

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz

A) Problem

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist in den vergangenen zwölf Jahren in zwei Reformschritten mit dem Ziel eines möglichst weitgehenden Verzichts auf bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, eines Rückbaus der bauaufsichtlichen Prüfungen in den verbleibenden Genehmigungsverfahren unter Stärkung privater Eigenverantwortlichkeit anstatt obrigkeitlicher Betreuung und einer Straffung und Vereinfachung der materiell-rechtlichen Anforderungen tiefgreifend dereguliert worden.

Am 7./8. November 2002 hat die Bauministerkonferenz eine weitgehend neu gefasste Musterbauordnung (MBO) einstimmig beschlossen. Diese MBO wurde auf bayerische Initiative und unter bayerischer Federführung erarbeitet. Im Verfahrensrecht lehnt sich die neue MBO eng an das bayerische Modell an (z. B. Genehmigungsfreistellung, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren). Sie bietet aber (teilweise optional) die Möglichkeit zu weiterem Verfahrensabbau (z. B. Ausweitung der Genehmigungsfreistellung bis zur Sonderbautengrenze auch im gewerblichen Bereich, Reduzierung des Prüfprogramms in den Baugenehmigungsverfahren; Ermöglichung der vollständigen „Privatisierung“ der Prüfung der bautechnischen Nachweise für Standicherheit und Brandschutz). Im materiellen Recht sind die Anforderungen in einer Reihe von Anforderungsbereichen deutlich und über die derzeitige bayerische Rechtslage hinausgehend reduziert worden (z. B. Vereinfachung des Abstandsflächenrechts, Erleichterung insbesondere der Verwendung der Holzbauweise im neuen Brandschutzkonzept, Absenkung der Anforderungen an Wohnungen und Aufenthaltsräume, Verlagerung der Stellplatzregelungen auf die Gemeinden, Beseitigung überflüssiger Doppelregelungen im Verhältnis zum Fachrecht).

B) Lösung

Bei der Umsetzung der MBO wird größtmögliche Mustertreue angestrebt, die auch erhebliche Veränderungen im Aufbau der BayBO bewirkt, aber auf bewährte Strukturen des Landesrechts Rücksicht nimmt und über das Muster hinausgehende Erleichterungen, die bereits jetzt im bayerischen Bauordnungsrecht enthalten sind, unberührt lässt.

Das Baugenehmigungsverfahren wird durch eine (weitere) Beschränkung des Prüfprogramms auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – grundlegend neu konzipiert. Sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das nicht-baurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“). Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird im Wesentlichen auf eine bauplanungsrechtliche und die Prüfung des „aufgedrängten“ sonstigen öffentlichen Rechts reduziert. Der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung wird generell bis zur Sonderbautengrenze und damit insbesondere auch grundsätzlich auf gewerbliche Bauvorhaben ausgeweitet.

Mit dem neuen Brandschutzkonzept werden für kleine Gebäude und für die Gebäude mit Zellenbauweise Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Den Kommunen wird die Optionsmöglichkeit für ein Abstandsflächenrecht eröffnet, das auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt ist. Die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen werden in vielen Details vermindert.

C) Alternativen

Keine

D) Kosten

Staat

Dem Freistaat entstehen durch dieses Gesetz keine neuen Kosten. Hinsichtlich der Auswirkungen zu möglichen Personalfreisetzungsmöglichkeiten gelten die Ausführungen im nächsten Abschnitt „Kommunen“ entsprechend.

Kommunen

Den kommunalen Gebietskörperschaften entstehen durch dieses Gesetz keine neuen Kosten. Durch die Ausweitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens entstehen bei den Bauaufsichtsbehörden Gebührenaufschläge (vgl. dazu näher unten bei Wirtschaft und Bürger). Es ist davon auszugehen, dass landesweit die Gebührenaufschläge durch entsprechende Entlastungseffekte auf Grund des Wegfalls des Baugenehmigungsverfahrens kompensiert werden. Nachdem bei der Genehmigungsfreistellung eine präventive bauaufsichtliche Prüfung nicht stattfindet, können auch keine Gebühren verlangt werden. Wenn im Rahmen der Bauüberwachung Beanstandungen erfolgen, können die Bauaufsichtsbehörden hierfür Gebühren erheben. Die Gemeinden können für ihre Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, auf der Grundlage einer gemeindlichen Satzung nach Art. 22 Kostengesetz dem Grunde nach eine Gebühr erheben. Diese darf sich aber größtmäßig nicht an einer (fiktiven) Baugenehmigungsgebühr orientieren.

Art. 68b Abs. 3 enthält eine neue Zuständigkeit für die Gemeinden für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und für Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben. Durch diese neue Zuständigkeit entstehen den Gemeinden keine zusätzlichen Aufwendungen, da sie sich im Rahmen ihrer ansonsten erforderlichen Einvernehmensentscheidung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ohnehin mit der materiellen Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung befassen müssen. Unter dem Blickwinkel des Konnexitätsprinzips ist die Regelung unproblematisch, weil den Gemeinden das andernfalls der Bauaufsichtsbehörde zufließende Gebührenaufkommen zusteht.

In welchem Umfang die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung zu einer nochmaligen Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden führen wird und ob diese – über die durch die Novellen 1994 und 1998 bereits bewirkten Personalfreisetzung hinaus – weitere Personalfreisetzung ermöglichen werden, ist nicht absehbar. Denn über die Zahl der vorhandenen Bebauungspläne liegen keine Angaben vor und es ist auch nicht vorhersehbar, wie groß die Bereitschaft der Bauherrn zum plankonformen Bauen in diesem erweiterten Bereich sein wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Staatsregierung stets betont hat, dass Voraussetzung für ein System derart weitreichender Privatisierung und Eigenverantwortung eine effektive Bauaufsicht ist. Das Staatsministerium des Innern wird, sobald sich dessen Auswirkungen verlässlich beurteilen lassen, erheben, ob und in welchem Umfang weitere Personalfreisetzung ermöglicht und durchgeführt worden sind.

Wirtschaft und Bürger

Für die Wirtschaft und die Bürger entstehen Kostenersparnisse durch die Erweiterung der Genehmigungsfreistellung, weil hier keine Baugenehmigungsgebühren anfallen. Durch die Ausweitung der Genehmigungsfreistellung werden diese Gebühreneinsparungen weiter ansteigen. Hinsichtlich der möglichen Größenordnung dieser Einsparungen sind Schätzungen nicht möglich, da über die Zahl der vorhandenen Bebauungspläne keine Angaben vorliegen und auch nicht absehbar ist, wie groß die Bereitschaft der Bauherrn zum plankonformen Bauen in diesem erweiterten Bereich sein wird.

Gesetzentwurf

zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz

§ 1

Änderung der Bayerischen Bauordnung¹⁾

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltübersicht erhält folgende Fassung:

„Erster Teil Allgemeine Vorschriften

- Art. 1 Anwendungsbereich
- Art. 2 Begriffe
- Art. 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung

- Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- Art. 6 Abstandsflächen, Abstände
- Art. 7 *(aufgehoben)*
- Art. 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke; Kinderspielplätze
- Art. 9 *(aufgehoben)*
- Art. 10 *(aufgehoben)*

Dritter Teil Bauliche Anlagen

Abschnitt I Baugestaltung

- Art. 11 Baugestaltung

¹⁾ Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften (ABl EG Nr. L 204 S.37), geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl EG Nr. L 217 S. 18), jetzt Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, sind insbesondere für die notifizierungsrelevanten Vorschriften der Art. 19 bis 27 beachtet worden.

Abschnitt II Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- Art. 12 Baustelle
- Art. 13 Standsicherheit
- Art. 14 Schutz gegen Einwirkungen
- Art. 15 Brandschutz
- Art. 16 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz
- Art. 17 Verkehrssicherheit
- Art. 18 *(aufgehoben)*

Abschnitt III Bauprodukte und Bauarten

- Art. 19 Bauprodukte
- Art. 20 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- Art. 21 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- Art. 22 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- Art. 23 Bauarten
- Art. 24 Übereinstimmungsnachweis
- Art. 25 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- Art. 26 Übereinstimmungszertifikat
- Art. 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

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

- Art. 28 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- Art. 29 Tragende Wände, Stützen
- Art. 30 Außenwände
- Art. 31 Trennwände
- Art. 32 Brandwände
- Art. 33 Decken
- Art. 34 Dächer

Abschnitt IVa Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen

- Art. 35 Erster und zweiter Rettungsweg
- Art. 36 Treppen
- Art. 37 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- Art. 38 Notwendige Flure, offene Gänge
- Art. 39 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
- Art. 40 Umwehungen

Abschnitt V Technische Gebäudeausrüstung

- Art. 41 Aufzüge
- Art. 42 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

- Art. 43 Lüftungsanlagen
- Art. 44 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- Art. 44a Nicht an Sammelkanalisationen angeschlossene Anwesen
- Art. 44b Sanitäre Anlagen
- Art. 44c Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- Art. 44d Blitzschutzanlagen

Abschnitt VI Nutzungsbedingte Anforderungen

- Art. 45 Aufenthaltsräume
- Art. 46 Wohnungen
- Art. 47 *(aufgehoben)*
- Art. 48 *(aufgehoben)*
- Art. 49 *(aufgehoben)*
- Art. 50 *(aufgehoben)*
- Art. 51 Stellplätze
- Art. 52 Barrierefreies Bauen
- Art. 53 *(aufgehoben)*
- Art. 54 *(aufgehoben)*

Vierter Teil Die am Bau Beteiligten

- Art. 55 Grundpflichten
- Art. 56 Bauherr
- Art. 57 Entwurfsverfasser
- Art. 58 Unternehmer

Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Abschnitt I Bauaufsichtsbehörden

- Art. 59 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden
- Art. 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- Art. 61 *(aufgehoben)*

Abschnitt II Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

- Art. 62 Grundsatz
- Art. 62a Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- Art. 63 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- Art. 64 Genehmigungsfreistellung
- Art. 65 *(aufgehoben)*

Abschnitt III Genehmigungsverfahren

- Art. 66 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Art. 67 Baugenehmigungsverfahren
- Art. 68 Bauvorlageberechtigung

- Art. 68a Bautechnische Nachweise
- Art. 68b Abweichungen
- Art. 68c Bauantrag, Bauvorlagen
- Art. 69 Behandlung des Bauantrags
- Art. 70 *(aufgehoben)*
- Art. 71 Beteiligung des Nachbarn
- Art. 71a Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
- Art. 72 Baugenehmigung und Baubeginn
- Art. 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung
- Art. 74 Teilbaugenehmigung
- Art. 75 Vorbescheid
- Art. 76 Genehmigung fliegender Bauten
- Art. 77 Bauaufsichtliche Zustimmung

Abschnitt IV Bauaufsichtliche Maßnahmen

- Art. 78 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- Art. 79 Einstellung von Arbeiten
- Art. 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

Abschnitt V Bauüberwachung

- Art. 81 Bauüberwachung
- Art. 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung
- Art. 83 *(aufgehoben)*
- Art. 84 *(aufgehoben)*
- Art. 85 *(aufgehoben)*
- Art. 86 *(aufgehoben)*
- Art. 87 *(aufgehoben)*
- Art. 88 *(aufgehoben)*

Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften

- Art. 89 Ordnungswidrigkeiten
- Art. 90 Rechtsverordnungen
- Art. 91 Örtliche Bauvorschriften
- Art. 92 *(aufgehoben)*

Siebenter Teil Ausführungsbestimmungen zum BauGB

- Art. 93 Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude

Achter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

- Art. 94 Übergangsvorschriften
- Art. 95 Inkrafttreten“

2. Art. 2 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird folgende neue Nr. 4 eingefügt:

„4. Freizeit- und Vergnügungsparks,“

bb) Die bisherige Nr. 4 wird Nr. 5.

cc) Es wird folgender Satz 4 angefügt:

„⁴Anlagen sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2.“

b) Abs. 3 bis 5 erhalten folgende Fassung:

„(3) ¹Gebäude 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 m² 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 m²,

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 m²,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

²Höhe im Sinn des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. ³Bei 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 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,

5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² 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 und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,

8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,

9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,

10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,

11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,

12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,

13. Camping- und Wochenendplätze,

14. Freizeit- und Vergnügungsparks,

15. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,

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

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

18. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

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

c) Es werden folgende neue Abs. 6 bis 9 eingefügt:

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

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

(8) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. ²Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³Ausstellungs-, 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.“

d) Die bisherigen Abs. 6 und 7 werden Abs. 10 und 11.

3. Art. 3 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

b) Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhalten folgende Fassung:

„³Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Abs. 1 erfüllt werden; Art. 19 Abs. 3 und Art. 23 bleiben unberührt. ⁴Werden 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.“

c) Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Für die Beseitigung von Anlagen, für die Änderung ihrer Nutzung und für Baugrundstücke gelten Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.“

d) Es wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau

in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.“

4. Art. 4 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Abweichend von Abs. 1 Nr. 2 ist 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 Brand-schutzes 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.“

5. Art. 5 und 6 erhalten folgende Fassung:

„Art. 5

Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) ¹Von 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. ²Zu 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. ³Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. ⁴Bei 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) ¹Zu- 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. ²Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Art. 6

Abstandsflächen, Abstände

(1) ¹Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegen-

über Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Eine 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.

(2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 34 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. ³Abstandsflächen 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, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. ⁴Abstandsflächen 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) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. ⁶Das sich ergebende Maß ist H.

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. ²In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. ³Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 91 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

(6) ¹Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten. ²Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. ³Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

(7) Die Gemeinde kann durch Satzung, die auch nach Art. 91 Abs. 2 erlassen werden kann, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für ihr Gemeindegebiet oder Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.

(8) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 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.

(9) ¹In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen 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.

²Die 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.“

6. Art. 7 wird aufgehoben.
7. Art. 8 erhält folgende Fassung:

**„Art. 8
Nicht überbaute Flächen
der bebauten Grundstücke; Kinderspielplätze**

(1) ¹Die 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. ²Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. ²Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. ³Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Kinderspielplätzen verlangt werden.“

8. Art. 9 und 10 werden aufgehoben.
9. Art. 11 erhält folgende Fassung:

**„Art. 11
Baugestaltung**

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

10. Art. 12 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(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.“

11. Art. 14 bis 17 erhalten folgende Fassung:

**„Art. 14
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. 15
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. 16
Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz**

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) ¹Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. ²Geräusche, 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. 17
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.“

12. Art. 18 wird aufgehoben.

13. Art. 19 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nr. 2 Buchst. b werden nach dem Zitat „(ABI EG Nr. L 40 S. 12)“ ein Komma und die Worte „geändert durch Art. 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABI EG Nr. L 220 S. 1),“ eingefügt.

- bbb) Das Wort „(CE-Zeichen)“ wird durch das Wort „(CE-Kennzeichnung)“ ersetzt.
- ccc) Nach dem Wort „ausweist“ werden die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ eingefügt.
- bb) In Satz 2 werden die Worte „nach Absatz 2“ durch die Worte „in der Bauregelliste A“ ersetzt.
- b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Der bisherige einzige Satz wird Satz 1.
- bb) Es wird folgender Satz 2 angefügt:
- „²Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinn des Art. 3 Abs. 2 Satz 1.“
14. Art. 20 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 werden die Worte „Sätze 1 und 2“ gestrichen.
- b) In Abs. 2 Satz 3 wird das Zitat „Art. 69 Abs. 3“ durch das Zitat „Art. 69 Abs. 2“ ersetzt.
- c) In Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 2 wird das Zitat „Art. 77 Abs. 2“ durch das Zitat „Art. 73 Abs. 2“ ersetzt.
- d) In Abs. 5 wird vor dem Wort „Rechte“ das Wort „privaten“ eingefügt.
15. In Art. 21 Abs. 2 Satz 1 werden die Worte „Sätze 1 und 2“ gestrichen.
16. Art. 22 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden die Worte „Sätze 1 und 2“ gestrichen.
- bb) In Satz 2 werden nach den Worten „im Einzelfall erklären“ die Worte „oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen“ eingefügt.
- b) Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- „(2) Die Zustimmung nach Satz 1 für denkmaltypische Bauprodukte, wie Putze, Mörtel und Stucke, die in Baudenkmalern im Sinn des Denkmalschutzgesetzes verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.“
17. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nr. 1 wird nach den Worten „allgemeine bauaufsichtliche Zulassung“ das Zitat „(Art. 20)“ eingefügt.
- b) In Nr. 2 wird nach den Worten „Zustimmung im Einzelfall“ das Zitat „(Art. 22)“ eingefügt.
18. In Art. 24 Abs. 5 werden die Worte „nicht möglich ist“ durch die Worte „Schwierigkeiten bereitet“ ersetzt.

19. Art. 27 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nr. 1 wird nach dem Wort „Prüfzeugnisse“ das Zitat „(Art. 21 Abs. 2)“ eingefügt.
- b) In Nr. 2 wird nach dem Wort „Übereinstimmung“ das Zitat „(Art. 25 Abs. 2)“ eingefügt.
- c) In Nr. 3 wird nach dem Wort „Zertifizierungsstelle“ das Zitat „(Art. 26 Abs. 1)“ eingefügt.
- d) In Nr. 4 wird nach dem Wort „Fremdüberwachung“ das Zitat „(Art. 26 Abs. 2)“ eingefügt.
20. An die Stelle der bisherigen Abschnitte IV und V treten folgende Abschnitte IV, IVa und V:

„Abschnitt IV

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer

Art. 28

Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

(1) ¹Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

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

²Baustoffe, 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) ¹Bauteile 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. ²Bauteile 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.

