innerer Blitzschutz vorzusehen sein

9. Bestandsschutz bei Umwandlung in Wohnraum, Art. 46 Abs. 5

Die Ausnahmeregelung des neuen Art. 46 Abs. 5 stärkt den Bestandsschutz von Gebäuden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgewandelt werden. In diesen Fällen wird durch die Nutzungsänderung der Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Bauteile hinsichtlich der Anforderungen der Artikel 6 (Abstandsflächen), 25 (Tragende Wände, Stützen), 26 (Außenwände), 28 (Brandwände), 29 (Decken) und 30 (Dächer) nicht aufgehoben; sie genießen vielmehr weiterhin Bestandsschutz, auch wenn sie aktuellen Anforderungen nicht entsprechen. Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

10. Verfahrensfreie Vorhaben, Art. 57 Abs. 1

Neben der Regelung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) wird für die Verfahrensfreiheit von Garagen ausdrücklich auf Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 hingewiesen. Klarstellend wird zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) darauf hingewiesen, dass tatbestandlich nur „Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1“ in Bezug genommen wird. Auf Art. 6 Abs. 7 Satz 2 kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit nicht an. Anderes gilt aber in materieller Hinsicht, vgl. Art. 55 Abs. 2.

Der neu gefasste Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a) aa) nimmt Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich mit einer freien Höhe bis zu 15 m von der Verfahrenspflicht aus. Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne und im nicht überplanten Innenbereich bleibt die maßgebliche Höhe von bis zu 10 m der von der Verfahrensfreiheit erfassten Antennen und Antennen tragenden Masten unverändert.

Neu gefasst wird auch Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 a), wonach künftig Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m<sup>2</sup> – bislang 30 m<sup>2</sup> – verfahrensfrei sind. Gerade im städtischen Raum finden zunehmend Lastenfahrräder Verwendung, die aufgrund ihrer Größe einen erhöhten Platzbedarf haben. Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit trägt diesem Umstand Rechnung.

Der neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) nimmt Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis zu 1 m von der Verfahrenspflicht aus. Damit wird nicht nur klargestellt, dass Ladestationen grundsätzlich dem Baurecht unterfallen, die bisherige Vollzugspraxis, wonach solche Anlagen als unbedeutende bauliche Anlagen verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. f) a. F. sind, wird gesetzlich fixiert.

#### 11. Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58

Die Neufassung von Art. 58 berührt die Vorschriften über die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht. Erweitert wird allerdings der Anwendungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens. Bislang waren lediglich Vorhaben unterhalb der Sonderbauschwelle, Art. 2 Abs. 4, vom Genehmigungsfreistellungsverfahren erfasst, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinn von § 30 Abs. 1 BauGB oder §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegen, neuer Art. 58 Abs. 1. Die Neuregelung in Art. 58 Abs. 2 weist auch die Änderung und Nutzungsänderung von bestehenden Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dem Genehmigungsfreistellungsverfahren zu. Die Regelung erfasst mithin drei Fälle: Neben der Änderung und/oder Nutzungsänderung bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind auch die Fälle umfasst, in denen lediglich Dachgauben bereits vorhandener Wohnungen nachträglich errichtet werden, sofern die Errichtung

der Dachgaube nicht bereits aufgrund von Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 verfahrensfrei möglich ist. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass das Schaffen von Wohnraum innerhalb bestehender Dachgeschosse dort, wo es aus gemeindlicher Sicht unproblematisch möglich ist, zügig ohne weitere Verfahren erfolgen kann. In allen anderen Fällen (z.B. bei bauplanungsrechtlich kompliziert zu beurteilenden Fällen oder denkmalschutzrechtlich relevanten Sachverhalten) wird die Gemeinde dann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen, Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5. Die Aufnahme dieser Fallkonstellation in den Anwendungsbereich des Genehmigungsverfahren stellt aber auch sicher, dass für die Maßnahme auf jeden Fall bautechnische Nachweise zu erstellen sind, Art. 62 Abs. 1 Satz 2 (im Umkehrschluss) und dass die Gemeinde über solche Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt wird.

Klarstellend wird auf Folgendes in Art. 58 hingewiesen: In Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 gilt die materielle Tatbestandsvoraussetzung „und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten“, wie bisher, für baulichen Anlagen nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a) und Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b). In Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 wird unzutreffend auf „Abs. 3 Satz 3“ verwiesen, gemeint ist die Frist nach Abs. 3 Satz 5. In Art. 58 Abs. 4 Satz 1 wird unzutreffend auf „Abs. 2“ verwiesen, gemeint sind die sonstigen Voraussetzungen des Abs. 1. Art. 58 Abs. 5 Satz 2 verweist unzutreffend auf „Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 und 3, Abs. 6 und 7“. Zutreffend ist „Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 und 3, Abs. 7 und 8“. Es handelt sich insoweit um redaktionelle Fehler, die bei nächster Gelegenheit korrigiert werden.

#### 12. Standsicherheitsnachweis, Art. 62a Abs. 2

Durch die Neufassung von Art. 62a Abs. 2 Satz 3 werden die Regelungen zur Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht verändert. In der Praxis wurde die bisherige Formulierung des Satzes 3 unzutreffend regelmäßig so verstanden, dass bei Vorliegen einer Typenprüfung eine Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit für das Bauvorhaben generell entfällt. Liegt eine Typenprüfung vor, entfällt aber nur eine erneute Prüfung der bereits allgemein geprüften Teile des Bauvorhabens.

Unabhängig davon, ob für bauliche Anlagen oder Teile davon allgemein geprüfte Standsicherheitsnachweise vorliegen, besteht für die gesamte bauliche Anlage die Pflicht zur Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises (Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).

### 13. Abweichung, Art. 63 Abs. 1

Das Recht der Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen bleibt, was die tatbestandlichen Voraussetzungen betrifft, inhaltlich unverändert. Der Gesetzgeber hat aber für einen im neuen Art. 63 Abs. 1 Satz 2 geregelten Fall ein intendiertes Ermessen festgelegt. Der neue Satz 2 stellt klar, dass dort, wo ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 zugelassen werden soll. Intendiertes Ermessen bedeutet, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, die von ihm angeordnete Rechtsfolge ist diejenige, die im Regelfall eintreten soll. So wird sichergestellt, dass alte Gebäude, die rechtmäßig errichtet worden sind und die aktuell geltenden Abstandsflächen nicht einhalten (und z.B. nicht mehr mit finanziell vertretbarem Aufwand instandgehalten werden können), soweit im Übrigen zulässig, durch Neubauten ersetzt werden können. Die Vorschrift hat nicht zum Ziel, dass materiell-rechtlich illegale Grenzgebäude entstehen. Der neue Abs. 1 Satz 2 hat auf der Rechtsfolgenseite ermessenslenkende Wirkung. Diese Wirkung tritt nur ein, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen von Abs. 1 Satz 1 – der Zweck der Anforderung und die entsprechende Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Belange – gegeben sind. Es ist demnach nicht möglich, eine legal an der Grundstücksgrenze nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 alt stehende Garage durch ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu ersetzen.

Der Gesetzgeber hat bereits mit dem im Rahmen der BayBO-Novelle 2018 in das Gesetz eingefügten Art. 6 Abs. 1 Satz 4 klargestellt, dass es auch für die Entscheidung über Abweichungen vom Abstandsflächenrecht ausschließlich auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 genannten Voraussetzungen ankommt: Die Abweichung muss unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten

nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sein. Auf das von der Rechtsprechung zusätzlich aufgestellte Erfordernis der „Atypik“ kommt es nicht mehr an (LT-Drs. 17/21574 S. 13, Vollzugshinweise zur BayBO 2018).

#### 14. Behandlung des Bauantrags, Art. 65

Die Ergänzung von Art 65 Abs. 2 Satz 2 stärkt die Position der unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Vervollständigung der Bauantragsunterlagen. Nach der bislang geltenden Regelung hatte jedes Verlangen der Vervollständigung des Antrags, das mit einer Fristsetzung verbunden war, die zwingende Rechtsfolge, dass nach ergebnislosem Ablauf der Frist die Rücknahmefiktion eingetreten ist. Nunmehr ist die Rücknahmefiktion ausdrücklich daran genknüpft, dass die Bauaufsichtsbehörde den Antragsteller auf diese Rechtsfolgen hingewiesen haben muss. So wird den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit gegeben, bedarfsgerecht zu reagieren. Ungeachtet dessen gilt, dass der Entwurfsverfasser für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit seines Entwurfs und der eingereichten Bauvorlagen verantwortlich ist, Art. 51 Abs. 1 Satz 2. Es ist deshalb auch nicht zu beanstanden, wenn die unteren Bauaufsichtsbehörden diese Verantwortung ggf. auch gegenüber den Bauherren klarstellen.

#### 15. Nachbarbeteiligung, Art 66

Die Neuregelung in Art. 66 Abs. 1 ändert nichts daran, dass die Unterschrift des/der Nachbarn als Zustimmung zu dem Bauvorhaben gilt, Art. 66 Abs. 1 Satz 1 a.E.. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 stellt in Verbindung mit Art. 3a Abs. 2 Satz 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) sicher, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann.

Die entscheidende Neuerung besteht darin, dass die Nachbarzustimmung nicht mehr durch die Einreichung eines unterschriebenen Lageplans und unterschriebener Bauzeichnungen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dokumentiert werden muss. Vielmehr genügt nach Art. 66 Abs. 1 Satz 2 die im Bauantragsformular vorgesehene Erklärung, ob zugestimmt wurde. Wurde erklärt, dass der Nachbar zugestimmt hat, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Wurde erklärt, dass der Nachbar nicht zugestimmt hat, wird dem Nachbarn die etwaige Baugenehmigung zugestellt, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 (= Satz 6 a.F.). Ermittlungen der Bauaufsichtsbehörde, ob die Nachbarbeteili-

gung tatsächlich erfolgt ist, sind nicht erforderlich. Vom Bauherrn eine entsprechende Glaubhaftmachung zu verlangen, ist mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht statthaft.

Die Neuregelung macht deutlich, dass die Nachbarbeteiligung Aufgabe des Bauherrn ist. Werden Nachbarn im Bauantragsformular nicht angegeben oder wird nicht beantwortet, ob ein Nachbar zugestimmt hat, ist der Bauantrag unvollständig. Gemeinden, bei denen der Bauantrag eingereicht wird, können daher nach Art. 64 Abs. 1 Satz 3 die Ergänzung oder Berichtigung verlangen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann nach Art. 65 Abs. 2 Satz 1 zur Behebung des Mangels auffordern.

Vollständig und brauchbar im Sinn von Art. 51 Abs. 1 Satz 2 ist nur ein Bauantrag, für den die erforderliche Nachbarbeteiligung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden ist. Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung kann den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 erfüllen. Bei Bauvorlageberechtigten, die Mitglied einer der Baukammern sind, sind bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer möglich.

#### 16. Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion, Art. 68

Der neu in Art. 68 eingefügte Abs. 2 enthält die Regelung über die Genehmigungsfiktion. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42a BayVwVfG; Art. 68 Abs. 1 Satz 2 verweist hierauf und modifiziert Art. 42a BayVwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Regelung greift nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 geführt werden (also nicht bei Sonderbauten) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Erfasst sind in diesem Umfang auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen.

Der von Art. 68 Abs. 2 vorgezeichnete Weg des Bauantrags ist, wenn die Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist:

- Einreichen des Bauantrags bei der Gemeinde, Art. 64 Abs. 1 Satz 1.
- Soweit erforderlich: Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb der Frist von § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) oder Einvernehmensfiktion gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Vorlage an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, Art. 64 Abs. 1 Satz 2.
- Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Wochen, Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 Satz 1.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Dreiwochenfrist die Vervollständigung des Bauantrags, beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu laufen. Verlangt die Bauaufsichtsbehörde die Vervollständigung, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen. Dass das Vervollständigungsverlangen in diesen Fällen immer mit einer Fristsetzung zu versehen ist, ergibt sich aus Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b). Wird das Vervollständigungsverlangen mit der Rücknahmefiktionswirkung versehen (neuer Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2), gilt bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen der Bauantrag ohnehin als zurückgenommen. In diesem Fall stellt die untere Bauaufsichtsbehörde das Verfahren ein und entscheidet über die Kosten.

- Ist der Antrag vollständig oder hat die untere Bauaufsichtsbehörde keine Vervollständigung verlangt, läuft die dreimonatige Fiktionsfrist, Art. 42a BayVwVfG nach den Maßgaben von Art. 68 Abs. 2.
- Eine Verlängerung der Fiktionsfrist ist unter den Voraussetzungen von Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG möglich.
- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Dreimonatsfrist, ist diese Entscheidung maßgeblich.
- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht und hat sie die Frist zur Entscheidung auch nicht gemäß Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG verlängert, gilt der Bauantrag mit Ablauf der Dreimonatsfrist als genehmigt, Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG.



- Ist die Fiktion eingetreten, ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen. Die Bescheinigung muss den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergeben und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten.

Ist die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde, besteht das Einvernehmenserfordernis nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.08.2004 – 4 C 16/03). Die Vollständigkeitsprüfung findet unmittelbar nach Zugang des Bauantrags bei der Gemeinden statt.

In entsprechender Anwendung des Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG kann die 3-monatige Fiktionsfrist ausnahmsweise einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Klarzustellen ist, dass die Dauer einer angemessenen Fristverlängerung stets von den Umständen im konkreten Einzelfall abhängt. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Fristverlängerung zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen, vgl. Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG entsprechend. Eine einmalige Fristverlängerung kann danach nur erfolgen, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Das setzt eine besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeit voraus. Eine Arbeitsüberlastung der Behörde kann eine Schwierigkeit in diesem Sinn nicht begründen. Eine abschließende Aufzählung rechtfertigender Gründe ist nicht möglich. In Betracht kommt eine Fristverlängerung z.B., wenn erforderliche schwierig zu treffende fachliche Feststellungen und Beurteilungen nicht rechtzeitig beigebracht werden können (so z.B. naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Beurteilungen). Eine Fristverlängerung kann aber auch dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat und die untere Bauaufsichtsbehörde über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden hat. Gerade hier dient die Fristverlängerung der Beschleunigung: Dem Antragsteller ist durch eine Genehmigung, die ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen ersetzt, im Regelfall mehr gedient, als wenn er gegen eine ablehnende Entscheidung den Rechtsweg beschreiten muss.

In allen Fällen, in denen eine Genehmigung im Weg der Genehmigungsfiktion als erteilt gilt, hat die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung alle

Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung. Insbesondere wenn die untere Bauaufsichtsbehörde vor Eintreten der Genehmigungsfiktion beispielsweise Bauarbeiten nach Art. 75 eingestellt hat, liegt mit dem Zugang der Bescheinigung der Tatbestand von Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 nicht mehr vor. Das gilt auch für Fälle, in denen das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde. Die staatlichen unteren Bauaufsichtsbehörden achten deshalb darauf, dass insbesondere in diesen Fällen eine verfahrensabschließende Entscheidung innerhalb der Dreimonatsfrist getroffen wird.

Auch in den Fällen der Genehmigungsfiktion haben die unteren Bauaufsichtsbehörden die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom genehmigten Bauvorhaben zu informieren (entsprechend AIIIMBl. 1988 S. 172, FMBl. 1987 S. 446).

Nach dem neuen Art. 83 Abs. 7 gelten die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion gem. Art. 68 Abs. 2 erst für Bauanträge, die drei Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht werden. Diese Übergangsvorschrift soll verhindern, dass auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. Diese Bauanträge sollen von den Bauaufsichtsbehörden nach dem bisher geltenden Verfahrensrecht abgearbeitet werden.

#### 17. Typengenehmigung, Art. 73a

Mit dem neuen Art. 73a wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um serielles Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern. Für die von der Typengenehmigung erfassten Sachverhalte ist kein weiterer Nachweis erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn in einem Baukastensystem oder anderen Varianten serieller Bauweise unterschiedliche Anlagen entstehen sollen. Die jeweilige Reichweite der Veränderbarkeit eines Systems muss sich allerdings zweifelsfrei aus der Genehmigung ergeben. Der Typengenehmigung kann damit die Wirkung eines bautechnischen Nachweises im Sinn von Art. 62 ff. zukommen. Soweit mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden, ist zudem eine Abweichung von den Bayerischen Technischen Baubestimmungen möglich, ohne dass es hierfür einer bauarten- oder bauproduktenrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Typengenehmigung

übernimmt insofern auch die Funktion eines Anwendbarkeits- oder Verwendbarkeitsnachweises. Soweit von materiellen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abgewichen werden soll, ist dies in den Grenzen des Art. 63 möglich.

Gem. Art. 73a Abs. 5 entbindet die Typengenehmigung nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 bis 60. Das gilt auch ohne ausdrückliche Nennung gleichermaßen für die bauaufsichtliche Zustimmung gem. Art. 73. Unberührt bleibt also die Verpflichtung, insbesondere wegen der bauplanungsrechtlichen Anforderungen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, soweit das für das einzelne Bauvorhaben erforderlich ist oder die Anforderungen des Genehmigungsverfahrensfreistellungsverfahrens zu beachten.

Für fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. Art. 72 enthält insoweit eine speziellere Verfahrensregelung.

Der Antrag auf Typengenehmigung ist schriftlich beim Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu stellen. Neben einer Baubeschreibung, in der Art und Umfang der baulichen Anlage sowie die Möglichkeit der Veränderbarkeit beschrieben sind, sind Bauzeichnungen und – abhängig vom Antragsgegenstand – die entsprechenden bautechnischen Nachweise nach Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) vorzulegen. Sollen neben den bautechnischen Nachweisen weitere technische Nachweise genehmigt werden, sind diese ebenfalls in prüffähiger Form vorzulegen.

#### 18. Ordnungswidrigkeiten, Art. 79

Klarstellend wird in Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 auf Folgendes hingewiesen: Hier wird unzutreffend auf „Art. 58 Abs. 2 Satz 5 und 6, auch in Verbindung mit Satz 7“ verwiesen, gemeint ist „Art. 58 Abs. 3 Satz 5 und 6, auch in Verbindung mit Satz 7“. Es handelt sich insoweit um einen redaktionellen Fehler, der bei nächster Gelegenheit korrigiert wird.

Die Änderung der Regelungen nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 79 Abs. 2 Nr. 2 stellen klar, dass nicht nur vorsätzliches, sondern auch fahrlässiges Handeln den subjektiven Tatbestand der Ordnungswidrigkeit erfüllt (vgl. § 10 OWiG). Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass vorsätzliches Handeln in der Vollzugspraxis selten nachweisbar ist.

19. Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren, Art. 80a

Der neueingefügte Art. 80a schafft eine an die Staatsregierung gerichtete Ermächtigung, durch Rechtsverordnung in Zuständigkeitsbereichen bestimmter unterer Bauaufsichtsbehörden von den in der enthaltenen Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften abweichende Regelungen zu erlassen, wenn sie der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren dienen.

Um unterschiedliche Verfahrensabläufe bei den teilnehmenden unteren Bauaufsichtsbehörden zu vermeiden, können sich abweichende Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften auch auf die die Einreichung in Papierform erstrecken. Die Übertragung der Festlegung des örtlichen Anwendungsbereichs auf das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist vorgesehen, um möglichst einfach und zeitnah weitere teilnehmende Bauaufsichtsbehörden aufnehmen zu können.

Die Staatsregierung hat von der Ermächtigung des Art. 80a Gebrauch gemacht, die Verordnung über die digitale Einreichung bauaufsichtlicher Anträge und Anzeigen (Digitale Bauantragsverordnung – DBauV) ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.

Sobald absehbar ist, dass die digitale Antragstellung flächendeckend möglich sein wird, sollen die (abweichenden) Regelungen in das Gesetz übernommen werden.

20. Örtliche Bauvorschriften, Art. 81

In Art. 81 erfolgen Änderungen im Recht der Ortsgestaltungssatzung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, im Recht der Spielplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, im Recht der Stellplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, im Recht der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5, und im Recht der Abstandsflächensatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6:

#### 20.1. Ortsgestaltungssatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen wird inhaltlich erweitert: Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können die Gemeinden nun auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

#### 20.2. Spielplatzsatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Spielplatzsatzungen passt die Rechtslage an die Neuregelung in Art. 7 Abs. 3 an. Künftig kann die Gemeinde nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung regeln, sondern auch die Art der Erfüllung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablöse. Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

#### 20.3. Stellplatzsatzung

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur“ ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw..

#### 20.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindern zu können.

## 20.5. Abstandsflächensatzung

Der neue Art 81 Abs. 1 Nr. 6 vollzieht die Änderungen im Abstandsflächenrecht (siehe hierzu oben Ziff. 1.) im gemeindlichen Satzungsrecht nach. Die Möglichkeit der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln bleibt erhalten. Er tritt, um diejenigen Gemeinden, die den Erlass von Satzungen erwägen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen, zwei Wochen vor den anderen Bestimmungen des Änderungsgesetzes in Kraft.

Der Erlass von Satzungen auf Grundlage von Art. 81– auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 – ist gemeindliche Aufgabe im eigenen Wirkungskreis. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alternativ, dass die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient. Bei Vorliegen einer der drei Tatbestandsalternativen kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für das ganze Gemeindegebiet oder Teile dieses Gebiets durch Satzung angeordnet werden. Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen in ihrem Ermessen. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde die Situation in diesen Ortsteilen berücksichtigen müssen. Ebenso wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, dass für bestimmte Baugebiete (Gewerbe-, Industrie- Kern- und festgesetzte urbane Gebiete) schon immer verkürzte Abstandsflächentiefen gegolten haben.

Die bisher in Art 6 Abs. 6 geregelte Sonderregelung (sog. 16 m-Privileg) ist dem Grunde nach eine Regelung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, das durch gemeindliche Satzung angeordnet werden kann. Sinn des durch die Novelle entfallenen 16 m-Privilegs war, das ein verdichtetes Bauen zumindest auf zwei Seiten eines Gebäudes ermöglicht werden sollte (vgl. LT Drs. 9/7854 S. 30). Deshalb wird beim

Erlass einer entsprechenden Satzungsregelung in diesem Sinn insbesondere auch die Frage zu beantworten sein, warum sich die Gemeinde nicht gleich die gesetzliche Regelung des neuen Art. 6 Abs. 4 zu Nutze macht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Frisch  
Ministerialdirigentin

# Vollzugshinweise zur Bayerischen Bauordnung 2020

Bekanntmachung vom 07. Januar 2021

---

## **Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus**

### **Anlage**

#### **Entwurf der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL) vom Oktober 2020**

#### **Hinweise zum Vollzug**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 2. Dezember 2020 das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (LT-Drs. 18/8547; GVBl 2020 S. 663) beschlossen. Es tritt am 1. Februar 2021 in Kraft, die neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen – neuer Art. 81

Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) – treten am 15. Januar 2021 in Kraft. Hierzu geben wir Hinweise. Die zuletzt mit Schreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr und des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24. Juli 2017 (Az.: IIB4-41010-60/15) bzw. des Staatsministeriums

für Wohnen, Bau und Verkehr vom 29. August 2018 ( Az. 24-4101-2-1) übermittelten Vollzugshinweise bleiben weiter gültig, soweit hier keine abweichenden Hinweise gegeben werden.



In den Vollzugshinweisen zur BayBO 2008 vom 13. Dezember 2007 (Az.: IIB4-4101-065/02) wird unter 2.6 zur Berechnung von Flächen nach Art. 2 Abs. 6 auf DIN 277-1 hingewiesen. Sie liegt mittlerweile in der Fassung vom Januar 2016 vor. Diese soll der Berechnung künftig zu Grunde gelegt werden. Soweit nicht ausdrücklich abweichende benannt, beziehen sich Vorschriftenzitate im Folgenden auf die BayBO.

## 1. Abstandsflächenrecht, Art. 6

### 1.1. Abstandsflächenübernahme, Art. 6 Abs. 2

Die Erklärung der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn, die bisher schriftlich, aber nicht in elektronischer Form gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden muss, kann künftig auch in elektronischer Form abgegeben werden. Die Rechtsnatur der Abstandsflächenübernahmeerklärung – eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Nachbarn gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde – ändert sich dadurch nicht. Es entfällt lediglich die bisherige Beschränkung der Form.

### 1.2. Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 4

Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung der für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe, neuer Art. 6 Abs. 4. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell: Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° wird voll hinzugerechnet. Die bisherige Anrechnungsschwelle 45° – Art. 6 Abs. 4 Satz 3 alt – entfällt. Der neue Art. 6 Abs. 4 trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage mehr. Das bedeutet, dass die Giebelwand eine „normale“ Wand ist. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die entstehende Abstandsfläche ist auch nicht mehr, wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig. Sie entspricht in der Form der Giebelwand. Bisherige Streitfragen, etwa die, wie sich die maßgebliche Wandhöhe bei besonderen Dachformen auf der Giebelseite berechnet, stellen sich nicht mehr. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet.

### 1.3. Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 5, Abs. 5a

Der neue Art. 6 Abs. 5 verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Die bisher in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt, da die Verkürzung auf 0,5 H bei einer Regeltiefe von 0,4 H entbehrlich ist. Für Gewerbe- und Industriegebiete verkürzt Art. 6 Abs. 5

Satz 1 Halbsatz 2 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf nunmehr neu 0,2 H. Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. Satzungen, die auf Rechtsgrundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 in der bis zum 15. Januar 2021 geltenden Fassung erlassen worden sind, behalten Ihre Gültigkeit, da sie lediglich das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend regeln. Der Wegfall oder die Veränderung der Rechtsgrundlage lassen die Wirksamkeit der Satzung unberührt (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 23.4.1997 – 11 C 4/96, BVerwGE 104,331).

Das gilt auch für bestehende, auf Grundlage von Art. 6 Abs. 7 alt erlassene Satzungen, mit denen Gemeinden die sog. Experimentierklausel genutzt haben. Diese Satzungen sind aber inhaltlich gegenstandslos geworden, soweit sie von Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern erlassen worden sind, in denen nun kraft Gesetzes gilt, was bis zum 1. Februar 2020 kraft Satzung auf Grundlage der Experimentierklausel gegolten hat.

Auf Art. 6 Abs. 5a, der gesetzliche Ausnahmen von dieser Verkürzung regelt, wird hingewiesen.

Mit Blick auf die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche entfällt in den Fällen des Art. 6 Abs. 5 das 16 m-Privileg, Art. 6 Abs. 6 alt. In den Fällen des Art. 6 Abs. 5a findet das bisherige 16 m-Privileg, ohne wesentliche inhaltliche Änderung, aber sprachlich gestrafft, weiter Anwendung.

Der bisherige Abs. 5 Satz 4 entfällt. Der Vorrang eines in einer gemeindlichen Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 festgelegten abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus Art. 81 Abs. 1 Nr. 6.

Bauplanungsrechtliche Regelungen eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche haben ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch

(BauGB). Dass sie vorrangig maßgeblich sind, folgt aus dem Grundsatz des Vorrangs des Planungsrechts, wie er beispielsweise in Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Ausdruck findet (so etwa VGH München, Beschl. v. 20.11.2014 – 9 CS 14.1794, Beschl. v. 31.01.2006 – 2 ZB 05.3312). Bestehende Bebauungspläne mit Regelungen, die sich auf Abs. 5 Satz 3 stützen, bleiben unberührt.

Art. 6 Abs. 5 Satz 4 alt hat bestimmt, dass ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche auch dann gilt, wenn sich aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abweichende einheitliche Abstandsflächentiefen ergeben. Diese Regelung ist ebenfalls entfallen. Ihre praktische Bedeutung war gering, die Regelung selbst war systematisch schwierig. Sie ging davon aus, dass sich aus dem naturgemäß groben Maßstab des § 34 BauGB (hierzu Simon/Busse/Hahn, Art. 6 Rn. 333a ff.) ein tatsächlicher zentimetergenauer Maßstab für die einzuhaltenden Abstandsflächen ableiten lässt. Das entsprach nicht der tatsächlichen Situation.

#### 1.4. Bestandsgebäude

Soweit bestehende Gebäude die für sie nach der Vorgängerfassung der BayBO geltenden Abstandsflächen einhalten, bestehen keine Besonderheiten. Bei etwaigen späteren abstandsflächenrelevanten Änderungen gilt das neue Abstandsflächenrecht mit der Maßgabe, dass der Gebäudebestand bestandsgeschützt ist.

Bei Gebäuden, die die Abstandsflächen bislang nur aufgrund einer bestehenden Abstandsflächenübernahme eingehalten haben, kann das geänderte Abstandsflächenrecht dazu führen, dass die Abstandsflächenübernahme nun entbehrlich ist. Anlass für ein eigeninitiatives Tätigwerden der unteren Bauaufsichtsbehörden besteht in Bezug auf solche Abstandsflächenübernahmen nicht. Abstandsflächenübernahmen, die in Schriftform

erfolgt sind, können je nach Wunsch der Betroffenen diesen entweder zurückgegeben oder vernichtet werden. Auf jeden Fall sollte auch in den Akten vermerkt werden, dass die Erklärung gegenstandslos geworden ist. Soweit es sich um Abstandsflächenübernahmen handelt, die dinglich und damit grundbuchrechtlich gesichert sind, besteht Anlass zum Tätigwerden auch nur, wenn die Betroffenen die Löschung der Grundbucheintragungen betreiben. In diesem Fall stimmen die Bauaufsichtsbehörden der Löschung zu Gunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinden bestehender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu und erklären ihr Einverständnis ggf. zur Löschung.

1.5. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, Art. 6 Abs. 6

- a) Die Änderung in Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 (bisheriger Art. 6 Abs. 8 Nr. 3) führt dazu, dass Dachgauben – anders als bislang sog. untergeordnete Dachgauben – künftig abstandsflächenrelevant sind. Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es werden also beispielsweise die Seitenwände von Dachgauben und Erkern bei Doppelhäusern bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.
- b) Der neue Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 stellt klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden abstandsflächenirrelevant sind und vollzieht so die bauplanungsrechtliche Regelung in § 248 BauGB bauordnungsrechtlich nach. Bisher wurden diese Fälle über Abweichungen nach Art. 63 gelöst, die damit entbehrlich werden.

1.6. Privilegierung von Garagen und anderen Nebengebäuden, Art. 6 Abs. 7 Nr. 1

Die Neufassung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 (bisheriger Art. 6 Abs. 9 Nr. 1) lässt den Kreis der von ihr erfassten baulichen Anlagen unberührt. Die bisherige Regelung für Grundstücke mit besonders langen Grenzen entfällt. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 alt erlaubte es, gegenüber Grundstücksgrenzen von mehr als 42 m Länge zusätzlich zu grenznahen Gebäuden bis zu 9 m

Länge freistehende Gebäude mit bis zu 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten zu errichten, sofern gegenüber der Grundstücksgrenze eine mittlere Wandhöhe von 3 m und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschritten wurde. Das Entfallen dieser Sonderregelung ist durch die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gerechtfertigt. Dies schließt es aber nicht aus, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen im Wege der Abweichung (Art. 63) längere Grenzbebauungen zugelassen werden können.

Für privilegierte Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 blieb bislang abweichend von Art. 6 Abs. 4 bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Künftig wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Diese Regelung ermöglicht es also, abweichend vom neuen Art. 6 Abs. 4 Satz 3 bis zu einer Dachneigung von 45 Grad die Wandhöhe von 3 m voll auszuschöpfen.

## 2. Spielplatzrecht, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3

Die Neuregelung im Recht des Spielplatznachweises lässt die im staatlichen Recht geregelte Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz nachzuweisen, bestehen. Damit Streitigkeiten darüber, wie ein ausreichend großer Spielplatz auszustatten ist, künftig vermieden werden, ermächtigt der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Beim Erlass dieser Satzungen ist, wie bei allen Satzungen zu deren Erlass Art. 81 ermächtigt, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Hierzu verweist der neue Art. 7 Abs. 3 auf das Stellplatzrecht. Demnach bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablässe. So erhalten die Gemeinden, verbunden mit der neuen Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, ein effizientes Instrumentarium, das es ihnen ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben.

Die Spielplatzabläse ist eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion. Deshalb regelt Art. 7 Abs. 3 Satz 3 die Verwendung der mit der Ablöse erzielten Einnahmen und gibt den Gemeinden umfangreiche Möglichkeiten, das Geld im Bereich von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen umfassend zu verwenden.

3. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Art. 24 Abs. 2

Tragende und aussteifende Bauteile aus brennbaren Baustoffen werden in allen Gebäudeklassen zugelassen. Die Bauteile müssen nicht den baustoffbezogenen Anforderungen des Art. 24 Abs. 2 Satz 3 entsprechen (sie sind also definitionsgemäß keine „hochfeuerhemmenden“ oder „feuerbeständigen“ Bauteile), jedoch die für hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Bauteile charakteristische Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen und den Anforderungen einer nach Art. 81a bekannt gemachten Technischen Baubestimmung entsprechen. Von der Zulässigkeit ausgenommen sind Brandwände nach Art. 28 Abs.

3 Satz 1 – nicht jedoch Wände, die nach Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind – und Wände notwendiger Treppenträume, die nach Art. 33 Abs. 4

Satz 1 Nr. 1 die Bauart von Brandwänden haben müssen. Sie sind weiterhin nur aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, um den besonderen Schutzaufgaben dieser Wände Rechnung zu tragen.

Als technische Grundlage wurde in den Gremien der Bauministerkonferenz eine Muster-Holzbaurichtlinie erarbeitet, die konkretisierende Regelungen zu Konstruktionen aus brennbaren Baustoffen in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 enthält:

- Beibehalten und erleichtert werden die bisher schon bekannten Regelungen über Bauteile mit brennbarem Ständerwerk und allseitiger Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4. Die Bauteile müssen nicht vollständig vorgefertigt sein, sondern können als Bauart entsprechend den Vorgaben der Richtlinie auf der Baustelle zusammengesetzt werden.
- Neu geregelt wird die Errichtung hohlraumfreier Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Massivholz) ohne vollständige Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5. Sie müssen auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit hin bemessen werden.
- Neu geregelt wird ferner die Errichtung von Außenwandbekleidungen aus normalentflammenden Baustoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5

(s. unten Nr. 4 zu Art. 26). Zur Verhinderung der Brandausbreitung müssen in bestimmten Abständen Brandsperren angeordnet werden.

Es ist beabsichtigt, diese Muster-Holzbaurichtlinie als Technische Baubestimmung bekannt zu machen. Sollte das Verfahren der europäischen Notifizierung bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bzw. bis zur Neuausgabe der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) noch nicht abgeschlossen sein, bestehen keine Bedenken dagegen, die Anwendung des Entwurfs der Muster-Holzbaurichtlinie in der Fassung vom Oktober 2020 (s. Anlage) im Rahmen der Entscheidung über eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 zuzulassen.

4. Außenwände, Art. 26 Abs. 5

Anstelle der für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vorgeschriebenen Außenwandbekleidungen aus schwerentflammaren Baustoffen werden auch Außenwandbekleidungen aus normalentflammaren Baustoffen zugelassen, wenn die einschlägigen Anforderungen der auf der Grundlage von Art. 81a bekanntgemachten Technischen Baubestimmung erfüllt sind (Muster-Holzbaurichtlinie; zur Anwendung s. oben Nr. 3). Dämmstoffe sind von der Regelung ausgenommen. Für Dämmstoffe als Bestandteile von Außenwandbekleidungen nach Art. 26 Abs. 5 Satz 2 ergeben sich die einschlägigen Anforderungen ebenfalls aus der Technischen Baubestimmung.

5. Dächer, Art. 30 Abs. 5

Die Neufassung von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht einen auf 50 cm verkürzten Abstand von brennbaren Solaranlagen (sowohl thermische Solar- als auch Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten zu Brandwänden und Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die Anlagen dachparallel installiert sind; außerdem müssen bei Photovoltaikanlagen Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Anlagen, die als „nichtbrennbar“ nach DIN 4102-1 klassifiziert sind, brauchen wie bisher keinen Abstand zu o.g. Wänden einzuhalten. Alle anderen Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen (normal- oder schwerentflammbar klassifiziert) müssen, wenn sie nicht durch o.g. Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, weiterhin einen Abstand von 1,25 m einhalten. Dies trifft auch auf

„schräg zur Dachfläche aufgeständerte“ Anlagen zu. Solaranlagen, die in die Bedachung integriert sind (Indach-Systeme), sind keine „Dachaufbauten“ im Sinne von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2, sondern Bestandteil der Dachhaut. Sie müssen die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen, ein Abstand zu o.g. Wänden ist dabei nicht erforderlich.

#### 6. Rettungswege, Art. 31 Abs. 1

Der neue Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 stellt klar, dass Geschosse ohne Aufenthaltsräume (das können beispielsweise Technikgeschosse, aber auch Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume sein) abweichend von Satz 1 lediglich einen Rettungsweg ins Freie benötigen. Die Anforderung in Art. 32 Abs. 1 Satz 1, dass jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss über mindestens eine Treppe (notwendige Treppe) zugänglich sein muss, bleibt unberührt.

Auch für zu ebener Erde liegende Geschosse bis 400 m<sup>2</sup> genügt nach der neuen Regelung in Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ein (baulicher) Rettungsweg – allerdings nur dann, wenn der Rettungsweg aus der Nutzungseinheit unmittelbar und ebenerdig, also nicht über Treppen, ins Freie führt. Die Regelung setzt nicht voraus, dass die Nutzungseinheit ausschließlich zu ebener Erde liegt; sie kann sich vielmehr auch über Geschosse erstrecken, die nicht zu ebener Erde liegen. Diese werden allerdings von der Ausnahmeregelung nicht erfasst und benötigen – soweit sie Aufenthaltsräume haben – zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie.

#### 7. Aufzüge, Art. 37 Abs. 4

Die neu geschaffene Ausnahmeregelung in Art. 37 Abs. 4 Satz 5 hebt die Pflicht zum (nachträglichen) Einbau eines Aufzugs für die Fälle auf, in denen durch Aufstockung eines oder mehrerer Geschosse Wohnraum geschaffen wird, die daraus resultierende Pflicht zum Einbau eines Aufzugs nach den Sätzen 1 bis 4 aber nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden könnte. Die Ausnahme gilt gleichermaßen auch für den Ausbau vorhandener Geschosse.

Nicht jeder Fall, bei dem ein Aufzug durch Aufstockung oder Ausbau erforderlich wird und Kosten verursacht, stellt bereits einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Von einem unverhältnismäßigen Aufwand wird aber beispielsweise



dann auszugehen sein, wenn bei einem bestehenden Geschosswohnungsbau durch Aufstockung oder Ausbau nur wenige Wohneinheiten hinzukommen, so dass die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Aufzugs die Gesamtkosten der Baumaßnahme unverhältnismäßig erhöhen würden. Auch wenn der Aufzugsschacht durch bestehende Nutzungseinheiten hindurchgeführt werden müsste (wenn beispielsweise kein für einen Aufzug ausreichend großes Treppenauge vorhanden oder ein Anbau eines Aufzugs an der Außenfassade nicht möglich ist), kann ein unverhältnismäßiger Aufwand angenommen werden.

8. Blitzschutz, Art. 44

Die Regelung wurde nicht verändert. Eine Risikoanalyse auf der Grundlage privatrechtlicher Regelwerke ist bauordnungsrechtlich nicht veranlasst. Ob Blitzschlag leicht eintreten kann, hängt von Lage (z. B. an exponierter Stelle) und Höhe der baulichen Anlage ab. Eine statistische Auftretenswahrscheinlichkeit von Einschlägen (die sich je nach betrachtetem Zeitraum ändern kann) ist damit nicht gemeint.

Ob schwere Folgen zu befürchten sind, ergibt sich überwiegend aus der Art der Nutzung. Regelmäßig vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen für Gebäude im Anwendungsbereich der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv) und der Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Von schweren Folgen wird regelmäßig auch auszugehen sein bei Gebäuden für viele Menschen (z. B. Schulen) und für Menschen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (z. B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Kindertageseinrichtungen) sowie bei baulichen Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Sind in Gebäuden bestimmte sicherheitstechnische Anlagen und für deren Weiterbetrieb bei Stromausfall auch eine Sicherheitsstromversorgung bauordnungsrechtlich erforderlich, so wird für eine Blitzschutzanlage regelmäßig auch ein innerer Blitzschutz vorzusehen sein

9. Bestandsschutz bei Umwandlung in Wohnraum, Art. 46 Abs. 5

Die Ausnahmeregelung des neuen Art. 46 Abs. 5 stärkt den Bestandsschutz von Gebäuden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgewandelt werden. In diesen Fällen wird durch die Nutzungsänderung der

Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Bauteile hinsichtlich der Anforderungen der Artikel 6 (Abstandsflächen), 25 (Tragende Wände, Stützen), 26 (Außenwände), 28 (Brandwände), 29 (Decken) und 30 (Dächer) nicht aufgehoben; sie genießen vielmehr weiterhin Bestandsschutz, auch wenn sie aktuellen Anforderungen nicht entsprechen. Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

#### 10. Verfahrensfreie Vorhaben, Art. 57 Abs. 1

Der neugefasste Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a) aa) nimmt Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich mit einer freien Höhe bis zu 15 m von der Verfahrenspflicht aus. Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne und im nicht überplanten Innenbereich bleibt die maßgebliche Höhe von bis zu 10 m der von der Verfahrensfreiheit erfassten Antennen und Antennen tragenden Masten unverändert.

Neu gefasst wird auch Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 a), wonach künftig Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m<sup>2</sup> – bislang 30 m<sup>2</sup> – verfahrensfrei sind. Gerade im städtischen Raum finden zunehmend Lastenfahrräder Verwendung, die aufgrund ihrer Größe einen erhöhten Platzbedarf haben. Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit trägt diesem Umstand Rechnung.

Der neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) nimmt Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis zu 1 m von der Verfahrenspflicht aus. Damit wird nicht nur klargestellt, dass Ladestationen grundsätzlich dem Baurecht unterfallen, die bisherige Vollzugspraxis, wonach solche Anlagen als unbedeutende bauliche Anlagen verfahrensfrei nach Art. 57 abs. 1 Nr. 16 Buchst. f) a. F. sind, wird gesetzlich fixiert.

#### 11. Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58

Die Neufassung von Art. 58 berührt die Vorschriften über die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht. Erweitert wird allerdings der Anwendungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens. Bislang waren lediglich Vorhaben unterhalb der Sonderbauschwelle, Art. 2 Abs. 4, vom Genehmigungsfreistellungsverfahren erfasst, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinn von § 30 BauGB liegen, neuer Art. 58

Abs. 1. Die Neuregelung weist auch die Änderung und Nutzungsänderung von (bestehenden) Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich von § 34 BauGB dem Genehmigungsverfahren zu. So wird sichergestellt, dass das Schaffen von Wohnraum in Dachgeschossen dort, wo es aus gemeindlicher Sicht unproblematisch möglich ist, zügig ohne weitere Verfahren erfolgen kann. In allen anderen Fällen wird die Gemeinde dann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen, Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5. Die Aufnahme dieser Fallkonstellation in den Anwendungsbereich des Genehmigungsverfahrens stellt aber auch sicher, dass für die Maßnahme auf jeden Fall bautechnische Nachweise zu erstellen sind, Art. 62 Abs. 1 Satz 2 (im Umkehrschluss) und dass die Gemeinde über solche Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt wird.

#### 12. Standsicherheitsnachweis, Art. 62a Abs. 2

Durch die Neufassung von Art. 62a Abs. 2 Satz 3 werden die Regelungen zur Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht verändert. In der Praxis wurde die bisherige Formulierung des Satzes 3 unzutreffend regelmäßig so verstanden, dass bei Vorliegen einer Typenprüfung eine Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit für das Bauvorhaben generell entfällt. Liegt eine Typenprüfung vor, entfällt aber nur eine erneute Prüfung der bereits allgemein geprüften Teile des Bauvorhabens.

Unabhängig davon, ob für bauliche Anlagen oder Teile davon allgemein geprüfte Standsicherheitsnachweise vorliegen, besteht für die gesamte bauliche Anlage die Pflicht zur Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises (Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).

#### 13. Abweichung, Art. 63 Abs. 1

Das Recht der Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen bleibt, was die tatbestandlichen Voraussetzungen betrifft, inhaltlich unverändert. Der Gesetzgeber hat aber für einen im neuen Art. 63 Abs. 1 Satz 2 geregelten Fall ein intendiertes Ermessen festgelegt. Der neue Satz 2 stellt klar, dass dort, wo ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 zugelassen werden soll. Intendiertes Ermessen bedeutet, dass

der Gesetzgeber davon ausgeht, die von ihm angeordnete Rechtsfolge ist diejenige, die im Regelfall eintreten soll. So wird sichergestellt, dass alte Gebäude, die rechtmäßig errichtet worden sind und die aktuell geltenden Abstandsflächen nicht einhalten (und z.B. nicht mehr mit finanziell vertretbarem Aufwand instandgehalten werden können), soweit im Übrigen zulässig, durch Neubauten ersetzt werden können. Die Vorschrift hat nicht zum Ziel, dass materiell-rechtlich illegale Grenzgebäude entstehen. Der neue Abs. 1 Satz 2 hat auf der Rechtsfolgenseite ermessenslenkende Wirkung. Diese Wirkung tritt nur ein, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen von Abs. 1 Satz 1 – der Zweck der Anforderung und die entsprechende Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Belange – gegeben sind. Es ist demnach nicht möglich, eine legal an der Grundstücksgrenze nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 alt stehende Garage durch ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu ersetzen.

Der Gesetzgeber hat bereits mit dem im Rahmen der BayBO-Novelle 2018 in das Gesetz eingefügten Art. 6 Abs. 1 Satz 4 klargestellt, dass es auch für die Entscheidung über Abweichungen vom Abstandsflächenrecht ausschließlich auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 genannten Voraussetzungen ankommt: Die Abweichung muss unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sein. Auf das von der Rechtsprechung zusätzlich aufgestellte Erfordernis der „Atypik“ kommt es nicht mehr an (LT- Drs. 17/21574 S. 13, Vollzugshinweise zur BayBO 2018).

#### 14. Behandlung des Bauantrags, Art. 65

Die Ergänzung von Art 65 Abs. 2 Satz 2 stärkt die Position der unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Vervollständigung der Bauantragsunterlagen. Nach der bislang geltenden Regelung hatte jedes Verlangen der Vervollständigung des Antrags, das mit einer Fristsetzung verbunden war, die zwingende Rechtsfolge, dass nach ergebnislosem Ablauf der Frist die Rücknahmefiktion eingetreten ist. Nunmehr ist die Rücknahmefiktion ausdrücklich daran genknüpft, dass die Bauaufsichtsbehörde den Antragsteller auf diese Rechtsfolgen hingewiesen haben muss. So wird den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit gegeben, bedarfsgerecht zu reagieren. Ungeachtet dessen gilt, dass der Entwurfsverfasser für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit seines Entwurfs und der

eingereichten Bauvorlagen verantwortlich ist, Art. 51 Abs. 1 Satz 2. Es ist deshalb auch nicht zu beanstanden, wenn die unteren Bauaufsichtsbehörden diese Verantwortung ggf. auch gegenüber den Bauherrn klarstellen.

#### 15. Nachbarbeteiligung, Art 66

Die Neuregelung in Art. 66 Abs. 1 ändert nichts daran, dass die Unterschrift des/der Nachbarn als Zustimmung zu dem Bauvorhaben gilt, Art. 66 Abs. 1 Satz 1 a.E.. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 stellt in Verbindung mit Art. 3a Abs. 2 Satz 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) sicher, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann. Mit der Streichung der bisherigen Sätze 2 bis 5 des Art. 66 Abs. 1 macht der Gesetzgeber klar, dass die Nachbarbeteiligung vollständig in der Hand des Bauherrn und des von ihm zu bestellenden Entwurfsverfassers liegt. Die Nachbarbeteiligung verfolgt neben der Information des Nachbarn den Zweck, dass der Bauherr bei Zustimmung des Nachbarn möglichst rasch eine bestandskräftige Baugenehmigung erhält. Die ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung ist also in seinem Interesse. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 ordnet deshalb an, dass im Bauantrag anzugeben ist, ob die Nachbarn zugestimmt haben. Ist das der Fall, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Ist das aber nicht der Fall, bleibt es beim Zustellungserfordernis, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 (= Satz 6 a.F.). Vollständig und brauchbar im Sinn von Art. 51 Abs. 1 Satz 2 ist nur ein Bauantrag, für den die erforderliche Nachbarbeteiligung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden ist. Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1. Bei Bauvorlageberechtigten, die Mitglied einer der Baukammern sind, sind bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer möglich.

#### 16. Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion, Art. 68

Der neu in Art. 68 eingefügte Abs. 2 enthält die Regelung über die Genehmigungsfiktion. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42a BayVwVfG; Art. 68 Abs. 1 Satz 2 verweist hierauf und modifiziert Art. 42a BayVwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Regelung greift nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem.

Art. 59 geführt werden (also nicht bei Sonderbauten) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Erfasst sind in diesem Umfang auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen.

Der von Art. 68 Abs. 2 vorgezeichnete Weg des Bauantrags ist, wenn die Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist:

- Einreichen des Bauantrags bei der Gemeinde, Art. 64 Abs. 1 Satz 1.
- Soweit erforderlich: Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb der Frist von § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) oder Einvernehmensfiktion gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Vorlage an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, Art. 64 Abs. 1 Satz 2.
- Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Wochen, Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 Satz 1.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Dreiwochenfrist die Vervollständigung des Bauantrags, beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu laufen. Verlangt die Bauaufsichtsbehörde die Vervollständigung, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen. Dass das Vervollständigungsverlangen in diesen Fällen immer mit einer Fristsetzung zu versehen ist, ergibt sich aus Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1

Buchst. b). Wird das Vervollständigungsverlangen mit der Rücknahmefiktionswirkung versehen (neuer Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2), gilt bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen der Bauantrag ohnehin als zurückgenommen. In diesem Fall stellt die untere Bauaufsichtsbehörde das Verfahren ein und entscheidet über die Kosten.

- Ist der Antrag vollständig oder hat die untere Bauaufsichtsbehörde keine Vervollständigung verlangt, läuft die dreimonatige Fiktionsfrist, Art. 42a BayVwVfG nach den Maßgaben von Art. 68 Abs. 2.
- Eine Verlängerung der Fiktionsfrist ist unter den Voraussetzungen von Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG möglich.
- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Dreimonatsfrist, ist

diese Entscheidung maßgeblich.

- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht und hat sie die Frist zur Entscheidung auch nicht gemäß Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG verlängert, gilt der Bauantrag mit Ablauf der Dreimonatsfrist als genehmigt, Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG.

- Ist die Fiktion eingetreten, ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen. Die Bescheinigung muss den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergeben und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten.

Ist die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde, besteht das Einvernehmenserfordernis nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.08.2004 – 4 C 16/03). Die Vollständigkeitsprüfung findet unmittelbar nach Zugang des Bauantrags bei der Gemeinden statt.

In entsprechender Anwendung des Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG kann die 3-monatige Fiktionsfrist ausnahmsweise einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Fristverlängerung zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen, vgl. Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG entsprechend. Eine einmalige Fristverlängerung kann danach nur erfolgen, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Das setzt eine besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeit voraus. Eine Arbeitsüberlastung der Behörde kann eine Schwierigkeit in diesem Sinn nicht begründen. Eine abschließende Aufzählung rechtfertigender Gründe ist nicht möglich. In Betracht kommt eine Fristverlängerung z.B., wenn erforderliche schwierig zu treffende fachliche Feststellungen und Beurteilungen nicht rechtzeitig beigebracht werden können (so z.B. naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Beurteilungen). Eine Fristverlängerung kann aber auch dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat und die untere Bauaufsichtsbehörde über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden hat. Gerade hier dient die Fristverlängerung der Beschleunigung: Dem Antragsteller ist durch eine Genehmigung, die ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen ersetzt, im Regelfall mehr gedient, als wenn er gegen eine ablehnende Entscheidung den Rechtsweg beschreiten muss.

In allen Fällen, in denen eine Genehmigung im Weg der Genehmigungsfiktion als erteilt gilt, hat die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung alle Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung. Insbesondere wenn die untere Bauaufsichtsbehörde vor Eintreten der Genehmigungsfiktion beispielsweise Bauarbeiten nach Art. 75 eingestellt hat, liegt mit dem Zugang der Bescheinigung der Tatbestand von Art. 75 Abs. 1 Satz 2

Nr. 1 i. V. m. Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 nicht mehr vor. Das gilt auch für Fälle, in denen das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde. Die staatlichen unteren Bauaufsichtsbehörden achten deshalb darauf, dass insbesondere in diesen Fällen eine verfahrensabschließende Entscheidung innerhalb der Dreimonatsfrist getroffen wird.

Auch in den Fällen der Genehmigungsfiktion haben die unteren Bauaufsichtsbehörden die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom genehmigten Bauvorhaben zu informieren (entsprechend AllMBL 1988 S. 172, FMBL 1987 S. 446).

Nach dem neuen Art. 83 Abs. 7 gelten die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion gem. Art. 68 Abs. 2 erst für Bauanträge, die drei Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht werden. Diese Übergangsvorschrift soll verhindern, dass auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. Diese Bauanträge sollen von den Bauaufsichtsbehörden nach dem bisher geltenden Verfahrensrecht abgearbeitet werden.

#### 17. Typengenehmigung, Art. 73a

Mit dem neuen Art. 73a wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um serielles Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern. Für die von der Typengenehmigung erfassten Sachverhalte ist kein weiterer Nachweis mehr erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn in einem Baukastensystem oder anderen Varianten serieller Bauweise unterschiedliche Anlagen entstehen sollen. Die jeweilige Reichweite der Veränderbarkeit eines Systems muss sich allerdings zweifelsfrei aus der Genehmigung ergeben. Der Typengenehmigung kann damit die Wirkung eines bautechnischen Nachweises im Sinn von Art. 62 ff. haben. Soweit mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3



Satz 1 erfüllt werden, ist zudem eine Abweichung von den Bayerischen Technischen Baubestimmungen möglich, ohne dass es hierfür einer bauarten- oder bauproduktenrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Typengenehmigung übernimmt insofern auch die Funktion eines Anwendbarkeits- oder Verwendbarkeitsnachweises. Soweit von materiellen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abgewichen werden soll, ist dies in den Grenzen des Art. 63 möglich.

Gem. Art. 73a Abs. 5 entbindet die Typengenehmigung nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 bis 60. Das gilt auch ohne ausdrückliche Nennung gleichermaßen für die bauaufsichtliche Zustimmung gem. Art. 73. Unberührt bleibt also die Verpflichtung, insbesondere wegen der bauplanungsrechtlichen Anforderungen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, soweit das für das einzelne Bauvorhaben erforderlich ist oder die Anforderungen des Genehmigungsverfahrensfreistellungsverfahrens zu beachten.

Für fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. Art. 72 enthält insoweit eine speziellere Verfahrensregelung.

Der Antrag auf Typengenehmigung ist schriftlich beim Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu stellen. Neben einer Baubeschreibung, in der Art und Umfang der baulichen Anlage sowie die Möglichkeit der Veränderbarkeit beschrieben sind, sind Bauzeichnungen und – abhängig vom Antragsgegenstand – die entsprechenden bautechnischen Nachweise nach Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) vorzulegen. Sollen neben den bautechnischen Nachweisen weitere technische Nachweise genehmigt werden, sind diese ebenfalls in prüffähiger Form vorzulegen.

#### 18. Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren, Art. 80a

Der neueingefügte Art. 80a schafft eine an die Staatsregierung gerichtete Ermächtigung, durch Rechtsverordnung in Zuständigkeitsbereichen bestimmter unterer Bauaufsichtsbehörden von den in der enthaltenen Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften abweichende Regelungen zu erlassen, wenn sie der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren dienen.

Um unterschiedliche Verfahrensabläufe bei den teilnehmenden unteren Bauaufsichtsbehörden zu vermeiden, können sich abweichende Zuständigkeits-

und Verfahrensvorschriften auch auf die die Einreichung in Papierform erstrecken. Die Übertragung der Festlegung des örtlichen Anwendungsbereichs auf das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist vorgesehen, um möglichst einfach und zeitnah weitere teilnehmende Bauaufsichtsbehörden aufnehmen zu können. Sobald absehbar ist, dass die digitale Antragstellung flächendeckend möglich sein wird, sollen die (abweichenden) Regelungen in das Gesetz übernommen werden.

#### 19. Ordnungswidrigkeiten, Art. 79

Die Änderung der Regelungen nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 79 Abs. 2 Nr. 2 stellen klar, dass nicht nur vorsätzliches, sondern auch fahrlässiges Handeln den subjektiven Tatbestand der Ordnungswidrigkeit erfüllt (vgl. § 10 O- WiG). Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass vorsätzliches Handeln in der Vollzugspraxis selten nachweisbar ist.

#### 20. Örtliche Bauvorschriften, Art. 81

In Art. 81 erfolgen Änderungen im Recht der Ortsgestaltungssatzung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, im Recht der Spielplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, im Recht der Stellplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, im Recht der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5, und im Recht der Abstandsflächensatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6:

##### 20.1. Ortsgestaltungssatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen wird inhaltlich erweitert: Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können die Gemeinden nun auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

##### 20.2. Spielplatzsatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Spielplatzsatzungen passt die Rechtslage an die Neuregelung in Art. 7 Abs. 3 an. Künftig kann die Gemeinde nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung regeln, sondern auch die Art der Erfül-

lung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablöse. Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

#### 20.3. Stellplatzsatzung

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur“ ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw..

#### 20.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen zu verhindern zu können.

#### 20.5. Abstandsflächensatzung

Der neue Art 80 Abs. 1 Nr. 6 vollzieht die Änderungen im Abstandsflächenrecht (siehe hierzu oben Ziff. 1.) im gemeindlichen Satzungsrecht nach. Die Möglichkeit der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln bleibt erhalten. Er tritt, um denjenigen Gemeinden, die den Erlass von Satzungen erwägen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen, zwei Wochen vor den anderen Bestimmungen des Änderungsgesetzes in Kraft. Der Erlass von Satzungen auf Grundlage von Art. 81 – auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 – ist gemeindliche Aufgabe im eigenen Wirkungskreis. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alterna-

tiv, dass die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient. Bei Vorliegen einer der drei Tatbestandsalternativen kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für das ganze Gemeindegebiet oder Teile dieses Gebiets durch Satzung angeordnet werden. Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen in ihrem Ermessen. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde die Situation in diesen Ortsteilen berücksichtigen müssen. Ebenso wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, dass für bestimmte Baugebiete (Gewerbe-, Industrie- Kern- und festgesetzte urbane Gebiete) schon immer verkürzte Abstandsflächentiefen gegolten haben.

Die bisher in Art 6 Abs. 6 geregelte Sonderregelung (sog. 16 m-Privileg) ist dem Grunde nach eine Regelung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, das durch gemeindliche Satzung angeordnet werden kann. Sinn des durch die Novelle entfallenen 16 m-Privilegs war, das ein verdichtetes Bauen zumindest auf zwei Seiten eines Gebäudes ermöglicht werden sollte (vgl. LT Drs. 9/7854 S. 30). Deshalb wird beim Erlass einer entsprechenden Satzungsregelung in diesem Sinn insbesondere auch die Frage zu beantworten sein, warum sich die Gemeinde nicht gleich die gesetzliche Regelung des neuen Art. 6 Abs. 4 zu Nutze macht.

# Vollzugshinweise zur Bayerischen Bauordnung 2018

Bekanntmachung vom 29. August 2018

---

## **Gesetz zur Änderung der Bayer. Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften**

### **Hinweise zum Vollzug**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 26.06.2012 das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften beschlossen (LT-Drs. 17/22913; Bekanntmachung: GVBl. S. 523). Das Gesetz tritt am 01.09.2018 in Kraft. Die zuletzt mit Schreiben des damaligen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr gegebenen Vollzugshinweise vom 24.07.2017 (Az.: IIB4-4101 060/15) sind, soweit hier keine abweichenden Hinweise enthalten sind, weiter gültig.

#### **1. Übergangsvorschrift**

Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften enthält keine Übergangsvorschrift. Daher ist nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen dasjenige Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung gilt. Etwaige Härten im Übergang zwischen unterschiedlichen materiell-rechtlichen Anforderungen können durch Zulassung von Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeglichen werden. Für die Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 1 Nr. 17 des Gesetzes) ergeben sich daraus keine Besonderheiten. Die Darstellung der Abstandsflächen musste auch nach bisher maßgeblicher Rechtslage in den Bauvorlagen enthalten sein, § 7 Abs. 3 Nr. 13 BauVorlV. Nachdem Art. 55 Abs. 2 BayBO unverändert bleibt, waren und sind die Vorgaben von Art. 6 BayBO als materiell geltendes Recht auch bei Vorhaben zu beachten, die bislang ohne Prüfung des Abstandsflächenrechts genehmigt worden oder verfahrensfrei sind.

#### **2. Bauantragsvordrucke**

Die Bauantragsvordrucke werden um datenschutzrechtliche Hinweise ergänzt, die wegen der Verordnung (EU) 2016/679 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) notwendig geworden sind, und neu bekanntgemacht (Bekanntmachung v. 22.08.2018, AllMBI. S. 841). Die Vordrucke stehen auch im Internetauftritt des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung (<http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>). Bei Bedarf stellen wir die Dateien gerne auch für eigene Internetauftritte zur Verfügung. Die neuen Vordrucke gelten ab dem 01.09.2018 und sind zu verwenden. Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn die unteren Bauaufsichtsbehörden die alten Vordrucke noch für eine Übergangszeit akzeptieren.

Der neue Bauantragsvordruck enthält die nach der Datenschutzgrundverordnung erforderliche Grundinformation, die aber voraussetzt, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die notwendigen weitergehenden Informationen bereithält. Hierzu werden wir gesondert Informationen an die unteren Bauaufsichtsbehörden geben und auch einen Textvorschlag für die weitergehenden Informationen übermitteln. Es wird empfohlen, die weitergehenden Informationen auf der Homepage einzustellen und sie auch in Papierform vorzuhalten.

Der neue Bauantragsvordruck sieht in Nr. 6 (Vorbescheid) künftig vor, dass, wenn der Bauantragsteller keine im Vorbescheid zu beantwortende Frage stellt, die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des verfahrensgegenständlichen Vorhabens als gestellt gilt. So wird sichergestellt, dass künftig auch in Zweifelsfällen klar ist, worüber und v.a. mit welcher Bindungswirkung im Vorbescheid entschieden worden ist.

### 3. Anwendungsbereich – Art. 1 Abs. 2 Nr. 7 BayBO

Einrichtungsgegenstände sind keine baulichen Anlagen und fallen nicht in den Anwendungsbereich der BayBO. Bisher waren hier Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden beispielhaft genannt. Nunmehr wird der Grundsatz klargestellt und durch Beispiele – Regale und Messestände – erläutert. Für Einrichtungsgegenstände gelten die Regelungen des Arbeitsschutzes. Das schließt nicht aus, dass auch Regale und Messestände im Einzelfall bauliche Anlagen sein können: Regale, die Teil der Gebäudekonstruktion sind, als Rettungsweg dienen oder z. B. auf Freiflächen von Einzelhandelsbetrieben errichtet werden, sind bauliche Anlagen. Gleiches gilt für Messestände, wenn sie nicht als Einrichtungsgegenstände, sondern im Freien aufgestellt werden; sie werden dann im Regelfall fliegende Bauten und somit ausführungsgenehmigungspflichtig sein.

### 4. Allgemeine Anforderungen – Art. 3 BayBO

Der neugefasste Art. 3 ist gegenüber der Vorgängerfassung gestrafft. Die Regelung über die technischen Baubestimmungen (bisher: Art. 3 Abs. 2) findet sich nunmehr in Art. 81a. Der bisherige Absatz 3 wird ohne inhaltliche Änderung in den neugefassten Art. 3 Satz 1 integriert. Der bisherige Absatz 4 wird in den neuen Art 16 Abs. 2 Satz 2 verschoben.

### 5. Abstandsflächenrecht – Art. 6 BayBO

Der neu in das Gesetz eingefügte Art. 6 Abs. 1 Satz 4 stellt klar, dass es auch für die Entscheidung über Abweichungen vom Abstandsflächenrecht ausschließlich auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 genannten Voraussetzungen ankommt: Die Abweichung muss unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1, vereinbar sein. Auf das von der Rechtsprechung zusätzlich aufgestellte Erfordernis der „Atypik“ kommt es demnach nicht mehr an.

Mit der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche im Urbanen Gebiet (§ 6a Baunutzungsverordnung) setzt der Gesetzgeber ein Signal, dass er ein verdichtetes Bauen mit verkürzten Abstandsflächen in diesen Gebieten für sinnvoll hält; gleichzeitig behalten die Gemeinden, die Urbane Gebiete durch Bebauungsplan ausweisen müssen, dadurch Gestaltungsmöglichkeiten, dass sie aufgrund von Art. 6 Abs. 7 oder durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche festlegen können. Die Änderungen in Art. 6 Abs. 8 tragen klarstellend der Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshof Rechnung, wonach untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker – innerhalb einer Summenbegrenzung von einem Drittel der Breite einer Außenwand – bis zu „jeweils“ 5 m Breite bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

### 6. Bauproduktenrecht – Art. 15 bis 23 BayBO

Abschnitt III des dritten Teils („Bauarten und Bauprodukte“) wurde vollständig neu gefasst. Zusammen mit Art. 81a (Technische Baubestimmungen) bildet er das Kernstück der europarechtlich erforderlichen und mit der Europäischen Kommission abgestimmten Änderungen im Bauproduktenrecht, die die Schlussfolgerungen aus den im Urteil des EuGH vom 16. Oktober 2014 enthaltenen und für die Bauproduktenverordnung – VO (EU) 305/2011 (BauPVO) übertragbaren Grundaussagen ins geltende Recht überführen.

Mit Urteil vom 16. Oktober 2014 (Rs. C-100/13) hatte der EuGH festgestellt, dass die Bundesrepublik Deutschland dadurch gegen Europarecht verstößt, dass an Bauprodukte, die auf harmonisierten europäischen Normen beruhen und ein „CE-Zeichen“ tragen, national zusätzliche Anforderungen gestellt werden, deren Einhaltung mit einem „Ü-Zeichen“ dokumentiert wird. Mit Schreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 14.10.2016 (Az.: IIB4-4170-004/16) und vom 31.7.2017 (Az.: IIB9-4170-004/16) wurden zur Gewährleistung des Unionsrechts bis zum Inkrafttreten der notwendigen Novellierung übergangsweise Vollzugshinweise herausgegeben, die mit Inkrafttreten der geänderten Bayer. Bauordnung zum 01.09.2018 durch diese Vollzugshinweise ersetzt werden. Weiterhin gelten die in den Schreiben vom 14.10.2016 und vom 31.7.2017 enthaltenen Ausführungen zur Darlegung des bauaufsichtlichen Anforderungsniveaus, insbesondere zu freiwilligen Herstellerangaben sowie zur Verwendung von Bauprodukten nach DIN EN 13162.

Zukünftig wird zwischen nationalen und europäischen Bauprodukten (zum Begriff des Bauprodukts siehe Art. 2 Abs. 11 BayBO) einerseits und Bauprodukten und Bauarten (zum Begriff der Bauart siehe Art. 2 Abs. 12 BayBO) unterschieden; die eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie die bislang vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemachten (öffentlich-rechtlich verbindlichen) technischen Regeln werden in einem angepassten neuen technischen Regelwerk zusammen geführt.

Es ergibt sich folgende systematische Struktur: Art. 15 regelt Bauarten, Art. 16 regelt typenbezogenen Bauprodukte. Die unterschiedlichen Fallgestaltungen, die einen Verwendbarkeitsnachweis erforderlich machen, regelt Art. 17. Artikel 18 bis 20 enthalten Bestimmungen für die unterschiedlichen Verwendbarkeitsnachweise (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis und Zustimmung im Einzelfall). Art. 21 regelt die Übereinstimmungserklärung und Zertifizierung. Art. 22 sieht zudem die Möglichkeit vor, in bestimmten Verwendungsfällen besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen vorzuschreiben. Art. 23 schließlich enthält die Zuständigkeitsregelungen.

Ein inhaltlich einheitliches Regelungsregime besteht nach wie vor für Bauarten (Art. 15). Hierbei handelt es sich um Regelungen für die Planung, Ausführung und Bemessung für die Tätigkeit des Zusammenfügens von Bauprodukten (Art. 2 Abs. 12). Bauarten sind infolge keine Produkte, die in den Verkehr gebracht werden, sodass die sekundärrechtlichen Bestimmungen der BauPVO grundsätzlich keine Anwendung finden. Dies gilt ausnahmsweise nicht, soweit eine Bauart zugleich die Begriffsdefinition des Bausatzes im Sinne von Art. 2 Ziff. 2 BauPVO erfüllt und europarechtlich als Bauprodukt gilt; hier finden die für Bauprodukte geltenden Regelungen Anwendung.

Für Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen, oder für ungeregelte, im Sinne von Art. 3 aber relevante Bauarten ist nach Abs. 2 eine Bauartgenehmigung erforderlich. Der Begriff „Genehmigung“ verdeutlicht den Sachzusammenhang mit der baulichen Anlage. Die Bauartgenehmigung nach Absatz 1 gibt es regelmäßig in der Form einer allgemeinen (Ziff. 1) sowie einer vorhabenbezogenen (Ziff. 2) Genehmigung. Soweit allgemein anerkannte Prüfverfahren bestehen, genügt gemäß Absatz 3 anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (für Bauarten). Hinsichtlich des Verfahrens zur Erteilung wird auf Art. 18 (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung) verwiesen, der entsprechend anzuwenden ist. Absatz 5 sieht zudem vor, dass Bauarten einer Übereinstimmungsbestätigung bedürfen, Art. 21 Abs. 3 findet entsprechend Anwendung.

Art. 16 Abs. 1 regelt die Voraussetzungen für die Verwendung von europäisch harmonisierten Bauprodukten, enthält in Satz 2 die zentrale Bestimmung der von der Europäischen Kommission geforderten Umsetzung und differenziert zudem zwischen nach BauPVO und anderen Harmonisierungsrechtsvorschriften CE-gekennzeichneten Bauprodukten.

Abs. 1 Satz 1 lehnt sich an die Formulierung des Art. 8 Abs. 4 BauPVO an. Allgemein gilt: Ein CE-gezeichnetes Bauprodukt kann verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Bauwerksanforderungen, bspw. aus den Sonderbauvorschriften sowie den Technischen Baubestimmungen, für diese Verwendung entsprechen.

In Absatz 1 Satz 2 wird klargestellt, dass auf Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der VO (EU) 305/2011 tragen, die Anforderungen nach Art 17 ff. (Verwendbarkeitsnachweise, Konformitätsnachweis- und Zertifizierungsverfahren) keine Anwendung finden. Ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen Vorgaben zur Überwachung von Einbau, Transport sowie von Instandhaltung oder Reinigung von Bauprodukten, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bedürfen (Art. 22 Ziff. 2). Klargestellt wird dabei, dass dies nicht der Fall ist, soweit diese Tätigkeiten bereits durch die BauPVO erfasst sind. Gemäß Art. 14 Abs. 3 BauPVO haben Händler, solange sich das Bauprodukt in ihrem Verantwortungsbereich befindet, hierfür entsprechende Sorge zu tragen.

Von den am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer) ist infolge dessen sicherzustellen, dass die für ein Bauprodukt erklärten Leistungen hierzu ausreichend sind. Sind nicht alle bauaufsichtlich erforderlichen Produktleistungen in der Leistungserklärung enthalten, kann das Produkt nicht aufgrund von Art. 16 Abs. 1 verwendet werden; es kommt aber eine Verwendung nach Maßgabe von Absatz 2 Satz 1 in Betracht.

Die Anforderungen an nicht harmonisierte (nationale) Bauprodukte bleiben inhaltlich unangetastet. Absatz 2 Satz 1 regelt die allgemeinen Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten. Bauprodukte – die nicht in den Anwendungsbereich von Art. 16 Abs. 1 fallen – bedürfen einer Übereinstimmungserklärung und ggf. einer Zertifizierung (Art. 21) sowie ggf. eines Verwendbarkeitsnachweises (Art. 17). Die Verwendbarkeit ist nachzuweisen, wenn es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt, das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung wesentlich abweicht oder eine Rechtsverordnung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr dies vorsieht. Die (auch wesentliche) Abweichung eines Bauprodukts von allgemein anerkannten Regeln der Technik begründet hingegen keine Nachweispflicht, es gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Der Begriff des sogenannten sonstigen Bauprodukts ist nicht mehr erforderlich. Von vornherein ausgenommen von der Verwendbarkeitsnachweisverpflichtung sind – wie schon bisher – außerdem Bauprodukte, die für die Anforderungen des Bauordnungsrechts eine nur untergeordnete Rolle spielen.

Nach Absatz 2 Satz 2 können auch nicht harmonisierte ausländische Bauprodukte verwendet werden, die den Vorschriften anderer Mitgliedsstaaten des EWR entsprechen und gemäß der dort geltenden Bestimmungen in den Verkehr gebracht werden (bislang Art. 3 Abs. 4), soweit sie das geforderte Schutzniveau gemäß Art. 16 Abs. 2 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erfüllen.

Das Zertifikat ist nun in den im Art. 21 Abs. 3 genannten Fällen Voraussetzung für die Abgabe der Übereinstimmungserklärung des Herstellers. Das Übereinstimmungszertifikat als eigenständige Form einer Übereinstimmungsbestätigung ist entfallen.

Die Zuständigkeiten der Zulassung-, Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (Art. 23) entsprechen inhaltlich, nun aber in sprachlich gestraffter Fassung den einzelnen Vorgängerregelungen. Nach Art. 23 Abs. 2 Satz 2 bleibt Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zudem unberührt: Die Zustimmung im Einzelfall für denkmaltypische Bauprodukte, wie Putze, Mörtel und Stucke, in Baudenkmalen erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde (bislang Art. 18 Abs. 2 BayBO). Ist keine Baugenehmigung, jedoch eine durch die Denkmaleigen-



schaft bedingte Abweichung erforderlich, schließt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis auch die Zustimmung im Einzelfall mit ein.

#### 7. Aufzüge – Art. 37 BayBO

Klarstellend wird auf Folgendes hingewiesen: Ist in ein Gebäude ein Aufzug mit Haltestellen in jedem Geschoss eingebaut und gemäß den Anforderungen von Art. 37 Abs. 4 Satz 2 Sätze 2 und 3 und Abs. 5 auch für die Aufnahme von Krankentragen geeignet, ist es nicht erforderlich, dass auch die notwendige Treppe, die dieselben Bereiche erschließt wie der Aufzug, die Anforderungen zum Krankentransport nach den Vorgaben aus Tabelle 1, Abschnitt 6.3.3 der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18065 erfüllt; gleiches gilt bei einem Aufzug in niedrigeren Gebäuden, der die Anforderungen des Absatz 4 und 5 in Bezug auf den Krankentransport erfüllt.

#### 8. Instandhaltungsarbeiten – Art. 57 Abs. 6 BayBO

Unverändert regelt Art. 57 Abs. 6 die Verfahrensfreiheit von Instandhaltungsarbeiten. Der Inhalt des unbestimmten Rechtsbegriffs „Instandhaltungsarbeiten“ ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur geklärt: Umfasst sind alle Maßnahmen, die dazu dienen, Gebrauchsfähigkeit und Wert von Anlagen unter Belassung von Konstruktion und äußerer Gestalt zu erhalten. Wesentliche Eingriffe in Substanz von Anlagen, insbesondere in deren Tragkonstruktion, sind keine verfahrensfreien Instandhaltungsarbeiten mehr.

Andererseits verbietet es der Bestandsschutz, die Verfahrenspflichtigkeit über die von den Maßnahmen betroffenen Bauteile hinaus auszudehnen. So steht z.B. das Verlangen nach einem Stellplatznachweis bei einer statischen Sanierung einer Tiefgarage mit dem geltenden Recht nicht in Einklang; es kann vielmehr nur eine gesonderte bauaufsichtliche Maßnahme sein, die sich auf eine eigene Befugnisnorm stützen muss.

#### 9. Bautechnische Nachweise – Art. 62 bis 62b BayBO

Das Recht der bautechnischen Nachweise – bisher in Art. 62 enthalten – wird ohne wesentliche inhaltliche Änderung neu strukturiert. Art. 62 ist die allgemeine Vorschrift, die die Regelungen für alle bautechnischen Nachweise enthält.

Nachweisersteller für den Brandschutz- oder den Standsicherheitsnachweis, die in anderen Ländern in die Liste der Nachweisersteller eingetragen sind, dürfen in Bayern nur tätig werden, wenn die Voraussetzungen für die Listeneintragung in dem anderen Land mit denjenigen in Bayern vergleichbar sind und der Umfang der Vorhaben, für die die Nachweisberechtigung besteht, nicht hinter der in Bayern zurückbleibt. Die Entscheidung über die Vergleichbarkeit trifft im Zweifelsfall das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Art. 62a enthält die Sonderregelungen für den Standsicherheitsnachweis ohne inhaltliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage, insbesondere müssen die nach Art 62a Abs. 1 Nr. 2 Nachweisberechtigten nicht in einer Liste geführt werden.

Die Befugnis zur Erstellung des Brandschutznachweises ist nunmehr allgemein und für alle Bauvorhaben einheitlich geregelt; deshalb entfällt eine besondere Liste für nachweisberechtigten Bauvorlageberechtigten für Gebäude der Gebäudeklasse 4.

# Vollzugshinweise zur BayBO 2017

Bekanntmachung vom 24. Juli 2017

---

Der Bayer. Landtag hat am 6. Juli 2017 das Gesetz zur Änderung des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (u. a. auch die Bayer. Bauordnung – BayBO) beschlossen (vgl. LT-Drs. 17/15590). Das Gesetz tritt am 1. August in Kraft (GVBl. Nr. 12/2017).

Neben einigen redaktionellen Änderungen enthält das Gesetz im Wesentlichen nachfolgende Änderungen der BayBO:

## **1. Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO)**

Der in Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO geregelte Schwellenwert von mehr als 10 Personen bezog sich bisher ausschließlich auf Tageseinrichtungen für Kinder. Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderung und alte Menschen galten bislang ohne Schwellenwert stets als Sonderbau. Mit der Gesetzesänderung wird dieser Schwellenwert auch auf Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderung und alte Menschen erweitert. Das Vorliegen eines besonderen Gefährdungspotenzials ist bei Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alten Menschen nicht anders zu sehen als bei Tageseinrichtungen für Kinder, sodass kein Bedürfnis für eine Unterscheidung besteht.

## **2. Verfahrensfreiheit (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e) BayBO)**

Bislang war für die Errichtung transparenter Wetterschutzeinrichtungen, die Obstplantagen insbesondere vor Hagelschlag und Regen schützen, eine Baugenehmigung erforderlich. Eine präventive Kontrolle in einem Baugenehmigungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da diese immer nur dann notwendig ist, wenn die Entstehung baurechtswidriger Zustände verhindert werden soll, die nur schwierig und mit unverhältnismäßigem Aufwand beseitigt werden können, oder wenn bei baulichen Anlagen statisch konstruktive Schwierigkeiten bestehen. Hiervon kann bei Wetterschutzeinrichtungen nicht ausgegangen werden. Aufgrund dessen werden transparente Wetterschutzeinrichtungen, die auf Masten mit einer Höhe bis zu 10 m befestigt werden und einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) dienen, verfahrensfrei gestellt. Der bisherige Buchstabe e) wird zu f).

## **3. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)**

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie) ist am 13. August 2012 in Kraft getreten. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, u. a. dafür zu sorgen, dass zwischen Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird, und u.a. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten und Erholungsgebieten angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben, wenn diese Ansiedlungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie schreibt vor, dass in den Planungs- und Zulassungsverfahren über

- die Ansiedlung neuer Betriebsbereiche,
- wesentliche Änderungen von Betriebsbereichen oder

- neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen, durch die das Risiko eines schweren Unfalls vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmert werden können,

immer dann, wenn dem Erfordernis eines angemessenen Sicherheitsabstandes aus Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie (sogenanntes Abstandsgebot) Rechnung getragen werden muss, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Darüber hinaus machen Art. 15 Abs. 2 bis 5 und 7 Seveso-III-Richtlinie detaillierte Vorgaben für die Information der Öffentlichkeit, zur Auslegung der Planunterlagen, zur Abgabe von Stellungnahmen und zur Bekanntmachung von Entscheidungen. Dies führt zu einem Umsetzungsbedarf auch auf Landesebene, da die entsprechenden Schutzobjekte in der Regel in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden. In der BayBO ist aufgrund dessen zum einen sicherzustellen, dass diese Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren genehmigungspflichtig sind, zum anderen ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung einzuführen.

Voraussetzung für die Herausnahme bestimmter Vorhaben aus dem Genehmigungsfreistellungsverfahren ist, dass diese innerhalb des sog. Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) errichtet werden sollen. Der Begriff des Betriebsbereichs ist in § 3 Abs. 5a BImSchG abschließend definiert. Gem. § 3 Abs. 5c BImSchG ist ein angemessener Sicherheitsabstand der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt. Bundeseinheitliche Maßstäbe für die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands sollen künftig durch die sog. TA-Abstand vorgegeben werden; eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage wurde im BImSchG bereits geschaffen, mit einem Inkrafttreten der TA-Abstand ist jedoch nicht vor 2019 zu rechnen. Für die Ermittlung des Achtungsabstandes kann man sich zwischenzeitlich weiterhin an Nr. 3.1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit, der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten enthält, orientieren ([http://www.kasbmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kasbmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf)). Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln. Es obliegt den zuständigen Genehmigungsbehörden, die angemessenen Sicherheitsabstände im jeweiligen Einzelfall anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren festzulegen, soweit kein Bebauungsplan vorliegt oder aber zwar ein Bebauungsplan vorliegt, in diesem die Belange der Seveso-III-Richtlinie aber nicht abgearbeitet worden sind. Bei der Beurteilung, ob die in der Richtlinie genannten Risiken bestehen, kommt es nicht nur auf die von einem Betriebsbereich ausgehenden Gefahren (anlagenspezifische Faktoren) an, sondern auch vorhabenspezifische Faktoren sind zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des angemessenen Abstands sind in der Regel Gutachten erforderlich, die vom Bauherrn vorzulegen sind. Da diese Gutachten häufig zu Zeitverlusten führen und erhebliche Kosten verursachen können, werden sie mitunter durch Gemeinden in Auftrag gegeben. Liegen derartige Gutachten vor, kann bei Einhaltung der sich daraus ergebenden angemessenen Abstände davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie eingehalten sind. Eine Herausnahme der Bauvorhaben aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ist daher nicht erforderlich, wenn der angemessene Abstand eingehalten ist.