³Soweit 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.

Art. 29 Tragende Wände, Stützen

(1) ¹Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. ²Sie 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. ³Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; Art. 31 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. 30 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) ¹Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. ²Satz 1 gilt nicht für brennbare Fensterprofile und Fugendichtungen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

(3) ¹Oberflächen 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. ²Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, müssen schwerentflammbar sein.

(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) 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.

Art. 31 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) ¹Trennwände nach Abs. 2 Nrn. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. ²Trennwände 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 für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

Art. 32 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) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 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 m³ 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.

(3) ¹Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ²An Stelle von Brandwänden nach Satz 1 sind 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,
4. in den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 feuerbeständige Wände, wenn der umbaute Raum des land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m³ ist.

(4) ¹Brandwände müssen durchgehend und in allen Geschossen und dem Dachraum übereinander angeordnet sein. ²Abweichend 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) ¹Brandwände 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 Daches nicht hinweggeführt werden. ²Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. ³Verbleibende 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 ausgebildet ist.

(7) ¹Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. ²Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden, hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Außenwandbekleidungen mit brennbaren Baustoffen, dürfen ohne besondere Vorkehrungen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. ³Bauteile dürfen in Brandwände nur so weit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.(8) ¹Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. ²Sie 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. 8, 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. 33
Decken

(1) ¹Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausrei-

chend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. ²Sie 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. ³Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; Art. 31 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) ¹Im Kellergeschoss müssen Decken

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

sein. ²Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zwischen dem landwirtschaftlich 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 m² 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 Feuerwiderstandsdauer der Decke haben.

Art. 34 Dächer

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

(2) ¹Bedachungen, 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 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. ²Soweit 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 m³ Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,
4. Eingangüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
5. Eingangüberdachungen 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) ¹Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. ²Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) ¹Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. ²Öffnungen 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) ¹Dächer 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. ²Das gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

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

Abschnitt IVa Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen

Art. 35 Erster und zweiter Rettungsweg

(1) 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.

(2) ¹Für Nutzungseinheiten nach Abs. 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. ²Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. ³Ein 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) ¹Gebäude, 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. ²Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Art. 36 Treppen

(1) ¹Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über

mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). ²Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

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

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

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. nach Art. 37 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

(4) ¹Die 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. ²Tragende Teile von Außentritten nach Art. 37 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) ¹Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ²Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

Art. 37 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

(1) ¹Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). ²Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. ³Notwendige 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 m², 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) ¹Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes 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. ²Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. ³Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) ¹Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. ²Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes 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 Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

(4) ¹Die Wände notwendiger Treppenräume 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. ²Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenräumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. ³Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume 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 Treppenräumen 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 schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

(6) ¹In notwendigen Treppenräumen 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 m², 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. ²Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(7) ¹Notwendige Treppenräume müssen zu beleuchten sein. ²Innenliegende notwendige Treppenräume müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) ¹Notwendige Treppenräume müssen belüftet werden können. ²Sie müssen in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² haben, die geöffnet werden können. ³Für innenliegende notwendige Treppenräume und notwendige Treppenräume in Gebäuden mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m ist an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m² erforderlich; sie muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

Art. 38

Notwendige Flure, offene Gänge

(1) ¹Flure, 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. ²Notwendige 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 Wohnungen oder innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m²,
4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m²; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m² sind, Trennwände nach Art. 31 Abs. 2 Nr. 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach Art. 35 Abs. 1 hat.

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

(3) ¹Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. ²Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. ³Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. ⁴Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppe-raum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. ⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für notwendige Flure, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind.

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

(5) ¹Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Abs. 4 entsprechend. ²Fenster 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. 39

Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

(1) ¹Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. ²Weitere 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) ¹Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. ²Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinander liegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(4) ¹Fenster, die als Rettungswege nach Art. 35 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten in einer Richtung mindestens 0,60 m, in der anderen Richtung mindestens 1 m groß, von innen zu öffnen und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. ²Liegen 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. 40

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, Treppenab-sätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen); Fenster, die unmittelbar an Treppen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(2) ¹Die Umwehrungen müssen ausreichend hoch und fest sein. ²Ist 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 V

Technische Gebäudeausrüstung

Art. 41

Aufzüge

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

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, 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) ¹Die 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. ²Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Abs. 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) ¹Fahrschächte 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 m² haben. ²Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) ¹Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. ²Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. ³Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. ⁴Art. 52 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 gelten entsprechend. ⁵Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(5) ¹Fahrkörbe 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. ²In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. ³Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

Art. 42

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 für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,

3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach Art. 37 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. 43 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 entsprechend.

Art. 43

Lüftungsanlagen

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

(2) ¹Lüftungsleitungen 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. ²Lüftungsleitungen 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) ¹Lüftungsanlagen 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. ²Die Abluft ist ins Freie zu führen. ³Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

(5) Die Abs. 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.

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

Art. 44

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

(4) ¹Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. ²Diese 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. 44a
Nicht an Sammelkanalisationen
angeschlossene 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) ¹Für die Einleitung von Hausabwässern aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen in Biogasanlagen gilt Abs. 2 entsprechend. ²Die Vorbehandlung in einer Mehrkammerausfallgrube ist nicht erforderlich, wenn durch den Betrieb der Biogasanlage eine gleichwertige Hygienisierung sichergestellt ist.

Art. 44b
Sanitäre Anlagen

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

Art. 44c
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. 44d
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.“

21. Die Überschrift des Abschnitts VI erhält folgende Fassung:

„Nutzungsbedingte Anforderungen“

22. Art. 45 und 46 erhalten folgende Fassung:

„Art. 45
Aufenthaltsräume

(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. ²Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes 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) ¹Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. ²Fensterlose 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.“

23. Art. 47 bis 50 werden aufgehoben.

24. Die Überschrift

„Abschnitt VII
Besondere bauliche Anlagen“

wird gestrichen.

25. Art. 51 und 52 erhalten folgende Fassung:

„Art. 51 Stellplätze

(1) ¹Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ²Bei 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. ³Das 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) ¹Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium des Innern durch Rechtsverordnung fest. ²Wird 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,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Art. 52 Barrierefreies Bauen

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; Abs. 4 Sätze 1 bis 5 sind anzuwenden. ²In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein. ³Art. 41 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) ¹Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr die-

nenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe in der allgemein üblichen Weise zweckentsprechend genutzt werden können. ²Diese Anforderungen gelten 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.

³Sie gelten nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. ⁴Die Anforderungen an Gaststätten, die einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beachten.

(3) Für 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 Heime für Menschen mit Behinderung,
2. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime

gilt Abs. 1 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesem Personenkreis genutzt werden.

(4) ¹Bauliche Anlagen nach Abs. 2 und 3 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. ²Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. ³Rampen dürfen nicht mehr als 6 v.H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ⁴Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. ⁵Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. ⁶Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. ⁷Die Treppen müssen Setzstufen haben. ⁸Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. ⁹Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. ¹⁰Art. 41 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach Art. 41 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(5) ¹Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können, bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs. ²Bei 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.“

26. Art. 53 und 54 werden aufgehoben.

27. Art. 55 und 56 erhalten folgende Fassung:

**„Art. 55
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. 56
Bauherr**

(1) ¹Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der Art. 57 und 58 zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. ²Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. ³Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) ¹Treten 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. ²Im Übrigen finden Art. 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) entsprechende Anwendung.“

28. Art. 57 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Entwurfsverfasser“

b) Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.“

c) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Sachverständige“ durch das Wort „Fachplaner“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden nach dem Wort „Unterlagen“ ein Komma und die Worte „die sie zu unterzeichnen haben,“ eingefügt.

cc) Satz 3 erhält folgende Fassung:

„³Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.“

d) Abs. 3 wird aufgehoben.

29. Art. 58 erhält folgende Fassung:

**„Art. 58
Unternehmer**

(1) ¹Jeder 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. ²Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle 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.“

30. Die Überschrift des Fünften Teils erhält folgende Fassung:

„Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“

31. Es wird folgende Überschrift eingefügt:

**„Abschnitt I
Bauaufsichtsbehörden“**

32. Art. 59 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

**„Aufbau und Zuständigkeit
der Bauaufsichtsbehörden“**

b) Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„²Für 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.“

c) Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) ¹Das Staatsministerium des Innern 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,

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinn der §§ 12, 30 Abs. 1 und 2 BauGB.

²Das Staatsministerium des Innern kann die Rechtsverordnung nach Satz 1 auf Antrag der Gemeinde aufheben. ³Die Rechtsverordnung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass nach Satz 1 und Abs. 4 nicht vorgelegen haben oder nicht mehr vorliegen. ⁴Werden Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 übertragen, ist für die Entscheidung über Anträge nach Art. 68b Abs. 2 Satz 2, Art. 68c Abs. 1 Satz 1, Art. 74 Satz 1 und Art. 75 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. ⁵Die 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. ⁶Art. 46 BayVwVfG bleibt unberührt.“

d) Abs. 3 und 5 werden aufgehoben; der bisherige Abs. 4 wird Abs. 3.

e) Abs. 3 Sätze 3 und 4 enthalten folgende Fassung:

„³An Stelle von Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes können auch Beamte des gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienstes 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 Be-

amte des bautechnischen Verwaltungsdienstes nicht gewonnen werden können, dürfen an Stelle von Beamten auch vergleichbar qualifizierte Angestellte beschäftigt werden. ⁴In Gemeinden, denen nach Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, genügt es, dass an Stelle von Beamten des höheren Dienstes im Sinn von Satz 2 Beamte des gehobenen nichttechnischen Verwaltungsdienstes, im Fall des technischen Dienstes auch sonstige Bedienstete, beschäftigt werden, die mindestens einen Fachhochschulabschluss der Fachrichtung Hochbau, Städtebau oder konstruktiver Ingenieurbau erworben haben.“

f) Der bisherige Abs. 6 wird Abs. 3 Satz 5.

33. Art. 60 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) ¹Die 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. ²Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen; sie sind berechtigt, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen. ³Bauaufsichtliche 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 oder nach Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme erlangt haben. ⁴Die 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.“

b) In Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 wird das Zitat „Nr. 3“ durch das Zitat „Nr. 4“ ersetzt.

c) Abs. 4 wird aufgehoben; die bisherigen Abs. 5 bis 7 werden neue Abs. 4 bis 6.

d) In Abs. 4 werden die Worte „oder zum Schutz des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes vor Verunstaltungen“ gestrichen.

34. Art. 61 wird aufgehoben.

35. Die Überschrift „Sechster Teil. Verfahren“ wird gestrichen.

36. Die Überschrift „Abschnitt I. Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben“ wird durch folgende Überschrift ersetzt:

**„Abschnitt II
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“**

37. Art. 62 erhält folgende Fassung:

**„Art. 62
Grundsatz**

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 62a bis 64, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach Abs. 1, Art. 62a bis 64, 76 und 77 Abs. 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 66, 67, 68a Abs. 4 und Art. 77 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.“

38. Es wird folgender Art. 62a eingefügt:

**„Art. 62a
Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

¹Keiner 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 Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,
2. Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 535, BayRS 2132-2-I) 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 m³, 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 Bergbahngesetzes (BayEBG),
5. Werbeanlagen, soweit sie einer Zulassung nach Straßenverkehrs- oder nach Eisenbahnrecht bedürfen,
6. Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer Genehmigung bedürfen,
7. Beschneiungsanlagen nach Art. 59a des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG),

8. Anlagen, die einer Gestattung nach Gerätesicherheitsrecht bedürfen,
9. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen,
10. Friedhöfe, die einer Genehmigung nach dem Bestattungsgesetz (BestG) bedürfen.

²Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, die Abweichung oder die Zustimmung einschließt oder die nach Satz 1 keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr. ³Sie kann Prüfsachverständige, Prüfer und Prüfingenieure in entsprechender Anwendung der Art. 68a Abs. 3 und Art. 81 Abs. 2 sowie der auf Grund des Art. 90 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen; Art. 68a Abs. 1, 2 und 4 Sätze 2 und 3, Art. 68b Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, Art. 66 Satz 1, Art. 67 Satz 1 und Art. 81 Abs. 2 Satz 3 gelten entsprechend.“

39. Art. 63 und 64 erhalten folgende Fassung:

**„Art. 63
Verfahrensfreie Bauvorhaben,
Beseitigung von Anlagen**

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:
 - a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,
 - b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m², 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 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m² 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 1600 m² Fläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 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) Terrassentüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² 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. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:
- a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,
 - b) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
 - aa) in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m²,
 - bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
 - c) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung,
3. 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 m²;
4. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
- a) Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ 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,
 - 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 Höhe bis zu 10 m,
5. 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 m³,
 - b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,
 - c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³,
 - d) Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³ 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 m³,
6. folgende Mauern und Einfriedungen:
- a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen 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,
 - c) Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 4 m,
7. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,
8. Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m²,
9. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
- a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ 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,
10. 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, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- auch vor Fertigstellung der Anlage;
11. folgende Werbeanlagen:
- a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²,
- 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 Messengeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer Höhe bis zu 10 m,
12. 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,
13. 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 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen,
- b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² und deren Zufahrten, außer im Außenbereich,
- c) Kinderspielplätze im Sinn des Art. 8 Abs. 2 Satz 1,
- d) Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte,
14. folgende sonstige Anlagen:
- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) 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 m² 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,
7. Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze,
8. Friedhöfe

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 91, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

(3) ¹Verfahrensfrei sind luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienende Anlagen, ausgenommen Sonderbauten. ²Für nach Satz 1 verfahrensfreie Anlagen gelten Art. 68 und 68a entsprechend.

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

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

(5) ¹Verfahrensfrei 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.

²Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ³Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 bestätigt sein. ⁴Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein; Halbsatz 1 gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. ⁵Sätze 3 und 4 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. ⁶Art. 72 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 7 gelten entsprechend.

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

Art. 64 Genehmigungsfreistellung

(1) ¹Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Abs. 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind. ²Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 91 Abs. 2 die Anwendung dieser Vorschrift auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

(2) Nach Abs. 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 91 Abs. 1 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

(3) ¹Der 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. ²Spätestens mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben; Art. 71 Abs. 1 Sätze 2 und 5, Abs. 3 gelten entsprechend. ³Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. ⁴Teilt 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. ⁵Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 3 und 4 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 4 entsprechend.

(4) ¹Die Erklärung der Gemeinde nach Abs. 2 Nr. 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. ²Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. ³Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. ⁴Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass

seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Abs. 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(5) ¹Art. 68a bleibt unberührt. ²Art. 68c Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 1 und 2, Art. 72 Abs. 5 Nrn. 2 und 3, Abs. 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.“

40. Art. 65 wird aufgehoben.

41. Vor Art. 66 wird folgende Überschrift eingefügt:

**„Abschnitt III
Genehmigungsverfahren“**

42. Art. 66 erhält folgende Fassung:

**„Art. 66
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“**

¹Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 91 Abs. 1,
2. beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 68b 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.

²Art. 68a bleibt unberührt.“

43. Die Überschrift „Abschnitt II Bauaufsichtliches Verfahren“ wird gestrichen.

44. Art. 67 erhält folgende Fassung:

**„Art. 67
Baugenehmigungsverfahren“**

¹Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter Art. 66 fallen, 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.

²Art. 68a bleibt unberührt.“

45. Art. 68 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

**„Art. 68
Bauvorlageberechtigung“**

- b) Abs. 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

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

(2) ¹Bauvorlageberechtigt ist,

1. wer in Bayern die Berufsbezeichnung Architekt führen darf,
2. wer in die von der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau zu führende Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist; einzutragen ist, wer

a) als Angehöriger einer Fachrichtung des Bauingenieurwesens auf Grund des Gesetzes zum Schutze der Berufsbezeichnung „Ingenieur“ und „Ingenieurin“ (Ingenieurgesetz) die Berufsbezeichnung „Ingenieur“ oder „Ingenieurin“ zu führen berechtigt ist und

b) eine praktische Tätigkeit in dieser Fachrichtung von mindestens drei Jahren ausgeübt hat;

Art. 6 des Gesetzes über die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurkammer-Bau (Baukammergesetz – BauKaG) gilt entsprechend.

²Die Anforderungen nach Satz 1 Nr. 2 braucht nicht nachzuweisen, wer bereits in einem anderen Land in eine entsprechende Liste eingetragen ist und für die Eintragung mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.“

- c) In Abs. 3 werden die Worte „Gesetz zum Schutze der Berufsbezeichnung „Ingenieur“ und „Ingenieurin“ (Ingenieurgesetz)“ durch das Wort „Ingenieurgesetz“ ersetzt.

- d) Abs. 4 wird wie folgt geändert:

aa) Es wird folgende neue Nr. 5 eingefügt:

„5. Ingenieure der Fachrichtung Innenausbau, die eine praktische Tätigkeit in dieser Fachrichtung von mindestens zwei Jahren ausgeübt haben, für die Planung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,“

bb) Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6.

- e) Abs. 7 wird aufgehoben.