Die Seveso-III-Richtlinie führt als schutzbedürftige Nutzungen Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege auf. Art. 58 Abs. 2 BayBO wird deshalb dahingehend geändert, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche geschaffen werden oder die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen, nicht anzuwenden ist. Folge der Herausnahme der genannten Bauvorhaben ist, dass für diese Bauvorhaben ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt

wird. Die im neuen Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Sonderbauten werden in Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind.

a)

Der neue Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. a) BayBO dient der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für Wohngebiete:

Wohngebiete im Sinne der Richtlinie sind nicht ausschließlich im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu verstehen. Ziel der Richtlinie ist es, dass nicht durch eine Neuansiedlung einer größeren Zahl von Menschen die Folgen eines Unfalls im Betriebsbereich erheblich verschärft werden. Unter Wohngebieten im Sinne der Richtlinie versteht man daher Flächen, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder die in einer Weise genutzt werden, die unter Gesichtspunkten des Immissions- oder Störfallschutzes ähnlich wie das Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen. Daher ist die Errichtung einzelner Wohngebäude oder die Schaffung von Wohnraum durch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur dann erfasst, wenn sie eine einem Wohngebiet vergleichbare Nutzungsintensität aufweisen; um die betroffenen Vorhaben rechtssicher und vollzugstauglich zu bestimmen, werden Schwellenwerte eingeführt.

Für die Festlegung des Schwellenwerts von 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche ist maßgeblich:

Bei den durch die Seveso-III-Richtlinie festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich typischerweise um Vorhaben mit einer größeren Nutzungsintensität. Die größere Nutzungsintensität kann Auswirkungen auf den in Art. 13 Abs. 1 Satz 2 Buchst. c) Seveso-III-Richtlinie genannten Schutzzweck (nicht das Risiko eines schweren Unfalls zu vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls zu verschlimmern) haben. Durch die Ansiedlung einzelner Personen ist in den meisten Fällen nicht mit einer signifikanten Gefahrerhöhung zu rechnen, da ein Schutz dieser Personen durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes (Möglichkeiten der Warnung und/oder Evakuierung) möglich ist. Ab einer Zahl von mehr als 100 Personen, die sich bei Verwirklichung eines Bauvorhabens zusätzlich im Gefahrenbereich eines Betriebs befinden, ist dagegen damit zu rechnen, dass nicht nur in Einzelfällen das Gefährdungspotenzial signifikant ansteigt und daher auch zusätzliche Überlegungen zur Warnung und Evakuierung der betroffenen Personen erforderlich sind. Daher sollen unter Wohngebieten im Sinne der Seveso-III-Richtlinie Bauvorhaben verstanden werden, die der Errichtung von Wohnraum für mehr als 100 Personen dienen. Dabei sollen auch Baumaßnahmen erfasst werden, bei denen nicht nur Wohnraum, sondern zusätzlich auch Flächen für andere Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Büroflächen) geschaffen werden. Maßgeblich ist für Nr. 4 Buchst. a aber nur die Größe der geplanten Wohnflächen.

Im Einzelfall kann das jeweilige Bauvorhaben auch mehrere Gebäude umfassen, die Gegenstand eines bauaufsichtlichen Verfahrens sind. Eine Hinzurechnung weiterer in der Nachbarschaft möglicher Wohnungsbaumaßnahmen oder im zeitlichen Zusammenhang bereits durchgeführter Wohnungsbaumaßnahmen erfolgt nicht. Die Befürchtung, dass, wenn unterhalb der Schwelle keine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss, die Betreiber der Störfallbetriebe keine Kenntnis von den Einzelbauvorhaben erhalten und somit auch keine Möglichkeit haben, Einwendungen geltend zu machen, ist unbegründet: Werden Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet, hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung bereits nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs im Bauleitplanverfahren stattgefunden. Vorhaben im Außenbereich sind ohnehin gern. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nur im Einzelfall zugelassen – eine sukzessive Nachverdichtung ist diesbezüglich nicht zu befürchten. Durch Vorhaben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden, werden zumeist kleinere Lücken innerhalb vorhandener Ortsteile geschlossen. Bei diesen ist grundsätzlich mit keiner signifikanten Gefahrerhöhung zu rechnen, da ein Schutz durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes gewährleistet ist. Soweit Einzelbauvorhaben tatsächlich zu einer signifikanten Nachverdichtung führen, so ist diese Entwicklung im Einzelfall durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da weder für Bauherren noch für Bauaufsichtsbehörden ausreichend vorhersehbar ist, in welcher Intensität Wohnungen genutzt werden, wird auf die Brutto-Grundfläche der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten abgestellt werden, die regelmäßig ohnehin im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung ermittelt wird. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt analog DIN 277-1 (vgl. Nr. 2.6 Vollzugshinweise zur BayBO 2008). Werden einzelne Räume von Nutzungseinheiten auch anders genutzt, ist die auf die Nutzungseinheit entfallende Brutto-Grundfläche gleichwohl vollständig zu berücksichtigen, wenn die Nutzungseinheit auch dem Wohnen dient. Der Wert von 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche geht von einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> pro Person aus. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung im Jahr 2013 auf Grundlage des Mikrozensus eine durchschnittliche Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> pro Person ermittelt hat. Im Jahr 1998 lag der Wert bei 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person.

b)

Der neue Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. b) BayBO dient der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für öffentlich genutzte Gebäude:

Der Begriff der baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, entspricht dem Begriff in Art. 48 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Aus den vorstehend bei Nr. 4 Buchst. a) genannten Gründen wird als Schwellenwert, ab dem ein öffentlich zugängliches Gebäude im Hinblick auf die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie zu prüfen ist, eine Zahl von mehr als 100 Besuchern gewählt. Entsprechend dem Ziel der Richtlinie, die Öffentlichkeit vor Gefahren zu schützen, wird nicht auf die insgesamt in einem Gebäude anwesenden Personen, sondern lediglich auf die Zahl der Besucher abgestellt. Die Personen, die sich nicht als Besucher, sondern z.B. als Angestellte in dem Gebäude aufhalten, sind herauszurechnen. Bei Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude kommt es darauf an, ob die mögliche Zahl der Besucher um mindestens 100 Personen erhöht wird.

c)

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der verfahrensrechtlichen Behandlung die materiell-rechtliche bauplanungsrechtliche Frage zu unterscheiden ist, ob ein Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Hierfür und insbesondere für die Definition des Schutzobjekts ist die BayBO nicht maßgeblich. In Kürze wird hierzu eine Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau fortgeschrieben und zur Anwendung in Bayern empfohlen werden, dazu werden wir gesonderte Hinweise geben.

#### **4. Öffentlichkeitsbeteiligung (Art. 66a BayBO)**

Art. 66a BayBO wird neu eingeführt und regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit abschließend. Der verbleibende Art. 66 BayBO regelt nun nur noch die Nachbarteiligung.

Der bisherige Art. 66 Abs. 4 BayBO wird (bis auf redaktionelle Änderungen) inhaltsgleich zu Art. 66a Abs. 1 BayBO. Wir möchten darauf hinweisen, dass es den Bauaufsichtsbehörden selbstverständlich – wie bisher – frei steht, weitere Medien für die Öffentlichkeitsbeteiligung, wie z.B. eine Veröffentlichung im Internet, zu nutzen. Der neue Art. 66a Abs. 2 BayBO gilt ausschließlich für schutzbedürftige Bauvorhaben, für die nach Art. 15 Seveso-III-Richtlinie eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben ist. Gem. Art. 15 Seveso-III-Richtlinie haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich u.a. auf die Zulassung einer im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Art. 13 Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern. Nach der Entscheidung sind der Öffentlichkeit u.a. der Inhalt der Entscheidung und die Art der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich zu machen.

Art. 66a Abs. 2 Satz 1 BayBO regelt, für welche Bauvorhaben die nach der Seveso-III-Richtlinie erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO entspricht dem neuen Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO. Auf die Hinweise unter Ziffer 3 wird verwiesen.

Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO nennt bestimmte Sonderbauten, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben wird. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie beschreibt nicht abschließend, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist. Die Konkretisierung hat daher unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher waren nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr mit aufzunehmen, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer z.B. aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sind. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl z.B. als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden. Für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es gleichgültig, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten geändert werden:

Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar ist, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen.

Weitere Voraussetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO ist, dass das jeweilige Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands bzw. des angemessenen Abstands verwirklicht werden soll. Insoweit wird wiederum auf die Hinweise unter Ziffer 3 verwiesen.

Bei den unter Art. 66a Abs. 2 Satz 1 BayBO fallenden Vorhaben ist immer eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, bei der zusätzlich zu den Anforderungen des Abs. 1 weitere Anforderungen gelten. Das Verfahren ist in Art. 66a Abs. 2 Sätzen 2 und 3 BayBO geregelt. In Satz 2 ist aufgelistet, welche Angaben zwingend in der öffentlichen Bekanntmachung enthalten sein müssen. Ist für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen oder ist eine grenzüberschreitende Beteiligung nach §§ 8 und 9a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, ist hierauf in der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen. Zusätzlich muss die Bekanntmachung Angaben darüber enthalten, wo und wann die betroffene Öffentlichkeit Einwendungen vorbringen kann sowie welche grundsätzlichen Entscheidungsmöglichkeiten die Behörde hat. Als betroffene Öffentlichkeit wird in Art. 3 Nr. 18 Seveso-III-Richtlinie die von einer Entscheidung über einen der Sachverhalte gemäß Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran, bezeichnet; Nichtregierungsorganisationen, die sich für den Umweltschutz einsetzen und alle einschlägigen, nach innerstaatlichem Recht geltenden Voraussetzungen erfüllen, haben ein Interesse. Zudem sind die grundsätzlichen Entscheidungsmöglichkeiten der Behörde anzugeben. Es steht den zuständigen Behörden frei, in die öffentliche Bekanntmachung gegebenenfalls Angaben zu weiteren Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit mit aufzunehmen

## **5. Zustimmungsverfahren (Art. 73 BayBO)**

Gem. Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO entfällt die Zustimmung der Regierung, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Es ist demnach nicht sicherzustellen, dass für alle Bauvorhaben, die in Art. 13 Seveso-III-Richtlinie als schutzbedürftig festgeschrieben sind, eine bauplanungsrechtliche Prüfung vorgenommen wird. Um dies sicherzustellen, wurde eine Anpassung des Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO vorgenommen.

## **6. Ergänzende Hinweise**

### **6.1 Verfahrensfreiheit der Instandhaltungsarbeiten (Art. 57 Abs. 6 BayBO)**

Wir weisen darauf hin, dass Instandhaltungsarbeiten nur dann verfahrensfrei i.S.d. Art. 57 Abs. 6 BayBO sind, wenn keine Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen vorübergehend oder dauerhaft erheblich in tragende und aussteifende Bauteile eingegriffen wird.

### **6.2 Standsicherheitsbescheinigung II (Art. 78 BayBO)**

In Fällen, in denen eine Nutzungsaufnahme ohne Vorliegen der Standsicherheitsbescheinigung II aufgenommen wird, stehen den unteren Bauaufsichtsbehörden die üblichen vom Gesetzgeber vorgegebenen Möglichkeiten bauaufsichtlichen Einschreitens zu. Als ultima-ratio ist eine Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO möglich. Dies liegt jedoch im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörden.

# Vollzugshinweise zur BayBO 2013

vom 7. Dezember 2012

---

## 0. Vorbemerkungen

### 0.1 Allgemeines

Der Bayerische Landtag hat am 29.11.2012 das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes beschlossen (LT-Drs. 16/13683 sowie 16/13736, 16/13931, 16/14664 und 16/14776, Gesetzesbeschluss LT-Drs. 16/14948). Das Gesetz tritt am 01.01.2013 in Kraft mit Ausnahme der Änderungen von Art. 15, Art. 17 Abs. 2, Art. 18, 23, 37, 48 und 80 Abs. 5 Nr. 2 BayBO, die am 01.07.2013 in Kraft treten werden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen im Bauproduktenrecht, die der Anpassung an die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 09.03.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (Bauproduktenverordnung) dienen, werden wegen des Inkrafttretens der wesentlichen Teile der Bauproduktenverordnung (vgl. deren Art. 68) und der entsprechenden Änderungen des BauPG zum 01.07.2013 (vgl. Art. 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Anpassung des Bauproduktengesetzes und weiterer Rechtsvorschriften an die Verordnung [EU] Nr. 305/2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten vom 05.12.2012, BGBl. I S. 2449) ebenfalls auf den 01.07.2013 hinausgeschoben. Für die Änderungen des Art. 37 und Art. 48 BayBO, die der Anpassung an die Einführung der DIN 18040-1 und DIN 18040-2 als Technische Baubestimmungen dienen, wird ebenfalls ein Inkrafttreten zum 01.07.2013 vorgesehen, um der Praxis einen ausreichenden Zeitraum zu gewähren, sich mit den neuen Anforderungen der Barrierefreiheit auseinanderzusetzen.

Das Gesetz zur Änderung der BayBO enthält keine Übergangsvorschrift. Daher ist nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen dasjenige Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung gilt. Etwaige Härten im Übergang zwischen unterschiedlichen materiell-rechtlichen Anforderungen können durch Zulassung von Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeglichen werden.

### 0.2 Rechtsverordnungen

Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen werden an die Neufassung der BayBO angepasst. Die Änderungen der Bauvorlagenverordnung, der Feuerungsverordnung, der Versammlungsstättenverordnung, der Verordnung über die Prüfsachverständigen im Bauwesen und der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen werden im Dezember im GVBl veröffentlicht werden und am 01.01.2013 in Kraft treten. Diese Verordnungsänderungen enthalten im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen an die Änderungen der BayBO.

### 0.3 Technische Baubestimmungen

Der einzufordernde Standard des barrierefreien Bauens wird künftig durch die als Technische Baubestimmungen einzuführenden technischen Regeln festgelegt. „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ und „DIN 18040



Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ werden unter der lfd. Nr. 7.3 mit den zugehörigen Anlagen 7.3/01 und 7.3/02 in der Liste der Technischen Baubestimmungen veröffentlicht werden. Auch die Änderungen und Ergänzungen durch die Anlagen gehören zum Inhalt der Technischen Baubestimmungen. Mit der Bekanntmachung vom 30.11.2012 wird die Verbindlichkeit dieser Technischen Baubestimmungen zum 01.07.2013 geregelt; maßgeblich für die Anwendung ist, wie für die Änderungen in Art. 37 und Art. 48, bei Sonderbauten das Datum der Baugenehmigung, bei Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren, bei Bauvorhaben, die von der Genehmigung freigestellt sind, und bei verfahrensfreien Bauvorhaben der Baubeginn.

## **0.4 Vordrucke**

Die der BayBO 2013 angepassten Vordrucke werden im AllMBI Nr. 14 vom 12.12.2012 veröffentlicht werden und treten am 01.01.2013 in Kraft. Die mit Bekanntmachung vom 14.04.2011 verbindlich eingeführt Vordrucke dürfen daneben – mit Ausnahme der Anlagen 4 und 7 – noch bis zum 30.06.2013 weiter verwendet werden; maßgeblich ist der Tag der Einleitung des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

## **0.5 Aufbau der Vollzugshinweise**

Der Aufbau der nachfolgenden Vollzugshinweise folgt dem des Gesetzes. Die Teilziffern (Tz.) orientieren sich an der gesetzlichen Systematik (Artikel, Absatz, Satz, Nr., Buchstabe), so dass z. B. 62.3.1.2.1 Hinweise zu Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a enthält. Artikel ohne Gesetzesangabe sind solche der BayBO 2013.

# **1. Anwendungsbereich**

**1.2.7** Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden werden ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der BayBO ausgenommen, da es in der Vergangenheit in der Praxis immer wieder Unsicherheiten gab, ob solche Messestände in den Anwendungsbereich der BayBO fallen. Messestände, die in Gebäuden auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, sind jedoch keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände.

## **2.4 Sonderbautatbestände**

**2.4.7.2** Die vom Sonderbautatbestand erfassten Versammlungsstätten im Freien sind von Veranstaltungen im Freien abzugrenzen. Unter Art. 2 Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b fallen ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche, wie z.B. Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport sowie Sportstadien. Temporäre Veranstaltungen, wie Musikfestivals auf Freiflächen, werden von diesem Tatbestand nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen und Bühnen aufgestellt, handelt es sich in der Regel um fliegende Bauten, die ggf. eine Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 benötigen.

**2.4.9** Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung ausdrücklich gewidmet sein. Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Behinderung setzen voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind. Maßgeblich für den Sonderbautatbestand der neuen Nr. 9 ist ferner, dass die Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Damit werden beispielsweise betreute Wohngruppen für Menschen mit seelischer Behinderung, deren

Selbstrettungsfähigkeit unterstellt werden kann, vom Anwendungsbereich der Nr. 9 nicht erfasst.

Die Sonderbaueigenschaft nach Buchst. a entsteht nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert erreichen, wobei hinsichtlich des Merkmals „einzeln“ auf die bauliche und organisatorische Eigenständigkeit abzustellen ist.

Bei Buchst. b kommt es auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit nicht an. Personen mit Intensivpflegebedarf sind z.B. Menschen mit apallischem Syndrom oder mit Beatmungsbedarf.

Bei der Beurteilung der Frage, ob der Sonderbautatbestand des Buchst. c erfüllt ist, sind lediglich diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die besonderen Wohnformen dienen und auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind. Erdgeschosswohnungen, die über einen eigenen Ausgang unmittelbar ins Freie verfügen, können deshalb unberücksichtigt bleiben.

Das Staatsministerium des Innern wird durch Bekanntmachung eine Richtlinie als ermessenssteuernde Verwaltungsvorschrift für Anforderungen und Erleichterungen gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 erlassen. Die Bekanntmachung wird erfolgen, sobald das Notifizierungsverfahren für die von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz beschlossene Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung (Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR) abgeschlossen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt das Rundschreiben vom 05.04.2012 (IIB7-4112.91-003/12), wonach der bauaufsichtlichen Ermessensausübung nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 BayBO der Entwurf der Muster-Wohnformen-Richtlinie zugrunde zu legen ist. Bei der Ermessensausübung nach Art 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 ist u.a. zu beachten, dass weitergehende Anforderungen nur für die Nutzungseinheiten nach Nr. 9 und deren Rettungswege, nicht aber für andere Gebäudeteile ohne Sonderbaunutzung gestellt werden können.

**2.4.10** Krankenhäuser sind künftig eine eigenständige Sonderbau-Kategorie.

**2.4.11** Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, die nicht in den Anwendungsbereich von Nr. 9 fallen, werden eine eigene Sonderbaukategorie. Wohnheime werden als eigenständiger Typus beibehalten, da sie in der Regel nicht unter Beachtung der Standardanforderungen an Wohngebäude zum Brandschutz (feuerwiderstandsfähige Abtrennung der einzelnen Wohneinheiten) und zur Barrierefreiheit (Anteil barrierefreier Wohneinheiten) geplant werden. Die Einordnung als Sonderbautatbestand ermöglicht die Prüfung der Bauvorlagen auch im Hinblick auf diese Anforderungen (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) und das Stellen einzelfallbezogener Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1.

**2.4.12** Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sind wegen des mit ihnen verbundenen Gefahrenpotenzials als Sonderbauten einzustufen. Unterhalb dieser Schwelle sind die Tageseinrichtungen noch als „wohntypisch“ anzusehen und daher keine Sonderbauten.

**2.4.20** Die Ergänzung in der bisherigen Nr. 18 und neuen Nr. 20 stellt klar, dass Wohngebäude keine Sonderbauten sind, auch wenn dort Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und ggf. pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliegt. Die Klarstellung war erforderlich, da dies neuerdings in der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (BayVGH, Beschluss vom 29.08.2012 Az. 2 CS 12.1265) in Zweifel gezogen worden ist. Der verfahrenssteuernden Wirkung des Sonderbaus bedarf es jedoch für Wohngebäude unabhängig davon, ob dort Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und unabhängig von deren Zahl

nicht, da bei Wohngebäuden die einzelnen Wohnungen bereits feuerwiderstandsfähig gegeneinander ausgebildet sind.

**2.10** Der neue Abs. 10 enthält eine einheitliche Definition der Barrierefreiheit für das Bauordnungsrecht. Die Definition schließt an § 4 BGG und Art. 4 BayBGG an. In der Folge wird in den Einzelvorschriften anstelle der bisherigen Umschreibungen wie „mit dem Rollstuhl zugänglich“ (Art. 48 Abs. 1 Satz 3 a. F.) nur noch der Begriff „barrierefrei“ verwendet. Die Definition „in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe“ knüpft an die bereits aus Art. 48 Abs. 2 Satz 1 a. F. bekannte Formulierung an. Wie bisher steht dahinter der Gedanke einer wenn immer möglichen Vermeidung von Sonderlösungen. Beispielsweise ermöglicht eine Zugänglichkeit nur über Hinter- oder Nebeneingänge oder längere Umwege nicht die Nutzung in der üblichen Weise und stellt eine besondere Erschwernis dar. Die Einschränkung „grundsätzlich ohne fremde Hilfe“ ist für die Auslegung der Anforderungen für Fälle hilfreich, in denen auf fremde Hilfe nicht ganz verzichtet werden kann.

## **26. Außenwände**

**26.2.2** Die bisherige Ausnahmeregelung wird erweitert und erfasst nun Fenster und Türen im Ganzen, nicht mehr nur die Profile. Sie bezieht sich auf Fenster und Türen als einzelne (öffnbare) Elemente einer Wand (z. B. in einer Lochfassade), nicht jedoch auf feste Verglasungen oder Glasfassaden.

**26.3** Werden Solaranlagen in größerem Ausmaß an der Außenwand errichtet, müssen sie dieselbe Anforderung erfüllen, die an die Oberfläche der Wand oder eine Außenwandbekleidung gestellt wird. Der neue Satz 3 soll bewirken, dass das allgemeine Schutzziel des Abs. 1 (ausreichend lange Begrenzung einer Brandausbreitung), nicht durch brennend abfallende oder abtropfende Teile unterlaufen wird.

## **28. Brandwände**

**28.2.1** Die Forderung nach einer Gebäudeabschlusswand als Brandwand greift erst dann, wenn der Abstand zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden weniger als 5 m beträgt. Daraus ergibt sich, dass dieselbe Forderung nicht bereits bei einem Abstand von (exakt) 2,50 m zur Grundstücksgrenze zu stellen ist, sondern erst dann, wenn dieser Abstand unterschritten wird.

**28.3** Durch die Änderung wird klargestellt, dass es sich bei dem bisherigen Abs. 3 Nr. 4 um eine Spezialregelung handelt, die nur in den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 (also bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angebautem oder integriertem Wohnteil) zum Tragen kommt, und dass in diesen Fällen ausschließlich diese Spezialregelung zum Tragen kommen kann, nicht jedoch eine der (allgemeineren) Ausnahmeregelungen des Abs. 3 Nrn. 1 bis 3. Beträgt also in den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 der Brutto-Rauminhalt des land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils nicht mehr als 2.000 m<sup>3</sup>, ist anstelle einer Brandwand eine feuerbeständige Wand zulässig, beträgt er dagegen mehr als 2.000 m<sup>3</sup>, ist eine Brandwand nach Abs. 3 Satz 1 erforderlich.

**28.6** Die Ergänzung trägt dem Umstand Rechnung, dass nach Abs. 3 Satz 2 bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 hochfeuerhemmende Wände anstelle von Brandwänden zulässig sind.

**28.7** Satz 2 wird redaktionell an die entsprechende Regelung für Außenwände (Art. 26 Abs. 4) angepasst. Der neue Satz 3 verleiht dem auch bisher schon der Brandwandregelung zugrunde liegenden Schutzziel Ausdruck, dass dieses Bauteil dazu dienen soll, einen Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr zu stoppen und dass sich ein Brand daher nicht selbsttätig an ihm ausbreiten darf. Dabei können reine Oberflächenbeschichtungen wie Anstrich oder Putz schwerentflammbar (Art 26 Abs. 3 Satz 1), abgesehen davon müssen jedoch Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein.

## **30. Dächer**

**30.3.3** Korrespondierend zu Art. 26 Abs. 2 Satz 2 wird auch hier der Ausnahmetatbestand auf Fenster als einzelne, öffnbare Elemente der Bedachung erweitert.

**30.5** Die Ergänzung um Dachflächenfenster korrespondiert mit Abs. 3 Nr. 3. Die Ergänzung um Solaranlagen trägt der verbreiteten Errichtung dieser Anlagen Rechnung und stellt klar, dass das Schutzziel (Vermeidung einer Übertragung von Feuer) dabei genauso zu beachten ist, wie etwa bei der Errichtung von Dachaufbauten. Da nun Dachflächenfenster und Solaranlagen in der Schutzzielbeschreibung des Abs. 5 Satz 1 ausdrücklich genannt werden, ist ihre Nennung auch in den darauf fußenden Anforderungen des Satz 2 Nr. 1 (Dachflächenfenster) und Nr. 2 (Solaranlagen) erforderlich.

## **33. Notwendige Treppenräume, Ausgänge**

**33.7.2** Durch die Neufassung der Regelung kommt besser als bisher zum Ausdruck, dass der Grund für die Forderung nach einer Sicherheitsbeleuchtung in notwendigen Treppenräumen mit einer Höhe von mehr als 13 m die fehlenden Fenster sind. Sie erfasst also auch fensterlose Treppenräume an einer Außenwand.

**33.8** Die Neufassung nennt nun das der Rauchableitung zugrunde liegende Schutzziel, die Unterstützung wirksamer Löscharbeiten. Durch die redaktionelle Umstellung kommt klarer zum Ausdruck, dass zur Erfüllung dieses Schutzziels zunächst alternativ Fenster in der Außenwand oder eine Öffnung an oberster Stelle vorzusehen sind, dass jedoch ab einer Höhe (des Gebäudes) von mehr als 13 m eine Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle immer erforderlich ist, auch bei Treppenräumen mit Fenstern.

## **34. Notwendige Flure, offene Gänge**

**34.1.2.3** Durch die Änderung der Reihenfolge in Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 wird klargestellt, dass sich die Begrenzung der Fläche – auf nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> – nur auf die (sonstigen) Nutzungseinheiten bezieht, nicht auf die Wohnungen.

## **37. Aufzüge**

**37.3.2** In Fahrschächten ist (bisher schon) eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Fahrschachttüren eine Brandübertragung von Geschoss zu Geschoss über den Fahrschacht wirksam behindern. Diese Öffnungen sollen jedoch aus Gründen der Energieeinsparung zunehmend mit Abschlüssen versehen werden. Der neue Satz 2 regelt, welche Anforderung ein Öffnungsabschluss an dieser Stelle erfüllen muss. Das System

(Abschluss und Rauchauslöseeinrichtung) bedarf einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (Art. 15 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, Art. 16).

**37.4** Für bauliche Anlagen, die nach Art. 48 barrierefrei sein müssen, sind künftig für die Bereiche außerhalb des Aufzugs und für den Aufzug selbst die Vorgaben der als Technische Baubestimmungen einzuführenden DIN 18040-1 und -2 zu beachten. Im Übrigen sind die in Art. 37 Abs. 4 und 5 weiterhin geregelten räumlichen Bedingungen außerhalb des Aufzugs (stufenlose Erreichbarkeit, ausreichende Bewegungsfläche vor dem Aufzug) unabhängig vom Erfordernis des barrierefreien Bauens nach Art. 48 zu erfüllen. Maßgebend sind andere Belange wie beispielsweise gesunde Wohnverhältnisse für alle Bewohner in höher gelegenen Geschossen oder insbesondere der Transport von Krankentragen.

### **38. Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

**38.1** Durch die Änderung wird klargestellt, dass die Erleichterung (Verzicht auf Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung) für Leitungsführungen durch Wände und Decken innerhalb eines Gebäudes der Gebäudeklasse 1 oder 2 gilt, nicht jedoch für Leitungsführungen durch Wände zwischen aneinander gebauten Gebäuden (der Gebäudeklasse 2).

### **39. Lüftungsanlagen**

**39.5.1** vgl. 38.1

### **48. Barrierefreies Bauen**

**48.0** Zum Inkrafttreten s. Tz. 0.1

**48.1** Art. 48 Abs. 1 wird geändert, da sich künftig die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen nicht mehr aus Art. 48, sondern aus der als Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040-2 ergeben, die ab 01.07.2013 zusammen mit der zugehörigen Anlage 7.3/02 verbindlich zu beachten ist. Daher entfällt auch die Regelung der Detailanforderungen im bisherigen Abs. 4. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl und die barrierefreie Nutzbarkeit bestimmter Räume einer Wohnung, die im Übrigen unverändert benannt sind.

Klarstellend wird auf Folgendes hingewiesen: Damit die Anforderungen an das barrierefreie Bauen bei niedrigeren Wohngebäuden auch weiterhin ohne Aufzugsanlagen, begrenzt auf das Erdgeschoss, erfüllt werden können, ist die Regelung in Satz 1 nach wie vor nicht auf eine bestimmte Anzahl von barrierefreien Wohnungen, sondern auf eine barrierefreie Geschossebene bezogen. Satz 2 dagegen stellt für höhere Gebäude mit ohnehin erforderlichen Aufzügen nicht auf die Geschossebene, sondern auf die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ab.

Soweit von der in Satz 1 Halbsatz 2 genannten Alternative Gebrauch gemacht wird und barrierefreie Wohnungen in mehreren Geschossen verteilt werden, ergibt sich daraus in der Regel auch das Erfordernis von barrierefreien Aufzügen, unabhängig vom Erfordernis nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1. Bei Aufzügen, die der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen nach Satz 1 oder 2 dienen, sind die Vorgaben der als Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040-2 zu beachten; die Anforderungen des Art. 37 Abs. 4 und 5 reichen dafür nicht aus.

**48.2.1** Der bisher ausdrücklich in Art. 48 Abs. 2 Satz 1 genannte Personenkreis ist künftig auch ohne ausdrückliche Nennung durch die barrierefreie Beschaffenheit der baulichen Anlage in gleicher Weise begünstigt. Die Nennung ist daher verzichtbar. Die Erweiterung auf den Begriff „Besucher- und Benutzerverkehr“ stellt übereinstimmend mit der bisherigen Auslegung der Vorschrift klar, dass sich die Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen mit ständigen Benutzern, die nicht dort beschäftigt sind, auch auf die barrierefreie Benutzbarkeit für diesen Benutzerkreis erstreckt; dies sind z.B. die Patienten im Krankenhaus oder die Schüler in der Schule. Die Barrierefreiheit der Arbeitsplätze richtet sich nach Arbeitsstättenrecht.

**48.2.3** Der neue Satz 3 setzt die bisherige Auslegung der zweckentsprechenden Nutzbarkeit um und reagiert auf die mit der bisherigen Fassung in der Anwendung aufgetretenen Unsicherheiten hinsichtlich der Frage, ob eine im Umfang auf das Erforderliche ausgelegte Barrierefreiheit genügt. Es wird daher klargestellt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich – nämlich zur Herstellung einer diskriminierungsfreien Nutzbarkeit – erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen, wie funktionsgleiche Klassenräume in einer Schule oder Besucherplätze in einem Versammlungsraum, zur Verfügung stehen.

**48.2.4** Der neue Satz 4 stellt heraus, dass die Anzahl der barrierefreien Toilettenräume und barrierefreien Pkw-Stellplätze in Abhängigkeit von den insgesamt für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr vorgesehenen Toilettenräumen und Stellplätzen bauaufsichtlich geregelt ist. Die konkret erforderliche Anzahl dieser Anlagen ergibt sich aus der Einführung der Anlage 7.3/01 zur DIN 18040-1 als Technische Baubestimmung. Für in der VdV oder VStättV geregelte Sonderbauten gelten die weitergehenden Anforderungen dieser Verordnungen.

**48.3** Die Änderung der Begrifflichkeiten in den von Abs. 3 unter Nr. 1 und 2 beispielhaft aufgezählten Anlagen beinhaltet keine inhaltliche Änderung. Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung: Im Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfWoG) wird anstelle des Begriffs „Heim“ jetzt der Begriff „stationäre Einrichtung“ verwendet.

Die weiteren Änderungen stellen gegenüber dem neuen Abs. 2 Satz 3 klar, dass für die in Abs. 3 genannten baulichen Anlagen die Anforderungen an die Barrierefreiheit – wie in der bisherigen Fassung des Abs. 3 – vollumfänglich für alle der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen gelten und nicht nur die Bereiche für Besucher und Benutzer, sondern insbesondere auch die der Bewohner umfassen. Im Übrigen regelt die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfWoG) die Barrierefreiheit der Wohnplätze in stationären Einrichtungen.

Von Abs. 3 unberührt bleiben die in Abs. 2 genannten Tageseinrichtungen für Kinder, wie Kinderkrippen und Kindergärten, soweit sie nicht überwiegend von Kindern mit Behinderung genutzt werden.

## **57. Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

**57.1.2.1** Mit der Einfügung des Wortes „frei“ wird klargestellt, dass maßgebliches Kriterium für die Verfahrensfreiheit der Abgasanlage hinsichtlich der Höhe statisch-konstruktive Erwägungen sind. Auch bei Anlagen auf Gebäuden sowie an Gebäuden, die das Gebäude überragen, ist zur Einordnung in die Verfahrensfreiheit die freie Höhe über Dach maßgeblich, sie sind insoweit freistehende Anlagen.

**57.1.3.1.1** Die Flächenbegrenzung für aufgeständerte Anlagen wird aufgegeben. Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sind damit künftig unabhängig von ihrer Anordnung und der Art des Daches ohne Flächenbegrenzung verfahrensfrei. Auch wenn die Errichtung von Solaranlagen in, auf oder an bestehenden Anlagen zu einer Änderung der Nutzung (z.B. weil wegen der Einspeisung des Stroms ins öffentliche Netz bei einer nicht gewerblich genutzten Anlage künftig auch eine gewerbliche Nutzung vorliegt) oder der äußeren Gestalt der Anlage führt, liegt ein verfahrensfreier Tatbestand und keine (ggf. genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung vor.

**57.1.3.3** Blockheizkraftwerke sind nunmehr ausdrücklich verfahrensfrei. Damit ist auch klargestellt, dass Blockheizkraftwerke in den Anwendungsbereich der BayBO fallen und keine Feuerstätten sind. Der sicheren Benutzbarkeit des Blockheizkraftwerks trägt Art. 78 Abs. 3 Halbsatz 2 BayBO Rechnung, wonach ortsfeste Verbrennungsmotore und Blockheizkraftwerke erst dann in Betrieb genommen werden dürfen, wenn der Bezirkskaminkehrermeister oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat. Zu beachten ist, dass sich die Genehmigungspflicht der baulichen Hülle nach allgemeinen Regeln beurteilt und nicht von Nr. 3 erfasst ist. Blockheizkraftwerke, die die Schwellenwerte der 4. BImSchV erreichen (z.B. aufgrund eines Austauschs des Motors), bedürfen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

**57.1.5.1** Die Regelung hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Antennen wird präzisiert, da der bisherige Wortlaut zu Missverständnissen geführt hat. Antennen sind nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut unabhängig von ihrer Größe und Höhe und unabhängig davon, wo oder woran sie angebracht sind, verfahrensfrei. Das IMS vom 12.03.2012 zum Urteil des BayVG vom 30.01.2012 Az. 1 BV 11.82 ist durch die neue Gesetzeslage überholt.

Für die Höhenbegrenzung der Verfahrensfreiheit von Masten wird klargestellt, dass die Höhe über Dach bzw. über der baulichen Anlage, auf die der Mast errichtet wird, maßgeblich ist und nicht die Gesamthöhe der Anlage, da die Höhenbegrenzung statisch-konstruktive Gründe hat, nämlich nur hinsichtlich der Höhe über Dach Windlasten ausgesetzt sein kann. Die bauliche Anlage, auf die der Mast errichtet wird, darf jedoch nicht zur bloßen Umhüllung oder als bloßer Träger des Mastes zum Zweck der Umgehung der Genehmigungspflicht errichtet worden sein.

**57.1.5.5** vgl. 57.1.5.1

**57.1.7.1** Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände werden ausdrücklich in den Verfahrensfreiheitstatbestand der Nr. 7 Buchst. a aufgenommen. Eine inhaltliche Änderung liegt nicht vor, da bereits bisher der Buchst. c durch die erweiterte Verfahrensfreiheit für Einfriedungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO leer lief.

**57.1.11.6** Die Regelung stellt neu auch „Bedachungen“ verfahrensfrei und ermöglicht damit auch die im Rahmen einer Sanierung oder nachträglichen Dämmung erforderlichen Maßnahmen an konstruktiven Teilen des Daches (z. B. Aufdoppelung von Sparren), ohne dass allein deshalb ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich würde. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c bleibt jedoch unberührt. So sind z. B. die konstruktiv/gestalterische Änderung des Daches im Rahmen eines Dachgeschossausbaus oder die komplette (Neu-)Errichtung eines Dachstuhls nach wie vor genehmigungspflichtig. Die Verfahrensfreiheit bezieht sich auch nicht auf konstruktive Teile räumhaltiger Bedachungen mit großen Spannweiten, die einen wesentlichen Beitrag zur Standsicherheit der gesamten Dachkonstruktion leisten.

**57.1.12.7** vgl. 57.1.3.1.1

#### **57.2.6** vgl. 57.1.3.1.1

#### **57.2.9** vgl. 57.1.3.1.1

**57.4.1** Der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen wird erweitert. Verfahrensfreiheit tritt künftig bereits ein, wenn durch die Nutzungsänderung nur möglicherweise Anforderungen berührt werden, die nicht einmal im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden. Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und des aufgedrängten Fachrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei. Auf die Sonderbaueigenschaft der Nutzungsänderung kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit hingegen nicht an. Auch bei Nicht-Sonderbauten ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, wenn Anforderungen berührt werden, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden, auch wenn sie im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht in das Prüfprogramm fallen. Der Bezug auf die anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 BayBO ist damit unabhängig von der Art des Vorhabens nur für die Frage relevant, ob ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren überhaupt durchzuführen ist. Unmaßgeblich ist, ob die andere öffentlich-rechtliche Anforderung, die zum Genehmigungsverfahren geführt hat, auch Prüfmaßstab im anzuwendenden Genehmigungsverfahren ist. Des Weiteren ist die Nutzungsänderung auch denn genehmigungspflichtig, wenn andere bautechnische Anforderungen an das Vorhaben in Betracht kommen, deren Einhaltung durch die bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO nachzuweisen ist.

#### **57.5.3** Baubeseitigung

**57.5.4** Die bisherige Unterscheidung nach Gebäudeklassen bei der Beurteilung der Standsicherheit des angebauten Gebäudes entfällt. Der Bauherr hat wie bisher der Bauaufsichtsbehörde die geplante Beseitigung anzuzeigen und nach der Neufassung einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 zu benennen, der die Standsicherheit des angebauten Gebäudes beurteilt und den Beseitigungsvorgang, soweit dies nach seiner Einschätzung erforderlich ist, überwacht. Der qualifizierte Tragwerksplaner muss gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bestätigen, dass die Standsicherheit im erforderlichen Umfang nachgewiesen und er mit der Überwachung des Beseitigungsvorgangs beauftragt ist. Die Vorlage von Berechnungen der Standsicherheit oder eines ggf. erstellten Standsicherheitsnachweises können von der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich nicht verlangt werden.

Die Anlage 4 (Beseitigungsanzeige) und die Anlage 7 (Baubeginnsanzeige) der Bauvordrucke wurden an Art. 57 Abs. 5 BayBO angepasst und sind ab 01.01.2013 verbindlich zu verwenden.

## **62. Bautechnische Nachweise**

**62.1.1** Das Erfordernis des bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweises entfällt, da der Nachweis nach der EnEV diesen großteils bereits mit abdeckt. Die materiellen Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutz nach Art. 13 sind unabhängig davon zu beachten.

**62.2.2** Der Personenkreis, der gemäß Art. 62 Abs. 2 Satz 2 den Brandschutznachweis für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) eigenverantwortlich erstellen kann, wird durch die Einfügung einer neuen Nr. 2 auf die Personen erweitert, die von ihrer allgemeinen fachlichen Qualifikation her gesehen (vorbehaltlich einer erfolgreich abgelegten Prüfung)



Prüfsachverständige für Brandschutz werden könnten. Die jeweiligen Nachweisberechtigten nach Nrn. 1 und 2 müssen die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes gegenüber dem Eintragungsausschuss der jeweiligen Kammer nachweisen, in deren Liste sie je nach beruflicher Zuordnung einzutragen sind. Die Listeneintragung obliegt für Architekten der Bayerischen Architektenkammer, für Angehörige sonstiger Fachrichtungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau.

**62.2.3** Der für die Erstellung des Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 2 Satz 2 vorgesehene Personenkreis darf auch für andere Bauvorhaben den Brandschutznachweis erstellen. Für Bauvorlageberechtigte gilt dies bereits aufgrund der Regelung des Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO, so dass eine Nennung in der Regelung des Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO nicht erforderlich ist.

**62.2.4.2** Nachweisersteller für den Brandschutz- oder den Standsicherheitsnachweis, die in anderen Ländern in die Liste der Nachweisersteller eingetragen sind, dürfen in Bayern nur tätig werden, wenn die Voraussetzungen für die Listeneintragung in dem anderen Land mit denjenigen in Bayern vergleichbar sind und der Umfang der Vorhaben, für die die Nachweisberechtigung besteht, nicht hinter der in Bayern zurückbleibt. Die Entscheidung über die Vergleichbarkeit trifft im Zweifelsfall das Staatsministerium des Innern.

**62.3.1.2.3** vgl. 57.1.5.1

**62.3.2.2** Unterirdische Gebäude – wie selbstständige Tiefgaragen – zählen zur Gebäudeklasse 5 und fallen stets unter die abschließende Regelung des Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1.

## **67. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

**67.1.1** Aufgrund des Urteils des BGH vom 16.09.2011 – III ZR 29/10 besteht kein Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde bei der Frage, ob ein nach § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzt wird. Der neue Halbsatz 2 regelt daher eine Pflicht zur Ersetzung des Einvernehmens. Wenn begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Versagung bestehen, muss das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden. Ein Ermessensspielraum besteht jedoch bei den nun ausdrücklich aufgeführten sonstigen nach Städtebaurecht einvernehmenspflichtigen Fällen und bei einvernehmenspflichtigen Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2.

**67.1.2** Nach der Entscheidung des BGH vom 16.09.2011 – III ZR 29/10 steht dem Bauherrn im Anwendungsbereich des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu. Die bisherige Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 2, die einen Rechtsanspruch verneinte, gilt daher nach der Neufassung nur noch für die Fälle der Einvernehmensersetzung außerhalb des Anwendungsbereichs von § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB. Der im IMS vom 03.11.2010 unter Ziffer 1 enthaltene Hinweis ist damit aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Neufassung insofern obsolet.

## **72. Fliegende Bauten**

**72.3.4** Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bei betretbaren Verkaufsständen im Grunde kein wesentlich anderes Gefahrenpotenzial besteht als bei Zelten, und stellt daher eingeschossige, betretbare Verkaufsstände, die fliegende Bauten sind und deren Grundfläche nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> beträgt, ebenso vom Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung frei wie Zelte gleicher Größenordnung.

**72.3.5** Die neue Nr. 5 stellt aufblasbare Spielgeräte, die fliegende Bauten sind, vom Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung frei, soweit aufgrund ihrer Abmessungen und ihrer Bauart Gefahren für die Sicherheit der Benutzer nicht zu befürchten sind. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die bisherigen Ausnahmetatbestände zugeschnitten sind auf die „klassischen“, bereits seit langer Zeit existierenden Arten von fliegenden Bauten (Zelte, Fahrgeschäfte u. Ä.), denen aber die erst in jüngerer Zeit hinzugekommenen „aufblasbaren Spielgeräte“ nicht sinnvoll zugeordnet werden konnten. Die Begrenzung betrifft zum einen die Höhe der für Besucher betretbaren Bereiche, zum zweiten, unabhängig davon, die Fluchtweglänge unter überdachten Bereichen.

#### **73.4 Kenntnissgabeverfahren**

**73.4.1** Das Kenntnissgabeverfahren entfällt, wenn die Gemeinde der Errichtung der in Abs. 4 genannten Anlagen nicht widerspricht. Eine Nachbarteilnahme findet beim Kenntnissgabeverfahren nicht statt, eine Zustimmung der Nachbarn zum Vorhaben als Voraussetzung für das Entfallen des Kenntnissgabeverfahrens ist daher im Gegensatz zum Zustimmungsverfahren nicht erforderlich.



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Regierungen

PER E-MAIL

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB4-4101-022/08	Bearbeiterin Frau Gründel	München 24.07.2009
	Telefon / - Fax 089 2192-3683 / -13683	Zimmer 364	E-Mail katja.gruendel@stmi.bayern.de

## Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 14. Juli 2009 das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes beschlossen (vgl. LT-Drsn. 16/1863 sowie 16/375 und 16/1351). Das Gesetz tritt am 1. August 2009 in Kraft.

Neben zahlreichen redaktionellen Änderungen bzw. Klarstellungen enthält das Gesetz im Wesentlichen folgende Änderungen der BayBO und des Denkmalschutzgesetzes - DSchG - (Artikel ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich auf die BayBO). Die bis zum 31.07.2009 geltende Fassung der BayBO ist als „a. F.“ gekennzeichnet.

## **1. Gaststätten**

In Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 wird klargestellt, dass die Sonderbautenschwelle von 40 Gastplätzen sich ausschließlich auf Gastplätze in Gebäuden bezieht, weil sich die für die Einstufung als Sonderbau ausschlaggebenden Rettungswegprobleme (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 2) bei dieser Größenordnung von Gaststätten nur in Gebäuden stellen. Größere Biergärten können ggf. über den Auffangtatbestand des Art. 2 Abs. 4 Nr. 18 unter Anlehnung an den Schwellenwert des Art. 2 Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b erfasst werden.

## **2. Fliegende Bauten (Art. 2, 57, 72)**

Art. 72 Abs. 1 Satz 2 a. F. wurde aufgehoben, so dass ortsfeste Fahrgeschäfte nicht mehr zu den fliegenden Bauten zählen. Grund hierfür war, dass die bisherige Einstufung als fliegender Bau den Erfordernissen der Praxis nicht gerecht wird: Insbesondere kann es für den Bauherrn sehr umständlich sein, wenn er für derartige Anlagen neben der Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 u.U. noch einer Baugenehmigung für mit dem Fahrgeschäft in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende bauliche Anlagen und ggf. noch weiterer Genehmigungen (z.B. aufgrund Naturschutzrecht) für die Anlage selbst bedarf, da die Ausführungsgenehmigung lediglich eine Art standortunabhängigen Vorbescheid darstellt, der nur die allgemeine bausicherheitsrechtliche, insbesondere auch betriebliche Unbedenklichkeit der Anlage feststellt. Anders als die Baugenehmigung (vgl. Art. 59 Satz 1, Art. 60 Satz 1) erfasst die Ausführungsgenehmigung damit nicht die auf den konkreten Standort bezogenen Anforderungen, insbesondere des Bauplanungs- (Art. 59 Satz 1 Nr. 1, Art. 60 Satz 1 Nr. 1) und des sonstigen im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfenden (Art. 59 Satz 1 Nr. 3, Art. 60 Satz 1 Nr. 3) Rechts, die dann in anderen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren abgearbeitet werden müssen. Die Neuregelung dient daher der Verfahrensvereinfachung.

Als Folge dieser Änderung war zum einen eine dem Art. 72 Abs. 3 Nr. 2 entsprechende Regelung zur Verfahrensfreiheit ortsfester Kinderkarussells und

ähnlicher Fahrgeschäfte zu treffen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15), zum anderen waren ortsfeste Fahrgeschäfte in Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 aufzunehmen, da diese – sofern sie nicht verfahrensfrei sind – aufgrund ihres Gefahrenpotentials weiterhin als Sonderbauten einzustufen sind.

### **3. Abstandsflächen (Art. 6)**

#### **3.1 Einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen in der umgebenden Bebauung**

Art. 6 Abs. 5 wurde um einen Satz 4 ergänzt, wonach sich die einzuhaltenden Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung ergeben, sofern dort einheitlich abweichende Tiefen vorliegen.

Durch diese Ergänzung wird gewährleistet, dass nicht nur städtebauliche Satzungen oder örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 hinsichtlich der Bemessung der Abstandsflächentiefe gegenüber Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 Vorrang haben, sondern sich ein derartiger Vorrang auch aus der tatsächlich vorhandenen umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben kann. Erforderlich ist dabei, dass die Abstandsflächentiefen der umgebenden Bebauung einheitlich sind und die Umgebung prägen; diffuse bzw. unterschiedliche Tiefen genügen nicht.

Relevant ist dies z. B. für Traufgassen: Nach der Rechtsprechung (vgl. BayVGh, U. v. 22.11.2006 Az. 25 B 05.1714) liegt ein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 (das Gebäude muss oder darf nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden) bei Traufgassen nicht vor, da diese Norm ausschließlich den unmittelbaren Anbau an die Grundstücksgrenze, nicht aber die Verwirklichung geringerer oder ungenügender Abstandsflächen, wie z. B. bei Traufgassen oder „engen Reihen“, regelt. Ein generelles Abweichen vom bauordnungsrechtlichen Konzept der Abstandsflächentiefen setzt eine Satzung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 voraus, in der diese Frage im Einklang mit höherrangigem Recht abgewogen wurde. Da es aber auch in diesen Fällen sachgerecht ist, wenn sich der Bauherr nicht an den Abstandsflächentiefen der BayBO, sondern an den-

jenigen orientieren muss, die in der Nachbarschaft bestehen, wurde Abs. 5 entsprechend ergänzt. Unzuträgliche Verhältnisse können schon deshalb nicht entstehen, weil § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB die Zulässigkeit auch von Bauvorhaben, die sich im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, dann ausschließt, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben.

Aber auch für Ersatzbauten kann die Änderung eine Rolle spielen: Beseitigte Gebäude prägen nach der Rechtsprechung die Eigenart der näheren Umgebung weiterhin bauplanungsrechtlich, solange nach der Verkehrsanschauung das Baugrundstück für eine Neubebauung im Umfang des beseitigten Altbestands aufnahmefähig ist (vgl. für den nicht beplanten Innenbereich rechtsgrundsätzlich BVerwG, B. v. 24.5.1988 Az. 4 CB 12.88). Dies hat zur Folge, dass ein Ersatzbau auch dann bauplanungsrechtlich zulässig bleibt, wenn er nach der Beseitigung des Altbestands und unter Absehen von diesem bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig wäre, etwa in einer Ortsrandlage im grundsätzlich unbebaubaren (vgl. § 35 BauGB) Außenbereich läge. Nach der bisherigen Rechtsprechung galt dies aber nicht gleichermaßen für die – ebenso wie das Bauplanungsrecht – u. a. die Lage von Gebäuden auf den Grundstücken steuernden Abstandsflächen gelten sollte (BayVGH, U. v. 13.2.2001, Az. 20 B 00.2213, BauR 2001, 1248; B. v. 17.8.2001, Az. 20 ZS 01.2025), wodurch namentlich auch Ersatzbauten in dörflichen Lagen des ländlichen Raums erschwert wurden. Da die neue Regelung sich ausdrücklich auf die umgebende Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht, nimmt sie auch diese fortdauernde prägende Wirkung des beseitigten Bestands auf und bewirkt damit die notwendige Harmonisierung der bauplanungs- und der bauordnungsrechtlichen Maßstäbe.

### 3.2 Vorbauten

Durch die Umformulierungen in Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. a wurden in der Vergangenheit häufig aufgetretene Zweifelsfragen geklärt:

Durch Einfügen des Wortes „*untergeordnet*“ vor dem Wort „Vorbauten“ wird klargestellt, dass auch Vorbauten, die die genannten Grenzen überschreiten, „*untergeordnet*“ sein und damit ggf. im Rahmen einer Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Anforderungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 zugelassen werden können.

Zum anderen wird klargestellt, was in diesem Kontext unter dem Begriff „Außenwand“ zu verstehen ist: Nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. a a. F. blieben bei der Bemessung der Abstandsflächen Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker außer Betracht, wenn sie u. a. insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 5 m, in Anspruch nahmen. Da nach Art. 6 Abs. 6 Satz 3 bei der Anwendung der Erleichterungen des 16 m-Privilegs aneinandergebaute Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind und auch im Übrigen die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung im Abstandsflächenrecht von der Außenwand im natürlichen Sinn ausgeht, konnte das Wort „Außenwand“ dahingehend missverstanden werden, dass damit nicht nur die Außenwand eines einzelnen Gebäudes, sondern etwa auch die (gesamte) Außenwand einer Hausgruppe gemeint war. Dies hätte zur Folge, dass z. B. bei einer Reihenhauszeile nur bei einem einzigen Gebäude ein (untergeordneter) Balkon mit den in der Vorschrift beschriebenen Abmessungen abstandsflächenrechtlich ohne Weiteres zulässig wäre, während über die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit weiterer (untergeordneter) Balkone an den weiteren Gebäuden der Reihenhauszeile durch bauaufsichtliche Abweichungsentscheidung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) entschieden werden müsste. Dieses Missverständnis wird durch die nunmehr vorgesehene ausdrückliche Bezugnahme auf die „Außenwand *des jeweiligen Gebäudes*“ ausgeräumt.

### 3.3 Dachgauben

Der neue Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 regelt, dass *untergeordnete Dachgauben* bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, wenn sie

- a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen und

- b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Diese Klarstellung war erforderlich, da der BayVGH (B. v. 25.6.2008 Az. 2 CS 08.1250) entschieden hat, dass selbst bei einer entsprechenden Anwendung des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 auf Dachaufbauten die dort genannten Maße nicht ohne Weiteres auf derartige Aufbauten übertragen werden könnten. Es seien vielmehr die von der Rechtsprechung zum Begriff der „Unterordnung“ nach Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO 1998 entwickelten Kriterien heranzuziehen. Damit ist aber die Berechnung der Abstandsflächen für den Bauherrn nicht mehr eindeutig aus dem Gesetz ablesbar. Da die Abstandsflächen aber im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren – abgesehen von den Fällen beantragter Abweichungen (Art. 59 Satz 1 Nr. 2) – nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, ist diese Ablesbarkeit im Interesse der Rechts- und Investitionssicherheit unerlässlich.

Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 regelt die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit untergeordneter Dachgauben – entsprechend Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 für Vorbauten – unmittelbar kraft Gesetzes. Die Regelung schließt die Zulassung anderer, ebenfalls untergeordneter Dachgauben durch Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 nicht aus.

Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 Buchst. a entspricht der in Nr. 2 Buchst. a für Vorbauten enthaltenen Regelung.

Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 Buchst. b legt die Maße fest, bei deren Einhaltung Dachgauben bei der Abstandsflächenbemessung außer Betracht bleiben. Dies ist der Fall, wenn zum einen die Ansichtsfläche der einzelnen Gaube höchstens 4 m<sup>2</sup> beträgt. Das Maß ist abgeleitet von einer Gaube, die sich über 2 Sparrenfelder erstreckt, eine Brüstungshöhe von 1 m aufweist und bei einer im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhe deckenhoch ist. Maßgeblich ist dabei die Ansichtsfläche derjenigen Gaubenseite, die in die gleiche Richtung wie die Außenwand weist. Ansichtsfläche ist dabei die Außenwandfläche der Gaube, die parallel zur Außenwand (Traufseite) des Gebäudes verläuft. Ist die Ansichtsfläche nicht parallel zur Außenwand, ist



die Parallelprojektion senkrecht auf die Ebene der Außenwand maßgeblich.

Außerdem bleibt die Dachgaube nur dann bei der Abstandsflächenmessung außer Betracht, wenn ihre Ansichtsfläche höchstens 2,5 m hoch ist. Die Höhe bemisst sich von der Schnittlinie der Gauben-Ansichtsfläche (s.o.) mit der Haut des Gebäudedachs bis zum höchsten Punkt der Ansichtsfläche (Schnittpunkt bzw. -linie mit der Dachhaut der Gaube). Mit dieser Begrenzung der Gaubenhöhe auf eine im Wohnungsbau übliche Raumhöhe werden schmale, aber sehr hohe Gauben ausgenommen, die zwar in ihrer Ansichtsfläche die 4-m<sup>2</sup>-Begrenzung einhalten, aufgrund ihrer absoluten Höhe aber abstandsflächenrechtlich weitaus erheblicher sind als breite Gauben mit niedriger Höhe.

Mit dieser ablesbaren Vermaßung abstandsflächenrechtlich nicht erheblicher Dachgauben ist eine Verschärfung des materiellen Zulässigkeitsmaßstabs nicht verbunden. Soweit nach den in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO 1998 entwickelten Grundsätzen Dachgauben untergeordnet und damit nicht abstandsflächenrelevant waren, sollen sie dies – im Anschluss an den erwähnten Beschluss des 2. Senats vom 25. Juni 2008 – auch bleiben. Unmittelbar gesetzesabhängig, damit ohne eine bauaufsichtliche Abweichungsentscheidung abstandsflächenrechtlich zulässig und damit in der primären Eigenverantwortung des Bauherrn und des von ihm bestellten Entwurfsverfassers sollen aber nur diejenigen Fälle bleiben, in denen aus dem Gesetz ohne weiteres, insbesondere ohne dass der unbestimmte Rechtsbegriff „untergeordnet“ einzelfallbezogen zu konkretisieren wäre, entnommen werden kann, in welchen Abmessungen Dachgauben für die Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. In den übrigen – schwierigeren – Fällen erscheint eine Beurteilung durch die sachkundige Bauaufsichtsbehörde angezeigt, die dadurch bewirkt wird, dass in diesen Fällen eine Abweichungsentscheidung erforderlich wird, die dem Prüfprogramm auch des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (Art. 59 Satz 1 Nr. 2) zugewiesen ist. Dies liegt nicht zuletzt auch im Interesse des Bauherrn, der in diesen potentiell nachbarrechtlich schwierigeren Konstellationen durch die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen auch des

vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens Rechts- und Investitionssicherheit vermittelt erhält.

Auch sonstige den Dachgauben vergleichbare Dachaufbauten können ggf. im Rahmen einer Abweichung zugelassen werden.

#### **4. Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen (Art. 41)**

Bei der Auslegung des Art. 41 Abs. 2 traten immer wieder Probleme auf, wie der Begriff des „abgelegenen Anwesens“ zu verstehen ist. Der bisherige Wortlaut der Überschrift („Nicht an Sammelkanalisation angeschlossene Anwesen“) war insoweit missverständlich: Ein Grundstück wird erst mit der Verlegung des Grundstücksanschlusses an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Erschlossen ist ein Grundstück dagegen bereits dann, wenn der Kanal unmittelbar bis an das Grundstück herankommt. Dann aber besteht kein Grund für die Erleichterung nach Art. 41 Abs. 2 und 3, da der Anschluss an die Sammelkanalisation in diesem Fall möglich ist. Wird ein Grundstück durch einen Kanal erschlossen, so bestehen nach §§ 4, 5 der Muster-Entwässerungssatzung nämlich in der Regel das Recht, aber auch die Pflicht zum Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung.

Aus satzungsrechtlicher Sicht verliert ein Anwesen daher seine Eigenschaft als – von der Ortslage her – „abgelegenes“ Grundstück, wenn es durch einen Kanal erschlossen wird, und nicht erst dann, wenn es an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen wird.

Der Begriff der „Abgelegenheit“ muss daher nach dem Sinn und Zweck des Art. 41 Abs. 2 und 3 nicht nur im Zusammenhang mit der Ortslage, sondern auch mit dem Verlauf der Entsorgungsleitungen gesehen werden. Die erleichterten Möglichkeiten können für ein Anwesen daher nur dann in Anspruch genommen werden, wenn es von der Ortslage abgelegen *und* nicht erschlossen ist. Die Änderung der Überschrift dient insoweit der Klarstellung und vereinfacht die Rechtsanwendung.

## **5. Barrierefreiheit (Art. 48)**

Art. 48 Abs. 1 wurde um einen neuen Satz 2 im Abs. 1 ergänzt, wonach die Verpflichtung, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu errichten, auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen, d.h. vertikal übereinander angeordnet, erfüllt werden kann. Damit wird einem Erfordernis der Praxis Rechnung getragen, da es immer wieder vorkommt, dass die Errichtung barrierefreier Wohnungen horizontal in einem gesamten Geschoss nicht möglich bzw. schwierig ist und zudem die Planung barrierefreier Wohnungen über- statt nebeneinander sich wegen aus der Barrierefreiheit ergebenden Besonderheiten der Grundrisse anbietet.

In Art. 48 Abs. 4 Satz 10 wurde (durch einen neuen Halbsatz 2) klargestellt, dass für einen Aufzug, der ausschließlich der Herstellung der Barrierefreiheit im Sinn des Art. 48 dient, eine Fahrkorbgröße mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 1,40 m genügt.

Im Zuge der BayBO-Novelle 2008 (vgl. § 1 Nr. 20 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007, GVBl S. 499) wurden die Anforderungen für Aufzüge in Art. 37 Abs. 4 dahingehend geändert, dass ein Aufzug auch für die Aufnahme von Krankentragen bemessen sein muss (Fahrkorbgröße 1,10 m x 2,10 m). Damit war jedoch keine Verschärfung der Anforderungen an das barrierefreie Bauen beabsichtigt. Daher war die Verweisung in Art. 48 Abs. 4 Satz 10 auf Art. 37 Abs. 4 entsprechend einzuschränken.

Schließlich war in Art. 48 Abs. 5 Satz 1 klarzustellen, dass auch der Ausnahmetatbestand, der sich ausschließlich auf Anlagen nach Abs. 1 bezieht, erst dann greift, soweit der Einbau eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden ist.

## 6. Verfahrensfreiheit (Art. 57)

### 6.1 Energiegewinnungsanlagen

#### 6.1.1 Allgemeines

Da Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 2) dem Gebäude dienen müssen, dem sie baulich und/oder funktional zugeordnet sind, wird durch die Aufführung der Energiegewinnungsanlagen unter einer gesonderten Nummer klargestellt, dass der durch diese Anlagen gewonnene Strom nicht ausschließlich für den Eigenbedarf verwendet werden muss, sondern auch in das Netz eingespeist werden darf.

#### 6.1.2 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Nach dem neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

- aa) in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, im Übrigen mit einer Fläche bis zu einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche,
- bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m

verfahrensfrei.

Für die Frage, ob geneigte bzw. aufgeständerte Anlagen an der Außenwand bzw. auf Dächern, die keine Flachdächer sind, verfahrensfrei sind (s. Doppelbuchst. aa), ist somit nicht mehr auf die 9 m<sup>2</sup>-Grenze abzustellen, sondern darauf, ob die (Flächen-) Größe der Anlage maximal ein Drittel der Außenwand- bzw. Dachfläche beträgt.

Die bisherige 9 m<sup>2</sup>-Grenze hat sich insbesondere bei großen Dachflächen – auch im Hinblick auf die erwünschte Förderung regenerativer Energien – als nicht ausreichend erwiesen. Es erschien sachgerechter, die Verfahrensfreiheit insoweit nicht an feste m<sup>2</sup>-Größen zu binden, sondern sie in Relation zur jeweiligen Dachfläche zu setzen.

Zudem werden nunmehr Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren als neue Nr. 9 in Art. 57 Abs. 2 aufgeführt, da kein Grund ersichtlich ist, weshalb ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden sollte, wenn die Anlagen den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder den Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung nach Art. 81 Abs. 1) entsprechen, die Regelungen über Zulässigkeit, Standort und Größe der Anlagen enthält.

#### 6.1.3 Kleinwindkraftanlagen

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b sind nunmehr auch Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei.

Der neue Tatbestand für die Verfahrensfreiheit von Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m dient der Klarstellung: Bisher fielen derartige Anlagen – in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. a – unter den Auffangtatbestand des Art. 57 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. e. Maßgeblich für die 10-m-Grenze ist die gesamte Höhe der Kleinwindkraftanlage, d.h. zu der Höhe des Mastens ist der Radius des Rotors hinzuzurechnen. Wird die Anlage auf dem Dach eines Gebäudes errichtet, wird die Höhe dieses Gebäudes nicht mitgerechnet, da sich die Höhenbegrenzung der Kleinwindkraftanlagen – wie z.B. auch diejenige von Antennen – aus statisch-konstruktiven Erwägungen ergibt.

#### 6.2 Außenwärmedämmung

Der neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 regelt, dass Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern verfahrensfrei sind.

Durch diese Änderung wird klargestellt, dass nicht nur das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung auf Außenwände, welches bisher in Auslegung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. e a. F. als verfahrensfrei angesehen wurde, sondern auch nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung in der Bedachung verfahrensfrei sind. Damit wird den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes verfahrensrechtlich ver-

bessert Rechnung getragen. Die Regelung erfasst nur nachträgliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verfahrensfreiheit erstreckt sich auch auf die mit der Maßnahme ggf. verbundene Erhöhung des Dachaufbaus, nicht jedoch auf sonstige Änderungen der äußeren Gestalt des Dachs.

Unberührt bleibt Art. 55 Abs. 2, wonach die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen entbindet, so dass insbesondere das Abstandsflächenrecht zu beachten ist.

### 6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen waren in den von Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. g a. F. erfassten Fällen bis zu einer Höhe von 10 m, nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 6 hingegen ohne Höhenbegrenzung verfahrensfrei. Der darin liegende Wertungswiderspruch hinsichtlich der statisch-konstruktiven Schwierigkeit (vgl. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) – wird durch die Einführung einer Höhenbegrenzung von 10 m (auch) für die Verfahrensfreiheit auch in der letzteren Vorschrift beseitigt.

## **7. Bauvorlage- und Nachweisberechtigung – Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie (Art. 61, 62)**

Die Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie, DLRL) ist bis zum 28. Dezember 2009 in nationales Recht umzusetzen.

Im Rahmen der BayBO waren insoweit Regelungen hinsichtlich der Bauvorlage- und der bautechnischen Nachweisberechtigung (Art. 61, 62 BayBO) für Personen aus anderen Mitgliedstaaten der EU zu treffen. Durch die neuen Regelungen wird nicht nur sichergestellt, dass auch bei diesem Personenkreis die Qualifikation gegeben ist, die aufgrund der mit der Bauvorlage- und Nachweisberechtigung verbundenen Verantwortung erforderlich ist. Es werden

auch nach der Dienstleistungsrichtlinie unzulässige Mehrfachprüfungen der Berechtigungen vermieden und die Verfahrensregelungen der Richtlinie übernommen.

Im Einzelnen sieht das Gesetz Folgendes vor:

- **Bauvorlageberechtigung**

Bei der Bauvorlageberechtigung von Angehörigen anderer Mitgliedstaaten wird differenziert:

- Bei Architekten ergibt sich die Bauvorlageberechtigung bereits aus der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ nach dem Gesetz über die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau (Baukammergesetz – BauKaG), eine Änderung der BayBO war somit insoweit nicht erforderlich. Danach müssen in Bayern Niedergelassene in die Architektenliste eingetragen sein und hinsichtlich Studium und Praxis (2 Jahre) grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen erfüllen wie bayerische Architekten. Bei nicht Niedergelassenen reicht es grundsätzlich, wenn sie zur Ausübung des Berufs Architekt rechtmäßig im Mitgliedstaat niedergelassen sind; das erstmalige Tätigwerden ist (deklaratorisch) bei der Bayer. Architektenkammer anzuzeigen (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BauKaG).
- Im Übrigen wird für in anderen Mitgliedstaaten Bauvorlageberechtigte wie folgt differenziert:

Sofern sie zur Erlangung der Bauvorlageberechtigung in ihrem Niederlassungsstaat mindestens **vergleichbare Anforderungen** nachweisen mussten, müssen sie das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte lediglich der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau **anzeigen** und dabei nachweisen, dass sie in dem anderen Staat bereits vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten (Art. 61 Abs. 6). Die Anzeige hat nur informatorische Bedeutung, ist also nicht Voraussetzung der Bauvorlageberechtigung und des Tätigwerdens als Bauvorlageberechtigter. Ist der Dienstleister in dem Verzeichnis nach Art. 61 Abs. 6

Satz 2 Halbsatz 2 eingetragen oder legt er eine Bestätigung nach Art. 61 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 vor, ist die Bauvorlageberechtigung nicht zu prüfen; die Vorlage einer solchen Bescheinigung darf nicht verlangt werden. Bei Zweifeln an der Bauvorlageberechtigung ist die Bayer. Ingenieurekammer-Bau zu unterrichten, die nach Art. 61 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 u. a. für die Untersagung der Tätigkeit als Bauvorlageberechtigter zuständig ist. Die Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, einen Bauvorlageberechtigten im Einzelfall als ungeeignet zurückzuweisen (vgl. Art. 54 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 i. V. m. Art. 50 Abs. 1 Satz 1, Art. 51 Abs. 1 Satz 1) bleibt unberührt.

**Ansonsten** sind in einem anderen Mitgliedstaat Bauvorlageberechtigte in Bayern bauvorlageberechtigt, wenn sie zwar zur Erlangung der Bauvorlageberechtigung im Niederlassungsstaat geringere Anforderungen nachweisen mussten als nach der BayBO, die Anforderungen des Art. 61 Abs. 5 Satz 1 aber tatsächlich erfüllen. Dies muss ihnen vor Aufnahme ihrer Tätigkeit in Bayern von der Ingenieurekammer-Bau **bescheinigt** worden sein (Art. 61 Abs. 7 Satz 1). Diese Bescheinigung hat für das Tätigwerden des Bauvorlageberechtigten konstitutive Bedeutung; ohne diese Bescheinigung darf er die Dienstleistung „Erstellung von Bauvorlagen“ unabhängig vom Vorliegen der materiellen Voraussetzungen nicht erbringen.

- **Nachweisberechtigung**

Für die Berechtigung zur Erstellung von Standsicherheits- und Brandschutznachweisen durch in einem anderen Mitgliedstaat niedergelassene Dienstleistungserbringer differenziert das Gesetz (Art. 62 Abs. 2 Satz 4) - wie bei der Bauvorlageberechtigung - zwischen Dienstleistungserbringern, die bereits für die Erlangung der Berechtigung im Niederlassungsstaat vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten (d.h. nur deklaratorische Anzeige) und denjenigen, die die Berechtigung im Niederlassungsstaat unter leichteren Voraussetzungen erlangt haben, aber tatsächlich die nach der BayBO erforderlichen Voraussetzungen erfüllen (d.h. Bescheinigung erforderlich).



## **8. Abweichungen aufgrund BauNVO (Art. 63)**

Durch Streichung der Zusätze „nach § 31 BauGB“ und „über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB“ in Art. 63 wird erreicht, dass sämtliche Abweichungen von Art. 63 erfasst werden. Nach der bisherigen Formulierung fielen dagegen Abweichungen unmittelbar aufgrund der BauNVO, die keine Ausnahmen i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB darstellen (wie § 18 Abs. 2, § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2, Satz 4, § 21a Abs. 3 Halbsatz 2, § 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2, Abs. 5 BauNVO), nicht in den Anwendungsbereich des Art. 63, obwohl dies sachlich gerechtfertigt ist.

An Art. 63 Abs. 2 Satz 2 ist ein Halbsatz 2 angefügt worden, wonach bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen ist. Damit wird klargestellt, dass ein Bauantrag, der nicht zugleich den erforderlichen Abweichungsantrag enthält, unvollständig ist mit der Folge, dass die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 65 Abs. 2 verfahren kann.

## **9. Klarstellung des Nachbarbegriffs (Art. 66 Abs. 4)**

Die Rechtsprechung (BayVGh, B. v. 9.8.2006, Az. 1 CS 06.2014) ging aufgrund der bisherigen Formulierung in Art. 66 Abs. 4 „an Stelle der Nachbarbeteiligung nach Abs. 1“ davon aus, dass auch im Fall des Abs. 4 vom Nachbarbegriff des Abs. 1 auszugehen ist, also das Eigentum, das Erbbaurecht oder eine vergleichbare dingliche Berechtigung am Nachbargrundstück vorausgesetzt werden. Abs. 4 soll jedoch gerade in den Fällen Anwendung finden, in denen nicht eindeutig abzugrenzen ist, wer Nachbar im baurechtlichen Sinn ist, oder in denen Personen durch das Bauvorhaben zwar nicht baurechtlich, aber gegebenenfalls immissionsschutzrechtlich betroffen sind, da die Beantwortung der Frage, ob einer Person nachbarschützende Rechte zustehen, nicht von dem anzuwendenden (hier: bauaufsichtlichen) Verfahrens-, sondern von dem anzuwendenden materiellen (hier: ggf. Immissionsschutz-)Recht (vgl. § 22 BImSchG) abhängt. Durch die Umformulierung wird dies klargestellt. Die Regelung gewährleistet damit eine umfassende Beteiligung aller von dem Bauvorhaben Betroffenen und damit zugleich ein Höchstmaß an

Rechts- und Investitionssicherheit für den Bauherrn im Hinblick auf nachbarliche Rechtsbehelfe.

## **10. Sachbescheidungsinteresse (Art. 68)**

Gemäß dem neuen Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 darf die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige, d.h. nicht dem Prüfprogramm der Art. 59 und 60 unterfallende, öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

Diese Ergänzung begegnet der – von der bisher nahezu einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur abweichenden – neueren Rechtsprechung des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGh, Urt. v. 19.01.2009, Az. 2 BV 08.2567), wonach die Bauaufsichtsbehörde einen Bauantrag nicht wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen kann, wenn dem Bauvorhaben nach Art. 59, 60 nicht zu prüfende öffentlich-rechtliche, namentlich bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das hätte zur Folge, dass die Bauaufsichtsbehörden in derartigen Fällen zwar die Baugenehmigung erteilen müssten, gleichzeitig oder im unmittelbaren Anschluss aber ggf. eine Beseitigungsanordnung bzw. eine vorbeugende Baueinstellung erlassen würden. Dies ist – da umständlich und für den Bauherrn mit doppelten Gebühren verbunden – nicht sachgerecht und erweckt zudem den schwer ausräumbaren Anschein einer inneren Widersprüchlichkeit.

Durch die Gesetzesänderung wird klargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörden Bauanträge wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses als unzulässig ablehnen dürfen, wenn ein Verstoß gegen Vorschriften erkannt wird, die nicht im Prüfprogramm der Art. 59, 60 enthalten sind, sofern sich das Hindernis nicht – etwa durch eine Abweichung nach Art. 63 – ausräumen lässt. Durch den Gebrauch des Worts „darf“ anstatt des Worts „kann“ bringt das Gesetz zum Ausdruck, dass der Bauaufsichtsbehörde eine (bloße) Befugnis eingeräumt, nicht hingegen ein Ermessensspielraum eröffnet wird, der ggf. auch im Interesse des Bauherrn oder Dritter (Nachbarn) bestehen und zu deren Gunsten zu einem Rechtsanspruch verdichtet werden könnte.

## **11. Verzicht auf verantwortlichen Tragwerksplaner (Art. 77)**

In Art. 77 Abs. 3 wurde neu aufgenommen der Verzicht auf einen verantwortlichen Tragwerksplaner bei gewerblichen Lagergebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, wenn diese zwar größer als 500 m<sup>2</sup>, aber kleiner als 1600 m<sup>2</sup> sind, sofern sie statisch einfach sind. Gerade wegen dieser statischen Einfachheit besteht keine Veranlassung, einen verantwortlichen Tragwerksplaner zu benennen. Damit wurde eine Erleichterung gesetzlich festgeschrieben, die bisher lediglich in den Vollzugshinweisen zur BayBO 2008 (abrufbar unter [www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht)) enthalten war.

Statisch einfach im Sinn der Regelung sind

- Mauerwerksbauten mit Ringankern im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- in Köcher- oder Blockfundamente eingespannte Stützen (keine Rahmen) mit Mauerwerk als Ausfachung und mit Ringankern, im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- Außenwände in Stahlbetonbauweise.

## **12. Denkmalschutzgesetz (Art. 6, 17 DSchG)**

Bei Baudenkmälern müssen vermehrt denkmaltypische Bauprodukte verwendet werden, die nationalen Normen nicht entsprechen bzw. nicht in den Regelungs- und Anwendungsbereich harmonisierter europäischer Normen fallen, sodass sie nicht nur der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 DSchG), sondern auch der Zustimmung im Einzelfall (Art. 18 Abs. 2 BayBO) und ggf. einer Abweichung von materiell-rechtlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) bedürfen. Dies ist sehr aufwändig, weil unter Umständen drei nebeneinander stehende behördliche Zulassungsentscheidungen erforderlich sind. Da der Schwerpunkt in den fachspezifischen Anforderungen des Denkmalschutzrechts liegt, werden diese drei Verfahren durch die Änderung des Art. 6 Abs. 3 DSchG in der denkmal-

schutzrechtlichen Erlaubnis gebündelt, in deren Rahmen auch alle einschlägigen materiellrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten sind.

Da gemäß Art. 17 DSchG in der bisherigen Fassung Amtshandlungen nach dem DSchG kostenfrei sind, wurde zudem Art. 17 DSchG ergänzt und geregelt, dass in den Fällen, in denen die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 18 Abs. 2 BayBO oder die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO von der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eingeschlossen werden (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 DSchG n.F.), für diese Zustimmung oder Abweichung weiterhin Kosten nach dem Kostengesetz i.V.m. dem Kostenverzeichnis erhoben werden.

### **13. Übergangsrecht**

Das Gesetz enthält keine Übergangsregelungen. Nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen ist daher dasjenige (Verfahrens- und materielle) Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung gilt. Erledigen sich anhängige bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren dadurch, dass das Bauvorhaben nunmehr verfahrensfrei ist, ist das Verfahren einzustellen; von der Festsetzung von Kosten ist nach Art. 8 Abs. 3 Satz 1 KG abzugehen.

Bedürfen bisher begonnene verfahrensfreie Bauvorhaben nunmehr einer Baugenehmigung, hat es bei der bisherigen Verfahrensfreiheit sein Bewenden.

Es wird gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden in geeigneter Weise zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jäde  
Ltd. Ministerialrat

# Vollzugshinweise zur BayBO 2008

Vom 13. Dezember 2007

---

## 0. Vorbemerkungen

### 0.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl S. 499, neu bekannt gemacht 14. August 2007, GVBl S. 588) hat die Bayerische Bauordnung (BayBO) zum dritten Mal seit 1994 tiefgreifend umgestaltet. Die Neufassung der BayBO tritt am 01.01.2008 in Kraft. Dieses Rundschreiben gibt Hinweise zum Vollzug des neuen Rechts.

### 0.2 Rechtsverordnungen

Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen wurden an die Neufassung der BayBO angepasst. Die neue Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) vom 10. November 2007 (GVBl S. 792), die Verordnung über die Prüflingenieur, Prüflämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) vom 29. November 2007 (GVBl S. 829), die die BauPrüfV, die SVBau und die GebOP zu einer Verordnung zusammenfasst, sowie die Feuerungsverordnung (FeuV) vom 11. November 2007 (GVBl S. 800) treten am 01.01.2008 in Kraft. Gleiches gilt für die Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen und Änderungsverordnungen vom 29. November 2007 (GVBl S. 847). Diese Verordnungen enthalten im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen an die Neufassung der BayBO sowie Anpassungen an die Systematik der BayBO 2008.

### 0.3 Technische Baubestimmungen

Die Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln ist in der Fassung 2008 mit Bekanntmachung vom 27. November 2007 aktualisiert worden (AllMBI Nr. 13 vom 12. Dezember 2007). Sie enthält als Neufassungen die Leitungsanlagen-Richtlinie, Lüftungsanlagen-Richtlinie, Systemböden-Richtlinie und HFH-Holzbau-Richtlinie, die auf die Brandschutzvorschriften der BayBO 2008 abgestimmt sind. Im Übrigen wurden Anlagen an die Neufassung der BayBO angepasst.

## 04. Vordrucke

Die der BayBO 2008 angepassten Vordrucke sind in AllMBI Nr. 14 vom 28. Dezember 2007 veröffentlicht.

### 0.5 Aufbau der Vollzugshinweise

Der Aufbau der nachfolgenden Vollzugshinweise folgt dem des Gesetzes. Die Teilziffern (Tz.) orientieren sich an der gesetzlichen Systematik (Artikel, Absatz, Satz, Nr., Buchstabe), so dass z. B. 62.3.1.2.1 Hinweise zu Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a enthält. Artikel ohne Gesetzesangabe sind solche der BayBO 2008.

## **2. Begriffe**

**2.3.1** Die Einstufung in Gebäudeklassen ist mit Ausnahme der Zuordnung der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude nutzungsneutral. Sie ist von der Einstufung des Gebäudes als Sonderbau unabhängig; diese richtet sich allein nach Abs. 4.

**2.3.1.1.1** Freistehend sind Gebäude, wenn sie nicht angebaut sind und zu anderen Gebäuden (mindestens) die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder derzeit erforderlichen Abstandsflächen einhalten; sie dürfen an eine Grundstücksgrenze nur angebaut sein, wenn an das Gebäude nicht angebaut werden kann oder darf. Der Anbau von nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b verfahrensfreien Garagen, auch bei Kettenbauweise, oder Nebengebäuden ohne Brandwandanforderung i.S.v. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 lässt die Zuordnung zur Gebäudeklasse 1 unberührt.

**2.3.1.1.2** Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude setzen keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb i. S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus. Keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude sind die Wohngebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs.

**2.3.1.5** Unterirdisch ist ein Gebäude, das keine oberirdischen Geschosse, sondern nur Kellergeschosse hat (vgl. Art. 2 Abs. 7). Tiefgaragen als Teil eines Gebäudes teilen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudeteils.

**2.3.2** Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche nach (plangemäßer) Fertigstellung des Bauvorhabens. Untergeordnete Geländeeinschnitte (z. B. Kellertreppen) bleiben außer Betracht. Die Berechnung des Mittels erfolgt wie bei Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO 1998.

**2.4.3** In Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 ist gegenüber der früheren Fassung (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BayBO 1998) klargestellt, dass sich die auf eine Fläche von 1600 m<sup>2</sup> abstellende Sonderbautengrenze nur auf Gebäude bezieht; auch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind Sonderbauten, wenn sie mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche haben.

Neu ausgenommen sind Garagen, da sich insoweit die materiell-rechtlichen Anforderungen aus der GaStellV ergeben und die Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise in Art. 62 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 geregelt sind. Deshalb sind auch Großgaragen (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 13 BayBO 1998) keine Sonderbauten mehr.

**2.4.4** Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 erfasst Verkaufsstätten auch unterhalb des Anwendungsbereichs der Vkv; die Fläche von 800 m<sup>2</sup> ist die Fläche i. S. des Art. 2 Abs. 6, nicht die in der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04) zur Abgrenzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs vom Nachbarschaftsladen zugrunde gelegte Fläche. Damit soll die Anwendung des vollen bauordnungsrechtlichen Prüfprogramms (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) auch auf solche kleineren Verkaufsstätten und damit die Möglichkeit eröffnet werden, im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 zu stellen und Erleichterungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 2 zuzulassen. Das erlaubt nicht die generelle Heranziehung der Anforderungen der Vkv.

In diesen Verkaufsstätten sind höhere Brandschutzanforderungen an Bauteile oder die Forderung von anlagentechnischem Brandschutz in der Regel nicht gerechtfertigt. Dagegen kommen ggf. Anforderungen an die Rettungswegführung oder -Kennzeichnung und Betriebsvorschriften (z. B. das Gebot, während des Betriebs die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten) in Betracht.