46. Es werden folgende Art. 68a bis 68c eingefügt:

**„Art. 68a
Bautechnische Nachweise“**

(1) ¹Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 nachzuweisen (bautechnische

Nachweise); das gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 anderes bestimmt ist.²Die Bauvorlageberechtigung nach Art. 68 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2 bis 6 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

(2)¹Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

muss der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau oder der Bayerischen Architektenkammer zu führenden Liste eingetragen ist; zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung sind auch staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs berechtigt, wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gemäß Art. 90 Abs. 3 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen, sowie Bauvorlageberechtigte nach Art. 68 Abs. 4 Nr. 6.²Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 Halbsatz 1 erstellt werden.³Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, muss der Brandschutznachweis erstellt sein von

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat und in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau zu führenden Liste eingetragen ist,
2. einem Prüfsachverständigen für Brandschutz.

⁴Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Brandschutznachweis von einem Brandschutzplaner nach Satz 3 Nr. 2 erstellt werden.⁵Die Anforderungen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 3 braucht nicht nachzuweisen, wer bereits in einem anderen Land in eine entsprechende Liste eingetragen ist und für die Eintragung mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.

(3)¹Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 4 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei
 - a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
 - b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,

- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

muss der Standsicherheitsnachweis bei Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt geprüft, im Übrigen durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein.²Das gilt nicht für

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche.

³Bei

1. Sonderbauten,
2. Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3,
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5

muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft.

(4)¹Außer in den Fällen des Abs. 3 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; Art. 68b bleibt unberührt.²Werden bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des Art. 68b als eingehalten.³Einer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt oder einer Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfsachverständigen allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

Art. 68b Abweichungen

(1)¹Die Bauaufsichtsbehörde kann 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 Abs. 1 vereinbar sind; Art. 3 Abs. 2 Satz 3 bleibt unberührt.²Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

(2)¹Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung nach § 31 BauGB oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vor-

schriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) ¹Über 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. ²Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

Art. 68c Bauantrag, Bauvorlagen

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

(2) ¹Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. ²Es 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) ¹Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. ²Die von Fachplanern nach Art. 57 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. ³Soweit der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dem Bauvorhaben zugestimmt hat, ist er verpflichtet, bauaufsichtliche Maßnahmen zu dulden, die aus Nebenbestimmungen der Baugenehmigung herrühren.“

47. Art. 69 erhält folgende Fassung:

„Art. 69 Behandlung des Bauantrags

(1) ¹Die 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 zugestimmt hat. ²Bedarf 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. ³Stellungnahmen 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) ¹Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ²Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“

48. Art. 70 wird aufgehoben.

49. Es wird folgender Art. 71a eingefügt:

„Art. 71a Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

(1) ¹Hat eine Gemeinde ihr nach Städtebaurecht oder nach Art. 68b Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Abs. 2 bis 4 ersetzt werden. ²Ein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens besteht nicht.

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

(3) ¹Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO; sie ist insoweit zu begründen. ²Entfällt 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) ¹Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. ²Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.“

50. Art. 72 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. ²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.“

b) Abs. 5 erhält folgende Fassung:

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

1. die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist sowie

2. die Bescheinigungen nach Art. 68a Abs. 3 und
3. die Baubeginnsanzeige
der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.“

c) Abs. 6 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.“

d) In Abs. 7 wird nach dem Wort „mitzuteilen“ das Wort „(Baubeginnsanzeige)“ eingefügt.

51. Art. 73 bis 77 erhalten folgende Fassung:

„Art. 73

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

Art. 74

Teilbaugenehmigung

¹Ist 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. ²Art. 71 a und 72 gilt entsprechend.

Art. 75

Vorbescheid

¹Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. ²Der Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. ³Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. ⁴Art. 68c bis 71a, Art. 72 Abs. 1 bis 4 und Art. 73 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art. 71 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

Art. 76

Genehmigung fliegender Bauten

(1) ¹Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. ²Zu den fliegenden Bauten zählen auch die Fahrgeschäfte. ³Baustelleneinrichtungen gelten nicht als fliegende Bauten.

(2) ¹Fliegende Bauten dürfen nur aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, wenn vor ihrer erstmaligen Aufstellung oder Ingebrauchnahme eine Ausführungsgenehmigung erteilt worden ist. ²Die 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. 90 Abs. 5 Nr. 5 bestimmten Stelle jeweils um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn das der Inhaber vor Ablauf der Frist schriftlich beantragt. ³Die Ausführungsgenehmigung kann vorschreiben, dass der fliegende Bau vor jeder Inbetriebnahme oder in bestimmten zeitlichen Abständen jeweils vor einer Inbetriebnahme von einem Sachverständigen abgenommen wird. ⁴Ausführungsgenehmigungen 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 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. Zelte, die fliegende Bauten sind, mit bis zu 75 m²,
5. Toilettenwagen.

(4) ¹Für jeden genehmigungspflichtigen fliegenden Bau ist ein Prüfbuch anzulegen. ²Wird 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. ³In 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.

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

(5) ¹Die 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. ²Genehmigungsbedürftige 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) ¹Auf fliegende Bauten, die der Landesverteidigung oder dem Katastrophenschutz dienen, finden die Abs. 1 bis 5 und Art. 77 keine Anwendung. ²Sie bedürfen auch keiner Baugenehmigung.

Art. 77

Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) ¹Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung (Art. 64, 72, 81 und 82), wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Bezirks übertragen und
2. die Baudienststelle mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

²Solche Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der Regierung (Zustimmungsverfahren). ³Die Zustimmung der Regierung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. ⁴Keiner 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) ¹Der Antrag auf Zustimmung ist bei der Regierung einzureichen. ²Die Regierung prüft

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Rege-

lungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 91 Abs. 1 sowie

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

³Die 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. ⁴Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. ⁵Im Übrigen sind die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(3) ¹Die 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 so lange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. ²Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung der Art. 68a Abs. 3 und Art. 81 Abs. 2 sowie der auf Grund des Art. 90 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. ³Die Verantwortung des Unternehmers (Art. 58) bleibt unberührt.

(4) ¹Bauvorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem Zivilschutz dienen, sind vor Baubeginn mit Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der Regierung zur Kenntnis zu bringen. ²Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

(5) ¹Für nicht verfahrensfreie Bauvorhaben der Landkreise und Gemeinden gelten die Abs. 1 Sätze 2 bis 4 sowie die Abs. 2 und 3 entsprechend, soweit der Landkreis oder die Gemeinde mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist. ²An Stelle der Regierung ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.“

52. Vor Art. 78 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Abschnitt IV Bauaufsichtliche Maßnahmen“

53. Art. 78 bis 80 erhalten folgende Fassung:

„Art. 78 Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte

Sind Bauprodukte entgegen Art. 24 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

Art. 79 Einstellung von Arbeiten

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

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des Art. 72 Abs. 5 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 Art. 19 Abs. 1 keine CE-Kennzeichnung oder kein Ü-Zeichen tragen,
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung (Art. 19 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (Art. 24 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich 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. 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

¹Werden 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. ²Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. ³Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.⁴

54. Vor Art. 81 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Abschnitt V Bauüberwachung“

55. Art. 81 und 82 erhalten folgende Fassung:

„Art. 81 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) Die Bauaufsichtsbehörde, der Prüflingenieur, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige überwacht nach näherer Maßgabe der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 2 die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach Art. 68a Abs. 3 Satz 1 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises,
2. nach Art. 68a Abs. 3 Satz 3 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Brandschutznachweises.

²Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 3 zu bestätigen. ³Wird die Bauausführung durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder nach Satz 2 bestätigt, gelten insoweit die jeweiligen bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten.

(3) ¹Bei Bauvorhaben im Sinn des Art. 68a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, ausgenommen land- oder forstwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², ist der Ersteller des Standsicherheitsnachweises nach Art. 68a Abs. 2 Satz 1 auch für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit bei der Bauausführung verantwortlich. ²Benennt der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde einen anderen Tragwerksplaner im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 1, ist dieser nach Satz 1 verantwortlich.

(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 Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

Art. 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

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

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

1. bei Bauvorhaben nach Art. 68a Abs. 3 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit,
2. bei Bauvorhaben nach Art. 68a Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (Art. 81 Abs. 2 Satz 1), soweit kein Fall des Art. 68a Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 vorliegt.
3. in den Fällen des Art. 81 Abs. 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung.

³Eine 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 Bezirkskaminkehrermeister 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.“

56. Art. 83 bis 88 werden aufgehoben.
57. Die Überschrift „Siebenter Teil“ wird durch die Überschrift „Sechster Teil“ ersetzt.
58. Art. 89 und 90 erhalten folgende Fassung:

**„Art. 89
Ordnungswidrigkeiten**

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

1. einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 91 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. 12 Abs. 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet, entgegen Art. 12 Abs. 2 Verkehrsflächen, Versorgungs- Abwasserbeseitigungs- oder Meldeanlagen, Grundwassermessstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen oder Grenzzeichen nicht schützt oder zugänglich hält oder entgegen Art. 12 Abs. 3 eine Tafel nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,
4. Bauprodukte entgegen Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 ohne Ü-Zeichen verwendet,

5. entgegen Art. 23 Abs. 1 Sätze 1 und 2, auch in Verbindung mit einer Rechtsverordnung nach Art. 23 Abs. 2, Bauarten anwendet,
6. entgegen Art. 24 Abs. 5 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. 62 Abs. 1, Art. 74 oder Art. 68b Abs. 1 Satz 1 bauliche Anlagen errichtet, ändert oder benutzt oder entgegen Art. 63 Abs. 5 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt,
9. entgegen Art. 64 Abs. 3 Sätze 3 und 4, auch in Verbindung mit Satz 5, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,
10. entgegen Art. 76 Abs. 2 Satz 1 fliegende Bauten aufstellt oder einer nach Art. 76 Abs. 2 Satz 3 mit einer Ausführungsgenehmigung verbundenen vollziehbaren Auflage zuwiderhandelt oder entgegen Art. 76 Abs. 5 Satz 1 die Aufstellung eines fliegenden Baus nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen Art. 76 Abs. 5 Satz 2 einen fliegenden Bau in Gebrauch nimmt,
11. entgegen Art. 72 Abs. 5, auch in Verbindung mit Art. 63 Abs. 5 Satz 6, mit der Bauausführung, der Ausführung eines Bauabschnitts oder der Beseitigung einer Anlage beginnt, entgegen Art. 82 Abs. 1 Bauarbeiten fortsetzt, entgegen Art. 82 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2 die Aufnahme der Nutzung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht richtig anzeigt oder entgegen Art. 82 Abs. 3 Feuerstätten, Verbrennungsmotore oder Blockheizkraftwerke in Betrieb nimmt,
12. entgegen Art. 72 Abs. 7 den Ausführungsbeginn oder die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,
13. entgegen Art. 56 Abs. 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt oder entgegen Art. 56 Abs. 1 Satz 3 eine Mitteilung nicht oder nicht rechtzeitig erstattet oder entgegen Art. 58 Abs. 1 Satz 2 einen Nachweis nicht erbringt oder nicht bereithält.

²Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nrn. 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. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,

2. ohne dazu berechtigt zu sein, bautechnische Nachweise im Sinn des Art. 68a Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 des Art. 63 Abs. 5 Satz 3 oder des Art. 82 Abs. 2 Satz 2 erstellt, bescheinigt oder bestätigt,
3. als Prüfsachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt.

Art. 90
Rechtsverordnungen

(1) ¹Zur Verwirklichung der in Art. 3 Abs. 1 bezeichneten Anforderungen wird das Staatsministerium des Innern ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der Art. 4 bis 46,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen (Art. 44),
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.

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

(2) ¹Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfingenieure und Prüfümter, 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.

²Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfingenieure, Prüfümter 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.

³Das Staatsministerium des Innern 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 nach Art. 68a Abs. 2 Satz 1 oder Brandschutzplaner nach Art. 68a Abs. 2 Satz 3 noch nicht in ausreichendem Umfang eingetragen sind, anordnen, dass die Standsicherheits- oder Brandschutznachweise bauaufsichtlich geprüft werden und die Bauausführung bauaufsichtlich überwacht wird.

(3) ¹Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften für eine Zusatzqualifikation im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 1 zu erlassen, die bezogen auf die Vorhaben nach Art. 68 Abs. 3 Satz 1 ausreichende Kenntnisse und Fertigkeiten hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz sicherstellen. ²Dabei 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) ¹Das Staatsministerium des Innern 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. 63 Abs. 5 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach Art. 64,

2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,
3. das Verfahren im Einzelnen.

²Es kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(5) Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (Art. 22) auf ihm unmittelbar nachgeordnete Behörden zu übertragen,
2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (Art. 27 Abs. 1 und 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. 27 Abs. 1, 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. zu bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden oder durch von ihm bestimmte Stellen erteilt werden, und die Vergütung dieser Stellen regeln.

(6) ¹Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes und des § 16 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. ²Es kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³Dabei kann es auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen und dass § 12 Abs. 2 des Gerätesicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(7) ¹Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Behörden zur Durchführung

1. des Baugesetzbuchs,
2. des § 6b Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes,
3. des Bauproduktengesetzes

in den jeweils geltenden Fassungen zu bestimmen, soweit nicht durch Bundesgesetz oder Landesgesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. ²Die Zuständigkeit zur Durchführung des Bauproduktengesetzes kann auch auf das Deutsche Institut für Bautechnik übertragen werden.“

59. Art. 91 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) Im einleitenden Satzteil werden nach den Worten „können durch Satzung“ die Worte „im eigenen Wirkungsbereich“ eingefügt.

bb) In Nr. 2 werden nach dem Wort „Werbeanlagen“ die Worte „aus ortsgestalterischen Gründen“ eingefügt.

cc) Nrn. 3 bis 5 erhalten folgende Fassung:

„3. über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (Art. 8 Abs. 2),

4. über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen 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 und 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,“

dd) Es werden folgende Nrn. 6 und 7 angefügt:

„6. über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung 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 überbaut werden dürfen.“

b) Abs. 2 wird aufgehoben; die bisherigen Abs. 3 und 4 werden Abs. 2 und 3.

60. Art. 92 wird aufgehoben.
61. Die Überschrift „Achter Teil“ wird durch die Überschrift „Siebenter Teil“ ersetzt.
62. Die Überschrift „Neunter Teil“ wird durch die Überschrift „Achter Teil“ ersetzt.
63. Art. 94 erhält folgende Fassung:

**„Art. 94
Übergangsvorschriften**

(1) Auf nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom ... (GVBl ...) eingeleitete Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) anzuwenden, sofern der Bauherr nicht gegenüber der Gemeinde, soweit der Bauantrag noch bei dieser anhängig ist, andernfalls gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die Vorschriften des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom ... (GVBl ...) Anwendung finden sollen; die Berechtigung des Bauherrn zur Rücknahme seines Bauantrags bleibt unberührt.

(2) Auf Bauvorhaben nach Art. 64 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120), für die der Bauherr zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom ... (GVBl ...) die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht hat, ist Art. 64 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) anzuwenden.

(3) Als Tragwerksplaner im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 1 gelten die im Sinn des Art. 68 Abs. 7 Satz 2 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) Nachweisberechtigten.

(4) Als Brandschutzplaner im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Satz 3 gelten die im Sinn des Art. 68 Abs. 7 Satz 3 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) Nachweisberechtigten sowie die auf der Grundlage der Verordnung nach Art. 90 Abs. 9 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) anerkannten

verantwortlichen Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz.

(5) Art. 77 Abs. 5 ist auch auf bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom ... (GVBl ...) eingeleitete Baugenehmigungsverfahren anzuwenden, wenn der Landkreis oder die Gemeinde dies gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich erklärt.

(6) Die Geltung auf der Grundlage des Art. 91 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) erlassener örtlicher Bauvorschriften bleibt unberührt; jedoch ist im Geltungsbereich von Satzungen auf Grund Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) Art. 53 Abs. 1 Satz 2 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) nicht mehr anzuwenden.

(7) Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl S. 120) fort.

§ 2

Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes

Das Bayerische Straßen- und Wegegesetzes - BayStrWG - (BayRS 91-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2005 (GVBl S. 287) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift zu Art. 21 in der Inhaltsübersicht erhält folgende Fassung:

„Vorrang anderer Genehmigungsverfahren“

2. Art. 21 erhält folgende Fassung:

„Art. 21

Vorrang anderer Genehmigungsverfahren

¹Ist nach den Vorschriften des Straßenverkehrsrechts eine Erlaubnis für eine übermäßige Straßenbenutzung oder eine Ausnahmegenehmigung erforderlich oder ist nach den Vorschriften des Baurechts eine Baugenehmigung erforderlich, bedarf es keiner Erlaubnis nach Art. 18 Abs. 1. ²Vor ihrer Entscheidung hat die hierfür zuständige Behörde das Einvernehmen mit der sonst für die Sondernutzungserlaubnis zuständigen Behörde herzustellen. ³Die von dieser geforderten Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren sind dem Antragsteller in der Erlaubnis, Ausnahmegenehmigung oder Baugenehmigung aufzuerlegen.“

§ 3

Inkrafttreten. Ermächtigung zur Neubekanntmachung

(1) ¹Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

(2) Abweichend von Abs. 1 Satz 1 treten

1. die Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen in § 1 Nrn. 25 (Art. 51 Abs. 2 Satz 1), 32 Buchst. c (Art. 59 Abs. 2 Satz 1) und Nr. 58 (Art. 90 Abs. 1 bis 6) und
2. die Ermächtigungen zum Erlass örtlicher Bauvorschriften in § 1 Nrn. 5 (Art. 6 Abs. 7) und 39 (Art. 64 Abs. 1 Satz 2)

am in Kraft.

(3) Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, die Bayerische Bauordnung mit neuer Artikel-, Absatz- und Nummernfolge neu bekanntzumachen und Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Begründung:**Zu § 1 (Änderung der Bayerischen Bauordnung)****I. Allgemeines; Grundzüge und Notwendigkeit der Norm**

1. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist in den vergangenen zwölf Jahren in zwei Reformschritten mit dem Ziel eines möglichst weitgehenden Verzichts auf bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, eines Rückbaus der bauaufsichtlichen Prüfungen in den verbleibenden Genehmigungsverfahren unter Stärkung privater Eigenverantwortlichkeit anstatt obrigkeitlicher Betreuung und einer Straffung und Vereinfachung der materiell-rechtlichen Anforderungen tief greifend dereguliert worden. Mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren vom 12. April 1994 (GVBl S. 210) wurden neu die Genehmigungsfreistellung (zunächst für Wohngebäude geringer Höhe) und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (zunächst für einfache bauliche Anlagen, nicht genehmigungsfreie Wohngebäude geringer Höhe und kleinere landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude) geschaffen. Das materielle Bauordnungsrecht wurde insbesondere durch die Einführung der Abweichungsregelung an Stelle der bisherigen Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen flexibilisiert. Mit dem Zweiten Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren vom 26. Juli 1997 (GVBl S. 323) wurden (im Wesentlichen) die Genehmigungsfreistellung bis zur Hochhaus-, der Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens bis zur Sonderbautengrenze ausgedehnt. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz wurde in die Verantwortlichkeit der Entwurfsverfasser gestellt, ebenso – unter der Voraussetzung besonderer Berufserfahrung – diejenige für den Brandschutz bei Gebäuden mittlerer Höhe außerhalb des Sonderbautenbereichs. Für die Standsicherheit bei Vorhaben mittlerer Schwierigkeit und für den Brandschutz (insbesondere) bei Sonderbauten wurden ausschließlich privatrechtlich tätige verantwortliche Sachverständige geschaffen.

2. Das bayerische Konzept einer Bauordnungsreform hat sich bewährt. Bis einschließlich Mai 2006 sind 130.386 Wohngebäude genehmigungsfrei gebaut worden; das entspricht 31,65 % des Wohnungsbauaufkommens und rund 15 % aller nicht verfahrensfreien Bauvorhaben. Im herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren werden nur noch 6 %, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hingegen 79 % aller Bauvorhaben behandelt. Im herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren, das eine Restmenge (besonders) schwieriger Bauvorhaben erfasst, liegt die durchschnittliche Verfahrensdauer bei elf Wochen, im vereinfachten Verfahren bei durchschnittlich fünf Wochen. Durch Genehmigungsfreistellung und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren haben die Bauherrn seit dem ersten Reformschritt Baugenehmigungsgebühren in einer Größenordnung von über 167 Mio. Euro – über fast 100 Millionen Euro durch die Genehmigungsfreistellung und über 67 Millionen Euro durch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren – erspart. Im bauaufsichtlichen Vollzug sind 365 Stellen eingespart worden. Einzelheiten sind in dem dem Bayerischen Landtag erstatteten „Erfahrungsbericht BayBO 1998“ vom 6. Mai 2002 enthalten (Internet: www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht/baurecht). Das bayerische Modell einer Bauordnungsreform hat alsbald auf eine Reihe anderer Länder vorbildhaft gewirkt. So ist die Genehmigungsfreistellung – mit Modifikationen im Detail – inzwischen von Berlin, Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, dem Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen übernommen worden; Niedersachsen kennt eine ähnliche Verfahrensvariante.

3. Auf bayerische Initiative und unter bayerischer Federführung ist seit 1999 die Musterbauordnung (MBO) mit dem Ziel überarbeitet worden, die sich durch die Bauordnungsreformen in den Ländern seit 1990 namentlich im Verfahrensrecht erheblich auseinander entwickelnden Bauordnungen wieder näher zusammenzuführen; dies ist insbesondere im Interesse länderübergreifend tätiger Planer und Investoren zur Verbesserung der Standortqualität Deutschlands geboten. Die überarbeitete MBO, die von der 106. Bauministerkonferenz am 8. November 2002 einstimmig beschlossen worden ist, lehnt sich in den verfahrensrechtlichen Grundstrukturen an das bayerische Modell an, eröffnet aber noch über den bisherigen Stand des bayerischen Bauordnungsrechts hinausgehende Möglichkeiten des Verfahrensabbaus und der Verfahrensvereinfachung. Daneben ist das materielle Bauordnungsrecht der MBO in erheblichem Umfang ausgedünnt, verschlankt und anwenderfreundlicher gemacht worden.

Bereits vor der Verabschiedung der MBO 2002 durch die Bauministerkonferenz ist der seinerzeitige Entwurf in Hessen umgesetzt worden. Die wenig später verabschiedete Bauordnungsnovelle des Saarlands hat noch wesentliche Strukturen der neu gefassten MBO übernommen. In enger Orientierung an diesem Muster haben inzwischen Thüringen, Sachsen, Berlin, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern ihre Bauordnungen novelliert. In weiteren Ländern sind entsprechende Gesetzgebungsvorhaben in Vorbereitung. Eine weitgehend von der MBO 2002 abweichende Bauordnung hat sich allein Brandenburg gegeben.

Der vorliegende Gesetzentwurf zielt auf die Umsetzung der MBO 2002 in bayerisches Landesrecht. Dabei wird größtmögliche Mustertreue angestrebt, die auch erhebliche Veränderungen im Aufbau der BayBO bewirkt, aber auf bewährte Strukturen des Landesrechts Rücksicht nimmt und über das Muster hinausgehende Erleichterungen, die bereits jetzt im bayerischen Bauordnungsrecht enthalten sind, unberührt lässt.

4. Der Gesetzentwurf enthält – vor diesem Hintergrund – die folgenden Regelungsschwerpunkte:

- Das Baugenehmigungsverfahren wird gegenüber der herkömmlichen Baugenehmigung, die grundsätzlich auf eine umfassende Prüfung aller an das jeweilige Bauvorhaben gestellten öffentlich-rechtlichen Anforderungen zielte und eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellte, grundlegend neu konzipiert. Das (schon in Art. 72 Abs. 1 a. F. beschränkte) Prüfprogramm wird im Kern auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – beschränkt. Sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das (nicht-baurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“). Damit soll die Entscheidung darüber, ob keine, eine eigenständige fachrechtliche oder eine in das Baugenehmigungsverfahren integrierte präventive Prüfung solcher fachrechtlichen Anforderungen durchgeführt werden soll, vom jeweiligen Fachrecht getroffen werden, das damit auch die rechtspolitische Verantwortlichkeit für den durch die jeweilige Ausgestaltung bewirkten Verfahrensaufwand trägt.
- Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird im Wesentlichen auf eine bauplanungsrechtliche und die Prüfung des „aufgedrängten“ sonstigen öffentlichen Rechts reduziert.
- Die Genehmigungsfreistellung wird in ihrer Verfahrensstruktur – abgesehen von marginalen Modifikationen – beibehalten, jedoch ihr Anwendungsbereich bis zur Sonderbautengrenze und damit insbesondere auch grundsätzlich auf gewerbliche Bauvorhaben ausgeweitet.
- Mit dem neuen Brandschutzkonzept werden für kleine Gebäude und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz und den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar und damit anwenderfreundlich ausgestaltet.
- Die MBO 2002 hat das Abstandsflächenrecht auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Die Regelabstandsfläche wurde auf 0,4 H (H = Wandhöhe) reduziert. Zugleich ist eine Vielzahl von – auch deshalb – überflüssigen Detailregelungen entfallen, sodass eine deutliche, auch der Rechtssicherheit und der Ablesbarkeit durch die am Bau Beteiligten förderliche Straffung des Abstandsflächenrechts erfolgt, die auch zu einer Entlastung von Bauaufsichtsbehörden sowie Verwaltungsgerichten führen kann. Der Gesetzentwurf ermöglicht – experimentell – den Gemeinden, dieses neue Abstandsflächenrecht durch örtliche Bauvorschrift einzuführen. Nach einem angemessenen Zeitraum von vier bis fünf Jahren nach In-Kraft-Treten des Gesetzes sollen die mit dem neuen Abstandsflächenrecht gesammelten Erfahrungen evaluiert und darüber dem Landtag berichtet werden, der dann über das künftige Abstandsflächensystem zu entscheiden haben wird.

- Die Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen werden in vielen Details vermindert. Hinsichtlich der Aufenthaltsräume werden sie teilweise nicht mehr auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 angewandt.
- Im Stellplatzrecht werden die Realherstellung von Stellplätzen und ihre Ablösung gleichgestellt, was die Erfüllung der Stellplatzanforderungen erleichtert und die Gemeinden bei der Realisierung örtlicher Verkehrskonzeptionen stärkt. Die Stellplatzablässe bei Ausschluss oder Beschränkung der Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen oder Garagen entfällt.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Änderung der Bayerischen Bauordnung)

Zu § 1 Nr. 1 (Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht wird an die Änderungen der BayBO angepasst.

Zu § 1 Nr. 2 (Art. 2)

- a) aa) Die Einfügung der Freizeit- und Vergnügungsparks stellt im Hinblick auf Abs. 4 Nr. 14 klar, dass es sich dabei um bauliche Anlagen handelt.
- bb) An Abs. 1 wird mit Satz 4 eine Legaldefinition von „Anlagen“ angefügt. Die BayBO bediente sich bisher – mit nicht immer deutlicher Systematik – an mehreren Stellen der Wendung „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen“. Die gesetzliche Bestimmung des (Ober-) Begriffs „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen.
- b) Die Abs. 3 bis 5 werden neu gefasst.

Abs. 3 Satz 1 enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten. Die bisher in den Sätzen 1 und 2 a. F. enthaltene Gliederung der Gebäude in solche geringer und mittlerer Höhe wird durch dieses neue System der Gebäudeklassen abgelöst; die Legaldefinition des Hochhauses findet sich nun in Abs. 4 Nr. 1.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

Gebäudeklasse 1 umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (zur Höhe s. Satz 2) mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m². Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäu-

ser, für die bereits bisher Sonderregelungen in der BayBO – wie in den meisten Landesbauordnungen – enthalten sind. Jedoch ist die Gebäudeklasse nicht auf Wohnnutzungen beschränkt. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet. Die gleichen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind. In Gebäudeklasse 3 werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet. Gebäudeklasse 4 umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m². Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die Gebäudeklasse 5. Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Abs. 4.

Auf die bisher in Satz 1 a. F. enthaltene Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe kann durch die Aufnahme ausformulierter Maße (vgl. Nrn. 1 bis 3) für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet werden. Die Legaldefinition für Hochhäuser (Satz 2 a. F.) wird in Abs. 4 Nr. 1 übernommen.

Während bisher Satz 1 a. F. für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe auf die höchste Stelle des Fußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, abstellte, wird nunmehr auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche *im Mittel* (an Stelle des ungünstigsten Punkts) abgehoben; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Art. 5) und an die Rettungswege (Art. 35 ff.) davon unberührt bleiben.

Satz 3 nimmt für die Flächenberechnung nach Satz 1 Flächen in Kellergeschossen aus und stellt – wie die Höhenbetrachtung – nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

Abs. 4 enthält eine – an Abs. 4 Satz 2 a. F. anknüpfende – Aufzählung der Sonderbauten. Der Sonderbautenbegriff hat einmal verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten (grundsätzlich) weder der Genehmigungsfreistellung (Art. 64) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 66) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (Art. 67) zu behandeln sind, sodass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach näherer Maßgabe des – unverändert bleibenden – Art. 60 Abs. 3 besondere Anforderungen zu stellen oder über die Abweichungsregelung des Art. 70 Abs. 1 a. F. im Wesentlichen entsprechenden Art. 68b Abs. 1 (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen. Ferner ist der Sonderbautenbegriff – in einem gewissen Umfang – Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

In den Katalog der Sonderbauten sind – wie bereits bisher – solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der

sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefährpotenzial erwartet werden muss; deshalb wird mit der einleitenden Wendung „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Sonderbauteneigenschaft ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von (nur) einem der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen. Unter dem Blickwinkel des Brandschutzes ist erwogen worden, die Sonderbaudefinitionen durchgängig mit den Einstiegsschwellen der Sonderbauverordnungen zu harmonisieren. Im Ergebnis ist der Kreis der Sonderbauten aber deshalb weiter gezogen worden, weil auch unterhalb dieser Einstiegsschwellen über die Standards des materiellen Bauordnungsrechts hinausgehende Anforderungen angezeigt sein können, die auf Art. 60 Abs. 3 Satz 1 gestützt werden können, dessen Anwendung die Sonderbaueigenschaft voraussetzt. Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen und sind denjenigen des § 2 Abs. 4 MBO angeglichen. Dabei ergibt sich stellenweise eine Erweiterung des Kreises der Sonderbauten im Vergleich zur bisherigen Fassung, die insbesondere aus Gründen des Brandschutzes (Personenrettung) erforderlich ist. Die sich daraus verfahrensrechtlich ergebenden Folgen können aber mit Blick auf den Zugewinn an Sicherheit wegen des deutlich beschränkten Prüfprogramms auch in dem den Sonderbauten vorbehaltenen Baugenehmigungsverfahren und weil die Sonderbauteneigenschaft nicht mehr notwendig zur Prüfung der Standsicherheitsnachweise führt, als vertretbar angesehen werden.

Der Sonderbautenkatalog ist – wie bereits bisher – grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen.

- Nr. 1 entspricht Nr. 2 a. F.
- Nr. 2 entspricht Nr. 1 a. F.
- Nr. 3 entspricht grundsätzlich Nr. 4 a. F., erstreckt sich aber nicht mehr (auch) auf andere bauliche Anlagen als Gebäude, da die Sonderbautenschwelle von 1.600 m² Grundfläche an die Systematik der Brandabschnittsbildung und der Rettungswege anknüpft, die naturgemäß nur bei Gebäuden bedeutsam sein kann. Ferner sind Garagen ausgenommen, da die an diese zu stellenden Anforderungen gesondert (in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen [GaV] vom 30. November 1993 [GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I, zuletzt geändert durch § 5 Nr. 4 der Verordnung vom 3. August 2001 [GVBl. S. 593], hinsichtlich der bautechnischen Nachweise in Art. 68a Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 Nr. 3 n. F.) geregelt sind. Daher kann auch Nr. 13 a. F. (Großgaragen im Sinn des § 1 Abs. 8 Satz 1 Nr. 3 GaV) entfallen.
- Nr. 4 senkt gegenüber Nr. 5 a. F. aus Gründen des Brandschutzes (Personenrettung) die Sonderbautenschwelle auf 800 m² ab, erfasst aber nicht mehr – die nach den übrigen Tatbeständen einzuordnenden – Messe- und Ausstellungsbauten. Damit bleiben aber Verkaufsstätten in der Größenordnung der gängigen Nachbarschaftsläden außerhalb des Kreises der Sonderbauten, während etwa (größere) Supermärkte – sachgerecht – als Sonderbauten eingestuft werden.
- Nr. 5 erfasst neu Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben. Die Abgrenzung knüpft an die Maßgrößen der für die Zuordnung zu

den Gebäudeklassen maßgeblichen Nutzungseinheiten an (vgl. Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 Buchst. a, 2 und 4) und trägt den mit der darüber hinausgehenden Größe der Nutzungseinheit verbundenen Brandrisiken Rechnung.

- Nr. 6 trägt dem (schon in Nr. 6 a. F. angelegten) Grundsatz Rechnung, dass bei für den Aufenthalt von mehr als 100 Personen bestimmten Räumen besondere Vorkehrungen für die Personenrettung (Rettungswege) erforderlich sein können.
- Nr. 7 stuft Versammlungsstätten ab einer bestimmten Größe als Sonderbauten ein. Die im Gegensatz zu Nr. 6 a. F. nicht mehr ausdrücklich erwähnten Kirchen unterliegen zwar wie bisher nicht der Versammlungsstättenverordnung, sie sind aber Versammlungsstätten, sonst müsste man sie nicht aus der VStättV ausnehmen; auch Nr. 6 (n. F.) soll diesen Sachverhalt nur klarstellen. Im Übrigen sind Kirchen gemäß Nr. 6 (n. F.) Sonderbauten, wenn sie für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind. Buchst. a trägt ergänzend zu Nr. 6 dem Umstand Rechnung, dass ab einer Besucherzahl von mehr als 200 Personen – wenn sie auf gemeinsame Rettungswege angewiesen sind – insoweit besondere Anforderungen müssen gestellt werden können. Buchst. b erfasst mit einer höheren Sonderbautenschwelle Versammlungsstätten im Freien, wenn sie Szenenflächen aufweisen, ersetzt die Regelung für Freisportanlagen in Nr. 7 a. F. unter deutlicher Anhebung der Sonderbautenschwelle und stellt zugleich klar, dass die Einstufung als Sonderbau voraussetzt, dass die Anlage ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht, weil sich andernfalls bauaufsichtlich abzuarbeitende Fragen der Personenrettung nicht stellen können.
- Nr. 8 senkt die Sonderbautenschwelle im Verhältnis zu Nr. 10 a. F. von 60 auf 40 Gastplätze ab. Dies ist aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, da auch unterhalb der Einstiegsschwellen der bisherigen Sonderbautenliste zusätzliche Anforderungen erforderlich sein können, die über die Standards des materiellen Bauordnungsrechts hinausgehen. Um den Bauaufsichtsbehörden zu ermöglichen, solche Anforderungen gemäß Art. 60 Abs. 3 Satz 1 zu erlassen, ist eine Erweiterung des Sonderbautenbegriffs durch Absenkung der Sonderbautenschwelle erforderlich.
- Nr. 9 fasst die bisher in Nrn. 8 und 9 a. F. enthaltenen Pflege- und Betreuungseinrichtungen redaktionell gestrafft und präzisiert ohne Änderungen in der Sache zusammen.
- Nr. 10 nimmt – ebenfalls lediglich redaktionell verbessert – die übrigen bisher in Nr. 9 a. F. enthaltenen Einrichtungen auf.
- Nr. 11 entspricht – geringfügig redaktionell verändert – Nr. 11 a. F.
- Nr. 12 entspricht – redaktionell präzisiert – Nr. 12 a. F.
- Nr. 13 entspricht Nr. 15 a. F.
- Nr. 14 nimmt neu die in ihrem Problempotenzial dasjenige der Campingplätze eher deutlich übersteigenden Freizeit- und Vergnügungsparks in den Sonderbautenkatalog auf.
- Nr. 15 entspricht – nur redaktionell verändert – Nr. 14 a. F.