**2.4.6** Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 erfasst Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen *bestimmt* sind. Nicht maßgeblich ist, ob die Räume von mehr als 100 Personen genutzt werden können.

**2.4.8** Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 erfasst Gast- und Beherbergungsstätten unterhalb des Anwendungsbereichs der VStättV bzw. der BStättV; vgl. zunächst Tz. 2.4.4.

Für **Gaststätten** kommen als weitergehende Anforderungen in Betracht:

- Für Gasträume in Kellergeschossen zwei möglichst entgegengesetzt liegende Ausgänge, wovon ein Ausgang über einen anderen Gastraum führen kann,
- Kennzeichnung der Ausgänge mit Sicherheitszeichen,
- Gebot, während des Betriebs die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten,
- Toilettenräume für Besucher, getrennt für Damen und Herren.

Für **Beherbergungsstätten** kommen als weitergehende Anforderungen in Betracht:

- Kennzeichnung der Ausgänge mit Sicherheitszeichen,
- geeignete Einrichtungen zur Warnung von Gästen und Betriebsangehörigen,
- Gebot, die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten,
- Anbringen von Rettungswegplänen in Beherbergungsräumen.

**2.4.10** Keine Tageseinrichtungen für Kinder i. S. der Sonderbautendefinition sind wohnartige Betreuungsformen mit bis zu fünf Kindern.

**2.4.17** Die bisher in Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 16 2. Alternative BayBO 1998 enthaltenen Anlagen fallen inzwischen wieder im Wesentlichen in den Anwendungsbereich des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und sind damit wegen der Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG nicht mehr Gegenstand bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren.

**2.4.18** Nr. 18 enthält einen neuen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren. Der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, in den übrigen Nummern abschließend umrissene Sonderbautatbestände zu erweitern.

## **2.5 vgl. Tz. 45.1.2**

**2.6** Soweit im Einzelnen nichts anderes bestimmt ist, erfolgt die Berechnung von Flächen analog DIN 277-1:

- die Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes ist die Fläche aller Grundrissebenen einschließlich deren konstruktiver Umschließung,
- die BGF einer Nutzungseinheit ist die Fläche aller Räume der Nutzungseinheit einschließlich deren konstruktiver Umschließung,
- die BGF eines Raumes ist die Fläche des Raumes einschließlich seiner konstruktiven Umschließung.

**2.7.1** Zum (nicht mehr geltenden) Begriff des Vollgeschosses s. die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7.

## **3. Allgemeine Anforderungen**

**3.1.1** Die neue Anforderung „unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst“ stellt einen gesetzgeberischen Programmsatz dar, der in besonderen Fällen als Auslegungshilfe herangezogen werden kann, aber kein unmittelbar anwendbares Recht, auf das über das Verunstaltungsverbot (Art. 8) hinausgehende Anforderungen gestützt werden könnten (vgl. auch Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1).

**3.2.3** Art. 3 Abs. 2 Satz 3 erlaubt Abweichungen von eingeführten Technischen Baubestimmungen ohne bauaufsichtliche Zulassungsentscheidung nur bei gleich- oder höherwertigen (technischen) Lösungen. Eine Abweichung von materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird von der Regelung auch dann nicht erfasst, wenn sie auch in einer Technischen Baubestimmung enthalten sind; in diesen Fällen ist eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 von den jeweiligen materiellrechtlichen Anforderungen erforderlich. Wird der Mindeststandard des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 unterschritten, ist eine Abweichung unzulässig (vgl. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1). Wird die Einhaltung einer Technischen Baubestimmung bauaufsichtlich oder durch einen Prüfenieur/Prüfsachverständigen geprüft (z. B. Industriebaurichtlinie, Holzbaurichtlinie), umfasst diese Prüfung auch die ggf. geplanten Abweichungen.

## **6. Abstandsflächen**

**6.1.3** An die Grenze gebaut werden darf auch dann, wenn dies nach § 31 BauGB zugelassen worden ist.

**6.4.2** Geländeoberfläche kann (wie bisher) die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche sein. Für die bauaufsichtliche Bewertung ist zunächst die nach den Bauvorlagen (bzw. den bei der Genehmigungsfreistellung eingereichten Unterlagen) zugrunde liegende Geländeoberfläche



maßgeblich, deren „Genehmigungsfähigkeit“ zu beurteilen ist. Dabei dürfen Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche nicht dazu dienen, die nachbarschützenden Zielsetzungen der Abstandsflächenvorschriften zu unterlaufen; eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche kommt daher nur in Betracht, wenn sie nachbarrechtlich irrelevant ist oder sich dafür rechtfertigende Gründe (ggf. unter ergänzender Heranziehung des Maßstabs des Art. 63 Abs. 1 Satz 1) finden lassen.

**6.7** Bei der Satzung nach Art. 6 Abs. 7 handelt es sich nicht um eine örtliche Bauvorschrift i.S.v. Art. 81 Abs. 1, sodass diese Satzung auch nicht vom Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens umfasst ist (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1). Die Gemeinde erlässt die Satzung im übertragenen Wirkungskreis, sodass bei Abweichungen das Einvernehmen auch nicht in entsprechender Anwendung des Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderlich ist. Von den in Art. 6 Abs. 7 Nrn. 1 und 2 vorgesehenen Rechtsfolgen der Satzung kann die Gemeinde aufgrund dieser Ermächtigungsgrundlage keine abweichenden Regelungen treffen; hierzu muss sie auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 zurückgreifen.

**6.8** Art. 6 Abs. 8 schließt die Zulassung nach der bisherigen Rechtslage, insbesondere der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässiger weiterer untergeordneter Bauteile im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) nicht aus.

**6.8.1** Abstandsflächenirrelevant ist ein Dachüberstand grundsätzlich immer dann, wenn er orts- oder landschaftsüblich ist. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z. B. Überdachung eines Kraftfahrzeugstellplatzes) haben.

**6.9.1.1** „Gebäude“ (nicht mehr nur Nebengebäude) und Garagen sind nunmehr auch als Grenz- bzw. grenznahe Bebauung zulässig, wenn auf dem Baugrundstück ein Hauptgebäude, dem die Garage oder das sonstige Gebäude funktional zugeordnet werden kann, weder besteht noch errichtet werden kann. Freistehend ist das Gebäude nur, wenn es Abstandsflächen zu anderen Gebäuden einhält; die Privilegierung bezieht sich hier nur auf die Position des freistehenden Gebäudes zur Grenze. Die „Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von 42 m“ bezieht sich nur auf jeweils eine Grundstücksgrenze, nicht auf die Summe aller Grundstücksgrenzen.

**6.9.1.2** Gebäudeunabhängig sind alle Solaranlagen, die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Flachdächern errichtet werden (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a Doppelbuchst. aa).

**7.2** Das Entfallen der bisherigen Ablösungsregelung (Art. 8 Abs. 2 Sätze 2 ff. BayBO 1998) schließt nicht aus, dem Bauherrn, der einen notwendigen Kinderspielplatz nicht errichten kann, von dem Kinderspielplatzfordernis eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 zu erteilen, wenn er sich Zug um Zug zur (gänzlichen oder anteiligen) Herstellung und/oder Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verpflichtet.

## **24. Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen**

**24.2.2.2** Die Beschreibung entspricht der bisherigen Forderung „in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen“ (Kurzbezeichnung „AB“ nach DIN 4102-2).

**24.2.2.3** Die Brandschutzbekleidung muss der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – HFHHolzR (Fassung Juli 2004) entsprechen, die als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Sie setzt einen hohen Vorfertigungsgrad voraus. Als Verwendbarkeitsnachweis ist nach Bauregelliste A Teil 2 Nr. 2.44 ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis erforderlich.

## **25. Tragende Wände und Stützen**

**25.1** Die Schutzzielbeschreibung im ersten Satz wird durch die Anforderungen im zweiten Satz hinsichtlich der verlangten Feuerwiderstandsfähigkeit konkretisiert. Zur Erfüllung des Schutzziels gehören ggf. weitere Maßnahmen, die im Gesetz nicht genannt sind, wie z. B. die entsprechende Ausbildung der tragenden Wände aussteifenden und unterstützenden Bauteile, sofern das statische Konzept solche vorsieht.

Dieses Prinzip gilt auch für alle nachfolgenden Regelungen.

## **26. Außenwände**

**26.4** Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung in hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind z. B. Brandsperren mindestens alle zwei Geschosse im Hinterlüftungsspalt. Eine Richtlinie mit geeigneten Maßnahmen ist in Vorbereitung.

## **27. Trennwände**

**27.4** Kann die Trennwand im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden, muss sie – wie bisher – an eine feuerwiderstandsfähige Rohdecke geführt werden, um ein Überlaufen des Brandes zu verhindern. Diese Decke, an die sonst keine Anforderung gestellt würde (vgl. Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1), muss in diesem Fall einschließlich ihrer Unterstützung und Aussteifung mindestens feuerhemmend sein.

Endet die Trennwand im Bereich einer Dachschräge und wird nicht bis unter die Dachhaut geführt, so gilt für den Anschluss an die Dachschräge die o. g. Anforderung sinngemäß; Umfang und Detailausbildung beantworten sich nach dem Schutzziel in Satz 1.

## **28. Brandwände**

**28.3.2.4** Nr. 4 enthält eine Spezialregelung für die Brandwand zwischen einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude zum angebauten Wohngebäude oder Wohnteil. Ist der Betriebsteil nicht größer als 2000 m<sup>3</sup>, genügt danach eine feuerbeständige Wand, andernfalls ist

eine Brandwand nach Satz 1 erforderlich. Die Erleichterungen in den Nrn. 2 und 3 kommen nur für innere Brandwände nach Abs. 2 Nr. 3 in Betracht.

**28.11** Die Detailanforderungen an Brandwände gelten für Wände anstelle von Brandwänden (s. Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 Satz 2, Abs. 6) „entsprechend“, das heißt, sie können der Abstufung der Wand gegenüber der Brandwand entsprechend reduziert werden. Ggf. kommt auch ein Verzicht in Betracht, wenn das Schutzziel des Abs. 1 unter Berücksichtigung der verlangten Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand die Ausführung nicht erfordert.

## **29. Decken**

**29.2.2** Zur Erfüllung des Schutzziels in Abs. 1 Satz 1 gehören ggf. weitere Maßnahmen, wie z. B. die entsprechende Ausbildung der die feuerbeständige Decke aussteifenden und unterstützenden Bauteile, auch wenn an die Tragkonstruktion des Gebäudes nach Art. 25 Abs. 1 bzw. Art. 29 Abs. 1 ggf. eine geringere Anforderung gestellt ist.

**29.3** Wird bei einem zweigeschossigen Dachgeschossausbau die Decke zwischen den Dachgeschossen nicht an eine Außenwand, sondern an eine Dachschräge geführt, muss dieser Anschluss ebenfalls so hergestellt werden, dass er dem Schutzziel aus Art. 29 Abs. 1 Satz 1 genügt.

Das kann z. B. auch durch die (an sich nicht erforderliche) Ausbildung der Dachschräge im ersten Dachgeschoss in der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke erreicht werden.

## **30. Dächer**

**30.4.1** Unbedenklich sind jedenfalls **lichtdurchlässige Teilflächen** aus mindestens normalentflammbaren Baustoffen in der bisher nach Art. 33 Abs. 5 BayBO 1998 zulässigen Abmessung und Anordnung.

**30.4.2 Begrünte Bedachungen** sind z. B. in nachstehenden Ausführungen unbedenklich:

(1) Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten – das sind solche, die bewässert und gepflegt werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen.

(2) Dächer mit Extensivbegrünung durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen (z. B. Gras, Sedum, Eriken), wenn nachstehende Randbedingungen eingehalten werden:

(2.1) Es ist eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erdsubstrat) mit höchstens 20 Gew.-% organischer Bestandteile vorhanden. Für Begrünungsaufbauten, die dem nicht entsprechen (z. B. Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vegetationsmatten aus Schaumstoff), ist ein Nachweis nach DIN 4102 Teil 7 bei einer Neigung von 15° und im trockenen Zustand ohne Begrünung zu führen.

(2.2) Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, sind in Abständen von höchstens 40 m angeordnet und 30 cm über das begrünte Dach,

bezogen auf Oberkante Substrat bzw. Erde, geführt. Sofern diese Wände nach Art. 28 Abs. 5 nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine 30 cm hohe Aufkantung aus nichtbrennbaren Baustoffen oder ein 1 m breiter Streifen aus massiven Platten aus nichtbrennbaren Baustoffen oder Grobkies.

(2.3) Vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit Öffnungen ist ein mindestens 0,5 m breiter Streifen aus massiven Platten aus nichtbrennbaren Baustoffen oder Grobkies angeordnet, es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 m über Oberkante Substrat bzw. Erde hoch ist.

(2.4) Bei aneinandergereihten, giebelständigen Gebäuden bleibt im Bereich der Traufe ein in der Horizontalen gemessener, mindestens 1 m breiter Streifen nachhaltig unbegrünt und wird mit einer Dachhaut aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen.

## **31. Erster und zweiter Rettungsweg**

**31.3.2** In besonderen Einzelfällen (bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit) kann auch bei Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, ein zweiter Rettungsweg erforderlich sein (vgl. Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1).

## **33. Notwendige Treppenräume und Ausgänge**

**33.1.3.2** Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 lässt eine interne Treppe ohne Treppenraum unter den genannten Bedingungen zu. Diese Treppe ist von der Forderung des Art. 32 Abs. 3 (in einem Zug) ausgenommen. Die Regelung ermöglicht Maisonettelösungen auch im Dach, wenn die obere Ebene keinen Anschluss an die Haupttreppe des Gebäudes hat, jedoch anleiterbar ist (vgl. Art. 35 Abs. 3). Sie ist nicht auf Wohnnutzung beschränkt.

**33.5.2** Die Bekleidung muss keine Brandschutzbekleidung im Sinne des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 sein.

**33.6** Hinsichtlich der Anforderungen an die Dichtheit von Türen sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- „rauchdicht“ ist eine Tür, die nach DIN 18095 geprüft ist (auch Rauchschutztür, Rauchschutzabschluss);
- „dicht- und selbstschließend“ ist die im gesamten Gesetzestext verwendete Anforderung an Feuerschutzabschlüsse; diese Anforderung wird in der Regel von allen Feuerschutztüren mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung erfüllt;
- „vollwandig, dicht- und selbstschließend“; diese Tür bedarf unverändert keines Verwendbarkeitsnachweises; es genügt eine Ausbildung stumpf einschlagend, gefälzt oder mit dreiseitig umlaufender Dichtung.

## **34. Notwendige Flure, offene Gänge**

**34.1.2.4** Die 400 m<sup>2</sup>-Teile größerer Nutzungseinheiten müssen hinsichtlich des Rettungswegsystems und der Trennwände mit echten Nutzungseinheiten vergleichbar sein. Sie müssen jeweils für sich über ein eigenes und unabhängiges Rettungswegsystem nach Art. 31 Abs. 1 verfügen. Die Benutzung des Rettungswegsystems einer anderen Nutzungseinheit oder die Flucht in eine benachbarte Nutzungseinheit sind nicht ausreichend.

**34.4.4** Anstelle der bisher bedingt zulässigen Abweichung für Türen und lichtdurchlässige Flächen in Flurwänden ist nun eine Tür zulässig, die dicht schließt (ausgenommen Türen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss). Diese Erleichterung ist auf Türen beschränkt, im Übrigen muss die Flurwand einschließlich ggf. verglasten Flächen feuerhemmend, im Keller feuerbeständig sein.

**34.6.2** Die Bekleidung muss keine Brandschutzbekleidung im Sinn des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 sein.

## **35. Fenster, Türen, sonstige Öffnungen**

**35.3.1** Für die Rauchableitung reicht in der Regel ein Fenster; die Entrauchung wird durch die Feuerwehr eingeleitet und durchgeführt.

**35.4.1** Die Maße müssen uneingeschränkt im Lichten zur Verfügung stehen.

## **38. Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

Anforderungen an die Durchführung von Leitungsanlagen durch Bauteile und an Leitungsanlagen in Rettungswegen enthalten die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Nr. 3.7 Liste der Technischen Baubestimmungen [Liste der TB]) und die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (Nr. 3.4 Liste der TB).

## **39. Lüftungsanlagen**

Auf die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Nr. 3.6 Liste der TB) wird hingewiesen.

## **42. Sanitäre Anlagen**

Für öffentlich zugängliche Sonderbauten, die für einen längeren Aufenthalt einer größeren Zahl von Personen bestimmt sind, kann die Herstellung von WC-Anlagen für Besucher verlangt werden (Art. 54 Abs. 3).

## **45. Aufenthaltsräume**

**45.1.2** In Dachgeschossen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist ab einer Raumhöhe von 2 m über die Hälfte der Nutzfläche (ohne Anrechnung der Raumteile mit einer lichten Höhe von bis zu 1,50 m) davon auszugehen, dass in dem Dachgeschoss Aufenthaltsräume möglich sind (vgl. Art. 2 Abs. 3 Satz 2, Art. 2 Abs. 7 Satz 2, Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1, Art. 29 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1).

## **47. Stellplätze**

**47.1.1** Von der Anforderung, Stellplätze herzustellen, kann im Wege der Abweichung bei Projekten des autofreien Wohnens abgesehen werden; die Abweichung kann – für den Fall der Entstehung von Missständen – auflösend bedingt und die dann erforderliche Realherstellung von Stellplätzen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag, ggf. durch Sicherheitsleistung gesichert werden.

**47.1.2** Von der Anforderung zusätzlicher Stellplätze kann bei Nutzungsänderungen im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) abgesehen werden, wenn es sich um eine Zwischennutzung mit einer Dauer von nicht mehr als zwei Jahren handelt; die Abweichung kann – für den Fall der Entstehung von Missständen – auflösend bedingt werden.

**47.2.1** Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in § 20 GaStellV (mit der zugehörigen Anlage) geregelt.

**47.2.2** Regelungen aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO oder Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998 bewirken lediglich eine Verminderung der Zahl der notwendigen Stellplätze; Stellplatzablösung für darüber hinaus „notwendige“ Stellplätze kann auch auf der Grundlage des Art. 53 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998 nicht mehr gefordert werden (vgl. auch Art. 83 Abs. 6).

**47.3.3** Die Zulässigkeit der Stellplatzablösung hängt allein noch von einer Einigung zwischen Gemeinde und Bauherr darüber ab (Ablösungsvertrag); der Bauherr kann aber nicht unabhängig vom Einverständnis der Gemeinde die Stellplatzablösung statt der Realherstellung wählen.

**47.4** Auch die Ablösungsbeträge, die der Gemeinde aufgrund des bisherigen Rechts in den Fällen der tatsächlichen Unmöglichkeit der Herstellung von Stellplätzen zugeflossen sind, aber noch nicht ausgegeben wurden, können – abweichend von Art. 53 Abs. 1 Satz 3 BayBO 1998 – auch für die in Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 genannten Zwecke verwendet werden.

## **48. Barrierefreies Bauen**

**48.2.1** „Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen“ sind solche, die nicht lediglich privaten Zwecken dienen, sondern – wie die in Satz 2 genannten Beispiele – zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt sind. Unter „dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen“ sind diejenigen zu verstehen, die von Besuchern benutzt oder aufgesucht werden. Unter den Besucherbegriff fallen dabei z.B. auch Kunden, Gäste oder Schüler; Arbeitnehmer bleiben außer Betracht, weil für sie andere Vorschriften einschlägig sind. Nicht unter die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile fallen also Räume, die sich zwar in einem öffentlich zugänglichen Gebäude befinden, aber nicht dem Besucherverkehr dienen, wie z.B. die Registratur einer Behörde oder das Lehrerzimmer einer Schule.

Zur zweckentsprechenden Nutzung genügt eine teilweise barrierefreie Ausführung, etwa ein ausreichender Anteil an entsprechenden Zuschauerplätzen im Theater oder ein barrierefreier Schalter in einer Bankfiliale.

**48.2.4** Über die Barrierefreiheit von Gaststätten, die erlaubnispflichtig sind, entscheidet bis zur anstehenden Novellierung des Gaststättengesetzes die Gaststättenbehörde im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren.

**48.4** Bei den Brandschutznachweisen für bauliche Anlagen nach Abs. 2 und Abs. 3 sind die Belange von Menschen mit sensorischen und motorischen Einschränkungen zu berücksichtigen.

## **51. Entwurfsverfasser**

**51.2.3** Ist der Entwurfsverfasser bei der Bestellung mehrerer Fachplaner zu deren Koordination nicht in der Lage, schließt die Verpflichtung nach Art. 51 Abs. 2 Satz 3 die Bestellung eines koordinierenden Fachplaners ein.

## **54. Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

**54.2.2** Die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen kann nur in besonders schwierigen Fällen verlangt werden, z.B. bei Brandschutznachweisen auf der Basis von brandschutzingenieurmäßigen Berechnungen.

## **57. Verfahrensfreie Bauvorhaben**

**57.1.2** Verfahrensfrei sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren:

- in die Dachfläche integriert („in“) oder an der Dachfläche, wobei sie auch mit einem konstruktiv erforderlichen Abstand (ca. 15 – 20 cm) parallel zur Dachfläche noch als „an“ der Dachfläche betrachtet werden können,

- in die Außenwandfläche integriert („in“) oder an der Außenwandfläche (d.h. parallel zur Außenwand, s.o.),
- auf Flachdächern (auch aufgeständert),
- im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m<sup>2</sup>.

Genehmigungspflichtig in Verbindung mit Gebäuden sind damit nur noch Anlagen

- die größer als 9 m<sup>2</sup> sind und
- auf Dächern, die keine Flachdächer sind, aufgeständert sind oder geneigt aus der Fassade hervortreten.

Neu ist die Verfahrensfreiheit für gebäudeunabhängig (vgl. Tz. 6.9.1.2) errichtete Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m. Darüber hinausgehende Anlagen sind genehmigungspflichtig.

**57.1.10.2** Eine (verfahrensfreie) Änderung tragender oder aussteifender Bauteile liegt nicht vor, wenn derartige Bauteile ausgetauscht werden, etwa eine tragende Wand durch einen Unterzug ersetzt wird.

**57.1.13.4** Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. d sind Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks verfahrensfrei. Darauf, ob die Freischankfläche auf öffentlichem (Verkehrs-) oder auf privatem Grund liegt, kommt es nicht an. Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks sind lediglich Handwerksbetriebe des Lebensmittelbereichs, wie Metzgereien und Bäckereien, nicht jedoch sonstige Einzelhandelsgeschäfte, auch wenn sie Back- oder Fleischwaren verkaufen.

**57.5.2** Um mit der Beseitigung beginnen zu dürfen, muss die Monatsfrist sowohl gegenüber der Gemeinde als auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgelaufen sein (Fristbeginn: jeweiliger Zugang). Die materielle Beweislast für den Fristablauf trägt der Bauherr. Die Möglichkeit, den Beginn der Beseitigung vorzeitig zu gestatten, bleibt unberührt (Zusage des Unterlassens bauaufsichtlicher Maßnahmen bei vorzeitigem Beginn der Beseitigung).

## **58. Genehmigungsfreistellung**

**58.1.1** Von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind nur Sonderbauten im Sinn des Art. 2 Abs. 4 BayBO. Maßgeblich ist stets das Vorhaben, d. h. das vom Bauherrn angestrebte Ergebnis (Beispiel: Verkürzung eines Hochhauses auf ein Gebäude mit einer Höhe von 15 m kann genehmigungsfrei gestellt sein). Enthält ein Bauvorhaben Elemente eines Sonderbaus und eines Standardbauvorhabens, liegt insgesamt ein Sonderbau vor, da eine verfahrensrechtliche Trennung in einen genehmigungsfrei gestellten und einen baugenehmigungsbedürftigen Teil nicht möglich ist, es sei denn, es handelte sich um selbstständige bauliche Anlagen.

**58.3.1** Zu den erforderlichen Unterlagen gehört ggf. auch die Mehrfertigung der Bauvorlagen für



das Gewerbeaufsichtsamt nach § 2 Satz 3 BauVorIV. Die Gemeinde gibt sie mit der Fertigung nach Art. 58 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 an die Bauaufsichtsbehörde weiter. Vgl. im Übrigen Tz. 59.1.3 (2).

**58.1.2** Dass die örtliche Bauvorschrift sich auf „bestimmte“ handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben beziehen muss, bedeutet lediglich, dass die ausgeschlossenen Bauvorhaben zu bezeichnen sind, nicht aber, dass im Einzelfall nicht auch alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben (auch solche, die bereits nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BayBO 1998 von der Genehmigungsfreistellung erfasst wurden) von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden könnten. Die Frage, ob ein Vorhaben „handwerklich“ oder „gewerblich“ in diesem Sinn ist, richtet sich nach dessen Konfliktrichtigkeit; deshalb können auch Bauvorhaben der Urproduktion (wie landwirtschaftliche Betriebsgebäude) ausgeschlossen werden, nicht jedoch die „wohnartigen“ gewerblichen Nutzungen nach § 13 BauNVO.

**58.3.5** Die vierjährige Geltungsdauer findet auf Fälle, in denen die erforderlichen Unterlagen bis zum 31.12.2007 bei der Gemeinde eingereicht worden sind (vgl. Art. 83 Abs. 2) oder in denen die Genehmigungsfreistellung schon durchgeführt wurde, keine Anwendung.

**58.5.1** Mittel- und Großgaragen sowie Gebäude der Gebäudeklasse 5, die keine Sonderbauten sind, können nach Art. 58 Abs. 1 genehmigungsfrei gestellt sein. Bei ihnen ist aber der Brandschutznachweis zu prüfen (Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nrn. 2 und 3). Bedient sich der Bauherr nicht eines Prüfsachverständigen, ist eine – auf den Brandschutz beschränkte – bauaufsichtliche Prüfung erforderlich. Über deren Durchführung bringt die Bauaufsichtsbehörde auf den Bauvorlagen einen entsprechenden Prüfvermerk an. Zu den Gebühren s. Tarif-Nr. 2.I.1./1.24.5 KVz.

## **59. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

**59.1** Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt nach wie vor für alle nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben mit Ausnahme von Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4). Enthält ein Bauvorhaben Elemente eines Sonderbaus und Elemente eines Standardbauvorhabens, ist es nur dann nicht einheitlich als Sonderbau zu behandeln, wenn die Sonderbau- und die Standardbaubereiche technisch-konstruktiv und funktional von einander trennbar sind (Beispiel: keine Trennbarkeit, wenn gemeinsames Rettungswegsystem). Soweit sich bei der Prüfung „Prüfabschnitte“ bilden lassen, ist nach der Rechtsprechung (BayVGh, Urt. v. 17.02.2005 Az. 2 B 02.2691) das jeweils für den „Prüfabschnitt“ einschlägige Prüfprogramm anzuwenden (mit entsprechenden Folgerungen für die Berechnung der Baugenehmigungsgebühr).

**59.1.1** Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB umfasst auch die Prüfung der §§ 31 und 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB. Sie sind daher unabhängig von einem Antrag nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 zu prüfen. Eine Rückgabe wegen fehlenden Antrags und fehlender Begründung (Art. 65 Abs. 2 Satz 1) kommt in diesen Fällen nur in Betracht, wenn sich die Ausnahme oder Befreiung nicht von vornherein als genehmigungsfähig erweist.

**59.1.2** Art. 59 Satz 1 Nr. 2 beschränkt die bauordnungsrechtliche Prüfung bewusst auf *beantragte* Abweichungen; eine darüber hinausgehende Prüfpflicht obliegt den Bauaufsichtsbehörden nicht. Stellt die Bauaufsichtsbehörde bei Gelegenheit der Prüfung nach Art. 59 Satz 1 Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen fest, die nicht offensichtlich genehmigungsfähig sind, kann

sie (wie bisher) untätig bleiben, den Bauantrag genehmigen und ggf. bei Bauausführung bauaufsichtlich vorgehen, den Bauherrn informell auf den Mangel hinweisen oder (im Wege einer Ermessensentscheidung) den Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen. Sie kann nunmehr aber auch auf der Grundlage von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Art. 65 Abs. 2 Satz 1 den Bauantrag dem Bauherrn zur Mängelbehebung zurückgeben mit der Folge, dass ggf. die Rücknahmefiktion des Art. 65 Abs. 2 Satz 2 eintritt.

**59.1.3** Die Änderungen des Denkmalschutzgesetzes und des Bayerischen Wassergesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Abgrabungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften lassen die Prüfung dieser Rechtsbereiche im Rahmen des Art. 59 Satz 1 Nr. 3 und des Art. 60 Satz 1 Nr. 3 unberührt.

Zur entfallenen Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes s. Tz. 64.2.

**60.1** Zum Anwendungsbereich s. Tz. 58.1.1, 59.1, zum baulichen Arbeitsschutz s. Tz. 64.2.

## **62. Bautechnische Nachweise**

**62.1.1.2** Art. 62 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 stellt – in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage – klar, dass bei verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57) keine Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise besteht, soweit nicht ausdrücklich anderes geregelt ist. Wie der Bauherr sicherstellt, dass verfahrensfreie bauliche Anlagen den in oder aufgrund der BayBO gestellten bautechnischen Anforderungen genügen, liegt damit grundsätzlich in seiner Eigenverantwortung; dieser Eigenverantwortung kann der Bauherr aber im besonderen – schwierigeren – Einzelfall unter Umständen nur dadurch gerecht werden, dass er einen förmlichen bautechnischen Nachweis erstellt bzw. erstellen lässt.

**62.2** Als ausreichender Kenntnisnachweis gilt wie bisher die mit einem Leistungsnachweis abgeschlossene Fortbildungsmaßnahme der Bayerischen Architektenkammer oder eine mindestens vergleichbare Fortbildungsmaßnahme mit Leistungsnachweis.

### **62.3.1.2 Kriterienkatalog (Anlage 2 zur BauVorlV)**

Erläuterungen zu den Kriterien:

#### 1. Kriterium

*Die Baugrundverhältnisse sind eindeutig und erlauben eine übliche Flachgründung entsprechend DIN 1054. Ausgenommen sind Gründungen auf setzungsempfindlichem Baugrund.*

„Eindeutig“ sind die Baugrundverhältnisse, wenn im betreffenden Baufeld zweifelsfrei einfache und einheitliche Baugrundverhältnisse vorhanden sind und die Beurteilung der Standsicherheit aufgrund gesicherter Erfahrungen (z.B. aus nahen Nachbarbauvorhaben) erfolgen kann. Die Kontrolle der Baugrundverhältnisse erfolgt während der Bauausführung, z.B. bei Aushub der Baugrube/Herstellung der Gründungsebene. Bei Fehlen gesicherter Erfahrungen über den Baugrund im Baugebiet können eindeutige Baugrundverhältnisse nur dann als gegeben angenommen werden, wenn zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises ein *geotechnischer Bericht zur*

*Baugrunduntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht)* vorliegt, welcher die relevanten Anforderungen (zulässige Bodenpressungen, Angaben zu Setzungen, Angaben zu Grund- und Schichtenwasser, Angaben zur Baugrubensicherung) bestätigt.

Unter „üblicher Flachgründung entsprechend DIN 1054“ sind Gründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten sowie tragende Bodenplatten zu verstehen, die unter Annahme einer linearen Sohldruckverteilung berechnet und mit zulässigen Bodenpressungen nachgewiesen werden (Annahmen zulässiger Bodenpressungen nach DIN 1054:2005-01 Anh. A).

„Setzungsempfindlicher Baugrund“ ist in dem Sinn zu verstehen, dass Setzungsbeträge zu erwarten sind, die aufgrund der Baugrundbeschaffenheit und der mechanischen Eigenschaften der Tragkonstruktion einen maßgeblichen Einfluss auf die Standsicherheit haben.

## 2. Kriterium

*Bei erddruckbelasteten Gebäuden beträgt die Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche maximal 4 m. Einwirkungen aus Wasserdruck müssen rechnerisch nicht berücksichtigt werden.*

Die „Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche“, auf der die Erddruckbelastung anfällt, bezieht sich sowohl auf wesentliche tragende Bauteile als auch auf das Gesamtbauwerk (z.B. Hanglage).

„Wasserdruck muss rechnerisch nicht berücksichtigt werden“ bezieht sich sowohl auf wesentliche tragende Bauteile als auch auf das Gesamtbauwerk (z.B. bei erforderlicher Auftriebssicherung).

## 3. Kriterium

*Angrenzende bauliche Anlagen oder öffentliche Verkehrsflächen werden nicht beeinträchtigt. Nachzuweisende Unterfangungen oder Baugrubensicherungen sind nicht erforderlich.*

Eine Beeinträchtigung von angrenzenden baulichen Anlagen oder öffentlichen Verkehrsflächen bezieht sich ausschließlich auf deren Standsicherheit.

Erforderliche Unterfangungen sind aufgrund DIN 4123:2000-09 Abschnitt 4 Buchstabe f und Abschnitt 10.3 rechnerisch nachzuweisen (End- und Zwischenzustände) und gemäß Abschnitt 9 auszuführen. Auf den rechnerischen Nachweis kann für Bauzustände nur dann verzichtet werden, wenn ausnahmslos alle Randbedingungen gemäß Abschnitt 10.2 Buchstabe d eingehalten sind.

## 4. Kriterium

*Die tragenden und aussteifenden Bauteile gehen im Wesentlichen bis zu den Fundamenten unversetzt durch. Ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung, auch für Teilbereiche, ist nicht erforderlich.*

Unter „tragenden und aussteifenden Bauteilen“ sind solche Bauteile zu verstehen, die sowohl Vertikallasten abtragen als auch zur Aussteifung des Bauwerkes erforderlich sind.

Nur vertikallasttragende Wände und Stützen dürfen mit Über- oder Unterzügen abgefangen werden, solange die Aussteifungssysteme nicht betroffen werden.

Der Nachweis der Aussteifung bzw. der Aufnahme planmäßiger Horizontalkräfte für Gebäude und für Bauwerksteile (z. B. Wände oder Decken) ist nicht erforderlich, wenn aufgrund der Anzahl und

der konstruktiven Ausbildung der aussteifenden Bauteile zweifelsfrei die horizontalen Belastungen und Stabilisierungskräfte ohne explizite Nachweise sicher in die Gründung abgeleitet werden können. Ein Nachweis der Aussteifung ist z.B. zu führen bei Hallen oder Skelettbauten mit aussteifenden vertikalen oder horizontalen Verbänden, Rahmen, Scheiben oder Kernen.

### 5. Kriterium

*Die Geschossdecken sind linienförmig gelagert und dürfen für gleichmäßig verteilte Lasten ( $\text{kN/m}^2$ ) und Linienlasten aus nichttragenden Wänden ( $\text{kN/m}$ ) bemessen werden. Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung erhalten keine Einzellasten.*

Geschossdecken mit ausreichender Querverteilung (z.B. Stahlbetondecken) fallen unter dieses Kriterium, wenn

- eine linienförmige, starre Lagerung in der Berechnung angenommen werden darf,
- nur Flächenlasten inklusive Trennwandzuschlag zu berücksichtigen sind und
- der Nachweis von Einzel- und Linienlasten mit einfachen Methoden (z. B. Tragstreifen nach Heft 240 des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton) erfolgen kann.

Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung (z.B. Holzbalkendecken, Ziegeldecken) fallen unter dieses Kriterium, wenn

- eine linienförmige, starre Lagerung in der Berechnung angenommen werden darf,
- nur Flächenlasten inklusive Trennwandzuschlag zu berücksichtigen sind und
- der Nachweis von Einzel- und Linienlasten mit gesondert bemessenen Bauteilen erfolgt.

### 6. Kriterium

*Die Bauteile der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage selbst können mit einfachen Verfahren der Baustatik berechnet oder konstruktiv festgelegt werden. Räumliche Tragstrukturen müssen rechnerisch nicht nachgewiesen werden. Besondere Stabilitäts-, Verformungs- und Schwingungsuntersuchungen sind nicht erforderlich.*

Zu „einfachen Verfahren der Baustatik“ gehört z.B. die Anwendung von einfachen Formeln und Tabellen für Stab-, Platten- und Scheibentragwerke. Werden Rechenprogramme (Stabwerksprogramme, FEM-Programme für Platten oder Scheibentragwerke) angewendet, so müssen die Bemessung wesentlicher Bauteile bzw. die Bemessungsschnittgrößen durch den Tragwerksplaner durch einfache Vergleichsrechnungen kontrolliert und dokumentiert werden.

Das Kriterium gilt als erfüllt, wenn räumliche Systeme durch Zerlegung in einfache ebene Systeme nachgewiesen werden können. Dazu zählen z. B. übliche Dachkonstruktionen (z. B. Pfetten-, Walmdächer).

„Besondere Stabilitätsuntersuchungen“ sind nicht:

- Knicknachweis einer Pendelstütze,
- Kippnachweis von Einfeldträgern, die mit dem zulässigen Abstand der Kippaussteifungen geführt werden und die aufgrund der Randbedingungen keine weitere Verfolgung der Stabilisierungskräfte erfordern.

„Besondere Verformungsuntersuchungen“ sind nicht:

- einfache Durchbiegungsnachweise an ebenen Systemen ohne Berücksichtigung von Einwirkungen aus Temperatur und Schwinden,
- Durchbiegungsnachweise, bei denen das Kriechen nur mit einem pauschalen Faktor berücksichtigt wird.

„Besondere Schwingungsuntersuchungen“ sind nicht:

- Ermittlungen der Eigenfrequenz am Einmassenschwinger oder an einfachen Einfeldträgern.

Unter das Kriterium fallen z.B. nicht:

- Berechnungen nach Theorie 2. Ordnung,
- Biegedrillknick- und Beulnachweise,
- Tragwerke, bei denen der Feuerwiderstand der tragenden Elemente mit Ingenieurmethoden bestimmt wird (sog. „heiße Bemessung“).

### 7. Kriterium

*Außergewöhnliche sowie dynamische Einwirkungen sind nicht vorhanden. Beanspruchungen aus Erdbeben müssen rechnerisch nicht verfolgt werden.*

Außergewöhnliche und dynamische Einwirkungen sind in DIN 1055-100 definiert.

Unter das Kriterium fallen dynamische Einwirkungen, die gemäß bauaufsichtlich eingeführtem Regelwerk bei der Berechnung durch ruhende Ersatzlasten ersetzt werden und für die kein Ermüdungsnachweis (Nachweis der Schwingbreite) erforderlich ist.

Unter das Kriterium fallen z.B. nicht:

- Tragwerke unter Anpralllasten durch LKW oder vergleichbar schwere Fahrzeuge,
- Kranbahnen,
- Brücken,
- schwingungsanfällige Bauwerke nach DIN 1055.

### 8. Kriterium

*Besondere Bauarten wie Spannbetonbau, Verbundbau, geklebte Holzkonstruktionen und geschweißte Aluminiumkonstruktionen werden nicht angewendet.*

Die Aufzählung ist beispielhaft und in Verbindung mit Kriterium 6 zu sehen.

Unter „besondere Bauarten“ fallen nicht:

- zugelassene Spannbetonhohldielen/Betonhohldielen mit Typenprüfung bei Einhaltung des festgelegten Anwendungsbereiches,

- andere zugelassene Fertigteilplatten mit Typenprüfung bei Einhaltung des festgelegten Anwendungsbereiches,
- Beton-Halbfertigteilelemente mit statisch mitwirkender Ortbetonschicht z.B. für Wände und Decken,
- Brettschichtholzquerschnitte als gerade Balken (z.B. Deckenbalken, Sparren und Pfetten),
- Wintergarten- und Treppenkonstruktionen nach Handwerksregeln.

Unter „besondere Bauarten“ fallen z.B. auch:

- Ganzglaskonstruktionen,
- Seiltragwerke,
- Nagelplattenbinder mit Stützweiten über 12 m.

Die Prüfpflicht für den Standsicherheitsnachweis entfällt nur, wenn alle Kriterien ausnahmslos zutreffen. Diese Feststellung trifft der Nachweisersteller. Die Einhaltung der Kriterien wird von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft.

**62.3.3** Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Brandschutznachweis für Gebäude der Gebäudeklasse 5 bzw. für Mittel- und Großgaragen, sofern der Bauherr keinen Prüfsachverständigen beauftragt.

Die Prüfung des Brandschutznachweises von Mittel- und Großgaragen, die keine selbstständigen Gebäude sind, bezieht den Brandschutz eines ggf. darüberliegenden Gebäudeteils (Ausnahme Gebäudeklasse 5 oder Sonderbau) nur soweit ein, wie er den Brandschutz der Garage berührt – z. B. bei gemeinsamen Rettungswegen.

**62.4.2** Art. 62 Abs. 4 Satz 2 gilt für alle bautechnischen Nachweise. Er gilt auch für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei Bauvorhaben, soweit der bautechnische Nachweis nicht prüfpflichtig ist (z. B. Bescheinigung einer Abweichung von Brandschutzanforderungen bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 3).

## **63. Abweichungen**

### **63.1.2** Vgl. Tz. 62.4.2.

Abweichungen können wie bisher von Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

(1) Wird ein bautechnischer Nachweis bauaufsichtlich geprüft oder durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, erstreckt sich die Prüfung/Bescheinigung auch auf die Abweichung.