- Nr. 16 entspricht – nur geringfügig redaktionell verändert – Nr. 3 a. F.
- Nr. 17 entspricht der ersten Alternative der Nr. 16 a. F. Die bisherige zweite Alternative in Nr. 16 a. F. ist entbehrlich, da die hiervon erfassten Anlagen inzwischen wieder im Wesentlichen in den Anwendungsbereich des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens fallen und damit – wegen der Konzentrationswirkung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – nicht mehr Gegenstand bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren sein können.
- 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.

Sätze 1 und 3 a. F. entfallen, da die Differenzierung der Bauvorhaben hinsichtlich ihrer über die Anwendung des „Vier-Augen-Prinzips“ bzw. eine besondere Qualifikation des Entwurfsverfassers bzw. Fachplaners entscheidenden bautechnischen Schwierigkeit nicht mehr nach den Kategorien „Vorhaben geringer“ und „Vorhaben mittlerer Schwierigkeit“ erfolgt (vgl. näher zu § 1 Nr. 46).

Abs. 5 übernimmt – der Systematik der MBO folgend und redaktionell an diese angepasst (§ 2 Abs. 5 MBO) – die Legaldefinition des Aufenthaltsraums aus Art. 45 a. F. Die bisher in Abs. 5 a. F. enthaltene Definition des Vollgeschosses entfällt, da dem Vollgeschossbegriff keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt (vgl. im Übrigen die Begründung zu § 1 Nr. 63 zu Art. 94 Abs. 7).

- c) Abs. 6 definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die BayBO diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

Abs. 7 enthält – an Stelle der entfallenen Definition des Vollgeschossbegriffs in Abs. 5 a. F. – die Legaldefinition des bauordnungsrechtlich bedeutsamen Begriffes des Geschosses in Übereinstimmung mit § 2 Abs. 6 MBO. Abs. 8 enthält – in Übereinstimmung mit der Systematik der MBO und inhaltlich ohne wesentliche sachliche Änderung an diese angepasst (§ 2 Abs. 7 MBO) – nunmehr an Stelle des bisherigen Art. 52 Abs. 1 a. F. die Legaldefinition von Stellplätzen und Garagen.

Abs. 9 definiert gesetzlich in Übereinstimmung mit § 2 Abs. 8 MBO den Begriff der Feuerstätte.

- d) Abs. 10 und 11 entsprechen den bisherigen Abs. 6 und 7 a. F.

Zu § 1 Nr. 3 (Art. 3)

- a) aa) In Abs. 1 Satz 1 wird die materielle bauordnungsrechtliche Generalklausel durch die „Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst“ ergänzt. Damit wird klargestellt, dass die Beseitigung der bisherigen Doppelregelung des Veranstaltungverbots Abs. 1 Satz 3 a. F. und die Straffung der baugestalterischen Anforderungen in Art. 11 nicht signalisieren sollen, das Bauen solle sich aus der Sicht des staatlichen Gesetzgebers nicht mehr um eine quali-

tätvolle Gestaltung der baulichen Umwelt bemühen. Insofern soll die Vorschrift den am Bau Beteiligten einen Anhalt und eine Orientierungshilfe bieten. Ferner wird eine redaktionelle Anpassung wegen Art. 2 Abs. 1 Satz 4 vorgenommen.

- bb) Satz 3 a. F. wird als überflüssige Doppelregelung im Verhältnis zum Verunstaltungsverbot des Art. 11 aufgehoben.
- b) Die Neufassung des Abs. 2 Satz 3 erleichtert durch Halbsatz 1 Abweichungen von Technischen Baubestimmungen, die bisher nur durch Zulassung einer Abweichung (Art. 70 a. F., Art. 68b) – also durch eine grundsätzlich im Ermessen stehende bauaufsichtliche Einzelfallentscheidung – ermöglicht werden konnten. Abweichungen von Technischen Baubestimmungen sind nunmehr – in Übereinstimmung mit § 3 Abs. 3 Satz 3 MBO – unmittelbar gesetzesabhängig immer dann zulässig, wenn die abweichende Lösung in gleichem Maße die Grundanforderungen des Art. 3 Abs. 1 erfüllt. Halbsatz 2 stellt klar, dass die bauproduktenrechtlichen Zulassungsvorschriften davon unberührt bleiben. Unberührt bleibt auch – ohne dass dies einer ausdrücklichen Regelung bedürfte –, dass Abweichungen von den materiell-rechtlichen Anforderungen der BayBO selbst und von Rechtsvorschriften auf ihrer Grundlage (vgl. Art. 90 Abs. 1) einer Abweichungsentscheidung nach Art. 70 Abs. 1 a. F./Art. 68b Abs. 1 bedürfen.
- c) Die nur redaktionell bedeutsame Änderung des Abs. 3 trägt einmal Art. 2 Abs. 1 Satz 4 Rechnung. Zum anderen wird in der BayBO – wie in der MBO – nunmehr durchgängig der Begriff „Beseitigung“ an Stelle der bisher nebeneinander verwendeten Begriffe „Abbruch“ und „Beseitigung“ benutzt. Die Regelung entspricht § 3 Abs. 4 MBO.
- d) Der neu angefügte Abs. 4 enthält in Übereinstimmung mit § 3 Abs. 5 MBO – mit Rücksicht auf einschlägige Forderungen der EU-Kommission in Notifizierungsverfahren – eine allgemeine Gleichwertigkeitsklausel.

Zu § 1 Nr. 4 (Art. 4 Abs. 2)

Die bisher durch im Ermessen stehende behördliche Einzelfallentscheidung zuzulassenden Abweichungen von dem Erfordernis der Lage des Baugrundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche werden – unter redaktioneller Neufassung und Anpassung an die neue Systematik der Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3) – zu unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbeständen umgestaltet.

Zu § 1 Nr. 5 (Art. 5 und 6)

Art. 5 greift das bisher in Art. 15 Abs. 3 Satz 1 a. F. enthaltene Grundanliegen ausreichender Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf. Die etwas detailliertere Ausformung der insoweit zu beachtenden Grundanforderungen ist dadurch gerechtfertigt, dass in erheblichem Umfang (vgl. Art. 68a Abs. 3 Satz 3) der Brandschutz – und damit auch die für die zur Personenrettung unerlässlichen Fahrtmöglichkeiten der Feuerwehr – nicht (mehr) bauaufsichtlich geprüft werden oder anderweitig dem Vier-Augen-Prinzip unterliegen, sondern in der Primärverantwortung des Entwurfsverfassers bzw. des Fachplaners stehen. Daher bedarf es eines für diesen Personenkreis ablesbaren materiell-rechtlichen Anforderungsprogramms, das sich auf Mindeststandards beschränkt. Die Regelung stimmt mit § 5 MBO überein.

Die bisher von Art. 5 a. F. thematisierten Fragen behandelt nunmehr Art. 8 Abs. 1.

Art. 6 regelt nunmehr abschließend das Abstandsflächenrecht der BayBO und enthält ferner allgemeine Vorschriften, die zugleich für Abstandsflächen und andere (z. B. Brandschutz-) Abstände gelten. Das hebt die neue Überschrift „Abstandsflächen, Abstände“ hervor.

Abs. 1 Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. In Satz 2 nimmt die Vorschrift die in Abs. 9 a. F. enthaltenen Regelungen für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf.

Satz 3 regelt – sachlich übereinstimmend mit Satz 2 a. F. – den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht (vgl. dazu grundsätzlich BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, werden in der Regel Vorschriften über die Bauweise sein (§ 22 BauNVO), können sich im Einzelfall aber auch aus Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) ergeben. Dass an die Grenze gebaut werden darf, kann sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und auf Grund des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Sinn der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.

Darf an die Grenze gebaut werden, steht dem Bauherrn planungsrechtlich – grundsätzlich – die Wahl frei, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht, sich etwa für eine (an die Grenze zu bauende) Doppelhaushälfte oder für ein freistehendes Gebäude entscheidet. Soweit im unbeplanten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. Dieses planungsrechtliche Wahlrecht des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem der Bauherr – erforderlichenfalls – von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

Sätze 3 und 4 a. F. entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landesbauordnungsrechtlichem Abstandsflächenrecht nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 a. F. um überflüssige Doppelregelungen. Die Streichung entspricht auch dem Ziel einer konsequenten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

Satz 3 1. Alternative a. F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbargrenze vorhanden ist. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts setzte aber auch diese Entscheidung zunächst die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzbebauung durch Befreiung von den Festsetzungen über die (offene) Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus. Dann aber konnte – wiederum unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – bereits bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Aspekt der Bauweise nicht mehr durch bauordnungsrechtliches Abstandsflächenrecht ausgehebelt werden. Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. Liegt diese vor, bewirkt Satz 3 bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandsflächen einzuhalten. Eine Verpflichtung zum

Grenzanbau (2. Alternative a. F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Satz 4 a. F. ermöglichte die Forderung nach Einhaltung einer Abstandsfläche zur Nachbargrenze in der geschlossenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein vorhandenes Gebäude mit Abstand zur gemeinsamen Nachbargrenze bestand. Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandsflächen freizuhalten, erfüllt wird. Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht – kompetenzwidrig – durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. Soweit in diesem Zusammenhang die Einhaltung einer Abstandsfläche im Interesse des Bauherrn liegt, wird nunmehr (wie – genau genommen – bereits bisher) eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden müssen. Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandsfläche gegen den Willen des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Abs. 2 Satz 1 behält unverändert den – an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen – Grundsatz bei, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen; Erwägungen, diese substanziell privatrechtliche Regelung aus dem Bauordnungsrecht zu streichen, sind nicht wieder aufgegriffen worden, nachdem § 1 Nr. 5 Buchst. a des Gesetzentwurfs der Staatsregierung für ein Zweites Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren (Drs. 13/7008) nicht die Billigung des Landtags gefunden hat. Die Regelung wird nunmehr zugleich auf die (Brandschutz-) Abstände nach Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 34 Abs. 2 erstreckt. Satz 2 übernimmt in der Sache – weil systematisch in diesen Zusammenhang (Lage der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück oder auf anderen Grundstücken) gehörig – Abs. 7 a. F. Satz 3 übernimmt – ebenfalls wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – die bisher in Art. 7 Abs. 5 Satz 1 a. F. enthaltenen Regelungen und bezieht in die bisherige Regelung die Abstände im Sinne des Satzes 1 ein; die in dem Fortbestand der durch § 1 Nr. 6 Buchst. f des Gesetzes zur Vereinfachung bau- und wasserrechtlicher Verfahren neu geschaffenen und inzwischen bewährten Regelung der Abstandsflächenübernahme liegende Abweichung von der MBO ist dadurch gerechtfertigt, dass die BayBO das in allen anderen Ländern außer Brandenburg eingeführte Institut der (öffentlich-rechtlichen) Baulast seit jeher nicht kennt. Satz 4 entspricht Art. 7 Abs. 5 Satz 2 a. F.

Abs. 3 entspricht in seinem sachlichen Anliegen Abs. 2 Satz 2 a. F., ist aber – im Anschluss an die entsprechende Regelung der MBO – um eine weitere Erleichterung für Gartenhofhäuser (Nr. 2) und eine – Abs. 8 a. F. präzisierende – Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit abstandsflächenirrelevanter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen (Nr. 3) erweitert.

Abs. 4 hält in Satz 1 an dem schon bisher (Abs. 3 Satz 1 a. F.) geltenden Grundsatz fest, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe bemisst und senkrecht zur Wand abzubilden ist. Satz 2 ist lediglich mit Rücksicht auf die Aufhebung des Art. 10 a. F. redaktionell verändert; maßgeblich ist – nach dem Schutzziel des Abstandsflächenrechts – die Wandhöhe von der tatsächlich bestehenden bzw. der den genehmigten Bauvorlagen zugrunde liegenden Geländeoberfläche aus. Satz 3 a. F. erschien verzichtbar, weil sich von selbst versteht, dass bei versetzten Außenwandteilen die Wandhöhe jeweils gesondert zu ermitteln ist. Satz 3 entspricht grundsätzlich Satz 4 a. F.; dabei wird die Schwelle zur „Wandgleichheit“ – wie auch in Satz 4 – gegenüber dem bisherigen Recht in Anpassung an § 6 Abs. 3 Satz 3 MBO um 5° abgesenkt. Satz 4 entspricht – mit derselben Modifikation – Satz 5 a. F. Satz 5 stellt klar, dass diese Berechnungsregeln entsprechend für Dachaufbauten gelten. Satz 6 entspricht Satz 6 a. F.

Abs. 5 und 6 entsprechen grundsätzlich den bisherigen Abs. 4 und 5. Abs. 5 Satz 3 übernimmt zusätzlich die bisher in Art. 7 Abs. 1 a. F. enthaltene Vorrangregelung für Gebäudeabstände, die sich aus Festsetzungen in städtebaulichen Satzungen oder in örtlichen Bauvorschriften nach Art. 91 Abs. 1 ergeben.

Abs. 7 enthält eine abstandsflächenrechtliche Experimentierklausel. Die im Zuge der Verbändebeteiligung geführte lebhaft öffentliche Diskussion hat gezeigt, dass das in erster Linie durch eine Verkürzung der regelmäßigen Abstandsflächentiefe von 1 H auf 0,4 H charakterisierte neue Abstandsflächenrecht der MBO 2002 noch nicht hinreichend konsensfähig ist, auch wenn schon vor der MBO 2002 Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland diese Abstandsflächentiefe festgelegt hatten, sie inzwischen Sachsen, Thüringen, Berlin, Sachsen-Anhalt, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern eingeführt haben und im Übrigen eine Reihe weiterer Länder geringere Abstandsflächentiefen fordert als 1 H. Den Befürwortern, die auf die rechtssichere Handhabbarkeit (insbesondere auch durch Wegfall des häufig schwierig anzuwendenden 16 m-Privilegs des Art. 6 Abs. 5 a. F.), die systematisch und kompetenzrechtlich klare Rückführung des Abstandsflächenrechts auf eine allein bauordnungsrechtliche Zielsetzung und die Erleichterung flächensparenden Bauens hinwiesen, wurde die Befürchtung entgegengehalten, die Neuregelung führe zu einer nur noch mit aufwändigen bauleitplanerischen Vorkehrungen zu steuernden baulichen Verdichtung, sodass auf die städtebaulichen Hilfsfunktionen des Abstandsflächenrechts nicht verzichtet werden könne. Dabei hat sich auch gezeigt, dass die Einschätzung der ursprünglich geplanten Neuregelung lokal durchaus unterschiedlich ausfällt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, das Abstandsflächenrecht nach dem Vorbild der MBO 2002 zunächst auf freiwilliger Grundlage zu erproben. Abs. 7 eröffnet daher den Gemeinden die Möglichkeit, dieses Abstandsflächenrecht durch Satzung für das jeweilige Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets einzuführen, die auch nach Art. 91 Abs. 2 n. F. durch Bebauungsplan erlassen werden kann. Diese Satzung ist keine örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 91 Abs. 1 BayBO, sodass sie (und damit das „neue“ Abstandsflächenrecht) nicht dem Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens unterliegt (vgl. Art. 66 Satz 1 Nr. 1); denn andernfalls könnte die Gemeinde durch die Wahl des Abstandsflächensystems das bauaufsichtliche Prüfprogramm bestimmen. Die mit der Eröffnung der Wahlmöglichkeit nach Abs. 7 verbundene tendenzielle Rechtszersplitterung kann in Kauf genommen werden, da die Gemeinden seit jeher (vgl. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 a. F.) und künftig unverändert (Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 n. F.) durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 91 Abs. 1 von der gesetzlichen Regelung abweichende Abstandsflächen(tiefen) festlegen konnten und können und bei einer landesweiten Einführung des Abstandsflächenrechts der MBO 2002 mit einer Vielzahl hiervon abweichender Regelungen zu rechnen gewesen wäre; die Optionsmöglichkeit des Abs. 7 stellt demgegenüber eine an keine tatbestandlichen Voraussetzungen geknüpfte verfahrenstechnische Vereinfachung für die Gemeinden dar.

Nach einer angemessenen Erprobungsfrist von etwa vier bis fünf Jahren ist beabsichtigt, die mit dem neuen Abstandsflächenrecht gesammelten Erfahrungen zu evaluieren und darüber dem Landtag zu berichten. Dieser wird dann zu entscheiden haben, ob sich das Abstandsflächenrecht der MBO 2002 in einem Maße bewährt hat, das seine landesweite Einführung rechtfertigt, ob endgültig bei dem Abstandsflächenrecht der BayBO 1982 verblieben werden oder ob es bei der nunmehr – zu Erprobungszwecken – eingeführten „Zweispurigkeit“ sein Bewenden haben soll.

Zu dem durch Satzung nach Abs. 7 einzuführenden Abstandsflächenrecht ist im Einzelnen auf Folgendes hinzuweisen:

Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H gehen Wand- und Giebelflächen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandsflächenberechnung ein; die in Abs. 4 Satz 4 (Abs. 3 Satz 5 a. F.) enthaltene Anrechnungsregel für Giebelflächen entfällt daher. So ergeben die Durchdringungspunkte der Wand- und Giebelflächen mit dem Dach – um den Faktor 0,4 (vgl. Nr. 2) verkürzt – in der Grundrissprojektion ein verzerrtes Abbild der Giebelwand. Bei dieser Lösung ist besonders vorteilhaft, dass jede Giebelsituation leicht und nach ein und derselben Regel bemessen werden kann. So entfallen sämtliche Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Traufhöhen. Vor dem Hintergrund einer Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H kann auf eine reduzierte Anrechenbarkeit der Giebelwand im Bereich des Daches (entsprechend der insoweit „privilegierten“ Traufseite) verzichtet werden. Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt. Die Ermittlung der Abstandsflächenform ist hierbei einfacher als bei der Bildung von Abstandsflächen als Streifen gleich bleibender Tiefe vor der Wand. Im Ergebnis führt diese Lösung durchwegs zu deutlich geringeren Abstandsflächentiefen im Verhältnis zur früheren Grundregelung. Im Verhältnis zum 16 m-Privileg des Abs. 6 (Abs. 5 a. F.) vergrößert sich die Tiefe der Abstandsfläche etwas, was wegen des massiven Eindrucks der Giebelwand auf gegenüberliegende Wände gerechtfertigt ist. Dadurch werden auch die Auswirkungen der deutlichen Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H abgemildert. Verschärfungen, die sich für kleinere Wohngebäude bei giebelständiger Bauweise ergeben, werden hingenommen, nachdem die ursprünglich zum Ausgleich vorgesehene, § 6 Abs. 5 Satz 3 MBO entsprechende Erleichterung – vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen sollte eine Abstandsflächentiefe von (generell) 3 m genügen – besonders nachdrücklich als Vehikel einer unerwünschten baulichen Verdichtung Kritik erfahren hat.

Nr. 1 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern, die derjenigen in Abs. 4 Satz 3 entspricht. Durch das Wort „nur“ wird klargestellt, dass eine solche besondere Anrechnungsregel nur (traufseitig) für Dächer besteht, nicht aber – anders als nach Abs. 4 Satz 4 – für Giebelseiten, die vielmehr – wie bereits dargelegt – um den Faktor 0,4 verzerrt in ihren natürlichen Abmessungen abgebildet werden. Die in der Anrechnung (auch) von Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 45° liegende (marginale) Verschärfung der Abstandsflächenanforderungen ist sachlich dadurch gerechtfertigt, dass die – grundsätzliche – Beeinträchtigung der Belichtung des Nachbargrundstücks durch das Dach nicht davon abhängt, dass dieses eine Neigung von mehr als 45° erreicht.

Nr. 2 behandelt die Tiefe der Abstandsfläche (abweichend von Abs. 5 Sätze 1 und 2, bisher Abs. 4 bis 6 a. F.). Die verringerte Abstandsflächentiefe von 1 auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke. Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbieren-

der Mobiliari-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Die Abstandsflächentiefe von 0,4 H lässt sich auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig 0,8 H. Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 (S. 18) einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen 5 m x 4,5 m = 22,5 m² großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m x 4,31 m = 5,81 m² (rd. ¼ der Raumfläche). Demgegenüber legt die BayBO (nunmehr in Art. 45 Abs. 2 Satz 2) als Mindestfenstergröße 1/8 der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungskriterien wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen. Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,4 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen.

Nr. 2 reduziert ferner – systematisch mit Abs. 5 Satz 2 korrespondierend – die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe, nämlich auf 0,2 H, mindestens 3 m; da die regelmäßige Abstandsflächentiefe nunmehr ohnehin nur noch 0,4 H beträgt, entfällt die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,5 H in Kerngebieten. Auf die bisherige Regelung in Abs. 4 Satz 3 a. F., wonach in Sondergebieten geringere Abstandsflächentiefen (als 1 H), jedoch nicht weniger als 3 m gestattet werden konnten, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigte, wird verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Abweichungen nach Art. 68b hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Abs. 8 regelt – sachlich an Abs. 3 Satz 7 a. F. anknüpfend – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. Die Vorschrift, die häufig zu (auch verwaltungsgerichtlichen) Streitigkeiten Veranlassung gegeben hat, wird präziser gefasst, um durch bessere Ablesbarkeit mehr Rechtssicherheit auch in der Anwendung durch die Entwurfsverfasser zu schaffen. Eine Maßstabsverschärfung ist damit jedenfalls nicht verbunden. Nr. 1 lässt u. a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu. In Nr. 2 Buchst. a wird – um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen – die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite, höchstens 5 m, festgelegt. Die Beispiele – „Balkone und eingeschossige Erker“ – begrenzen die untergeordneten Bauteile auch in der Höhenentwicklung. Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechts-

lage. In Buchstabe c wird auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insoweit vernachlässigbar sind.

Abs. 9 nimmt die Regelung des Abs. 8 und des Art. 7 Abs. 4 a. F. auf. Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. Sie lässt nunmehr durch ausdrückliche Regelung in Satz 1 solche untergeordneten baulichen Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen, etwa wenn ein gestalterisch wünschenswerter Dachüberstand einer Garage nicht auf das Nachbargrundstück hinüber ragen soll; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen.

Satz 1 Nr. 1 begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen (bisher Art. 7 Abs. 4 a. F.). Die Privilegierung erstreckt sich auf Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist; deshalb spricht die Vorschrift nicht mehr von „Nebengebäuden“. Die mittlere Wandhöhe wird bei 3 m belassen. Die zulässige Gesamtlänge wird – entsprechend den meisten Länderbauordnungen – von 8 (so bisher Art. 7 Abs. 4 Satz 2 a. F.) auf 9 m angehoben. Die bisherige Nutzflächenbegrenzung (Art. 7 Abs. 4 Satz 1 a. F.) entfällt, da sie lediglich städtebauliche Zielsetzungen verfolgte und insbesondere für die nachbarrechtlichen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts irrelevant war. Um Erschwernisse bei Garagen und Gebäuden mit Satteldächern gegenüber der bisherigen Rechtslage zu vermeiden, wird diese in Halbsatz 2 im Ergebnis festgeschrieben, wobei der Winkel wie in Abs. 4 auf 70° reduziert wird.

Satz 1 Nr. 2 enthält – neu – eine in den Abmessungen Nr. 1 entsprechende Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

Satz 1 Nr. 3 stellt nunmehr – ebenfalls neu – ohne Höhenbegrenzung Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten abstandsflächenfrei, da in solchen Gebieten die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch solche Anlagen regelmäßig nicht berührt werden und ggf. im Wege der Bauleitplanung oder durch örtliche Bauvorschrift Regelungen getroffen werden können. Außerhalb dieser Baugebiete wird die abstandsflächenfreie Höhe von 1,80 m auf 2 m angehoben, auch um einen Umkehrschluss dahin auszuschließen, das Maß von 1,80 m könne bereits einen Anhaltspunkt für die Annahme einer gebäudeähnlichen Wirkung baulicher Anlagen bieten.

Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 je Grundstück auf 15 m, um – auch bauordnungsrechtlich relevanten – „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

Zu § 1 Nr. 6 (Art. 7)

Die in Art. 7 a. F. enthaltenen Regelungen sind – soweit erforderlich – in Art. 6 aufgegangen, sodass die Vorschrift aufgehoben werden kann. Die bisher in Abs. 2 enthaltene Erleichterung kann – was auch angesichts der teilweise erheblichen Größe der davon

erfassten Gebäude sachgerecht ist – nunmehr im Wege einer einzelfallbezogenen Abweichung nach Art. 68b Abs. 1 (Art. 70 Abs. 1 a. F.) zugelassen werden; die Ausnahmemöglichkeit des Abs. 3 a. F. ist mit Rücksicht auf die genannte allgemeine Abweichungsmöglichkeit entbehrlich.

Zu § 1 Nr. 7 (Art. 8)

Art. 8 Abs. 1 n. F. greift zunächst das in Art. 5 a. F. enthaltene Anliegen der Sache nach auf. Die in der bisherigen Regelung enthaltene Forderung nach Anlage und Unterhaltung der nicht überbauten Flächen der überbauten Grundstücke als Grünflächen oder ihrer gärtnerischen Gestaltung zielte substanziell nicht auf die Möglichkeit, eine bestimmte Bepflanzung zu fordern – insoweit stellte die Vorschrift auch eine überflüssige Doppelregelung im Verhältnis zu der durch § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffneten Möglichkeit dar, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen eine bestimmte Bepflanzung zu fordern bzw. die Erhaltung einer vorhandenen Bepflanzung vorzuschreiben –, sondern auf eine mögliche Begrenzung der Versiegelung des Baugrundstücks. Diese Zielsetzung stellt nunmehr Satz 1 heraus. Satz 2 stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar.

Abs. 2 nimmt – redaktionell gestrafft, in der Sache aber unverändert – die bisher in Art. 8 a. F. enthaltene Forderung nach Kinderspielflächen auf.

Die Regelung stimmt im Wesentlichen mit § 8 MBO überein.

Zu § 1 Nr. 8 (Art. 9 und 10)

Übereinstimmend mit der Neufassung der MBO (vgl. § 10 MBO a. F.) entfällt Art. 9 a. F. (Einfriedung der Baugrundstücke). Für die Erreichung der mit dieser – überdies in der Vollzugspraxis zumindest wenig bedeutsamen – Vorschrift verfolgten Zwecke genügt das übrige bauordnungsrechtliche Instrumentarium.

Der bisherige Art. 10 a. F. Abs. 1, der dem dort ebenfalls entfallenen § 9 Abs. 3 MBO a. F. entsprach, erscheint mangels praktischer Bedeutung und präzise vollziehbarer Tatbestandsvoraussetzungen entbehrlich. Um die mit der Vorschrift verfolgten Ziele zu erreichen, genügen die sonstigen materiell-rechtlichen Regelungen der BayBO. Abs. 2 der bisherigen Fassung war auch in der früheren Fassung der MBO nicht enthalten und – soweit ersichtlich – auch den übrigen Bauordnungen der Länder fremd. Festlegungen der Höhenlage des Baugrundstücks ergeben sich bereits aus einem Bebauungsplan oder aus den genehmigten Eingabeplänen. Bauordnungsrechtlich ist die Höhenlage der baulichen Anlagen insbesondere für die Bemessung der Wandhöhen und damit für Abstandsflächen und Abstände bedeutsam; soweit in diesem Zusammenhang Abweichungen erforderlich sind, handelt es sich um solche von den entsprechenden materiellen Anforderungen, die auf der Grundlage des Art. 68b Abs. 1 zugelassen werden können. Zudem hat die praktische Anwendung des Art. 10 Abs. 2 a. F. immer wieder zu Rechtsunsicherheiten geführt, weil das Verhältnis zum (nachbarschützenden) Abstandsflächenrecht weitgehend unklar geblieben ist.

Zu § 1 Nr. 9 (Art. 11)

Art. 11 n. F. regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. Satz 1 entspricht Art. 11 Abs. 1 a. F., verzichtet jedoch auf das – nunmehr in der Generalklausel des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 aufgehende – zusätzliche Kriterium der „anerkannten Regeln der Baukunst“. Nach der langjährigen bauaufsichtlichen Praxis kam diesem Merkmal im Verhältnis zum Verunstaltungsverbot kein eigenstän-

diger Regelungsgehalt zu, den ihm jedoch mit Billigung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschl. v. 6.12.1999 – 4 B 75.99 –, BayVBl. 2000, 698) die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs beigelegt hat (BayVGH, Urteil v. 20.7.1999 – 2 B 98.1405 –, BayVBl. 2000, 690). Diese Judikatur führt zum einen zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Maßstabsverschärfung, zum anderen schafft sie einen materiell-rechtlichen Standard, der – weil er auf einem allenfalls schwierig zu ermittelnden Konsens der fachlich vorgebildeten Kreise basiert – für den Anwender nicht mit derjenigen Klarheit ablesbar ist, die für eine rechtssichere Anwendung erforderlich wäre. Zudem war und ist eine derartige Regelung sowohl der MBO als auch allen anderen Länderbauordnungen mit Ausnahme derjenigen Brandenburgs unbekannt. Demgegenüber sind in Art. 3 Abs. 2 Satz 4 die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst belassen worden, weil sie in diesem Zusammenhang nicht als Maßstabsverschärfung interpretiert werden, aber eine ihnen entsprechende Baugestaltung öffentlich-rechtlich legitimieren können. Satz 2 nimmt – redaktionell verkürzt – das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des Art. 11 Abs. 2 Satz 1 a. F. auf. Verzichtet wird auf die Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen: Eine Beschränkung der gestalterischen Freiheit des Bauherrn kommt nur in Betracht, wenn sich diese in einer konkret Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) bestimmenden Rechtsvorschrift niederschlägt; dann ist die beabsichtigte Gestaltung bereits als Rechtsnorm zu beachten. Bloße gestalterische Absichten – sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde – können eine solche Einschränkung hingegen nicht rechtfertigen. Ferner entfällt die – überdies nur klarstellende – Vorschrift des Art. 11 Abs. 2 Satz 2 a. F., die ebenfalls sowohl in der MBO als auch in den Bauordnungen der übrigen Länder keine Entsprechung findet. Satz 3 nimmt das bisher in Art. 11 Abs. 2 Satz 2 a. F. enthaltene Anliegen teilweise auf. Eine besondere Regelung für Werbeanlagen an Ortsrändern ist wegen des umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbots (Satz 2) und wegen der korrespondierenden bauplanungsrechtlichen Verunstaltungsverbote (§ 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) nicht erforderlich.

Zu § 1 Nr. 10 (Art. 12)

Die Neufassung des Art. 12 Abs. 3 (Baustelle) entspricht im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage und ist redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt Art. 12 – weil im Wesentlichen mit der MBO übereinstimmend – unverändert. Nicht übernommen wird § 11 Abs. 4 MBO, da die dort enthaltene Forderung den Schutz während der Bauausführung zu erhaltender Bäume, Hecken und sonstigen Bepflanzungen durch andere Rechtsvorschriften bereits voraussetzt und deshalb eine überflüssige Doppelregelung darstellt. Zudem wird bereits durch Art. 12 Abs. 1 durch die Anforderung an die Bauausführung, dass keine vermeidbaren Nachteile entstehen, ein Schutz von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen gewährleistet, soweit sie bei der Ausführung des Bauvorhabens nicht tangiert sind und ihre Beseitigung nicht durch das Bauvorhaben bedingt ist.

Zu § 1 Nr. 11 (Art. 14 bis 17)

Art. 14 (Schutz gegen Einwirkungen) wird redaktionell an § 13 Satz 1 MBO angenähert. Der ergänzenden Aufnahme der Einwirkungen durch Wasser kommt – weil bereits bisher durch die physikalischen Einwirkungen mit umfasst – lediglich klarstellende Bedeutung zu. Mit den Einwirkungen durch Wasser sind allein die üblichen bauphysikalisch relevanten Einwirkungen gemeint, etwa durch Niederschlagswasser, nicht hingegen spezialgesetzlich zu

erfassende besondere Einwirkungen, wie beispielsweise durch Hochwasser.

Art. 15 (Brandschutz) enthält – übereinstimmend mit § 14 MBO – nun nur noch die bisher in Art. 15 Abs. 1 a. F. enthaltene allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. Als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im Folgenden in diesem Sinn benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzielformulierung unverändert. Sie enthält nach wie vor auch die Forderung der Rettungsmöglichkeit von Tieren, unbeschadet des Verzichts auf die bisher in Art. 54 Abs. 3 a. F. enthaltene Vorschrift über Stalltüren, die auch der Tierrettung im Brandfall diene.

Die weiteren Absätze des Art. 15 a. F. sind nun unmittelbar den jeweils einschlägigen Abschnitten mit Einzelvorschriften zum Brandschutz vorangestellt (Art. 28: „Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ dem Abschnitt IV „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer“, Art. 35 „Erster und zweiter Rettungsweg“ dem Abschnitt IVa „Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen“). Die Blitzschutzanforderung des Art. 15 Abs. 7 a. F. enthält nun Art. 44d im Abschnitt V „Technische Gebäudeausrüstung“.