(2) Ist ein bautechnischer Nachweis nach Art. 62 Abs. 4 Satz 1 an sich nicht zu prüfen, liegt aber eine Abweichung vor, kann der Bauherr anstelle einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen einholen. Ein Zulassungsverfahren findet

dann nicht statt; die Bescheinigung muss ab Baubeginn an der Baustelle vorliegen. Ob für die Feststellung der Voraussetzungen für die Abweichung der gesamte Nachweis zu prüfen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

**63.2.1.1** Vgl. Tz. 59.1.1 und 2. Art. 63 Abs. 2 Satz 1 gilt auch für unmittelbar auf die BauNVO gestützte Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (z. B. § 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

**63.2.1.2** Wird eine beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht begründet, ist sie zuzulassen, wenn sich ihre Genehmigungsfähigkeit auch ohne Begründung ergibt. Ist die beantragte Abweichung offenkundig und unter keinem Gesichtspunkt genehmigungsfähig, ist der Bau- oder isolierte Abweichungsantrag abzulehnen und nicht nach Art. 65 Abs. 2 Satz 1 eine Begründung zu fordern.

**63.3.1** Erteilt die Gemeinde eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1, unterrichtet sie die untere Bauaufsichtsbehörde. Ist für das verfahrensfreie Bauvorhaben eine Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erforderlich, entscheidet darüber die untere Bauaufsichtsbehörde in einem gesonderten Verfahren (Art. 63 Abs. 1 Satz 1).

## **64. Bauantrag, Bauvorlagen**

**64.2** Im Fall der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage mit Arbeitsstätten mit einem höheren Gefährdungspotential ist eine weitere Ausfertigung der Bauvorlagen vorzulegen, die die Bauaufsichtsbehörde an das Gewerbeaufsichtsamt der zuständigen Regierung weiterleitet (§ 2 Satz 3 BauVorIV). Die Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt hat unverzüglich zu erfolgen; dem Gewerbeaufsichtsamt ist eine Kopie der abschließenden Entscheidung (Baugenehmigung/Ablehnung des Bauantrags) zu übermitteln.

Ein höheres Gefährdungspotential liegt vor, wenn in der baulichen Anlage mit Arbeitsstätten die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Schadens oder einer Gesundheitsbeeinträchtigung bzw. die Schwere eines eingetretenen Schadens oder einer Gesundheitsbeeinträchtigung mehr als durchschnittlich ist und daher weitergehende betriebsspezifische Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Gefährdungen können sich beispielsweise ergeben durch Gefahr bringende Bewegungen an Maschinen und Einrichtungen, elektrische Spannungen, Absturz, Lärm, Vibrationen, Strahlung, Gefahrstoffe, explosionsgefährliche Stoffe, Infektionsgefahren, wechselnde Gegebenheiten oder Arbeitsabläufe sowie durch ungünstige Klimaverhältnisse.

Bei den in § 2 Satz 3 Halbsatz 2 BauVorIV genannten Arbeitsstätten liegt in der Regel kein höheres Gefährdungspotential vor. Gleichwohl kann auch in diesen Arbeitsstätten beispielsweise aufgrund der Betriebsgröße, der Anzahl der Beschäftigten, der Gestaltung oder Lage der Arbeitsplätze oder der technischen Einrichtungen ein höheres Gefährdungspotential vorliegen. Sofern Unklarheiten darin bestehen, ob dies in der zu beurteilenden baulichen Anlage mit Arbeitsstätten tatsächlich gegeben ist, sollte eine weitere Ausfertigung vorgelegt werden.

Bei Zweifelsfragen verweist die Bauaufsichtsbehörde auf das Gewerbeaufsichtsamt.

### **65.1.1.1 Beteiligung anderer Stellen**

Im Baugenehmigungsverfahren sind nur solche Stellen anzuhören, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (Nr. 1) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (Nr. 2). Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilhaber am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungs(un)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen. So ist z. B. die Einschaltung des Heimatpflegers nicht regelmäßig geboten, sondern kann z. B. in ortsgestalterisch besonders problematischen Einzelfällen in Betracht kommen. Die Beteiligung einer dritten Stelle ist auch dann nicht erforderlich, wenn die Bauaufsichtsbehörde selbst sachkundig ist.

**65.1.1.2** Die Zustimmung der Stelle ist in entsprechender Anwendung des Art. 66 Abs. 1 Sätze 1 und 2 auf den maßgeblichen Bauvorlagen anzubringen. Stimmen mehrere Stellen zu, sind die Zustimmungen auf einem einheitlichen Plansatz anzubringen.

**65.2.1** Die Aufforderung zur Mängelbeseitigung erfolgt schriftlich. Die Beweislast für den Fristablauf trifft die Bauaufsichtsbehörde, sodass sich im Einzelfall förmliche Zustellung empfehlen kann.

**65.2.2** Werden die Mängel nicht fristgerecht beseitigt, sind die nach Art. 8 Abs. 2 KG angefallenen Gebühren festzusetzen. Die Bauaufsichtsbehörde kann (klarstellend) das Verfahren durch Bescheid einstellen oder (im Streitfall) durch Bescheid feststellen, dass der Bauantrag als zurückgenommen gilt.

## **73. Bauaufsichtliche Zustimmung**

**73.5.1** Die verfahrensrechtliche Privilegierung der Bauvorhaben der Landkreise und Gemeinden setzt voraus, dass die in Art. 73 Abs. 1 Satz 1 genannten Bediensteten mit der Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung betraut sind; auf Satz 1 Nr. 1 wird nur deshalb nicht verwiesen, weil die förmliche Einrichtung einer Baudienststelle nicht gefordert wird.

## **77. Bauüberwachung**

**77.2.1.2** Die Überwachung bezieht sich auf die Verwirklichung des geprüften Brandschutznachweises (bzw. Umsetzung des Brandschutzkonzepts); sie kann stichprobenartig erfolgen.

**77.3.1** Folgende eingeschossige landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude mit Grundflächen größer als 500 m<sup>2</sup> und nicht mehr als 1600 m<sup>2</sup>, freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und herkömmlichen Dachkonstruktionen bedürfen ebenfalls keiner Überwachung der Bauausführung durch den Ersteller des Standsicherheitsnachweises nach Art. 62 Abs. 2 Satz 1:

- Mauerwerksbauten mit Ringankern im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,



- in Köcher- oder Blockfundamente eingespannte Stützen (keine Rahmen) mit Mauerwerk als Ausfachung und mit Ringankern, im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- Außenwände in Stahlbetonbauweise.

Die freie Stützweite ist der Abstand zwischen zwei benachbarten Auflagerpunkten eines Bauteils; Auflagerpunkte sind auch Zwischenstützen.

## 83. Übergangsrecht

**83.1** Art. 83 Abs. 1 betrifft lediglich das Verfahrensrecht. Die Frage, welches materielle Recht anzuwenden ist, richtet sich nach allgemeinen Regeln. Regelmäßig anzuwenden ist danach das zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag geltende Recht. Ergeben sich daraus unbillige Härten, kommt die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 in Betracht. *Eingeleitet* ist das Verfahren mit der Einreichung des Antrags bei der Gemeinde (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 1).

Die Erklärung des Bauherrn, dass das neue Recht Anwendung finden soll, hat gegenüber der Gemeinde zu erfolgen, solange der Bauantrag noch dort anhängig ist, im Übrigen ist die Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Der Bauherr kann sich nur insgesamt für das neue Recht entscheiden, d.h. er kann sich nicht aus altem und neuem Recht das für einzelne Aspekte für ihn Günstigere aussuchen.

**83.5** Dass der Landkreis oder die Gemeinde die Anwendung des neuen Rechts „beantragen“ können, bedeutet nicht, dass dieser „Antrag“ verbeschieden werden muss. Allein durch den Antrag tritt die Rechtsfolge, d.h. die Anwendbarkeit des neuen Rechts, ein.

**83.6** Auf der Grundlage von Ausschluss- oder Beschränkungssatzungen für Stellplätze nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO a. F. kann nunmehr keine Stellplatzablösung mehr nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 a. F. gefordert werden. Entsprechende Satzungen wirken sich daher lediglich dadurch aus, dass sie eine Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze – ggf. auf Null – regeln.

Den unteren Bauaufsichtsbehörden wird anheimgegeben, Gemeinden, Bauherrn und Öffentlichkeit über die Rechtsänderungen und das Übergangsrecht in nach den jeweiligen Verhältnissen angemessener Weise zu unterrichten.

gez.

Jäde

Ltd. Ministerialrat

# **Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV)**

vom 10. November 2007

letzte Änderung vom 23. Dezember 2020

---

Auf Grund von Art. 80 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) und Art. 7 Abs. 2 des Bayerischen Abgrabungsgesetzes (BayAbgrG) vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532, 535, BayRS 2132-2-I) erlässt das Bayerische Staatsministerium des Innern folgende Verordnung:

---

## **Erster Teil**

### **Allgemeines**

#### **§ 1 Begriff, Beschaffenheit**

- (1) <sup>1</sup>Bauvorlagen sind die einzureichenden Unterlagen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags (Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO), für die Anzeige der beabsichtigten Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO) oder für die Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO) erforderlich sind. <sup>2</sup>Bautechnische Nachweise gelten auch dann als Bauvorlagen im Sinn dieser Verordnung, wenn sie der Bauaufsichtsbehörde nicht vorzulegen sind.
- (2) <sup>1</sup>Bauvorlagen müssen aus alterungsbeständigem Papier oder gleichwertigem Material lichtbeständig hergestellt sein und dem Format DIN A4 entsprechen oder auf diese Größe gefaltet sein. <sup>2</sup>Art. 3a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) bleibt unberührt.
- (3) Hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Vordrucke öffentlich bekannt gemacht, sind diese zu verwenden.
- (4) Die Bauaufsichtsbehörde darf ein Modell oder weitere Nachweise verlangen, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist.
- (5) Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Bauvorlagen nach dem Zweiten Teil und einzelne Angaben in den Bauvorlagen sowie auf bautechnische Nachweise einschließlich deren Prüfung und deren Bescheinigung durch Prüfsachverständige verzichten, soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

#### **§ 2 Anzahl**

<sup>1</sup>Bauvorlagen sind dreifach, ist die Gemeinde zugleich Bauaufsichtsbehörde, zweifach einzureichen.

<sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Mehrfertigungen verlangen, soweit dies zur Beteiligung von Stellen nach Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO (Sternverfahren) erforderlich ist; die Mehrfertigungen müssen nicht nach Art. 51 Abs. 2 Satz 2, Art. 64 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BayBO unterschrieben sein.

<sup>3</sup>Im Fall der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage mit Arbeitsstätten mit einem höheren Gefährdungspotenzial ist eine weitere Ausfertigung vorzulegen, die die Bauaufsichtsbehörde an das Gewerbeaufsichtsamt der zuständigen Regierung weiterleitet; ein höheres Gefährdungspotenzial liegt in der Regel nicht vor bei

1. Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
2. Gesundheitseinrichtungen, ausgenommen Krankenhäuser,
3. Heimen und sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen, ausgenommen Werkstätten für Menschen mit Behinderung,
4. Gast- und Beherbergungsstätten und Lagereinrichtungen mit voraussichtlich weniger als 20 Beschäftigten,
5. Büro- und Verwaltungsgebäuden,
6. Anlagen des Dienstleistungs- sowie des Verlags- und Mediengewerbes, ausgenommen Anlagen des Druckgewerbes,
7. Anlagen des Bau- und Elektroinstallationsgewerbes,
8. Verkaufsstätten mit einer Fläche von weniger als 2 000 m<sup>2</sup>,
9. Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei,
10. Anlagen von Verkehrsbetrieben, ausgenommen Anlagen zum Güterumschlag,
11. Anlagen von Versorgungsbetrieben, ausgenommen Anlagen zum Güterumschlag.

## **Zweiter Teil**

### **Vorzulegende Bauvorlagen**

#### **§ 3 Bauliche Anlagen**

Vorzulegen sind:

1. ein aktueller Auszug aus dem Katasterwerk und, soweit es sich nicht um Änderungen baulicher Anlagen handelt, bei denen Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden, der Lageplan (§ 7),
2. die Bauzeichnungen (§ 8),
3. die Baubeschreibung (§ 9),

4. bei Sonderbauten der Nachweis der Standsicherheit (§ 10), soweit er bauaufsichtlich geprüft wird, andernfalls die Erklärung des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs der **Anlage 2**,
5. der Nachweis des Brandschutzes (§ 11), soweit er bauaufsichtlich geprüft wird und nicht bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten ist,
6. die erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt,
7. bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen darüber enthält, eine Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung,
8. soweit erforderlich, die Erklärung der Übernahme einer Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO,
9. erforderliche Abweichungsanträge (Art. 63 BayBO).

#### **§ 4 Werbeanlagen**

(1) Vorzulegen sind:

1. ein aktueller Auszug aus dem Katasterwerk mit Einzeichnung des Standorts,
2. eine Zeichnung (Abs. 2) und Beschreibung (Abs. 3) oder eine andere geeignete Darstellung der Werbeanlage, wie ein farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage,
3. bei Sonderbauten der Nachweis der Standsicherheit (§ 10), soweit er bauaufsichtlich geprüft wird, andernfalls die Erklärung des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs der Anlage 2.

(2) Die Zeichnung muss die Darstellung der Werbeanlage und ihre Maße, auch bezogen auf den Standort und auf Anlagen, an denen die Werbeanlage angebracht oder in deren Nähe sie aufgestellt werden soll, sowie Angaben über die Farbgestaltung enthalten.

(3) In der Beschreibung sind die Art und die Beschaffenheit der Werbeanlage sowie, soweit erforderlich, die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu benachbarten Signalanlagen und Verkehrszeichen anzugeben.

#### **§ 5 Vorbescheid**

Vorzulegen sind diejenigen Bauvorlagen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

#### **§ 6 Beseitigung von Anlagen**

Vorzulegen sind:

1. ein Lageplan, der die Lage der zu beseitigenden Anlagen unter Bezeichnung des Grundstücks nach Katasterwerk sowie nach Straße und Hausnummer darstellt (§ 7),
2. in den Fällen des Art. 57 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO, die Erklärung des Tragwerkplaners über die Standsicherheit angebaute Gebäude.

## **Dritter Teil**

### **Inhalt der Bauvorlagen**

#### **§ 7 Auszug aus dem Katasterwerk, Lageplan**

(1) <sup>1</sup>Der Auszug aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) muss das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellen. <sup>2</sup>Das Baugrundstück ist zu kennzeichnen. <sup>3</sup>Der Auszug ist mit dem Namen des Bauherrn, der Bezeichnung des Bauvorhabens und dem Datum des dazugehörigen Bauantrags oder der Unterlagen nach Art. 58 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO zu beschriften.

(2) <sup>1</sup>Der Lageplan ist auf der Grundlage des Auszugs aus dem Katasterwerk zu erstellen. <sup>2</sup>Dabei ist ein Maßstab nicht kleiner als 1:1000 zu verwenden. <sup>3</sup>Ein größerer Maßstab ist zu wählen, wenn es für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. <sup>4</sup>Der Auszug muss jeweils von der katasterführenden Behörde (Art. 12 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes – VermKatG) beglaubigt oder durch ein automatisiertes Abrufverfahren gemäß Art. 11 Abs. 2 VermKatG zum Zweck der Bauvorlage abgerufen worden sein.

(3) Der Lageplan muss, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist, enthalten:

1. den Maßstab und die Nordrichtung,
2. die katastermäßigen Flächen, Flurstücksnummern und die Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke,
3. die im Grundbuch geführte Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke mit den jeweiligen Eigentümerangaben,
4. die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung,
5. Baudenkmäler einschließlich Ensembles sowie geschützte Teile von Natur und Landschaft auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken,
6. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation und Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, sowie deren Abstände zu der geplanten baulichen Anlage,
7. die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, der Straßenklasse und der Höhenlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem,
8. Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr,
9. die Festsetzungen eines Bebauungsplans für das Baugrundstück über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,

10. die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Außenmaße, der Dachform und der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zur Straße,
11. die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem,
12. die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zu- und Abfahrten, der Anzahl, Lage und Größe der Kinderspielplätze, der Stellplätze und der Flächen für die Feuerwehr,
13. die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen der geplanten baulichen Anlagen und der bestehenden Anlagen auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken,
14. die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu oberirdischen Gewässern,
15. geschützten Baumbestand.

(4) Der Inhalt des Lageplans nach Abs. 3 ist auf besonderen Blättern in geeignetem Maßstab darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde.

(5) <sup>1</sup>Im Lageplan sind die Zeichen oder Farben der Anlage 1 zu verwenden; im Übrigen ist die Planzeichenverordnung 1990 entsprechend anzuwenden. <sup>2</sup>Sonstige Darstellungen sind zu erläutern.

## **§ 8 Bauzeichnungen**

(1) <sup>1</sup>Für die Bauzeichnungen ist ein Maßstab von 1:100 zu verwenden. <sup>2</sup>Ein größerer Maßstab ist zu wählen, wenn er zur Darstellung der erforderlichen Eintragung notwendig ist; ein kleinerer Maßstab kann gewählt werden, wenn er dafür ausreicht.

(2) In den Bauzeichnungen sind darzustellen:

1. die Grundrisse aller Geschosse mit Angabe der vorgesehenen Nutzung der Räume und mit Einzeichnung der
  - a) Treppen,
  - b) lichten Durchgangsmaße der Türen sowie deren Art, Anordnung und Aufschlagrichtung an und in Rettungswegen,
  - c) Abgasanlagen,
  - d) Räume für die Aufstellung von Feuerstätten unter Angabe der Nennleistung sowie der Räume für die Brennstofflagerung unter Angabe der vorgesehenen Art und Menge des Brennstoffes,
  - e) Aufzugsschächte, Aufzüge und der nutzbaren Grundflächen der Fahrkörbe von Personenaufzügen,
  - f) Installationsschächte, -kanäle und Lüftungsleitungen, soweit sie raumabschließende Bauteile durchdringen,

g) Räume für die Aufstellung von Lüftungsanlagen,

2. die Schnitte, aus denen folgende Punkte ersichtlich sind:

a) die Gründung der geplanten baulichen Anlage und, soweit erforderlich, die Gründungen anderer baulicher Anlagen,

b) der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche,

c) die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem,

d) die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der geplanten Geländeoberfläche,

e) die lichten Raumhöhen,

f) der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis,

g) die Wandhöhe im Sinn des Art. 6 Abs. 4 BayBO,

h) die Dachhöhen und Dachneigungen,

3. die Ansichten der geplanten baulichen Anlage mit dem Anschluss an Nachbargebäude unter Angabe von Baustoffen und Farben, der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche sowie des Straßengefälles.

(3) In den Bauzeichnungen sind anzugeben:

1. der Maßstab und die Maße,

2. die wesentlichen Bauprodukte und Bauarten,

3. die Rohbaumaße der Fensteröffnungen in Aufenthaltsräumen,

4. bei Änderung baulicher Anlagen die zu beseitigenden und die geplanten Bauteile.

(4) In den Bauzeichnungen sind die Zeichen oder Farben der Anlage 1 zu verwenden.

## **§ 9 Baubeschreibung**

<sup>1</sup>In der Baubeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht im Lageplan und den Bauzeichnungen enthalten sind. <sup>2</sup>Die Gebäudeklasse und die Höhe im Sinn des Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO sind anzugeben. <sup>3</sup>Die Baukosten der baulichen Anlagen einschließlich der dazugehörenden Wasserversorgungsanlagen auf dem Baugrundstück sind anzugeben.

## **§ 10 Standsicherheitsnachweis**

(1) Für den Nachweis der Standsicherheit tragender Bauteile einschließlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sind eine Darstellung des gesamten

statischen Systems sowie die erforderlichen Konstruktionszeichnungen, Berechnungen und Beschreibungen vorzulegen.

(2) <sup>1</sup>Die statischen Berechnungen müssen die Standsicherheit der baulichen Anlagen und ihrer Teile nachweisen. <sup>2</sup>Die Beschaffenheit des Baugrunds und seine Tragfähigkeit sind anzugeben. <sup>3</sup>Soweit erforderlich, ist nachzuweisen, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden.

(3) Die Standsicherheit kann auf andere Weise als durch statische Berechnungen nachgewiesen werden, wenn hierdurch die Anforderungen an einen Standsicherheitsnachweis in gleichem Maße erfüllt werden.

## **§ 11 Brandschutznachweis**

(1) Für den Nachweis des Brandschutzes sind im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung, soweit erforderlich, anzugeben:

1. das Brandverhalten der Baustoffe (Baustoffklasse) und die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (Feuerwiderstandsklasse) entsprechend den Benennungen nach Art. 24 BayBO oder entsprechend den Klassifizierungen nach den Anlagen zur Bauregelliste A Teil 1,
2. die Bauteile, Einrichtungen und Vorkehrungen, an die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden, wie Brandwände und Decken, Trennwände, Unterdecken, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren, Öffnungen zur Rauchableitung, einschließlich der Fenster nach Art. 33 Abs. 8 Satz 2 BayBO,
3. die Nutzungseinheiten, die Brand- und Rauchabschnitte,
4. die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände innerhalb und außerhalb des Gebäudes,
5. der erste und zweite Rettungsweg nach Art. 31 BayBO, insbesondere notwendige Treppenräume, Ausgänge, notwendige Flure, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen einschließlich der Fenster, die als Rettungswege nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO dienen, unter Angabe der lichten Maße und Brüstungshöhen,
6. die Flächen für die Feuerwehr, Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge,
7. die Löschwasserversorgung.

(2) <sup>1</sup>Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen müssen, soweit es für die Beurteilung erforderlich ist, zusätzlich Angaben gemacht werden, insbesondere über:

1. brandschutzrelevante Einzelheiten der Nutzung, insbesondere auch die Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen sowie Explosions- oder erhöhte Brandgefahren, Brandlasten, Gefahrstoffe und Risikoanalysen,
2. Rettungswegbreiten und -längen, Einzelheiten der Rettungswegführung und -ausbildung einschließlich Sicherheitsbeleuchtung und -kennzeichnung,



3. technische Anlagen und Einrichtungen zum Brandschutz, wie Branderkennung, Brandmeldung, Alarmierung, Brandbekämpfung, Rauchableitung, Rauchfreihaltung,
4. die Sicherheitsstromversorgung,
5. die Bemessung der Löschwasserversorgung, Einrichtungen zur Löschwasserentnahme sowie die Löschwasserrückhaltung,
6. betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Brandverhütung, Brandbekämpfung und Rettung von Menschen und Tieren wie Feuerwehrplan, Brandschutzordnung, Werkfeuerwehr, Bestellung von Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräften.

<sup>2</sup>Anzugeben ist auch, weshalb es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf (Art. 54 Abs. 3 Satz 2 BayBO). <sup>3</sup>Der Brandschutznachweis kann auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts dargestellt werden.

## **§ 12 Nachweise für Schall- und Erschütterungsschutz**

Die Berechnungen müssen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

## **§ 13 Übereinstimmungsgebot**

Die Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Konstruktionszeichnungen sowie sonstige Zeichnungen und Beschreibungen, die den bautechnischen Nachweisen zugrunde liegen, müssen miteinander übereinstimmen und gleiche Positionsangaben haben.

# **Vierter Teil**

## **Abgrabungsplan**

## **§ 14 Abgrabungsplan**

<sup>1</sup>Für den Abgrabungsplan (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayAbgrG) gelten die Vorschriften des Ersten bis Dritten Teils entsprechend. <sup>2</sup>In den Fällen des Art. 8 BayAbgrG bleiben weitergehende Anforderungen nach Abschnitt III des Fünften Teils BayVwVfG unberührt.

# **Fünfter Teil**

## **Bauzustandsanzeigen**

## **§ 15 Baubeginnsanzeige**

(1) <sup>1</sup>Soweit bautechnische Nachweise nicht bauaufsichtlich geprüft und nicht durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden, ist eine Erklärung des jeweiligen Nachweiserstellers nach den Art. 62 Abs. 2, Art. 62a Abs. 1 und Art. 62b Abs. 1 BayBO über die Erstellung des

bautechnischen Nachweises spätestens mit der Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8, Art. 58 Abs. 5 Satz 2 BayBO) vorzulegen. <sup>2</sup>Wird das Bauvorhaben abschnittsweise ausgeführt, muss die Erklärung spätestens bei Beginn der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts vorliegen.

(2) Für die nach Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 BayBO vorzulegenden Bescheinigungen nach den Art. 62a Abs. 2, Art. 62b Abs. 2 BayBO gilt Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

(3) Muss der Standsicherheitsnachweis bei Bauvorhaben nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO nicht bauaufsichtlich geprüft und nicht durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden, ist spätestens mit der Baubeginnsanzeige eine Erklärung des Tragwerksplaners hierüber nach Maßgabe des Kriterienkatalogs der Anlage 2 vorzulegen. Dies gilt nicht für Bauvorhaben nach Art. 62a Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BayBO.

## **§ 16 Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme**

Sind bei einem Bauvorhaben wiederkehrende bauaufsichtliche Prüfungen durch Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 oder 5 BayBO oder im Einzelfall vorgeschrieben, ist mit der Anzeige nach Art. 78 Abs. 2 Satz 1 BayBO über die in Art. 78 Abs. 2 Satz 2 BayBO genannten Bescheinigungen und Bestätigungen hinaus der Brandschutznachweis (§ 11) vorzulegen, soweit er nicht bauaufsichtlich geprüft ist.

## **Sechster Teil**


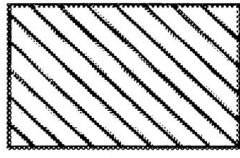
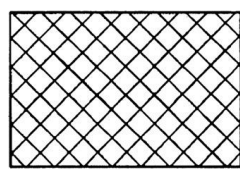
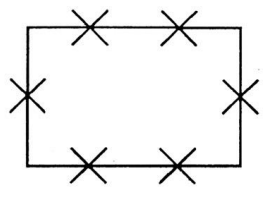
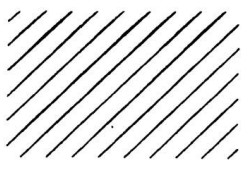
### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

## **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft.

## **Anlage 1**

### **Zeichen und Farben für Bauvorlagen (zu § 7 Abs. 5 und § 8 Abs. 4)**

	Zeichen:	Farbe:
1. Grenzen des Grundstücks		Violett
2. vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile		Grau
3. geplante bauliche Anlagen oder Bauteile		Rot
4. zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile		Gelb
5. Flächen, auf denen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen sind		Braun

## Anlage 2

### Kriterienkatalog nach § 15 Abs. 3

Sind die nachfolgenden Kriterien ausnahmslos erfüllt, ist eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht erforderlich:

1. Die Baugrundverhältnisse sind eindeutig und erlauben eine übliche Flachgründung entsprechend DIN 1054. Ausgenommen sind Gründungen auf setzungsempfindlichem Baugrund.

2. Bei erddruckbelasteten Gebäuden beträgt die Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche maximal 4 m. Einwirkungen aus Wasserdruck müssen rechnerisch nicht berücksichtigt werden.
3. Angrenzende bauliche Anlagen oder öffentliche Verkehrsflächen werden nicht beeinträchtigt. Nachzuweisende Unterfangungen oder Baugrubensicherungen sind nicht erforderlich.
4. Die tragenden und aussteifenden Bauteile gehen im Wesentlichen bis zu den Fundamenten unversetzt durch. Ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung, auch für Teilbereiche, ist nicht erforderlich.
5. Die Geschossdecken sind linienförmig gelagert und dürfen für gleichmäßig verteilte Lasten ( $\text{kN/m}^2$ ) und Linienlasten aus nichttragenden Wänden ( $\text{kN/m}$ ) bemessen werden. Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung erhalten keine Einzellasten.
6. Die Bauteile der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage selbst können mit einfachen Verfahren der Baustatik berechnet oder konstruktiv festgelegt werden. Räumliche Tragstrukturen müssen rechnerisch nicht nachgewiesen werden. Besondere Stabilitäts-, Verformungs- und Schwingungsuntersuchungen sind nicht erforderlich.
7. Außergewöhnliche sowie dynamische Einwirkungen sind nicht vorhanden. Beanspruchungen aus Erdbeben müssen rechnerisch nicht verfolgt werden.
8. Besondere Bauarten wie Spannbetonbau, Verbundbau, Leimholzbau und geschweißte Aluminiumkonstruktionen werden nicht angewendet.

# **Verordnung über bauordnungsrechtliche Regelungen für Bauprodukte und Bauarten (Bauprodukte- und Bauartenverordnung – BauPAV\*)**

vom 20. September 1999

letzte Änderung vom 17. Dezember 2021

---

---

## **Teil 1 Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen nach Art. 23 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**

### **§ 1 Anerkennung**

(1) Eine natürliche oder juristische Person kann anerkannt werden als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (Art. 19 BayBO),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
3. Zertifizierungsstelle (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (Art. 21 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach Art. 15 Abs. 6 und Art. 22 Nr. 2 BayBO oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach Art. 22 Nr. 1 BayBO,

wenn sie die Voraussetzungen nach § 2 erfüllt.

(2) <sup>1</sup>Zweitniederlassungen von nach Abs. 1 anerkannten Prüf- und Überwachungsstellen bedürfen der Anerkennung. <sup>2</sup>Zweitniederlassungen von nach Abs. 1 anerkannten Zertifizierungsstellen haben das erstmalige Tätigwerden vorher der Anerkennungsbehörde anzuzeigen. <sup>3</sup>Die Anerkennungsbehörde soll das Tätigwerden der Zertifizierungsstellen nach Satz 2 untersagen, wenn die Voraussetzungen des § 2 nicht erfüllt sind. <sup>4</sup>§ 3 gilt mit der Maßgabe, dass die im Verfahren nach Abs. 1 bereits erbrachten Nachweise keiner erneuten Prüfung bedürfen.

(3) <sup>1</sup>Die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle erfolgt für einzelne Bauprodukte oder Bauarten. <sup>2</sup>Eine Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle kann für mehrere Bauprodukte oder Bauarten anerkannt werden.

(4) Die Anerkennung kann zugleich als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle auch für das gleiche Bauprodukt oder die gleiche Bauart erfolgen, wenn die jeweiligen Anerkennungs Voraussetzungen erfüllt sind.

(5) <sup>1</sup>Die Anerkennung kann auf höchstens fünf Jahre befristet werden. <sup>2</sup>Für die Verlängerung der Anerkennung gilt Art. 69 Abs. 2 BayBO entsprechend.

### **§ 2 Anerkennungs Voraussetzungen**

(1) <sup>1</sup>Die Prüf-, die Überwachungs- und die Zertifizierungsstellen müssen über eine ausreichende Zahl an Beschäftigten mit der für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Ausbildung und beruflichen Erfahrung verfügen und über eine Person verfügen, der die Aufsicht über die mit den Prüfungs-, Überwachungs- und Zertifizierungstätigkeiten betrauten Beschäftigten obliegt (Leiter). <sup>2</sup>Der Leiter und, wenn ein Stellvertreter bestellt ist, der Stellvertreter müssen ein für den Tätigkeitsbereich der Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle geeignetes technisches oder naturwissenschaftliches Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule erfolgreich abgeschlossen haben, über die erforderlichen Kenntnisse der deutschen Sprache verfügen und

1. für Prüfstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 eine insgesamt mindestens fünfjährige Berufserfahrung im Bereich der Prüfung, Überwachung oder der Zertifizierung von Bauprodukten oder Bauarten für den jeweiligen Produktbereich,
2. für Prüfstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Prüfung von Bauprodukten oder Bauarten für den jeweiligen Produktbereich,
3. für Zertifizierungsstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 eine insgesamt mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Prüfung, Überwachung oder Zertifizierung von Bauprodukten oder Bauarten oder vergleichbarer Tätigkeiten für den jeweiligen Produktbereich,
4. für Überwachungsstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Überwachung von Bauprodukten und Bauarten für den jeweiligen Produktbereich,
5. für Prüfstellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im jeweiligen Aufgabenbereich

nachweisen.

(2) <sup>1</sup>Übt der Leiter einer Prüfstelle diese Aufgabe nicht hauptberuflich aus, muss ein hauptberuflicher Stellvertreter bestellt sein. <sup>2</sup>Ferner kann verlangt werden, dass neben einem hauptberuflichen Leiter ein hauptberuflicher Stellvertreter und neben einem nicht hauptberuflichen Leiter zwei hauptberufliche Stellvertreter in der Prüfstelle tätig sind, wenn dies nach Art und Umfang der Tätigkeit erforderlich ist.

(3) <sup>1</sup>Der Leiter der Prüf-, der Überwachungs- und der Zertifizierungsstelle und der Stellvertreter dürfen

1. die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht verloren haben und
2. durch gerichtliche Anordnung nicht in der Verfügung über ihr Vermögen beschränkt sein.

<sup>2</sup>Sie müssen

1. die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen und
2. die Gewähr dafür bieten, dass sie neben ihren Leitungsaufgaben andere Tätigkeiten nur in solchem Umfang ausüben werden, dass die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten gewährleistet ist.

<sup>3</sup>Satz 1 gilt auch in Fällen vergleichbarer Feststellungen aus anderen Staaten.

(4) Die Prüf-, die Überwachungs- und die Zertifizierungsstellen müssen ferner verfügen über

1. die erforderlichen Räumlichkeiten und die erforderliche technische Ausstattung,
2. schriftliche Anweisungen für die Durchführung ihrer Aufgaben und für die Benutzung und Wartung der erforderlichen Prüfvorrichtungen sowie

3. ein System zur Aufzeichnung und Dokumentation ihrer Tätigkeiten.

(5) <sup>1</sup>Die Prüf-, die Überwachungs- und die Zertifizierungsstellen müssen die Gewähr dafür bieten, dass sie, insbesondere der Leiter und der Stellvertreter, unparteilich sind. <sup>2</sup>Hierzu kann verlangt werden, dass für den jeweiligen Anerkennungsbereich ein Fachausschuss einzurichten ist. <sup>3</sup>Er unterstützt den Leiter der Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle in allen Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsvorgängen, insbesondere bei der Bewertung der Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsergebnisse, und spricht hierfür Empfehlungen aus. <sup>4</sup>Dem Fachausschuss müssen mindestens drei unabhängige Personen sowie der Leiter der Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle angehören. <sup>5</sup>Die Anerkennungsbehörde kann die Berufung weiterer unabhängiger Personen verlangen.

(6) <sup>1</sup>Prüf- und Überwachungsstellen dürfen Unteraufträge für bestimmte Aufgaben nur an gleichfalls dafür anerkannte Prüf- oder Überwachungsstellen oder an solche Stellen, die in das Anerkennungsverfahren einbezogen waren, erteilen. <sup>2</sup>Zertifizierungsstellen dürfen keine Unteraufträge erteilen.

### **§ 3 Antrag und Antragsunterlagen**

(1) <sup>1</sup>Die Anerkennung ist schriftlich bei der Anerkennungsbehörde zu beantragen. <sup>2</sup>Anerkennungsbehörde ist die nach § 9 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen bestimmte Behörde.

(2) Mit der Antragsstellung sind folgende Unterlagen einzureichen:

1. Angabe, auf welche Tätigkeit im Sinn des § 1 Abs. 1 sich die Anerkennung beziehen soll,
2. Angaben zum Bauprodukt oder zur Bauart, für die eine Anerkennung beantragt wird, wobei auf Technische Baubestimmungen nach Art. 81a BayBO Bezug genommen werden kann,
3. Angaben zur Person und Qualifikation des Leiters und des Stellvertreters, zum leitenden und sachbearbeitenden Personal und deren Berufserfahrung,
4. Angaben über wirtschaftliche und rechtliche Verbindungen der antragsstellenden natürlichen oder juristischen Person, des Leiters, des Stellvertreters und der Beschäftigten zu einzelnen Herstellern und Anwendern,
5. Angaben zu den Räumlichkeiten und zur technischen Ausstattung,
6. Angabe des Geburtsdatums des Leiters und des Stellvertreters,
7. Angaben zu Unterauftragnehmern,
8. einschlägige Zulassungen und Akkreditierungen aus anderen Staaten.

(3) Die Anerkennungsbehörde kann Gutachten über die Erfüllung einzelner Anerkennungsvoraussetzungen einholen.

(4) Sind der Antrag und die Antragsunterlagen unvollständig oder weisen sie sonst erhebliche Mängel auf und werden die Mängel innerhalb einer von der Anerkennungsbehörde gesetzten Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

(5) <sup>1</sup>Die Anerkennungsbehörde entscheidet innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen. <sup>2</sup>Sie kann diese Frist um bis zu zwei Monate verlängern. <sup>3</sup>Die Verlängerung ist zu begründen und dem Antragsteller vor Ablauf der ursprünglichen Frist mitzuteilen.

(6) Verfahren nach dieser Verordnung können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt werden.

### **§ 4 Allgemeine Pflichten**

Die Prüf-, die Überwachungs- und die Zertifizierungsstellen müssen

1. im Rahmen ihrer Anerkennung und Kapazitäten von allen Herstellern der Bauprodukte oder Anwendern von Bauarten in Anspruch genommen werden können,
2. sich vergewissern, dass der Hersteller oder der Anwender für dasselbe Bauprodukt oder dieselbe Bauart gleichzeitig keine weitere Stelle für dieselbe Aufgabe in Anspruch nimmt,
3. die Vertraulichkeit auf allen ihren Organisationsebenen sicherstellen,
4. der Anerkennungsbehörde auf Verlangen Gelegenheit zur Überprüfung geben,
5. regelmäßig an einem von der Anerkennungsbehörde vorgeschriebenen Erfahrungsaustausch der für das Bauprodukt anerkannten Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstellen teilnehmen,
6. ihr technisches Personal hinsichtlich neuer Entwicklungen im Rahmen der Anerkennung fortbilden und die technische Ausstattung warten, so erneuern und ergänzen, dass die Anerkennungsvoraussetzungen während des gesamten Anerkennungszeitraums erfüllt sind,
7. Aufzeichnungen über die einschlägigen Qualifikationen, die Fortbildung und die berufliche Erfahrung ihrer Beschäftigten führen und fortschreiben,
8. Anweisungen erstellen, aus denen sich die Pflichten und Verantwortlichkeiten der Beschäftigten ergeben und diese fortschreiben,
9. die Erfüllung der Pflichten nach den Nrn. 5 bis 8 sowie nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zusammenfassend dokumentieren und dem Personal zugänglich machen und
10. einen Wechsel des Leiters der Stelle oder des Stellvertreters sowie wesentliche Änderungen in der gerätetechnischen Ausrüstung sowie Änderungen, die dazu führen, dass die Anerkennungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind, der Anerkennungsbehörde unverzüglich anzeigen.

## **§ 5 Besondere Pflichten**

(1) <sup>1</sup>Prüfstellen und Überwachungsstellen dürfen nur Prüfgeräte verwenden, die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik geprüft sind. <sup>2</sup>Sie müssen sich hierzu an von der Anerkennungsbehörde geforderten Vergleichsuntersuchungen beteiligen.

(2) <sup>1</sup>Die Prüf-, die Überwachungs- und die Zertifizierungsstellen haben Berichte über ihre Prüf-, ihre Überwachungs- und ihre Zertifizierungstätigkeiten anzufertigen und zu dokumentieren. <sup>2</sup>Die Berichte müssen mindestens Angaben zum Gegenstand, zum beteiligten Personal, zu den angewandten Verfahren entsprechend den technischen Anforderungen, zu den Ergebnissen und zum Herstellwerk enthalten. <sup>3</sup>Die Berichte haben ferner Angaben zum Prüfdatum, Zertifizierungsdatum oder zum Überwachungszeitraum zu enthalten. <sup>4</sup>Die Berichte sind vom Leiter der Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle oder dem Stellvertreter zu unterzeichnen. <sup>5</sup>Sie sind fünf Jahre aufzubewahren und der Anerkennungsbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle auf Verlangen vorzulegen.

## **§ 6 Erlöschen und Widerruf**

(1) Die Anerkennung erlischt

1. durch schriftlichen Verzicht gegenüber der Anerkennungsbehörde,



2. durch Fristablauf oder

3. wenn der Leiter das 70. Lebensjahr vollendet hat.

(2) <sup>1</sup>Die Anerkennung ist zu widerrufen, wenn

1. nachträglich Gründe eintreten, die eine Versagung der Anerkennung gerechtfertigt hätten,

2. der Leiter infolge geistiger oder körperlicher Gebrechen nicht mehr in der Lage ist, seine Tätigkeit ordnungsgemäß auszuüben oder

3. die Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle gegen die ihr obliegenden Pflichten wiederholt oder mindestens grob fahrlässig verstoßen hat.

<sup>2</sup>Liegen bei einer natürlichen oder juristischen Person die Widerrufsgründe nach Satz 1 hinsichtlich des Leiters vor, kann von einem Widerruf der Anerkennung abgesehen werden, wenn innerhalb von sechs Monaten nach Eintreten der Widerrufsgründe ein Wechsel des Leiters stattgefunden hat.

(3) Die Anerkennung kann widerrufen werden, wenn die Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle

1. ihre Tätigkeit zwei Jahre nicht ausgeübt hat,

2. nicht regelmäßig an einem Erfahrungsaustausch gemäß § 4 Nr. 5 teilnimmt oder

3. sich nicht an der Vergleichsuntersuchung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 beteiligt.

## **Teil 2 Kennzeichnung der Bauprodukte nach Art. 21 Abs. 2 BayBO**

### **§ 7 Übereinstimmungszeichen**

(1) Das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) nach Art. 21 Abs. 2 BayBO besteht aus dem Buchstaben „Ü“ und muss folgende Angaben enthalten:

1. Name

a) des Herstellers und zusätzlich das Herstellwerk, wenn der Name des Herstellers eine eindeutige Zuordnung des Bauprodukts zu dem Herstellwerk nicht ermöglicht, oder

b) des Vertreibers des Bauprodukts mit der Angabe des Herstellwerks, wobei die Angabe des Herstellwerks jeweils verschlüsselt erfolgen darf, wenn sich beim Hersteller oder Vertreiber und, wenn ein Übereinstimmungszertifikat erforderlich ist, bei der Zertifizierungsstelle und der Überwachungsstelle das Herstellwerk jederzeit eindeutig ermitteln lässt;

2. Grundlage der Übereinstimmungsbestätigung:

a) Kurzbezeichnung der für das Bauprodukt im Wesentlichen maßgebenden technischen Regel,

b) die Bezeichnung für eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung als „Z“ und deren Nummer,

c) die Bezeichnung für ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis als „P“, dessen Nummer und die Bezeichnung der Prüfstelle oder

d) die Bezeichnung für eine Zustimmung im Einzelfall als „ZiE“ und die Behörde;

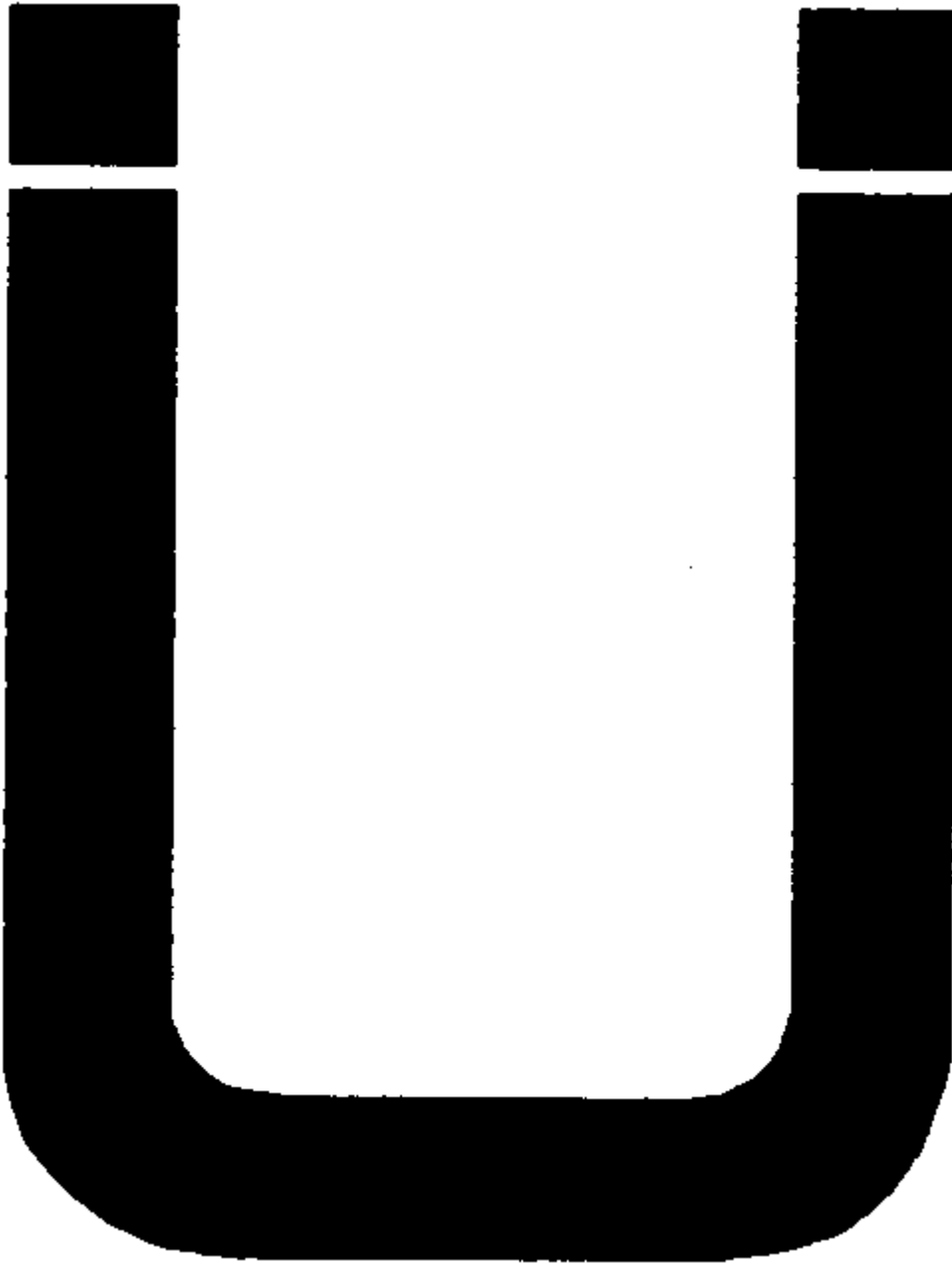
3. die für den Verwendungszweck wesentlichen Merkmale des Bauprodukts, soweit sie nicht durch die Angabe der Kurzbezeichnung der technischen Regel nach Nr. 2 Buchst. a abschließend bestimmt sind;

4. die Bezeichnung oder das Bildzeichen der Zertifizierungsstelle, wenn die Einschaltung einer

Zertifizierungsstelle vorgeschrieben ist.

(2) <sup>1</sup>Die Angaben nach Abs. 1 sind auf der von dem Buchstaben „Ü“ umschlossenen Innenfläche oder in deren unmittelbarer Nähe anzubringen. <sup>2</sup>Der Buchstabe „Ü“ und die Angaben nach Abs. 1 müssen deutlich lesbar sein.

<sup>3</sup>Der Buchstabe „Ü“ muss in seiner Form der folgenden Abbildung entsprechen:



(3) Wird das Ü-Zeichen auf einem Beipackzettel, der Verpackung, dem Lieferschein oder einer Anlage zum Lieferschein angebracht, so darf der Buchstabe „Ü“ ohne oder mit einem Teil der Angaben nach Abs. 1 zusätzlich auf dem Bauprodukt angebracht werden.

### **Teil 3 Besondere Anforderungen an Hersteller bestimmter Bauprodukte und Anwender bestimmter Bauarten nach Art. 22 BayBO**

#### **§ 8 Anwendungsbereich**

(1) Für

1. die Ausführung von Schweißarbeiten zur Herstellung tragender Stahlbauteile auf der Baustelle,

2. die Ausführung von Schweißarbeiten zur Herstellung tragender Aluminiumbauteile auf der Baustelle,
3. die Ausführung von Schweißarbeiten zur Herstellung von Betonstahlbewehrungen,
4. die Ausführung von Leimarbeiten zur Herstellung tragender Holzbauteile und von Brettschichtholz,
5. die Herstellung und den Einbau von Beton mit höherer Festigkeit und anderen besonderen Eigenschaften (Beton der Überwachungsklasse 2 oder 3) auf Baustellen, die Herstellung von vorgefertigten tragenden Bauteilen aus Beton der Überwachungsklasse 2 oder 3 sowie die Herstellung von Transportbeton,
6. die Instandsetzung von tragenden Betonbauteilen, deren Standsicherheit gefährdet ist,
7. die Ausführung von nachträglichen Bewehrungsanschlüssen mit eingemörtelten Bewehrungsstäben

müssen der Hersteller und der Anwender über Fachkräfte mit besonderer Sachkunde und Erfahrung sowie über besondere Vorrichtungen verfügen.

(2) Die erforderliche Ausbildung und berufliche Erfahrung der Fachkräfte sowie die erforderlichen Vorrichtungen bestimmen sich nach den Technischen Baubestimmungen gemäß Art. 81a BayBO in den Fällen des Abs. 1

1. Nr. 1 nach lfd. Nr. A 1.2.4.1,
2. Nr. 2 nach lfd. Nr. A 1.2.4.3,
3. Nr. 3 nach lfd. Nr. A 1.2.3.4,
4. Nr. 4 nach lfd. Nr. A 1.2.5.1,
5. Nr. 5 nach lfd. Nr. A 1.2.3.1,
6. Nr. 6 nach lfd. Nr. A 1.2.3.2,
7. Nr. 7 nach lfd. Nr. A 1.2.3.7.

## **§ 9 Nachweise**

Hersteller und Anwender haben vor der erstmaligen Durchführung der Arbeiten nach § 8 Abs. 1 und danach für Tätigkeiten nach

1. Nrn. 1 bis 3, 5, 6 und 7 in Abständen von höchstens drei Jahren und
2. Nr. 4 in Abständen von höchstens fünf Jahren

gegenüber einer nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 anerkannten Prüfstelle nachzuweisen, dass sie über die vorgeschriebenen Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen.

## **§ 10 Abweichungen**

(1) Fachkräfte mit besonderer Sachkunde und Erfahrung sowie besondere Vorrichtungen nach § 8 Abs. 1 sind nicht erforderlich, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 BayBO erfüllt werden.

(2) Die Erfüllung der Anforderungen nach § 8 Abs. 2 kann auch durch gleichwertige Nachweise anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegt werden.

(3) Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr kann im Einzelfall gestatten, dass abweichend von den Regelungen in §§ 8 und 9 Bauprodukte oder Teile baulicher Anlagen hergestellt oder Bauarten angewendet werden, wenn nachgewiesen ist, dass Gefahren im Sinn von Art. 3 BayBO nicht zu erwarten sind.

## **Teil 4 Überwachung von Tätigkeiten mit bestimmten Bauprodukten und bei bestimmten Bauarten nach Art. 15 Abs. 6 und Art. 22 BayBO**

### **§ 11 Anwendungsbereich**

(1) Folgende Tätigkeiten müssen durch eine nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 anerkannte Überwachungsstelle überwacht werden:

1. Der Einbau von punktgestützten, hinterlüfteten Außenwandbekleidungen aus Einscheibensicherheitsglas in einer Höhe von mehr als 8 m über Gelände,
2. das Herstellen und der Einbau von Beton mit höherer Festigkeit und anderen besonderen Eigenschaften (Beton der Überwachungsklasse 2 oder 3) auf Baustellen,
3. die Instandsetzung von tragenden Betonbauteilen, deren Standsicherheit gefährdet ist,
4. der Einbau von Verpressankern,
5. das Herstellen von Einpressmörtel auf der Baustelle und das Einpressen in Spannkäule und
6. das Einbringen von Ortschäumen in Bauteilflächen über 50 m<sup>2</sup>.

(2) Die Überwachung erfolgt nach einschlägigen Technischen Baubestimmungen und kann sich auf Stichproben beschränken.

## **Teil 5 Bauprodukte und Bauarten mit Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen**

### **§ 12 Feststellung der wasserrechtlichen Eignung durch Nachweise nach der BayBO**

(1) <sup>1</sup>Für folgende Bauarten und für folgende serienmäßig hergestellte Bauprodukte sind auch hinsichtlich wasserrechtlicher Anforderungen Anwendbarkeitsnachweise nach Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BayBO, Verwendbarkeitsnachweise nach Art. 17 bis 19 und Art. 22 BayBO sowie Übereinstimmungserklärungen nach Art. 21 BayBO zu führen:

#### **1. Abwasserbehandlungsanlagen:**

- a) Kleinkläranlagen, die für einen durchschnittlichen Anfall von Abwässern bis zu 8 m<sup>3</sup>/Tag bemessen sind,
- b) Leichtflüssigkeitsabscheider für Benzin und Öl,
- c) Fettabscheider,
- d) Amalgamabscheider für Zahnarztpraxen,
- e) Anlagen zur Begrenzung von Schwermetallen in Abwässern, die bei der Herstellung keramischer Erzeugnisse anfallen,
- f) Anlagen zur Begrenzung von abfiltrierbaren Stoffen, Arsen, Antimon, Barium, Blei und anderen Schwermetallen, die für einen durchschnittlichen Anfall von bei der Herstellung und Verarbeitung von Glas und künstlichen Mineralfasern anfallenden Abwässern bis zu 8 m<sup>3</sup>/Tag bemessen sind,
- g) Anlagen zur Begrenzung von Kohlenwasserstoffen in mineralöhlhaltigen

Abwässern,

h) Anlagen zur Begrenzung des Silbergehalts in Abwässern aus fotografischen Verfahren und

i) Anlagen zur Begrenzung von Halogenkohlenstoffen in Abwässern von Chemischreinigungen;

2. Ortsfest verwendete Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen:

a) Auffangwannen und vorrichtungen sowie vorgefertigte Teile für Auffangräume und -flächen,

b) Abdichtungsmittel für Auffangwannen, -vorrichtungen, -räume und für Flächen,

c) Behälter,

d) Innenbeschichtungen und Auskleidungen für Behälter und Rohre,

e) Rohre, zugehörige Formstücke, Dichtmittel, Armaturen und

f) Sicherheitseinrichtungen.

<sup>2</sup> Art. 23 BayBO gilt entsprechend.

(2) <sup>1</sup>Abs. 1 findet keine Anwendung auf Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen. <sup>2</sup>Bauprodukte, die in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß Art. 3 Satz 1 BayBO gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

## **Teil 6 Schlussbestimmungen**

### **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 1999 in Kraft.

München, den 20. September 1999

**Bayerisches Staatsministerium des Innern**

Dr. Günther Beckstein, Staatsminister

# Verordnung über die Prüfsachverständigen, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau)

vom 29. November 2007; letzte Änderung vom 23. Dezember 2020

(Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2007 Nr. 27, Seite 829;  
2020 Seite 1663)

Aufgrund des Art. 80 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) erlässt das Bayerische Staatsministerium folgende Verordnung:

## Inhaltsverzeichnis

### Erster Teil

#### Allgemeine Vorschriften

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Prüfsachverständige und Prüfsachverständige
- § 3 Voraussetzungen der Anerkennung
- § 4 Allgemeine Voraussetzungen
- § 5 Allgemeine Pflichten
- § 6 Anerkennungsverfahren
- § 7 Erlöschen, Widerruf und Rücknahme der Anerkennung
- § 8 Führung der Bezeichnung Prüfsachverständiger oder Prüfsachverständiger
- § 9 Gleichwertigkeit, gegenseitige Anerkennung

### Zweiter Teil

#### Prüfsachverständige und Prüfsachverständige für Standsicherheit; Prüfämter für Standsicherheit, Typenprüfung

##### Erster Abschnitt

##### Prüfsachverständige und Prüfsachverständige für Standsicherheit

- § 10 Besondere Voraussetzungen
- § 11 Prüfungsausschuss
- § 12 Prüfungsverfahren
- § 13 Aufgabenerledigung

##### Zweiter Abschnitt

##### Prüfämter für Standsicherheit, Typenprüfung

- § 14 Prüfämter für Standsicherheit
- § 15 Typenprüfung

### Dritter Teil

#### Prüfsachverständige für Brandschutz

- § 16 Besondere Voraussetzungen

- § 17 Prüfungsausschuss
- § 18 Prüfungsverfahren
- § 19 Aufgabenerledigung

### Vierter Teil

#### Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen

- § 20 Besondere Voraussetzungen
- § 21 Aufgabenerledigung

### Fünfter Teil

#### Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen

- § 22 Besondere Voraussetzungen
- § 23 Fachrichtungen
- § 24 Aufgabenerledigung

### Sechster Teil

#### Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau

- § 25 Besondere Voraussetzungen
- § 26 Verfahren
- § 37 Aufgabenerledigung

### Siebter Teil

#### Vergütung

##### Erster Abschnitt

##### Vergütung für die Prüfämter, Prüfsachverständige und Prüfsachverständigen für Standsicherheit

- § 28 Allgemeines
- § 29 Anrechenbare Bauwerte und Bauwerksklassen
- § 30 Berechnungsart der Vergütung
- § 31 Höhe der Vergütung
- § 32 Abrechnungsstelle

§ 33 Vergütung der Prüfmänner

§ 34 Umsatzsteuer, Fälligkeit

### **Zweiter Abschnitt**

#### **Vergütung für die Prüfsachverständigen für Brandschutz, für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen sowie für Erd- und Grundbau**

§ 35 Vergütung für die Prüfsachverständigen für Brandschutz, für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen sowie für Erd- und Grundbau

### **Dritter Abschnitt**

#### **Vergütung für die Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen**

§ 36 Vergütung für die Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen

### **Achter Teil**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

### **Neunter Teil**

#### **Schlussvorschriften**

§ 38 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsvorschriften

### **Anlagen 1 bis 3**

## **Erster Teil**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1**

##### **Anwendungsbereich**

<sup>1</sup>Diese Verordnung regelt die Anerkennung und Tätigkeit der Prüfmänner und Prüfsachverständigen in den Fachbereichen nach Satz 2, ferner die Rechtsverhältnisse der Prüfmänner und die Typenprüfung. <sup>2</sup>Prüfmänner und Prüfsachverständige werden anerkannt im Fachbereich Standsicherheit; Prüfsachverständige werden darüber hinaus anerkannt in den Fachbereichen

1. Brandschutz,
2. Vermessung im Bauwesen,
3. sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen sowie
4. Erd- und Grundbau.

#### **§ 2**

##### **Prüfmänner und Prüfsachverständige**

(1) <sup>1</sup>Prüfmänner nehmen in ihrem jeweiligen Fachbereich bauaufsichtliche Prüfungsaufgaben aufgrund der Bayerischen Bauordnung oder von Vorschriften aufgrund der Bayerischen Bauordnung im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde wahr. <sup>2</sup>Sie unterstehen der Fachaufsicht des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

(2) <sup>1</sup>Prüfsachverständige prüfen und bescheinigen in ihrem jeweiligen Fachbereich im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, soweit dies in der Bayerischen Bauordnung oder in Vorschriften aufgrund der Bayerischen Bauordnung vorgesehen ist; sie nehmen keine hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfungsaufgaben wahr. <sup>2</sup>Die Prüfsachverständigen sind im Rahmen der ihnen obliegenden Pflichten unabhängig und an Weisungen des Auftraggebers nicht gebunden.

**§ 3****Voraussetzungen der Anerkennung**

Soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist, werden als Prüfsachverständige und Prüfingenieure nur Personen anerkannt, welche die allgemeinen Voraussetzungen des § 4 sowie die besonderen Voraussetzungen ihres jeweiligen Fachbereichs und, soweit erforderlich, ihrer jeweiligen Fachrichtung nachgewiesen haben.

**§ 4****Allgemeine Voraussetzungen**

<sup>1</sup>Prüfsachverständige und Prüfingenieure können nur Personen sein, die

1. nach ihrer Persönlichkeit Gewähr dafür bieten, dass sie ihre Aufgaben ordnungsgemäß im Sinn des § 5 erfüllen,
2. die Fähigkeit besitzen, öffentliche Ämter zu bekleiden,
3. eigenverantwortlich und unabhängig tätig sind,
4. den Geschäftssitz im Freistaat Bayern haben und
5. die deutsche Sprache in Wort und Schrift beherrschen.

<sup>2</sup>Eigenverantwortlich tätig im Sinn des Satzes 1 Nr. 3 ist,

1. wer seine berufliche Tätigkeit als einziger Inhaber eines Büros selbstständig auf eigene Rechnung und Verantwortung ausübt,
2. wer
  - a) sich mit anderen Prüfingenieuren/Prüfsachverständigen, Ingenieuren oder Architekten zum Zweck der Berufsausübung zusammengeschlossen hat,
  - b) innerhalb dieses Zusammenschlusses Vorstand, Geschäftsführer oder persönlich haftender Gesellschafter mit einer rechtlich gesicherten leitenden Stellung ist und
  - c) kraft Satzung, Statut oder Gesellschaftsvertrag dieses Zusammenschlusses seine Aufgaben als Prüfingenieur und Prüfsachverständiger selbstständig, auf eigene Rechnung und Verantwortung und frei von Weisungen ausüben kannoder
3. wer als Hochschullehrer im Rahmen einer Nebentätigkeit in selbstständiger Beratung tätig ist.



<sup>3</sup>Unabhängig tätig im Sinn des Satzes 1 Nr. 3 ist, wer bei Ausübung seiner Tätigkeit weder eigene Produktions-, Handels- oder Lieferinteressen hat noch fremde Interessen dieser Art vertritt, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit stehen.

## § 5

### Allgemeine Pflichten

(1) <sup>1</sup>Prüfingenieure und Prüfsachverständige haben ihre Tätigkeit unparteiisch, gewissenhaft und gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu erfüllen; sie müssen sich darüber und über die Entwicklungen in ihrem Fachbereich stets auf dem Laufenden halten und über die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Geräte und Hilfsmittel verfügen. <sup>2</sup>Die Prüfung der bautechnischen Nachweise muss am Geschäftssitz des Prüfingenieurs oder des Prüfsachverständigen, für den die Anerkennung als Prüfingenieur oder Prüfsachverständiger ausgesprochen worden ist, erfolgen. <sup>3</sup>Unbeschadet weitergehender Vorschriften dürfen sich Prüfingenieure und Prüfsachverständige bei ihrer Tätigkeit der Mitwirkung befähigter und zuverlässiger, an ihrem Geschäftssitz fest angestellter Mitarbeiter nur in einem solchen Umfang bedienen, dass sie deren Tätigkeit jederzeit voll überwachen können. <sup>4</sup>Prüfingenieure und Prüfsachverständige müssen mit einer Haftungssumme von mindestens je 500 000 € für Personen- sowie für Sach- und Vermögensschäden je Schadensfall, die mindestens zweimal im Versicherungsjahr zur Verfügung stehen muss, haftplichtversichert sein; die Anerkennungsbehörde ist zuständige Stelle im Sinn des § 117 Abs. 2 des Versicherungsvertragsgesetzes.

(2) Ergeben sich Änderungen der Verhältnisse der Prüfingenieure und Prüfsachverständigen nach § 6 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 4 und 5, sind sie verpflichtet, dies der Anerkennungsbehörde (§ 6 Abs. 1) unverzüglich anzuzeigen.

(3) <sup>1</sup>Die Errichtung einer Zweitniederlassung als Prüfingenieur oder Prüfsachverständiger in der Bundesrepublik Deutschland bedarf der Genehmigung durch die Anerkennungsbehörde. <sup>2</sup>Dem Antrag sind die für die Genehmigung erforderlichen Nachweise beizugeben, insbesondere sind Angaben zur Eigenverantwortlichkeit der Tätigkeit in der Zweitniederlassung, zu den Mitarbeitern, die bei der Prüftätigkeit mitwirken sollen, sowie zur Sicherstellung der Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung zu machen. <sup>3</sup>Die Genehmigung ist zu versagen, wenn wegen der Zahl der Mitarbeiter, die bei der Prüftätigkeit mitwirken sollen, der Entfernung zwischen den Niederlassungen oder aus anderen Gründen Bedenken gegen die ordnungsgemäße Aufgabenerledigung bestehen.

<sup>4</sup>Liegt die Zweitniederlassung in einem anderen Land, entscheidet die Anerkennungsbehörde im Einvernehmen mit der Anerkennungsbehörde des anderen Landes. <sup>5</sup>Für die Prüftätigkeit an der Zweitniederlassung gelten Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie § 13 Abs. 3 Satz 2 und § 30 Abs. 6 Satz 1 entsprechend.

(4) Prüfsachverständige dürfen nicht tätig werden, wenn sie, ihre Mitarbeiter oder Angehörige des Zusammenschlusses nach § 4 Satz 2 Nr. 2 bereits, insbesondere als Entwurfsverfasser, Nachweisersteller, Bauleiter oder Unternehmer, mit dem Gegenstand der Prüfung oder der Bescheinigung befasst waren oder wenn ein sonstiger Befangenheitsgrund vorliegt.

(5) <sup>1</sup>Der Prüfsachverständige, der aus wichtigem Grund einen Auftrag nicht annehmen kann, muss die Ablehnung unverzüglich erklären. <sup>2</sup>Er hat den Schaden zu ersetzen, der aus einer schuldhaften Verzögerung dieser Erklärung entsteht.

(6) Ergibt sich bei der Tätigkeit der Prüfsachverständigen, dass der Auftrag teilweise einem anderen Fachbereich oder einer anderen Fachrichtung zuzuordnen ist, sind sie verpflichtet, den Auftraggeber zu unterrichten.

## § 6

### Anerkennungsverfahren

(1) <sup>1</sup>Über den Antrag auf Anerkennung entscheidet

1. bei Prüfsachverständigen für Standsicherheit das Staatsministerium,
2. bei Prüfsachverständigen für Brandschutz der Eintragungsausschuss bei der Bayerischen Architektenkammer,
3. im Übrigen der Eintragungsausschuss bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau (Anerkennungsbehörde). <sup>2</sup>Örtlich zuständig ist die Anerkennungsbehörde des Geschäftssitzes des Bewerbers.

(2) <sup>1</sup>Im Antrag auf Anerkennung muss angegeben sein,

1. für welche Fachbereiche und, soweit vorgesehen, für welche Fachrichtungen die Anerkennung beantragt wird, und
2. ob und wie oft der Bewerber sich bereits erfolglos auch in einem anderen Land der Bundesrepublik Deutschland einem Anerkennungsverfahren in diesen Fachbereichen und, soweit vorgesehen, in diesen Fachrichtungen unterzogen hat.

<sup>2</sup>Dem Antrag sind die für die Anerkennung erforderlichen Nachweise beizugeben, insbesondere

1. ein Lebenslauf mit lückenloser Angabe des fachlichen Werdegangs bis zum Zeitpunkt der Antragstellung,
2. je eine Kopie der Abschluss- und Beschäftigungszeugnisse,

3. der Nachweis über den Antrag auf Erteilung eines Führungszeugnisses zur Vorlage bei einer Behörde, der nicht älter als drei Monate sein soll oder ein gleichwertiges Dokument eines Mitgliedstaates der Europäischen Union,
4. Angaben über etwaige sonstige Niederlassungen,
5. Angaben über eine etwaige Beteiligung an einer Gesellschaft, deren Zweck die Planung oder Durchführung von Bauvorhaben ist, und
6. die Nachweise über die Erfüllung der besonderen Voraussetzungen für die Anerkennung in den jeweiligen Fachbereichen und, soweit vorgesehen, in den jeweiligen Fachrichtungen.

<sup>3</sup>Die Anerkennungsbehörde kann, soweit erforderlich, weitere Unterlagen anfordern.

(3) <sup>1</sup>Über die Erteilung ist innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Unterlagen zu entscheiden; die Anerkennungsbehörde kann die Frist gegenüber dem Bewerber einmal um bis zu zwei Monate verlängern. <sup>2</sup>Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 1 maßgeblichen Frist entschieden worden ist. <sup>3</sup>Das Verfahren kann über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt werden.

(4) Das Staatsministerium führt in den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, die Bayerische Architektenkammer in den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau in den Fällen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 nach Fachbereichen und Fachrichtungen gesonderte Listen der Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen, die in geeigneter Weise bekannt zu machen sind.

(5) <sup>1</sup>Verlegt der Prüfsachverständige oder der Prüfsachverständige seinen Geschäftssitz, für den die Anerkennung als Prüfsachverständiger oder als Prüfsachverständiger ausgesprochen worden ist, in ein anderes Land der Bundesrepublik Deutschland, hat er dies der Anerkennungsbehörde anzuzeigen. <sup>2</sup>Die Anerkennungsbehörde übersendet die über den Prüfsachverständigen oder Prüfsachverständigen vorhandenen Akten der Anerkennungsbehörde des Landes, in dem der Prüfsachverständige oder Prüfsachverständige seinen neuen Geschäftssitz begründen will. <sup>3</sup>Diese trägt den Prüfsachverständigen in die von ihr geführte Liste nach Abs. 4 ein; damit erlischt die Eintragung in die Liste nach Abs. 4 in dem Land des ursprünglichen Geschäftssitzes. <sup>4</sup>Im Übrigen findet ein neues Anerkennungsverfahren nicht statt.

## § 7

### Erlöschen, Widerruf und Rücknahme der Anerkennung

- (1) Die Anerkennung erlischt, wenn
  1. der Prüfsachverständige gegenüber der Anerkennungsbehörde schriftlich darauf verzichtet,
  2. der Prüfsachverständige die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter verliert,
  3. der erforderliche Versicherungsschutz (§ 5 Abs. 1 Satz 4) nicht mehr besteht oder
  4. der Prüfsachverständige das 70. Lebensjahr vollendet hat.
- (2) Unbeschadet des Art. 49 BayVwVfG kann die Anerkennung widerrufen werden, wenn der Prüfsachverständige
  1. infolge geistiger und körperlicher Gebrechen nicht mehr in der Lage ist, seine Tätigkeit ordnungsgemäß auszuüben,
  2. gegen die ihm obliegenden Pflichten schwerwiegend, wiederholt oder mindestens grob fahrlässig verstoßen hat,
  3. seine Tätigkeit in einem Umfang ausübt, die eine ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten nicht erwarten lässt, oder
  4. in der Bundesrepublik Deutschland außerhalb des Geschäftssitzes, für den die Anerkennung als Prüfsachverständiger ausgesprochen worden ist, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 5 Abs. 3 Zweitniederlassungen als Prüfsachverständiger einrichtet.
- (3) Art. 48 BayVwVfG bleibt unberührt.
- (4) Die Anerkennungsbehörde soll in Abständen von mindestens fünf Jahren nachprüfen, ob die Anerkennungsvoraussetzungen noch vorliegen.

## § 8

### Führung der Bezeichnung Prüfsachverständiger

Wer nicht als Prüfsachverständiger in einem bestimmten Fachbereich oder, soweit vorgesehen, in einer bestimmten Fachrichtung nach dieser Verordnung anerkannt ist, darf die Bezeichnung Prüfsachverständiger für diesen Fachbereich und für diese Fachrichtung nicht führen.

## § 9

### Gleichwertigkeit, gegenseitige Anerkennung

- (1) <sup>1</sup>Die Anerkennung als Prüfsachverständiger und die Anerkennung als Prüfsachverständiger für den jeweiligen Fachbereich und, soweit vorgesehen, für die jewei-

lige Fachrichtung sind gleichwertig. <sup>2</sup>Vergleichbare Anerkennungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern, solange der Prüflingenieur oder der Prüfsachverständige das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet hat; eine weitere Eintragung in die von der Anerkennungsbehörde nach § 6 Abs. 4 geführte Liste erfolgt nicht.

(2) <sup>1</sup>Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat zur Wahrnehmung von Aufgaben im Sinn dieser Verordnung niedergelassen sind, sind berechtigt, als Prüflingenieur oder Prüfsachverständiger Aufgaben nach dieser Verordnung auszuführen, wenn sie

1. hinsichtlich des Tätigkeitsbereichs eine vergleichbare Berechtigung besitzen,
2. dafür hinsichtlich der Anerkennungsvoraussetzungen und des Nachweises von Kenntnissen vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten und
3. die deutsche Sprache in Wort und Schrift beherrschen.

<sup>2</sup>Sie haben das erstmalige Tätigwerden vorher der Anerkennungsbehörde anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig zur Wahrnehmung von Aufgaben im Sinn dieser Verordnung niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist, und
2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung dafür die Voraussetzungen des Satzes 1 Nr. 2 erfüllen mussten,

vorzulegen. <sup>3</sup>Die Anerkennungsbehörde soll das Tätigwerden untersagen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind; sie hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist.

(3) <sup>1</sup>Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat zur Wahrnehmung von Aufgaben im Sinn dieser Verordnung niedergelassen sind, ohne im Sinn des Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 vergleichbar zu sein, sind berechtigt, als Prüflingenieur oder Prüfsachverständiger Aufgaben nach dieser Verordnung auszuführen, wenn ihnen die Anerkennungsbehörde bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen hinsichtlich der Anerkennungsvoraussetzungen, des Nachweises von Kenntnissen und des Tätigkeitsbereichs nach dieser Verordnung erfüllen. <sup>2</sup>Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt, dem die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen sind. <sup>3</sup>§ 6 Abs. 3 gilt entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Anzeigen und Bescheinigungen nach den Abs. 2 und 3 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde. <sup>2</sup>Verfahren nach den Abs. 2 und 3 können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt werden.

## **Zweiter Teil**

### **Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit; Prüfämter für Standsicherheit, Typenprüfung**

#### **Erster Abschnitt**

#### **Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit**

##### **§ 10**

##### **Besondere Voraussetzungen**

(1) <sup>1</sup>Als Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit in den Fachrichtungen Massivbau, Metallbau und Holzbau werden nur Personen anerkannt, die

1. das Studium des Bauingenieurwesens an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen haben,
2. seit mindestens zwei Jahren als mit der Tragwerksplanung befasster Ingenieur eigenverantwortlich und unabhängig oder als hauptberuflicher Hochschullehrer tätig sind,
3. mindestens zehn Jahre mit der Aufstellung von Standsicherheitsnachweisen, der technischen Bauleitung oder mit vergleichbaren Tätigkeiten betraut gewesen sind, wovon sie mindestens fünf Jahre lang Standsicherheitsnachweise aufgestellt haben und mindestens ein Jahr lang mit der technischen Bauleitung betraut gewesen sein müssen; die Zeit einer technischen Bauleitung darf jedoch nur bis zu höchstens drei Jahren angerechnet werden,
4. über die erforderlichen Kenntnisse der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften verfügen,
5. durch ihre Leistungen als Ingenieure überdurchschnittliche Fähigkeiten bewiesen haben und
6. die für einen Prüfingenieur oder Prüfsachverständigen erforderlichen Fachkenntnisse und Erfahrungen besitzen.

<sup>2</sup>Das Vorliegen der Anerkennungsvoraussetzungen nach Satz 1 Nrn. 3 bis 6 ist durch eine Bescheinigung des Prüfungsausschusses nachzuweisen.

(2) <sup>1</sup>Prüfsachverständige für Standsicherheit sind auch

1. Prüfingenieure für Standsicherheit sowie

2. die Leiter und stellvertretenden Leiter der Prüfämter (§ 14), die im Auftrag und auf Rechnung des jeweiligen Prüfamts und abweichend von § 4 Satz 1 Nr. 3 nicht eigenverantwortlich und unabhängig tätig werden.

<sup>2</sup>Die Rechtswirkung des Satzes 1 tritt nicht ein, wenn die Personen nach Satz 1 gegenüber dem Eintragungsausschuss bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau erklären, dass sie nicht als Prüfsachverständige für Standsicherheit tätig werden wollen.

## § 11

### Prüfungsausschuss

- (1) Beim Staatsministerium wird ein Prüfungsausschuss gebildet.
- (2) <sup>1</sup>Der Prüfungsausschuss besteht aus mindestens sechs Mitgliedern. <sup>2</sup>Das Staatsministerium beruft die Mitglieder des Prüfungsausschusses sowie, soweit erforderlich, stellvertretende Mitglieder für den Verhinderungsfall. <sup>3</sup>Dem Prüfungsausschuss sollen mindestens angehören:
  1. ein Hochschulprofessor für jede Fachrichtung,
  2. ein Mitglied aus dem Bereich der Bauwirtschaft oder der freiberuflich tätigen Bauingenieure,
  3. ein von der Vereinigung der Prüfindenieure in Bayern vorgeschlagenes Mitglied und
  4. ein Mitglied aus dem Geschäftsbereich des Staatsministeriums, das die Voraussetzungen für den Einstieg in der vierten Qualifikationsebene in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, erfüllt.
- <sup>4</sup>Die Berufung erfolgt für fünf Jahre; Wiederberufungen sind zulässig. <sup>5</sup>Abweichend von Satz 4 endet die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss, wenn die Voraussetzungen für die Berufung nach Satz 3 nicht mehr vorliegen oder mit der Vollendung des 70. Lebensjahres; der Abschluss eines eingeleiteten Prüfungsverfahrens bleibt unberührt. <sup>6</sup>Das Staatsministerium ist berechtigt, an den Sitzungen und Beratungen des Prüfungsausschusses ohne Stimmrecht teilzunehmen.
- (3) <sup>1</sup>Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind unabhängig und an Weisungen nicht gebunden. <sup>2</sup>Sie sind zur Unparteilichkeit und Verschwiegenheit verpflichtet. <sup>3</sup>Sie sind ehrenamtlich tätig und haben Anspruch auf Ersatz der notwendigen Auslagen einschließlich der Reisekosten.
- (4) Der Prüfungsausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung.

## § 12

### Prüfungsverfahren

- (1) <sup>1</sup>Die Anerkennungsbehörde leitet die Antragsunterlagen nach § 6 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1, 2 und 6 dem Prüfungsausschuss zu. <sup>2</sup>Der Prüfungsausschuss



bescheinigt gegenüber der Anerkennungsbehörde das Vorliegen der Anerkennungsvoraussetzungen nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 bis 6. <sup>3</sup>Die Entscheidung ist zu begründen.

(2) <sup>1</sup>Der Prüfungsausschuss kann verlangen, dass der Bewerber seine Kenntnisse schriftlich und mündlich nachweist. <sup>2</sup>Der Bewerber kann bei mündlichen Prüfungsleistungen verlangen, dass ihm der Prüfungsausschuss die Gründe für die vorgenommene Bewertung unmittelbar im Anschluss an die Eröffnung des Ergebnisses mündlich darlegt. <sup>3</sup>Die Einwendungen gegen die Bewertung der Prüfungsleistungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Bewertung gegenüber der Anerkennungsbehörde schriftlich zu begründen. <sup>4</sup>Sie werden dem Prüfungsausschuss zur Überprüfung seiner Bewertung zugeleitet. <sup>5</sup>§ 74 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung bleiben unberührt.

(3) <sup>1</sup>Ein Bewerber, der die Prüfung nach Abs. 2 nicht bestanden hat, kann sie insgesamt nur zweimal wiederholen; dies gilt auch, soweit die Prüfung in einem anderen Land der Bundesrepublik Deutschland nicht bestanden worden ist. <sup>2</sup>Die Prüfung ist im gesamten Umfang zu wiederholen.

### § 13

#### Aufgabenerledigung

(1) <sup>1</sup>Prüfingenieure für Standsicherheit dürfen bauaufsichtliche Prüfaufgaben nur wahrnehmen, Prüfsachverständige für Standsicherheit Bescheinigungen nur hinsichtlich baulicher Anlagen ausstellen, für deren Fachrichtung sie anerkannt sind. <sup>2</sup>Sie sind auch berechtigt, einzelne Bauteile mit höchstens durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad der anderen Fachrichtungen zu prüfen. <sup>3</sup>Gehören wichtige Teile einer baulichen Anlage mit überdurchschnittlichem oder sehr hohem Schwierigkeitsgrad zu Fachrichtungen, für die der Prüfingenieur oder der Prüfsachverständige für Standsicherheit nicht anerkannt ist, hat er unter seiner Federführung weitere, für diese Fachrichtungen anerkannte Prüfingenieure oder Prüfsachverständige für Standsicherheit hinzuzuziehen, deren Ergebnisse der Überprüfung in den Prüfbericht oder in die Bescheinigung aufzunehmen sind; der Auftraggeber ist darüber zu unterrichten.

(2) Prüfingenieure und Prüfsachverständige dürfen Prüfaufträge nur annehmen, wenn sie unter Berücksichtigung des Umfangs ihrer Prüftätigkeit und der Zeit, die sie benötigen, um auf der Baustelle anwesend zu sein, die Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung nach Art. 77 BayBO sicherstellen können.

(3) <sup>1</sup>Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit können sich als Hochschullehrer vorbehaltlich der dienstrechtlichen Regelungen auch hauptberuflicher Mitarbeiter aus dem ihnen zugeordneten wissenschaftlichen Perso-



nal bedienen. <sup>2</sup>Angehörige des Zusammenschlusses nach § 4 Satz 2 Nr. 2 stehen fest angestellten Mitarbeitern nach § 5 Abs. 1 Satz 3 gleich, sofern der Prüfenieur oder der Prüfsachverständige für Standsicherheit hinsichtlich ihrer Mitwirkung bei der Prüftätigkeit ein Weisungsrecht hat und die Prüfung der Standsicherheitsnachweise am Geschäftssitz des Prüfenieurs oder des Prüfsachverständigen, für den die Anerkennung als Prüfenieur oder Prüfsachverständiger ausgesprochen worden ist, erfolgt.

(4) <sup>1</sup>Prüfenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit prüfen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise. <sup>2</sup>Das Staatsministerium kann für den Prüfbericht des Prüfenieurs und die Bescheinigung des Prüfsachverständigen ein Muster einführen und dessen Verwendung vorschreiben. <sup>3</sup>Verfügt der Prüfenieur oder der Prüfsachverständige für Standsicherheit nicht über die zur Beurteilung der Gründung erforderliche Sachkunde oder hat er Zweifel hinsichtlich der verwendeten Annahmen oder der bodenmechanischen Kenngrößen, sind von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau einzuschalten.

(5) <sup>1</sup>Prüfenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweise. <sup>2</sup>Für die Bescheinigung der ordnungsgemäßen Bauausführung darf sich der Bauherr nur aus wichtigem Grund eines anderen Prüfsachverständigen für Standsicherheit als desjenigen bedienen, der den Standsicherheitsnachweis bescheinigt hat. <sup>3</sup>Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der zuvor bescheinigende Prüfsachverständige verstorben oder auf unbestimmte Zeit erkrankt ist. <sup>4</sup>Es genügt eine stichprobenartige Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung.

(6) Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigungen nach Abs. 4 und 5 nicht vor, unterrichtet der Prüfsachverständige unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde.

(7) <sup>1</sup>Die Prüfenieure und die Prüfsachverständigen für Standsicherheit haben ein Verzeichnis über die von ihnen ausgeführten Prüfaufträge und die von ihnen erteilten Bescheinigungen nach einem vom Staatsministerium festgelegten Muster zu führen. <sup>2</sup>Das Verzeichnis ist jeweils für ein Kalenderjahr, spätestens am 31. Januar des folgenden Jahres, der Anerkennungsbehörde vorzulegen. <sup>3</sup>Der Eintragungsausschuss bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und das Staatsministerium unterrichten sich über Tatsachen, die Zweifel an der ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten durch die Prüfsachverständigen für Standsicherheit, die zugleich Prüfenieure sind, begründen.