Art. 16 (Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz) übernimmt – ohne substanzielle Änderung der Rechtslage – § 15 MBO.

Art. 17 (Verkehrssicherheit) übernimmt – ohne Veränderung der Grundanforderungen – § 16 MBO. Die in Abs. 1 Satz 2 a. F. enthaltene Anforderung ist nun der Sache nach in Art. 40 enthalten (Abs. 1 Nr. 1), der die Anforderungen an Umwehungen zusammenfasst, Satz 3 a. F. nur redaktionell verändert in Art. 40 Abs. 2 Satz 2.

Zu § 1 Nr. 12 (Art. 18)

Art. 18 a. F. ist entbehrlich. Die bisher darin enthaltene Forderung nach Belüftung und Belichtung mit Tageslicht bezieht sich überwiegend auf Aufenthaltsräume und ist bereits durch Art. 45 Abs. 2 (Art. 45 Abs. 3 a. F.) abgedeckt. Die Möglichkeit der Rauchabführung bei fensterlosen Kellergeschossen wird nunmehr in Art. 39 Abs. 3 Satz 1 ausdrücklich geregelt (vgl. unten zu § 1 Nr. 20). Im Übrigen besteht – angesichts der allgemein üblichen Standards und der allgemein gegebenen technischen Möglichkeiten – kein bausicherheitsrechtliches Regelungsbedürfnis mehr.

Zu § 1 Nr. 13 (Art. 19)

Die Vorschrift wird im Wesentlichen ohne sachliche Änderung dem aktuellen Rechtsstand und § 17 MBO angepasst. Buchst. a Doppelbuchst. aa Dreifachbuchst. ccc fügt Abs. 1 Satz 1 die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ an; damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele harmonisierte europäische Produktnormen die (bisher) von der Vorschrift vorausgesetzten Klassen und Leistungsstufen nicht enthalten und folglich auch vom Hersteller nicht angegeben werden können. Buchst. b Doppelbuchst. bb übernimmt § 17 Abs. 2 Satz 2 MBO.

Zu § 1 Nr. 14 (Art. 20)

Die Vorschrift wird redaktionell angepasst. Buchst. d gleicht die Fassung des Abs. 5 – übereinstimmend mit § 18 Abs. 5 MBO – zur Vermeidung von Missverständnissen an Art. 72 Abs. 4 an.

Zu § 1 Nr. 15 (Art. 21)

Die Vorschrift wird redaktionell und an § 19 MBO angepasst.

Zu § 1 Nr. 16 (Art. 22)

- a) aa) Satz 1 wird redaktionell und an § 20 MBO angepasst.
- bb) Satz 2 wird an Art. 23 Abs. 1 Satz 5 angeglichen. Die Möglichkeit, für genau begrenzte Fälle festzulegen, dass eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist, bedeutet eine Erleichterung für die Vollzugspraxis.
- b) Art. 22 Abs. 2 a. F. wies bisher ausnahmslos die Zuständigkeit für die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 22 Abs. 1 bei Baudenkmalern einschließlich Ensembles, also auch solcher Gebäude, die für sich genommen keine Baudenkmäler sind, der unteren Bauaufsichtsbehörde zu. Maßgeblich dafür war die Erwägung, dass bei Baumaßnahmen an Baudenkmalern weniger Gesichtspunkte der Bausicherheit als der Denkmalgerechtigkeit der verwendeten Bauprodukte im Vordergrund stünden, die sachgerechterweise von der unteren Bauaufsichtsbehörde abgearbeitet würden, zumal diese zugleich untere Denkmalschutzbehörde ist (vgl. Art. 11 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler [Denkmalschutzgesetz – DSchG]). Die Vollzugspraxis hat jedoch gezeigt, dass auch bei Baudenkmalern häufig technisch schwierige Konstruktionen ausgeführt werden, die Zustimmungen im Einzelfall erfordern, für deren Erteilung den unteren Bauaufsichtsbehörden die fachliche Kompetenz mit der Folge fehlt, dass gleichwohl das Staatsministerium des Innern eingeschaltet wird und die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall nur gewissermaßen formal von der unteren Bauaufsichtsbehörde getroffen wird. Die Übertragung der Zuständigkeit für die Zustimmung im Einzelfall bei Baudenkmalern wird daher auf denkmaltypische Baustoffe beschränkt, für die Putze, Mörtel und Stucke als Beispiele genannt werden. Eine besondere Zuständigkeitsregelung für in Ensembles gelegene Gebäude, die keine Baudenkmäler sind, ist nicht erforderlich, da insoweit keine denkmalgeschützte Bausubstanz vorliegt und das Erscheinungsbild des Gebäudes innerhalb seiner denkmalgeschützten Umgebung nicht Gegenstand des allein auf die bautechnische Verwendbarkeit des Bauprodukts bezogenen Zustimmungsverfahrens ist.

Zu § 1 Nr. 17 (Art. 23)

Die Vorschrift wird redaktionell an § 21 MBO angepasst.

Zu § 1 Nr. 18 (Art. 24)

Die Vorschrift wird an § 22 Abs. 5 MBO angepasst. Dadurch wird die Anbringung des Übereinstimmungszeichens auf dem Lieferchein statt auf dem Bauprodukt oder seiner Verpackung erleichtert.

Zu § 1 Nr. 19 (Art. 27)

Die Vorschrift wird redaktionell an § 25 MBO angepasst.

Zu § 1 Nr. 20 (Art. 28 bis 44d)

§ 1 Nr. 20 setzt das Brandschutzkonzept der überarbeiteten MBO und die Neuregelung der Vorschriften über die technische Gebäudeausrüstung („haustechnische Anlagen“) in Landesrecht um.

Abschnitt IV enthält wie die Art. 28 bis 33 a. F. Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen, daneben – vorangestellt – in Art. 28 die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicher-

heitsanforderungen in Art. 34 Abs. 8) nur noch den Brandschutz. Die vereinzelt in der bisherigen Fassung noch enthaltenen Wärme- und Schallschutzanforderungen sind im Hinblick auf die allgemeine Regelung des Art. 16, die sie konkretisierenden eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108 und 4109) und die Energieeinsparverordnung des Bundes entbehrlich.

Art. 28 regelt zusammenfassend die allgemeinen Anforderungen an Baustoffe und Bauteile, sodass darin nun das gesamte System der im Gesetz verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander enthalten ist.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich auf Grund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

Abs. 1 Satz 1 nennt die auch bisher schon benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. Satz 2 enthält, geringfügig redaktionell geändert, das bisher in Art. 15 Abs. 4 a. F. geregelte Verbot der Verwendung leichtentflammbarer Baustoffe.

Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 nennt neben den bisher benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) neu eine dazwischen liegende Stufe und bezeichnet sie als hochfeuerhemmend. Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern (zur Zuordnung zu den Klassen s. o.):

- feuerhemmend :	30 Minuten,
- hochfeuerhemmend:	60 Minuten,
- feuerbeständig:	90 Minuten.

Halbsatz 2 bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit im Brandfall, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelvorschriften in den Art. 29 ff. stellen diese Funktion jeweils klar.

Satz 2 benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen. Die Variante in Nr. 1 verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe. Die Variante in Nr. 2 entspricht der bisherigen Forderung in Art. 15 Abs. 6 a. F., häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet.

Neu ist die Variante in Nr. 3 mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Diese Bekleidung wird technisch konkretisiert durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (M-HFH HolzR) der Bauministerkonferenz (ARGEBAU), die zur Einführung als Technische Baubestimmung nach Landesrecht (Art. 3 Abs. 2 Satz 1) vorgesehen ist. Während die Varianten 1 bis 3 Anforderungstypen nennen, die von 1 bis 3 abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise vorschreiben, ist Nr. 4 durch das Fehlen solcher Anforderungen gekennzeichnet; sie erfasst allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Satz 3 Halbsatz 1 ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu: Soweit in der BayBO oder in Vorschriften auf Grund der BayBO keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist mindestens die hier verlangte oder eine

brandschutztechnisch bessere Ausführung (z. B. nach Nr. 2 an Stelle von Nr. 3 oder Nr. 1 an Stelle von Nr. 2) erforderlich. Halbsatz 2 nimmt ähnlich wie Art. 15 Abs. 6 a. F. feuerwiderstandsfähige Abschlüsse von dieser Baustoffanforderung aus. An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine besonderen Baustoffanforderungen gestellt.

Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

	feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuerhemmend	feuerhemmend
alle Bestandteile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	–	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	–	–	X	X
alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	–	–	–	X

Art. 29 enthält wie Art. 28 a. F. die Anforderungen an die tragenden Wände und Stützen.

Abs. 1 Satz 1 enthält neu eine Schutzzielformulierung. Diese Schutzzielformulierung, die jeder Einzelanforderung der Art. 29 bis 34 vorangestellt ist, besteht aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (hier: Standsicherheit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Was im Einzelfall „ausreichend lang“ ist, wird durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

Satz 2 enthält wie Art. 28 Abs. 1 a. F. die Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. Die neue Anforderungsstufe hochfeuerhemmend wird der Gebäudeklasse 4 (Oberkante Fußboden Aufenthaltsräume < 13 m, 400 m² Nutzungseinheiten, s. Begründung zu § 1 Nr. 2 Buchst. b) zugeordnet. Für Gebäude geringer Höhe der Gebäudeklassen 2 und 3 bleibt es bei der Anforderungsstufe feuerhemmend. Die in Art. 28 Abs. 2 a. F. enthaltene Freistellung von Brandschutzanforderungen wurde anders zugeschnitten; sie ist nicht mehr beschränkt auf zweigeschossige Zweifamilienhäuser, sondern erfasst alle Gebäude der Gebäudeklasse 1 unter der Voraussetzung, dass sie freistehend sind; die uneingeschränkte Freistellung der landwirtschaftlichen Gebäude bleibt erhalten.

Satz 3 Nr. 1 enthält eine Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen. Sofern im Dachraum Trennwände nach Art. 31 erforderlich sind und diese nicht bis zur Dachhaut geführt werden sollen, kann sich daraus eine Anforderung an den oberen Raumabschluss des obersten Geschosses und in der Folge an die diesen tragenden (unterstützenden) Teile ergeben (feuerhemmend nach Art. 31 Abs. 4). Geschosse im Dachraum sind nur solche Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen

Aufenthaltsräume möglich sind; im Übrigen sind sie keine Geschosse, sondern Hohlräume (s. Art. 2 Abs. 6 Satz 2).

Zusätzlich werden in Nr. 2 Balkonkonstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit sie nicht als (Lauben-)Gänge Rettungswege sind.

Abs. 2 enthält wie Art. 28 Abs. 3 a. F. die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. Die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit auf 30 Minuten (feuerhemmend) wird in Nr. 2 für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 zugelassen.

Art. 30 regelt wie Art. 29 a. F. die Anforderungen an Außenwände.

Abs. 1 enthält das Schutzziel. Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird – wie bisher – als Regelanforderung nicht verlangt. Das Schutzziel wird mit einer Ausführung entsprechend den Abs. 2 bis 4 erfüllt.

Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 verlangt, dass nichttragende Außenwände und nichttragende Teile von tragenden Außenwänden, wie z. B. Brüstungen und Schürzen, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, und entspricht insoweit – redaktionell geändert – Art. 29 Abs. 1 Satz 1 a. F. Beibehalten wurde in Halbsatz 2 die Zulässigkeit einer feuerhemmenden Ausführung an Stelle der Nichtbrennbarkeit; diese Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die raumabschließende Wirkung im Bereich des Bauteils.

In Satz 2 wird neu eine für die Baupraxis notwendige (und bisher auch so gehandhabte) Erleichterung klargestellt: Fensterprofile, Fugendichtungen und Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Fassadenkonstruktion dürfen brennbar sein; sie spielen wegen ihrer geometrischen Form (punkt- oder linienförmig) und der geringen Abmessungen bei der Brandausbreitung eine untergeordnete Rolle. Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

Abs. 3 Satz 1 regelt – redaktionell geringfügig geändert – wie Art. 29 Abs. 1 Sätze 3 und 4 a. F. die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden. Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt sind. Zu beurteilen ist durch den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des Abs. 1 berühren. Klargestellt wird in Satz 2, dass Balkonbekleidungen (z. B. Sicht- oder Wetterschutzblenden) nur dann der Anforderung des Satzes 1 unterliegen, wenn sie über die normale Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden.

Abs. 4 greift neu die Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen auf (hinterlüftete Außenwandbekleidungen, Doppelfassaden), die in der Praxis zunehmend Verwendung finden und einer besonderen Risikobetrachtung bedürfen, da die Brandausbreitung durch die Hohlräume begünstigt werden kann (s. auch Art. 32 Abs. 7 Satz 2).

Abs. 5 fasst die in Art. 29 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 5 a. F. enthaltenen Ausnahmen für Gebäude geringer Höhe von den Anforderungen der Abs. 2 bis 4 zusammen. Die Ausnahme von Abs. 4 ist hinsichtlich der Doppelfassaden auf die Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkt.

Auf besondere Abstände von Gebäuden mit Außenwänden aus brennbaren Baustoffen ohne Feuerwiderstandsfähigkeit zu ande-

ren Gebäuden und zur Grundstücksgrenze (Art. 29 Abs. 2 a. F.) wurde entsprechend der MBO 2002 verzichtet.

Die Regelungen des Art. 29 Abs. 3 und 4 a. F. entfallen im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen in Art. 16 und den sie konkretisierenden, als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln.

Art. 31 enthält wie Art. 30 a. F. die Anforderungen an Trennwände.

Abs. 1 enthält das Schutzziel: Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Nutzungseinheiten oder Räumen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Abs. 2 nennt die Fälle, in denen solche Trennwände verlangt werden.

Über die Regelung des Art. 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a. F. hinaus, der Wohnungstrennwände regelte, sind in Nr. 1 Trennwände verlangt, die Nutzungseinheiten gegeneinander und gegen anders genutzte Räume abschließen. Mit dieser Anforderung werden die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrunde liegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten und die für die Gebäudeklassen 1, 2 und 4 vorgesehenen Erleichterungen gerechtfertigt. Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (s. Art. 35). Zwischen Nutzungseinheiten und (externen) notwendigen Fluren ist nicht eine Trennwand nach Art. 31, sondern die (zweimal vorhandene) Flur(trenn)wand nach Art. 38 Abs. 4 ausreichend, die geringeren Anforderungen genügt.

Nr. 2 verlangt wie bisher Art. 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Das ermöglicht wie bisher, dass einzelne Räume in sonst normal genutzten Gebäuden, auch innerhalb von Nutzungseinheiten, brandschutztechnisch abgekapselt werden, ohne das gesamte Gebäude einer (sonst ggf. nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 17 erforderlichen) Sonderbaubetrachtung unterziehen zu müssen. Die brandschutztechnisch erforderliche Abtrennung wird hierfür standardmäßig geregelt.

Nr. 3 nimmt die in Art. 47 Abs. 2 Satz 2 a. F. enthaltene Regelung auf.

Die Trennwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil nach Art. 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a. F. wird nun von Art. 32 Abs. 2 Nr. 4 erfasst.

Abs. 3 konkretisiert die allgemeine Anforderung des Abs. 1 durch die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Trennwände, die den jeweils gestellten Anforderungen an die Tragkonstruktion des Geschosses, in dem sie angeordnet werden, angeglichen sind; sie müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein. Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein; wir bisher sind für diese Räume auch feuerbeständige Decken erforderlich.

Abs. 4 entspricht Art. 30 Abs. 1 Satz 2 a. F. Ergänzend wird zugelassen, dass Trennwände im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden; sie sind dann bis zu einem oberen Raumabschluss (Rohdecke) zu führen, der einschließlich seiner tragenden und aussteifenden Teile feuerhemmend sein muss, um ein „Überlaufen“ der Trennwand in diesem Bereich für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand auszuschließen. Es wird der An-

schluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

Abs. 5 behandelt wie Art. 30 Abs. 1 Sätze 3 und 4 a. F. die Öffnungen in Trennwänden. Unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe sind wie bisher unmittelbar auf Grund Gesetzes zulässig; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Die Eigenschaft „dichtschließend“ wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. Sie wird z. B. bei einer Tür mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

Abs. 6 nimmt Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Abs. 1 bis 5 aus. Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in Art. 46 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. auf (s. zu § 1 Nr. 22 [Art. 46]). In diesen Gebäuden werden auch keine Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr erwartet; auf Anforderungen an die Abtrennung von Aufenthaltsräumen im Keller wird verzichtet. Die Anforderungen an die Aufstellräume von Feuerstätten ergeben sich aus Art. 44.

Die Regelungen des Art. 30 Abs. 3 und 4 a. F. entfallen im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen in Art. 16 und den sie konkretisierenden, als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln.

Art. 32 regelt wie Art. 31 a. F. Brandwände.

Abs. 1 enthält das Schutzziel: Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile ausreichend lang die Brandausbreitung

- als Gebäudeabschlusswand auf andere Gebäude,
- als innere Brandwand auf andere Brandabschnitte verhindern.

Die Anforderungen der nachfolgenden Absätze beziehen sich teilweise nur auf Gebäudeabschlusswände oder auf innere Brandwände.