**Zweiter Abschnitt**  
**Prüfämter für Standsicherheit, Typenprüfung**

§ 14

Prüfämter für Standsicherheit

- (1) <sup>1</sup>Prüfämter für Standsicherheit sind vom Staatsministerium anerkannte Behörden, die bauaufsichtliche Prüfaufgaben im Bereich der Standsicherheit wahrnehmen. <sup>2</sup>Organisationen der Technischen Überwachung können für die Bereiche Fliegende Bauten und Windenergieanlagen als Prüfamt anerkannt werden. <sup>3</sup>Die Prüfämter unterstehen der Fachaufsicht des Staatsministeriums.
- (2) <sup>1</sup>Die Prüfämter müssen mit geeigneten Ingenieuren besetzt sein. <sup>2</sup>Sie müssen von einer im Bauingenieurwesen besonders vorgebildeten und erfahrenen Person, die die Voraussetzungen für den Einstieg in der vierten Qualifikationsebene in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, erfüllt, geleitet werden. <sup>3</sup>Für Organisationen der Technischen Überwachung kann das Staatsministerium Ausnahmen von den Anforderungen des Satzes 2 zulassen.
- (3) Anerkennungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Bayern.

§ 15

Typenprüfung

- (1) Sollen prüf- oder bescheinigungspflichtige bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen (Art. 62a Abs. 2 BayBO) in gleicher Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden, ohne dass deren Standsicherheit bauaufsichtlich geprüft oder durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt ist, müssen die Standsicherheitsnachweise von einem Prüfamt geprüft sein (Typenprüfung).
- (2) <sup>1</sup>Die Geltungsdauer der Typenprüfung ist zu befristen; sie soll nicht mehr als fünf Jahre betragen. <sup>2</sup>Sie kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens fünf Jahre verlängert werden.

**Dritter Teil**  
**Prüfsachverständige für Brandschutz**

§ 16

Besondere Voraussetzungen

- <sup>1</sup>Als Prüfsachverständige für Brandschutz werden nur Personen anerkannt, die
1. als Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz ein Studium an einer deutschen Hochschule, ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen

Hochschule abgeschlossen haben oder für ein Amt mindestens der Besoldungsgruppe A10 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt feuerwehrtechnischer Dienst, qualifiziert sind,

2. danach mindestens fünf Jahre Erfahrung in der brandschutztechnischen Planung und Ausführung von Gebäuden, insbesondere von Sonderbauten unterschiedlicher Art mit höherem brandschutztechnischen Schwierigkeitsgrad, oder deren Prüfung,
3. die erforderlichen Kenntnisse im Bereich des abwehrenden Brandschutzes,
4. die erforderlichen Kenntnisse des Brandverhaltens von Bauprodukten und Bauarten,
5. die erforderlichen Kenntnisse im Bereich des anlagentechnischen Brandschutzes und
6. die erforderlichen Kenntnisse der einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften besitzen.

<sup>2</sup>Das Vorliegen der Anerkennungsvoraussetzungen nach Satz 1 Nrn. 2 bis 6 ist durch eine Bescheinigung des Prüfungsausschusses nachzuweisen.

## § 17

### Prüfungsausschuss

(1) <sup>1</sup>Bei der Bayerischen Architektenkammer wird ein Prüfungsausschuss gebildet. <sup>2</sup>Der Prüfungsausschuss besteht aus sechs Mitgliedern. <sup>3</sup>Dem Prüfungsausschuss sollen angehören:

1. ein von der Bayerischen Architektenkammer benanntes Mitglied,
2. ein von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau benanntes Mitglied,
3. ein vom Staatsministerium benanntes Mitglied aus dem Bereich der Bauaufsicht,
4. ein vom Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration benanntes Mitglied aus dem Bereich der Feuerwehr,
5. ein von der Bayerischen Architektenkammer berufenes Mitglied aus dem Bereich der Sachversicherer und
6. ein von der Bayerischen Architektenkammer berufenes Mitglied aus dem Bereich der Baustoffforschung oder -prüfung.

(2) § 11 Abs. 2 Sätze 4 bis 6, Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

## § 18

### Prüfungsverfahren

(1) <sup>1</sup>Die Anerkennungsbehörde leitet die Antragsunterlagen nach § 6 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1, 2 und 6 dem Prüfungsausschuss zu. <sup>2</sup>Der Prüfungsausschuss

bescheinigt gegenüber der Anerkennungsbehörde das Vorliegen der Anerkennungsvoraussetzungen nach § 16 Satz 1 Nrn. 2 bis 6.

(2) § 12 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.

### **§ 19**

#### **Aufgabenerledigung**

(1) <sup>1</sup>Prüfsachverständige für Brandschutz prüfen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise; sie haben sich bei der örtlichen Feuerwehr (örtlicher Kommandant und Kreisbrandrat, ggf. Stadtbrandrat) über örtliche Festlegungen, die vorhandene Ausrüstung und die im Brandfall zur Verfügung stehenden Einsatzkräfte zu informieren sowie die von den Feuerwehren zur Wahrung der Belange des Brandschutzes erhobenen Forderungen zu würdigen.

<sup>2</sup>Prüfsachverständige für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Verwirklichung der von ihnen bescheinigten Brandschutznachweise.

(2) § 13 Abs. 2, 3 und 4 Satz 2, Abs. 5 Sätze 2 bis 4, Abs. 6 und 7 geltend entsprechend.

### **Vierter Teil**

#### **Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen**

### **§ 20**

#### **Besondere Voraussetzungen**

Als Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen werden Personen anerkannt, die

1. ein Studium im Studiengang Vermessungswesen an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule mit Erfolg abgeschlossen haben und
2. über eine dreijährige Berufserfahrung im Vermessungswesen verfügen.

### **§ 21**

#### **Aufgabenerledigung**

<sup>1</sup>Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen bescheinigen die Einhaltung der in den Bauvorlagen oder bauaufsichtlich festgelegten Grundfläche und Höhenlage im Sinn von Art. 68 Abs. 7 Satz 2 BayBO. <sup>2</sup>§ 5 Abs. 4 gilt nicht.

**Fünfter Teil**  
**Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen**  
**und Einrichtungen**

**§ 22**

Besondere Voraussetzungen

(1) Als Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen im Sinn von § 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) werden nur Personen anerkannt, die

1. ein Ingenieurstudium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen haben,
2. den Nachweis ihrer besonderen Sachkunde in der Fachrichtung im Sinn von § 23, auf die sich ihre Prüftätigkeit beziehen soll, durch ein Fachgutachten einer vom Staatsministerium bestimmten Stelle erbracht haben,
3. als Ingenieure mindestens fünf Jahre in der Fachrichtung, in der die Prüftätigkeit ausgeübt werden soll, praktisch tätig gewesen sind und dabei mindestens zwei Jahre bei Prüfungen mitgewirkt haben.

(2) Abweichend von § 4 Satz 1 Nr. 3 müssen Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen nicht eigenverantwortlich tätig sein, wenn sie Beschäftigte eines Unternehmens oder einer Organisation sind, deren Zweck in der Durchführung vergleichbarer Prüfungen besteht und deren Beschäftigte für die Prüftätigkeit nach Abs. 1 keiner fachlichen Weisung unterliegen.

(3) <sup>1</sup>Bedienstete einer öffentlichen Verwaltung mit den für die Ausübung der Tätigkeit als Prüfsachverständige erforderlichen Kenntnissen und Erfahrungen für technische Anlagen und Einrichtungen gelten im Zuständigkeitsbereich dieser Verwaltung als Prüfsachverständige nach Abs. 1. <sup>2</sup>Sie werden in der Liste nach § 6 Abs. 4 nicht geführt.

**§ 23**

Fachrichtungen

<sup>1</sup>Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen können für folgende Fachrichtungen anerkannt werden:

1. Lüftungsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 SPrüfV),
2. CO-Warnanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 SPrüfV),
3. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 SPrüfV),
4. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6 SPrüfV),
5. Sicherheitsstromversorgungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 SPrüfV),

6. Feuerlöschanlagen (§ 2 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 SPrüfV).

<sup>2</sup>Die Anerkennung nach Satz 1 Nr. 1 kann auf Lüftungsanlagen für Garagen (§ 14 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung beschränkt werden.

## § 24

### Aufgabenerledigung

<sup>1</sup>Die Prüfsachverständigen für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen bescheinigen die Übereinstimmung der technischen Anlagen und Einrichtungen mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen im Sinn von §§ 1 und 2 SPrüfV. <sup>2</sup>Werden festgestellte Mängel nicht in der von den Prüfsachverständigen festgelegten Frist beseitigt, haben sie die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich zu unterrichten.

## Sechster Teil

### Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau

## § 25

### Besondere Voraussetzungen

(1) <sup>1</sup>Als Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau werden nur Personen anerkannt, die

1. als Angehörige der Fachrichtung Bauingenieurwesen, der Geotechnik oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Ingenieurgeologie ein Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen haben,
2. neun Jahre im Bauwesen tätig, davon mindestens drei Jahre im Erd- und Grundbau mit der Anfertigung oder Beurteilung von Standsicherheitsnachweisen betraut gewesen sind,
3. über vertiefte Kenntnisse und Erfahrungen im Erd- und Grundbau verfügen,
4. weder selbst noch ihre Mitarbeiter, noch Angehörige des Zusammenschlusses nach § 4 Satz 2 Nr. 2 an einem Unternehmen der Bauwirtschaft oder an einem Bohrunternehmen beteiligt sind.

<sup>2</sup>Der Nachweis der Anerkennungsvoraussetzungen nach Satz 1 Nr. 3 ist durch ein Fachgutachten eines Beirats, der bei einer vom Staatsministerium bestimmten Stelle gebildet ist, zu erbringen. <sup>3</sup>Über das Vorliegen der Zulassungsvoraussetzung nach Satz 1 Nr. 4 hat der Bewerber eine besondere Erklärung abzugeben.

(2) Abweichend von § 4 Satz 1 Nr. 3 müssen Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau nicht eigenverantwortlich tätig sein, wenn sie in fachlicher Hinsicht für ihre Tätigkeit allein verantwortlich sind und Weisungen nicht unterliegen.

## § 26

## Verfahren

<sup>1</sup>Dem Beirat ist ein Verzeichnis aller innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren vor Antragstellung erstellten Baugrundgutachten vorzulegen, von denen mindestens zehn Gutachten, wovon zwei wiederum gesondert vorzulegen sind, die Bewältigung überdurchschnittlicher Aufgaben zeigen müssen. <sup>2</sup>Der Beirat erstellt ein Fachgutachten über die Anerkennungsvoraussetzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. <sup>3</sup>§ 12 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 gelten entsprechend.

## § 27

## Aufgabenerledigung

<sup>1</sup>Prüfsachverständige für Erd- und Grundbau bescheinigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben über den Baugrund hinsichtlich Stoffbestand, Struktur und geologischer Einflüsse, dessen Tragfähigkeit und die getroffenen Annahmen zur Gründung oder Einbettung der baulichen Anlage. <sup>2</sup>§ 13 Abs. 3 gilt entsprechend.

**Siebter Teil****Vergütung****Erster Abschnitt****Vergütung für die Prüfmänner, Prüfingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit**

## § 28

## Allgemeines

(1) <sup>2</sup>Die Prüfingenieure und Prüfsachverständigen für Standsicherheit erhalten für ihre Leistungen eine Vergütung. <sup>2</sup>Die Vergütung besteht

1. bei den Prüfingenieuren aus der Gebühr,
  2. bei den Prüfsachverständigen aus dem Honorar
- sowie den notwendigen Auslagen.

(2) <sup>1</sup>Die Gebühr und das Honorar richten sich nach den anrechenbaren Bauwerten (§ 29 Abs. 1 und 2) und der Bauwerksklasse (§ 29 Abs. 4), soweit die Leistungen nicht nach dem Zeitaufwand (§ 31 Abs. 5) zu vergüten sind; der zeitliche Prüfaufwand ist für jeden Auftrag festzuhalten. <sup>2</sup>Für die Bestimmung der anrechenbaren Bauwerte ist **Anlage 1** in der zum Zeitpunkt der Erteilung des Prüf- oder Bescheinigungsauftrags geltenden Fassung, für die Berechnung



der Gebühr oder des Honorars **Anlage 3** in der zum Zeitpunkt der abschließenden Leistungserbringung geltenden Fassung maßgeblich.

- (3) Wird die Prüfung aus Gründen abgebrochen, die vom Prüflingenieur oder vom Prüfsachverständigen für Standsicherheit nicht zu vertreten sind, so wird die Prüfung entsprechend der anteilig erbrachten Leistung vergütet.
- (4) Schuldner der Vergütung ist, wer die Prüfung in Auftrag gegeben hat.
- (5) Ein Nachlass auf die Gebühr und das Honorar ist unzulässig.

## § 29

### Anrechenbare Bauwerte und Bauwerksklassen

- (1) <sup>1</sup>Für die in Anlage 1 aufgeführten baulichen Anlagen sind die anrechenbaren Bauwerte aus dem Brutto-Rauminhalt der baulichen Anlage, vervielfältigt mit dem jeweils angegebenen Wert je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, zu berechnen. <sup>2</sup>Die anrechenbaren Bauwerte in Anlage 1 basieren auf der Indexzahl 1,000 für das Jahr 2005. <sup>3</sup>Für die folgenden Jahre sind die dort angegebenen anrechenbaren Bauwerte jährlich mit einer Indexzahl zu vervielfältigen, die sich aus dem arithmetischen Mittel der vom Statistischen Bundesamt ermittelten jährlichen Baupreisindizes für Bauleitungen am Bauwerk für den Neubau von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden errechnet. <sup>4</sup>Die fortgeschriebenen anrechenbaren Bauwerte gelten jeweils ab dem 1. Juni jeden Jahres.
- (2) <sup>1</sup>Für die nicht in der Anlage 1 aufgeführten baulichen Anlagen sind die anrechenbaren Bauwerte die Kosten nach § 48 Abs. 1 bis 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). <sup>2</sup>Zu den anrechenbaren Bauwerten zählen auch die nicht in den Kosten nach Satz 1 enthaltenen Kosten für Bauteile, für die ein Standsicherheitsnachweis geprüft werden muss, ausgenommen die Kosten für Außenwandbekleidungen und für Fassaden. <sup>3</sup>Bei Umbauten sind auch die Kosten für Abbrucharbeiten anrechenbar. <sup>4</sup>Nicht anrechenbar sind die auf die Kosten nach den Sätzen 1 bis 3 entfallende Umsatzsteuer und die in § 48 Abs. 4 HOAI genannten Kosten. <sup>5</sup>Bei der Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte ist von den Kosten der Kostenberechnung auszugehen, die ortsüblich im Zeitpunkt der Auftragserteilung für die Herstellung der baulichen Anlagen erforderlich sind. <sup>6</sup>Einsparungen durch Eigenleistungen oder Vergünstigungen sind nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die anrechenbaren Bauwerte sind jeweils auf volle tausend Euro aufzurunden.
- (4) <sup>1</sup>Die zu prüfenden baulichen Anlagen werden entsprechend ihrem statischen und konstruktiven Schwierigkeitsgrad in fünf Bauwerksklassen nach **Anlage 2** eingeteilt. <sup>2</sup>Besteht eine bauliche Anlage aus Bauteilen mit unterschiedlichem Schwierigkeitsgrad, so ist sie entsprechend dem überwiegenden Leistungsumfang einzustufen.



(5) Mit dem Prüfauftrag teilt die untere Bauaufsichtsbehörde dem Prüfsachverständigen die anrechenbaren Bauwerte, die für die Gebührenberechnung anzuwendende Bauwerksklasse und etwaige Zuschläge mit.

### § 30

#### Berechnungsart der Vergütung

(1) <sup>1</sup>Die Grundgebühr und das Grundhonorar errechnen sich in Abhängigkeit von den anrechenbaren Bauwerten (§ 29 Abs. 1 und 2) und der Bauwerksklasse (§ 29 Abs. 4) nach Maßgabe der Gebühren- und Honorartafel nach Anlage 3. <sup>2</sup>Für Zwischenwerte der anrechenbaren Bauwerte sind die Grundgebühr und das Grundhonorar durch geradlinige Interpolation zu ermitteln.

(2) <sup>1</sup>Umfasst ein Prüfauftrag mehrere in statisch-konstruktiver Hinsicht unterschiedliche bauliche Anlagen, so sind die Gebühr und das Honorar für jede einzelne bauliche Anlage getrennt zu ermitteln. <sup>2</sup>Gehören bauliche Anlagen jedoch der gleichen Bauwerksklasse an, so sind, wenn sie auch im Übrigen in statisch-konstruktiver Hinsicht weitgehend vergleichbar sind und die Bauvorlagen gleichzeitig zur Prüfung vorgelegt werden, die anrechenbaren Bauwerte dieser baulichen Anlagen zusammenzufassen; die Gebühr und das Honorar sind danach wie für eine einzige bauliche Anlage zu ermitteln. <sup>3</sup>Abs. 3 und 4 bleiben unberührt.

(3) <sup>1</sup>Umfasst ein Prüfauftrag mehrere bauliche Anlagen mit gleichen Standsicherheitsnachweisen einschließlich gleichen Nachweisen der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile, so ermäßigen sich die Gebühren und die Honorare nach § 31 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 sowie nach Abs. 2 und 3 für die zweite und jede weitere bauliche Anlage auf ein Zehntel. <sup>2</sup>Für Abweichungen in einzelnen baulichen Anlagen mit zusätzlichen rechnerischen Nachweisen und zugehörigen Konstruktionszeichnungen ist die Gebühr nach § 31 Abs. 5 zu berechnen.

(4) <sup>1</sup>Besteht eine bauliche Anlage aus gleichartigen durch Dehnfugen unterteilten Abschnitten, für welche zumindest derselbe rechnerische Standsicherheitsnachweis und dieselben Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile gelten sollen, so ermäßigen sich die Gebühr und das Honorar nach § 31 Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 sowie Abs. 2 und 3 für den zweiten und jeden weiteren gleichartigen Abschnitt auf die Hälfte. <sup>2</sup>Das gilt nicht, wenn nur Deckfelder, Stüttenzüge oder Binder in einer baulichen Anlage gleich sind.

(5) Bauhilfskonstruktionen, ausgenommen Baugrubensicherungen, ohne direkte Verbindung zum oder Abhängigkeit vom Bauwerk oder ohne direkte Verbindung zu oder Abhängigkeit von neu zu erstellenden Bauteilen, für die Standsicherheitsnachweise zu prüfen sind, gelten als gesonderte bauliche Anlagen.

(6) <sup>1</sup>Fahrtkosten für notwendige Reisen, die über den Umkreis von 15 km vom Geschäftssitz des Prüfsachverständigen oder des Prüfingenieurs für Standsicherheit hinausgehen, können in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze in Ansatz gebracht werden. <sup>2</sup>Fahrt- und Wartezeiten sind nach dem Zeitaufwand (§ 31 Abs. 5) zu ersetzen. <sup>3</sup>Sonstige Auslagen werden nur erstattet, wenn dies bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart worden ist.

### § 31

#### Höhe der Vergütung

(1) Der Prüfingenieur und der Prüfsachverständige für Standsicherheit erhalten:

1. für die Prüfung der rechnerischen Nachweise der Standsicherheit  
die Grundgebühr oder das Grundhonorar nach Anlage 3,
2. für die Prüfung der zugehörigen Konstruktionszeichnungen in statisch-konstruktiver Hinsicht  
die Hälfte der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,
3. für die Prüfung von Elementplänen des Fertigteilbaus sowie Werkstattzeichnungen des Metall- und Ingenieurholzbaus  
je nach dem zusätzlichen Aufwand einen Zuschlag zur Gebühr oder zum Honorar nach Nr. 2 bis zur Hälfte der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,
4. für die Prüfung
  - a) des Nachweises der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile  
ein Zwanzigstel der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1, höchstens jedoch ein Zwanzigstel der sich aus der Bauwerksklasse 3 ergebenden Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,
  - b) der Konstruktionszeichnungen auf Übereinstimmung mit dem Nachweis bzw. auf Einhaltung weiterer Forderungen nach lfd. Nr. 3.1 der Liste der Technischen Baubestimmungen, falls eine Feuerwiderstandsfähigkeit höher als feuerhemmend zu berücksichtigen ist,  
ein Zehntel der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1, höchstens jedoch je ein Zehntel der sich aus der Bauwerksklasse 3 ergebenden Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,
5. für die Prüfung der rechnerischen Nachweise für bauliche Anlagen der Bauwerksklassen 3 bis 5 (Anlage 2), wenn diese nur durch besondere elektronische Vergleichsrechnungen an komplexen räumlichen Tragsystemen (Untersuchung am Gesamtsystem) geprüft werden können,  
je nach dem zusätzlichen Aufwand einen Zuschlag bis zu drei Vierteln der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,

6. für die Prüfung einer Lastvorberechnung  
zusätzlich bis zu ein Viertel der Gebühr oder des Honorars nach Nr. 1,
  7. für die Prüfung von Nachträgen zu den Nachweisen infolge von Änderungen oder Fehlern bei einem Umfang der Nachträge von mehr als einem Zwanzigstel  
eine Gebühr oder ein Honorar je nach dem zusätzlichen Aufwand, in der Regel eine Gebühr oder ein Honorar nach den Nrn. 1, 2, 3, 4 oder Nr. 6, vervielfacht mit dem Verhältnis des Umfangs der Nachträge zum ursprünglichen Umfang, höchstens jedoch jeweils die Gebühren oder die Honorare nach den Nrn. 1, 2, 3, 4 oder Nr. 6.
- (2) Für die Prüfung von Standsicherheitsnachweisen bei Nutzungsänderungen, Umbauten und Aufstockungen wird je nach dem zusätzlichen Aufwand ein Zuschlag bis zur Hälfte der Gebühr oder des Honorars nach Abs. 1 Nrn. 1 und 2 vergütet.
- (3) Werden Teile des rechnerischen Nachweises der Standsicherheit in größeren Zeitabständen vorgelegt und wird dadurch der Prüfaufwand erheblich erhöht, wird ein Zuschlag bis zur Hälfte der Gebühr oder des Honorars nach Abs. 1 Nr. 1 vergütet.
- (4) In besonderen Fällen können, wenn die Gebühren oder die Honorare nach Abs. 1 bis 3 in einem groben Missverhältnis zum Aufwand für die Leistung stehen, abweichend davon höhere oder niedrigere Gebühren oder Honorare berechnet werden, die den besonderen Schwierigkeitsgrad oder den veränderten Umfang einer Leistung berücksichtigen.
- (5) <sup>1</sup>Nach Zeitaufwand werden vergütet
1. Leistungen, die durch anrechenbare Bauwerte nicht zu erfassende bauliche Anlagen oder Bauteile zum Gegenstand haben oder bei denen die über die anrechenbaren Bauwerte nach § 29 Abs. 1 und 2 ermittelten Gebühren oder Honorare in einem groben Missverhältnis zum Aufwand stehen,
  2. die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit von Außenwandbekleidungen und Fassaden, für die ein Standsicherheitsnachweis geführt werden muss,
  3. die Prüfung von besonderen rechnerischen Nachweisen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile,
  4. die Prüfung von zusätzlichen Nachweisen wie Erdbebenschutz, Militärlastklassen, Bergschädensicherung, Bauzustände und Baugrubensicherung,
  5. die Überwachung von Baumaßnahmen in statisch-konstruktiver Hinsicht,
  6. sonstige Leistungen, die in den Nrn. 1 bis 5 und in Abs. 1 bis 4 nicht aufgeführt sind.

<sup>2</sup>Bei der Berechnung der Gebühr und des Honorars ist die Zeit anzusetzen, die üblicherweise von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird.

<sup>3</sup>Für jede Arbeitsstunde wird ein Betrag von 1,847 v. H. des Monatsgrundgehalts eines Landesbeamten in der Endstufe der Besoldungsgruppe A 15 berechnet.

<sup>4</sup>Der Betrag ist auf volle Euro aufzurunden. <sup>5</sup>In dem Stundensatz ist die Umsatzsteuer enthalten.

(6) Als Mindestgebühr und als Mindesthonorar für eine Prüfung wird der zweifache Stundensatz nach Abs. 5 vergütet.

## § 32

### Abrechnungsstelle

Die Prüfsachverständigen für Standsicherheit sollen sich zur einheitlichen Vertragsgestaltung und zur Abrechnung ihrer Honorare der Bewertungs- und Verrechnungsstelle der Prüfsachverständigen für Bayern GmbH an der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau bedienen.

## § 33

### Vergütung der Prüfähter

(1) Die Prüfähter erhalten eine Vergütung nach Maßgabe der §§ 28 bis 31 sowie nach den folgenden Vorschriften.

(2) Für die Typenprüfung (§ 15) einschließlich der Prüfung von Bemessungstabellen und für die Verlängerung der Geltungsdauer von Typenprüfungen ist das Zweifache der nach dem Zeitaufwand ermittelten Gebühr zu erheben.

## § 34

### Umsatzsteuer, Fälligkeit

(1) <sup>1</sup>Mit der Gebühr für den Prüfsachverständigen für Standsicherheit ist die Umsatzsteuer abgegolten. <sup>2</sup>Der Prüfsachverständige für Standsicherheit hat die in seinem Honorar enthaltene Umsatzsteuer in seiner Rechnung gesondert auszuweisen, sofern sie nicht nach § 19 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes unerhoben bleibt.

(2) <sup>1</sup>Die Gebühr und das Honorar werden mit Eingang der Rechnung fällig. <sup>2</sup>Bis zur Schlussabrechnung kann eine Berichtigung der anrechenbaren Bauwerte, der Bauwerksklasse und der Zuschläge verlangt oder ein besonderer Fall (§ 31 Abs. 4) geltend gemacht werden.

**Zweiter Abschnitt**  
**Vergütung für die Prüfsachverständigen für Brandschutz,**  
**für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen**  
**sowie für Erd- und Grundbau**

**§ 35**

Vergütung für die Prüfsachverständigen für Brandschutz,  
für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen  
sowie für Erd- und Grundbau

(1) <sup>1</sup>Die Prüfsachverständigen für Brandschutz, für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen sowie für Erd- und Grundbau erhalten für ihre Tätigkeit ein Honorar und die notwendigen Auslagen. <sup>2</sup>Das Honorar wird nach dem Zeitaufwand abgerechnet. <sup>3</sup>Bei der Berechnung des Honorars ist die Zeit anzusetzen, die unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft benötigt wird. <sup>4</sup>§ 28 Abs. 1, 3 bis 5, § 30 Abs. 6, § 31 Abs. 5 Sätze 2 bis 5, § 34 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 sowie § 37 Abs. 2 gelten entsprechend.

(2) Als Mindesthonorar gilt der zweifache Stundensatz nach § 31 Abs. 5 Sätze 2 bis 6.

**Dritter Abschnitt**  
**Vergütung für die Prüfsachverständigen**  
**für Vermessung im Bauwesen**

**§ 36**

Vergütung für die Prüfsachverständigen  
für Vermessung im Bauwesen

Die Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung auf der Grundlage von Nr. 1.5 der Anlage 1 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2009 (BGBl I S. 2732).

**Achter Teil**  
**Ordnungswidrigkeiten**

**§ 37**

Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer entgegen § 8 die Bezeichnung Prüfsachverständiger führt.

(2) Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünf-hunderttausend Euro belegt werden, wer entgegen § 28 Abs. 5 einen Nachlass auf das Honorar gewährt.

## **Neunter Teil Schlussvorschriften**

### **§ 38**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsvorschriften**

(1) <sup>1</sup>Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft

(2) Nach der Verordnung über die verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen (SachverständigenverordnungBau – SVBau) vom 24. September 2001 (GVBl S. 578, BayRS 2132-1-10-I) anerkannte verantwortliche Sachverständige für die Fachbereiche Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz, Vermessung im Bauwesen, sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen sowie Erd- und Grundbau gelten als Prüfsachverständige im Sinn dieser Verordnung für die entsprechenden Fachbereiche.

München, den 29. November 2007

**Bayerisches Staatsministerium des Innern**

Joachim Herrmann, Staatsminister

**Anlage 1**

(zu § 29 Abs. 1 Satz 1 PrüfVBau)

**Tabelle der durchschnittlichen anrechenbaren Bauwerte je Kubikmeter  
Brutto-Rauminhalt**

Bezugsjahr 2005 = 100 v. H.

<b>Art der baulichen Anlage</b>	<b>anrechenbare Bauwerte in Euro/m<sup>3</sup>)</b>
1. Wohngebäude	98
2. Wochenendhäuser	86
3. Büro- und Verwaltungsgebäude, Banken und Arztpraxen	132
4. Schulen	125
5. Kindertageseinrichtungen	112
6. Hotels, Pensionen und Heime bis jeweils 60 Betten, Gaststätten	112
7. Hotels, Heime und Sanatorien mit jeweils mehr als 60 Betten	130
8. Krankenhäuser	146
9. Versammlungsstätten, wie Mehrzweckhallen, soweit nicht nach den Nummern 11 und 12, Theater, Kinos	112
10. Hallenbäder	121
11. eingeschossige, hallenartige Gebäude mit nicht mehr als 30 000 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, wie Verkaufsstätten, Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude in einfachen Rahmen- oder Stiel-Konstruktionen sowie einfache Sporthallen und landwirtschaftliche Betriebsgebäude, soweit nicht unter Nummer 19	
11.1 bis 2500 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt	
Bauart schwer <sup>1)</sup>	48
sonstige Bauart	40

---

1) Gebäude mit Tragwerken, die überwiegend in Massivbauart errichtet werden.

11.2 der 2500 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt bis 5000 m <sup>3</sup>	
Bauart schwer <sup>1)</sup>	40
sonstige Bauart	33
11.3 der 5000 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt bis 30 000 m <sup>3</sup>	
Bauart schwer <sup>1)</sup>	33
sonstige Bauart	26
12. konstruktiv andere eingeschossige Verkaufsstätten, Sportstätten	74
13. konstruktiv andere eingeschossige Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude	66
14. mehrgeschossige Verkaufsstätten	
14.1 bis 30 000 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt	100
14.2 der 30 000 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt bis 60 000 m <sup>3</sup>	81
14.3 der 60 000 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt	70
15. mehrgeschossige Fabrik-, Werkstatt- und Lagergebäude	
15.1 bis 30 000 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt	87
15.2 der 30 000 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt bis 60 000 m <sup>3</sup>	70
15.3 der 60 000 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt	60
16. eingeschossige Garagen, ausgenommen offene Kleingaragen	72
17. mehrgeschossige Mittel- und Großgaragen	87
18. Tiefgaragen	134
19. Schuppen, Kaltställe, offene Feldscheunen, offene Kleingaragen und ähnliche Gebäude	35
20. Gewächshäuser	
20.1 bis 1500 m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt	26
20.2 der 1500 m <sup>3</sup> übersteigende Brutto-Rauminhalt	15

---

1) Gebäude mit Tragwerken, die überwiegend in Massivbauart errichtet werden.



**Zuschläge auf die anrechenbaren Bauwerte:**

- bei Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen oder beim Nachweis nach lfd. Nr. 2.2.1 (DIN 1053-1, Abschnitt 7) der Liste der Technischen Baubestimmungen 5 v. H.
- mit Hochhäusern vergleichbar hohe Gebäude 10 v. H.
- bei Geschossdecken außer bei den Nrn. 16 bis 18, die mit Gabelstaplern, Schwerlastwagen oder Schienenfahrzeugen befahren werden, für die betreffenden Geschosse 10 v. H.
- bei Hallenbauten mit Kränen, bei denen der Standsicherheitsnachweis für die Kranbahnen geprüft werden muss, für den von den Kranbahnen erfassten Hallenbereich, vervielfacht mit der Indexzahl nach § 29 Abs. 1 38 €/m<sup>2</sup>

**Sonstiges:**

- Für die Berechnung des Brutto-Rauminhalts ist DIN 277-1 : 2005-02 maßgebend.
- Die in der Tabelle angegebenen Werte berücksichtigen nur Flachgründungen mit Streifen- oder Einzelfundamenten. Mehrkosten für andere Gründungen, wie Pfahlgründungen, Schlitzwände, sind getrennt zu ermitteln und den anrechenbaren Bauwerten hinzuzurechnen. Bei Flächengründungen, für die rechnerische Nachweise zu prüfen sind (z. B. bei elastisch gebetteten Sohlplatten), sind je Quadratmeter Sohlplatte 2,00 m<sup>3</sup> abzüglich dem Volumenanteil der Sohlplatte je Quadratmeter zum Brutto-Rauminhalt hinzuzurechnen, höchstens jedoch 1,50 m<sup>3</sup> je Quadratmeter Sohlplatte.
- Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung ist, soweit Nutzungsarten nicht nur Nebenzwecken dienen, für die Ermittlung der anrechenbaren Bauwerte die offensichtlich überwiegende Nutzung maßgebend. Liegt ein offensichtliches Überwiegen einer Nutzung nicht vor, sind für die Gebäudeteile mit verschiedenen Nutzungsarten, im Hochbau in der Regel geschossweise, die anrechenbaren Bauwerte anteilig zu ermitteln. Dies gilt auch für Wohngebäude mit darunterliegender Tiefgarage.

**Anlage 2**

(zu § 29 Abs. 4 PrüfVBau)

**Bauwerksklassen****Bauwerksklasse 1**

Tragwerke mit sehr geringem Schwierigkeitsgrad, insbesondere einfache statisch bestimmte ebene Tragwerke aus Holz, Stahl, Stein oder unbewehrtem Beton mit vorwiegend ruhenden Lasten, ohne Nachweis horizontaler Aussteifung;

**Bauwerksklasse 2**

Tragwerke mit geringem Schwierigkeitsgrad, insbesondere statisch bestimmte ebene Tragwerke in gebräuchlichen Bauarten ohne vorgespannte Konstruktionen und Verbundkonstruktionen mit vorwiegend ruhenden Lasten,

- einfache Dach- und Fachwerkbinder,
- Kehlbalkendächer,
- Deckenkonstruktionen mit vorwiegend ruhenden Flächenlasten, die nach gebräuchlichen Tabellen berechnet werden können,
- Mauerwerksbauten mit bis zur Gründung durchgehenden tragenden Wänden ohne Nachweis der horizontalen Aussteifung des Gebäudes,
- Stützwände einfacher Art,
- Flachgründungen einfacher Art (Einzel- und Streifenfundamente);

**Bauwerksklasse 3**

Tragwerke mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad, insbesondere schwierige statisch bestimmte und statisch unbestimmte ebene Tragwerke in gebräuchlichen Bauarten ohne vorgespannte Konstruktionen und ohne schwierige Stabilitätsuntersuchungen,

- einfache Verbundkonstruktionen des Hochbaus ohne Berücksichtigung des Einflusses von Kriechen und Schwinden,
- Tragwerke für Gebäude mit Abfangung von tragenden beziehungsweise aussteifenden Wänden,
- Tragwerke für Rahmen- und Skelettbauten, bei denen die Stabilität der einzelnen Bauteile mithilfe von einfachen Formeln oder Tabellen nachgewiesen werden kann,
- Behälter einfacher Konstruktion,
- Schornsteine ohne Schwingungsberechnung,

- Maste mit einfachen Abspannungen, bei denen der Seildurchhang vernachlässigt werden kann,
- ein- und zweiachsig gespannte mehrfeldrige Decken unter ruhenden Lasten, soweit sie nicht der Bauwerksklasse 2 zuzuordnen sind,
- Flächengründungen einfacher Art,
- Stützwände ohne Rückverankerung bei schwierigen Baugrund- und Belastungsverhältnissen und einfach verankerte Stützwände,
- ebene Pfahlrostgründungen;

#### **Bauwerksklasse 4**

Tragwerke mit überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad, insbesondere statisch und konstruktiv schwierige Tragwerke in gebräuchlichen Bauarten und Tragwerke, für deren Standsicherheits- und Festigkeitsnachweis schwierig zu ermittelnde Einflüsse zu berücksichtigen sind

- statisch bestimmte räumliche Fachwerke,
- weitgespannte Hallentragwerke in Ingenieurholzbaukonstruktion,
- mehrgeschossige Bauwerke mit unregelmäßiger Grundrissgestaltung und wiederholt im Grundriss verspringenden Aussteifungselementen, bei deren Schnittgrößenermittlung die Formänderungen zu berücksichtigen sind,
- Bauwerke, bei denen Aussteifung und Stabilität durch Zusammenwirken von Fertigteilen sichergestellt und nachgewiesen werden muss,
- unregelmäßige mehrgeschossige Rahmentragwerke und Skelettbauten, Kesselgerüste,
- einfache Trägerroste und einfache orthotrope Platten,
- Hallentragwerke mit Kranbahnen,
- vorgespannte Fertigteile,
- Tragwerke für schwierige Rahmen- und Skelettbauten sowie turmartige Bauten, bei denen der Nachweis der Stabilität und Aussteifung die Anwendung besonderer Berechnungsverfahren erfordert,
- einfache Faltwerke nach der Balkentheorie,
- statisch bestimmte und einfache statisch unbestimmte Tragwerke, deren Schnittkraftermittlung nach Theorie II. Ordnung erfolgen muss,
- statisch bestimmte und statisch unbestimmte Tragwerke des Hochbaus unter Einwirkung von Vorspannung, soweit sie nicht der Bauwerksklasse 5 zuzuordnen sind,
- Verbundkonstruktionen, soweit sie nicht den Bauwerksklassen 3 oder 5 zuzuordnen sind,

- einfache Tragwerke nach dem Traglastverfahren,
- einfache Rotationsschalen,
- Tankbauwerke aus Stahl mit einfachen Stabilitätsnachweisen,
- Behälter und Silos schwieriger Konstruktion, auch in Gruppenbauweise,
- Maste, Schornsteine, Maschinenfundamente mit einfachen Schwingungsuntersuchungen,
- schwierige Abspannungen von Einzelmasten oder Mastgruppen,
- Seilbahnkonstruktionen,
- schwierige verankerte Stützwände, schwierige statisch unbestimmte Flächengründungen, schwierige ebene oder räumliche Pfahlgründungen, besondere Gründungsverfahren, Unterfahrungen;

**Bauwerksklasse 5**

Tragwerke mit sehr hohem Schwierigkeitsgrad, insbesondere statisch und konstruktiv ungewöhnlich schwierige Tragwerke und schwierige Tragwerke in neuen Bauarten,

- räumliche Stabtragwerke,
- statisch unbestimmte räumliche Fachwerke,
- Faltwerke, Schalentragwerke, soweit sie nicht der Bauwerksklasse 4 zuzuordnen sind,
- statisch unbestimmte Tragwerke, die Schnittkraftermittlungen nach Theorie II. Ordnung unter Berücksichtigung des nichtlinearen Werkstoffverhaltens erfordern,
- Tragwerke mit Standsicherheitsnachweisen, die nur unter Zuhilfenahme modellstatistischer Untersuchungen beurteilt werden können,
- Tragwerke mit Schwingungsuntersuchungen, soweit sie nicht der Bauwerksklasse 4 zuzuordnen sind,
- seilverspannte Zeldachkonstruktionen und Traglufthallen bei Behandlung nach der Membrantheorie,
- mit Hochhäusern vergleichbar hohe Gebäude, bei denen ein Stabilitätsnachweis nach Theorie II. Ordnung erforderlich sowie das Schwingungsverhalten zu untersuchen ist,
- Verbundkonstruktionen nach der Plastizitätstheorie oder mit Vorspannung,
- schwierige Trägerroste und schwierige orthotrope Platten,
- Turbinenfundamente.

**Anlage 3**

(zu § 30 Abs. 1 Satz 1 und § 31 Abs. 1 Nr. 1 PrüfVBau)

**Gebührentafel und Honorartafel in Euro<sup>1)</sup>**

Anrechenbare Bauwerte	Grundgebühr und Grundhonorar Prüfung Standsicherheitsnachweis				
	Bauwerksklasse				
Euro	1	2	3	4	5
10 000	102	136	203	271	339
15 000	141	188	281	375	469
20 000	177	236	354	472	590
25 000	212	282	423	565	706
30 000	245	327	490	653	817
35 000	277	370	554	739	924
40 000	308	411	617	822	1 028
45 000	339	452	678	903	1 130
50 000	369	492	737	983	1 229
75 000	510	680	1 020	1 360	1 700
100 000	642	856	1 284	1 711	2 140
150 000	887	1 184	1 775	2 367	2 959
200 000	1 117	1 490	2 235	2 980	3 725
250 000	1 336	1 782	2 672	3 562	4 453
300 000	1 545	2 062	3 091	4 121	5 153
350 000	1 748	2 332	3 497	4 662	5 829
400 000	1 945	2 595	3 891	5 188	6 486
450 000	2 137	2 852	4 275	5 701	7 127
500 000	2 325	3 102	4 652	6 202	7 754
1 000 000	4 048	5 401	8 099	10 798	13 500
1 500 000	5 600	7 472	11 202	14 936	18 672
2 000 000	7 048	9 404	14 100	18 800	23 504
3 500 000	11 029	14 714	22 064	29 418	36 778
5 000 000	14 670	19 575	29 350	39 130	48 920
10 000 000	25 540	34 080	51 100	68 130	85 180
15 000 000	35 325	47 130	70 680	94 230	117 810
20 000 000	44 480	59 340	88 960	118 620	148 300
25 000 000	53 175	70 925	106 350	141 800	177 300
Bei anrechenbaren Bauwerten über 25 000 000 € errechnen sich die Gebühr und das Honorar aus dem Tausendstel der jeweiligen anrechenbaren Bauwerte, vervielfältigt mit nachstehend aufgeführten Faktoren.					
	2,127	2,837	4,254	5,672	7,091

<sup>1)</sup> In der Gebühr und in dem Honorar ist die Umsatzsteuer enthalten.