Abs. 2 nennt wie Art. 31 Abs. 2 und 3 a. F. die Fälle, in denen Brandwände verlangt werden.

Nr. 1 entspricht – redaktionell geändert – Art. 31 Abs. 2 Satz 1 a. F. und enthält eine im Wesentlichen Art. 31 Abs. 2 Satz 3 a. F. entsprechende (unmittelbar gesetzeshängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt. Dieser Ausnahme unterfallen ggf. auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 GaV.

Nr. 2 enthält wie Art. 31 Abs. 3 Nr. 2 a. F. den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. Auf die Forderung von Brandwänden zwischen aneinander gebauten Gebäuden (Art. 31 Abs. 3 Nr. 1 a. F.) wurde verzichtet; diese Regelung kam nur zum Zuge, wenn es sich um selbstständige Gebäude handelte. In diesen Fällen stellen die Gebäude jeweils Nutzungseinheiten dar, die voneinander durch Trennwände nach Art. 31 zu trennen sind.

Nr. 3 enthält eine Art. 31 Abs. 3 Nr. 4 a. F. entsprechende Spezialvorschrift für die Brandabschnittsgrößen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die sachgerechter statt auf den Brandwandabstand von 40 m auf den umbauten Raum abstellt (10 000 m³).

Nr. 4 entspricht Art. 31 Abs. 3 Nr. 3 a. F.; die Notwendigkeit der inneren Brandwand ist nicht mehr auf Betriebsteile größer als 2 000 m³ beschränkt; für kleinere Betriebsteile genügt aber nach

Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 eine feuerbeständige Wand, was der bisherigen Trennwandanforderung in Art. 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a. F. entspricht.

Abs. 3 Satz 1 entspricht Art. 31 Abs. 1 a. F. und enthält – redaktionell geändert – die grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand.

Satz 2 regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände an Stelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude. Nr. 3 enthält eine Spezialregelung für aneinander gebaute Gebäude in Systembauweise: Die (zweischalige) Gebäudeabschlusswand weist jeweils von innen die Feuerwiderstandsdauer des tragenden Systems des Gebäudes auf.

Die Abs. 4 bis 10 regeln wie bisher Art. 31 Abs. 5 bis 11 a. F. die Detailausbildung von Brandwänden. Nach Abs. 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß, d. h. ggf. abgestuft entsprechend der jeweiligen bautechnischen Anforderung an die Wand, auch für die Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind.

Abs. 4 entspricht Art. 31 Abs. 5 a. F. Satz 1 formuliert zunächst die Standardforderung nach einer durch das Gebäude in einer vertikalen Ebene durchgeführten Brandwand. Satz 2 nennt als einen unmittelbar gesetzeshängigen Zulässigkeitstatbestand die Bedingungen für einen davon abweichenden Versatz, der keine behördliche Einzelfallentscheidung mehr erfordert.

Abs. 5 entspricht Art. 31 Abs. 7 a. F. Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende, d. h. aus konstruktiven Gründen unvermeidbare Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind. Entsprechend dem Schutzziel der Vorschrift müssen Baustoffe gewählt werden, die auch im Brandfall den Hohlraum nicht freigeben.

Abs. 6 entspricht Art. 31 Abs. 6 a. F.

Abs. 7 entspricht weitgehend Art. 31 Abs. 8 a. F. Für den Fassadenbereich wurde die Forderung in Satz 2 konkretisiert (vgl. hierzu auch die Regelung bei Außenwänden [Art. 30]): Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden, hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Außenwandbekleidungen aus brennbaren Baustoffen, dürfen nicht ohne besondere Vorkehrungen vor Brandwänden vorbeigeführt werden.

Abs. 8 entspricht Art. 31 Abs. 9 a. F. Satz 2 enthält wie bisher einen unmittelbar gesetzeshängigen, keine behördliche Einzelfallentscheidung erfordernden Zulässigkeitstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen.

Abs. 9 enthält – in der Zielrichtung Art. 31 Abs. 10 a. F. entsprechend – die (unmittelbar gesetzeshängige) Zulässigkeit von feuerbeständigen verglasten Bauteilen (Brandschutzverglasungen) in inneren Brandwänden, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

Abs. 10 greift die Erleichterung für Vorbauten des Art. 34 a. F. auf; hinsichtlich des Begriffs wird auf das Abstandsflächenrecht hingewiesen.

Abs. 11 verlangt für Wände, die nach Abs. 3 Satz 2 an Stelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. Die Detailanforderungen sind nicht direkt, sondern dem Sachzweck entsprechend anzuwen-

den, der sich aus der Schutzzielformulierung in Abs. 1 ergibt, d. h. sie können unter Berücksichtigung der Schutzwirkung der verlangten Wand auch abgestuft werden.

Art. 33 entspricht Art. 32 a. F.

Abs. 1 Satz 1 enthält das Schutzziel: Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

Satz 2 enthält wie Art. 32 Abs. 1 und 2 a. F. die Anforderungen an die Decken und konkretisiert so das Schutzziel in Satz 1 für die Standardfälle. Die Anforderungen entsprechen einschließlich der Ausnahmen in Satz 3 Art. 29 Abs. 1 Sätze 2 und 3. Die Ausnahme für Geschosse im Dachraum (Satz 3 Nr. 1) lässt Art. 31 Abs. 4 unberührt (feuerhemmende Decken, an die Trennwände geführt werden).

Abs. 2 Satz 1 entspricht Art. 29 Abs. 2 (s. dort). Satz 2 Nr. 1 enthält die Forderung feuerbeständiger Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr (bisher Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 a. F.) und ergänzt die entsprechende Trennwandregelung (Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit Abs. 3 Satz 2). Satz 2 Nr. 2 entspricht Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 a. F.

Abs. 3 enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Abs. 1 genügt. Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschossdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden, und stellt klar, dass die Decke auch hier der Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang widerstehen muss. Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe Art. 30 Abs. 4.

Abs. 4 regelt wie Art. 32 Abs. 9 a. F. Öffnungen in Decken. Nr. 1 erweitert die in Art. 32 Abs. 9 Satz 1 a. F. enthaltene Ausnahme für Deckenöffnungen, die nun ohne Einschränkung und Abschlüsse in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (bisher nur in Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen) zulässig sind. Neu ist in Nr. 2 die Ausnahmeregelung für die Deckenöffnung zur Verbindung der Geschosse einer zweigeschossigen Nutzungseinheit – unabhängig von der Gebäudeklasse – mit insgesamt nicht mehr als 400 m². Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung (Art. 32 Abs. 9 Satz 1 a. F.). Für alle anderen Fälle sind nach Nr. 3 wie bisher (Art. 32 Abs. 9 Satz 2 a. F.) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe (unmittelbar gesetzeshängig) zulässig; sie müssen Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

Art. 32 Abs. 4 a. F. ist entfallen, da selbstverständlich.

Die Regelungen des Art. 32 Abs. 5 bis 7 a. F. entfallen im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen in Art. 16 und den sie konkretisierenden, als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

Art. 32 Abs. 8 a. F. ist in Art. 40 Abs. 1 Nr. 2 aufgenommen.

Art. 32 Abs. 10 a. F. ist in Art. 42 Abs. 1 aufgenommen.

Art. 32 Abs. 11 a. F. ist im Hinblick auf Abs. 1 entbehrlich.

Art. 34 enthält wie bisher Art. 33 a. F. die Anforderungen an Dächer.

Abs. 1 entspricht Abs. 1 Satz 1 a. F. und enthält die auch schon bisher als Schutzzielbeschreibung formulierte Grundanforderung einer harten Bedachung.

Abs. 2 regelt wie bisher Abs. 2 a. F. die Fälle, in denen unter Einhaltung bestimmter Gebäudeabstände eine weiche Bedachung zulässig ist. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 werden neu geringere Abstände zugelassen. Die Regelung des Art. 33 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. (Anrechnung angrenzender öffentlicher Flächen) findet sich nun in Art. 6 Abs. 2 Satz 2.

Abs. 3 enthält die unbedingten Ausnahmen von den Abs. 1 und 2 (bisher in Abs. 1 Satz 2 a. F. und Abs. 5 Satz 1 a. F.) und konkretisiert sie.

Abs. 3 Satz 1 a. F. entfällt, da sich nun bereits aus Art. 29 Abs. 1 Satz 3 und Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 ergibt, dass Anforderungen an tragende Bauteile in einem Dachgeschoss nicht bestehen, wenn darüber keine Aufenthaltsräume möglich sind. Auf Abs. 3 Satz 2 a. F. wird ebenfalls verzichtet, da die Regelung für Standardbauvorhaben nicht in Betracht kommt und der Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten oder über eine Abweichung nach Art. 68b überlassen bleibt.

Abs. 4 enthält die bisher in Abs. 5 a. F. geregelten weiteren Ausnahmen von den Abs. 1 und 2 für lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen; an Stelle der konkreten Maße wird auf das Schutzziel des Abs. 1 Bezug genommen. Das Schutzziel kann z. B. als eingehalten angenommen werden, wenn die bisherigen konkreten Bedingungen eingehalten sind (die Teilflächen haben höchstens ein Fünftel der Dachfläche und sind einzeln höchstens 6 m² groß mit einem Abstand untereinander und vom Dachrand von mindestens 1,25 m oder höchstens 2 m breit und 20 m lang mit einem Abstand untereinander und vom Dachrand von mindestens 2 m). Neu ist die Ausnahme für begrünte Dächer.

Abs. 5 entspricht Abs. 4 a. F. und ist geringfügig redaktionell geändert.

Abs. 6 greift neu den (öfter vorkommenden) Sonderfall der an der Traufseite aneinander gebauten Gebäude auf. Für die Ausbildung der Dächer im Bereich der Brandwand werden bisher teilweise die Regelungen des Abs. 3 Satz 1 a. F. (Anforderungen an tragende und aussteifende Teile, wenn sonst Belange des Brandschutzes berührt würden), des Art. 31 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. oder (fälschlicherweise) des Art. 33 Abs. 4 Satz 2 a. F. und des Art. 48 Abs. 2 a. F. angewandt, was zu widersprüchlichen Ergebnissen führt. Abs. 6 stellt die Anforderungen nun klar. Auf Art. 31 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. kann daher verzichtet werden; Art. 48 Abs. 2 bis 4 a. F. entfallen; Art. 33 Abs. 3 Satz 1 a. F. entfällt ebenfalls (s. oben).

Abs. 7 entspricht Abs. 6 a. F. und ist zur Klarstellung redaktionell geändert. Abs. 7 a. F. ist inhaltlich in Art. 40 (Umwehrungen) aufgenommen.

Abs. 8 entspricht Abs. 8 Satz 1 a. F. Auf Satz 2 a. F. wurde verzichtet.

Abs. 9 a. F. ist im Hinblick auf Art. 16 und die zum Wärme- und Schallschutz eingeführten technischen Baubestimmungen entbehrlich.

Abs. 10 a. F. entfällt. Die Zugänglichkeit des (benutzbaren) Dachraums ergibt sich aus den Regelungen des Art. 36 Abs. 1 Satz 1. Auf die Forderung der Lüftbarkeit wird verzichtet.

Der – in Übereinstimmung mit der MBO – neu gebildete Abschnitt IVa enthält wie bisher Art. 35 bis 38 a. F. die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und fasst zusätzlich in Art. 40 – insoweit entsprechend § 38 Abs. 1 MBO – die bisher in Art. 17 Abs. 1 Sätze 2 und 3 a. F., Art. 32 Abs. 8 a. F., Art. 33 Abs. 7 a. F. und Art. 35 Abs. 7 a. F. enthaltenen Regelungen über Umwehrungen zusammen. Die in der MBO enthaltenen detaillier-

ten Maße zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderung „ausreichend hoch“ werden nicht übernommen; die solche detaillierte Regelungen in § 4 Abs. 4 und 5 Satz 2 enthaltende Verordnung zur Durchführung der Bayerischen Bauordnung (DVBayBO) ist im Zusammenhang mit der Bauordnungsnovelle 1994 insoweit ersatzlos aufgehoben worden, ohne dass sich daraus nachteilige Auswirkungen ergeben hätten. Angesichts der nur allgemein gehaltenen Anforderungen erscheint es aber angezeigt, wie bereits bisher (Art. 17 Abs. 1 Satz 3 a. F.) den Aspekt der Kindersicherheit hervorzuheben.

Art. 35 enthält wie bisher Art. 15 Abs. 2 a. F. die grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie unmittelbar den Einzelvorschriften über die Rettungswege voran.

Abs. 1 enthält das Rettungswegsystem, wonach für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein müssen. Abs. 1 entspricht Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. und ist zur Klarstellung redaktionell geändert: Der Begriff Nutzungseinheiten wird wie bisher durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht ein Aufenthaltsraum aus. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss ins Freie führen. Zusätzlich wird jedoch durch Halbsatz 2 klargestellt, dass beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

Abs. 2 enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. Satz 1 entspricht (geringfügig redaktionell geändert) Art. 15 Abs. 2 Satz 2 a. F. und regelt die Führung des ersten Rettungswegs über mindestens eine notwendige Treppe. Satz 2 regelt wie Art. 15 Abs. 2 Satz 3 a. F. den zweiten Rettungsweg. Wie bisher stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: Eine weitere notwendige Treppe (s. Art. 36 ff.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche, mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Unter welchen Bedingungen die zweite Variante angewandt werden kann, ergibt sich aus Abs. 3. Satz 3 entspricht Art. 15 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstrepfenraum sicher erreichbar sein muss, was im Standardfall durch einen nach Art. 38 ausgebildeten notwendigen Flur gewährleistet ist (s. Art. 38 Abs. 3 Satz 4).

Abs. 3 enthält Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Satz 1 entspricht der bisher in Art. 15 Abs. 2 Satz 3 a. F. angelegten Zielsetzung und präzisiert diese Anforderung; sobald die Oberkante Brüstung der anleiterbaren Stelle (bzw. Unterkante der lichten Öffnung) mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, kann grundsätzlich nicht von einer Personenrettung über tragbare Leitern ausgegangen werden. Zur Verdeutlichung der erforderlichen Rettungsgeräte werden daher beispielhaft Hubrettungsfahrzeuge genannt. Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach Art. 5.

Satz 2 lässt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Sonderbauten nur zu, wenn wegen der Personenrettung keine Bedenken bestehen. Solche Bedenken bestehen insbesondere bei solchen Sonderbauten, bei denen wegen einer großen Zahl von Personen in einer Nutzungseinheit oder wegen einer erhöhten Hilfsbedürftigkeit der Personen (z. B. kranke oder behinderte Personen, Kleinkinder) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden kann. Für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, bestehen dagegen generell keine Bedenken gegen den zweiten Rettungsweg

über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Gebäudenutzungen, die Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr aufwerfen können, führen zur Einstufung des Gebäudes als Sonderbau (s. insbesondere Art. 2 Abs. 4 Nrn. 4 bis 12 und 18).

Art. 36 regelt wie bisher Art. 35 die Anforderungen an Treppen.

Abs. 1 Satz 1 entspricht Art. 35 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. Auf die Ermächtigung in Art. 35 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F., weitere notwendige Treppen verlangen zu können, wurde im Hinblick auf die neue Regelung in Art. 35 Abs. 3 Satz 2 verzichtet. Das Erfordernis weiterer notwendiger Treppen wegen Überschreitung der Rettungsweglänge in Art. 37 Abs. 2 Satz 1 bleibt davon unberührt.

Satz 2 entspricht Art. 35 Abs. 1 Satz 2 a. F. und lässt ohne behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall flache Rampen an Stelle notwendiger Treppen (unmittelbar gesetzesabhängig) zu.

Abs. 2 entspricht Art. 35 Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2; damit wird die bisherige Sonderregelung des Art. 35 Abs. 2 Satz 3 a. F. entbehrlich. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang die Gestattung einer Abweichung (Art. 68b).

Abs. 3 entspricht – redaktionell geändert – Art. 35 Abs. 3 a. F. Die Ausnahme wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3; zusätzlich wird klargestellt, dass die Regelung für Maisonnette-treppen nach Art. 37 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 nicht gilt.

Abs. 4 enthält wie Art. 35 Abs. 4 a. F. die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wird auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt (Satz 1). Tragende Teile von Außentreppen, die als notwendige Treppe nach Art. 37 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ohne Treppenraum neu zulässig sind, müssen nur für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 nichtbrennbar sein (Satz 2).

Abs. 5 entspricht Art. 35 Abs. 5 a. F.

Abs. 6 entspricht im Wesentlichen Art. 35 Abs. 6 a. F.

Art. 35 Abs. 7 a. F. ist inhaltsgleich in Art. 40 (Umwehrungen) Abs. 1 Nr. 3 aufgenommen.

Nicht übernommen wird § 34 Abs. 7 MBO. Die Vorschrift enthält eine bauplanerische Selbstverständlichkeit, die keiner bauordnungsrechtlichen Regelung bedarf, und ist seit 1994 nicht mehr im bayerischen Bauordnungsrecht enthalten.

Art. 37 enthält wie bisher Art. 36 a. F. die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenräume erfasst werden.

Abs. 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. Art. 35 Abs. 1 und 2). Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach Art. 37 erforderlich ist. Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von Art. 33 Abs. 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raumabschlusses zwischen den Geschossen in der Art eines Treppenraums voraussetzen.

Satz 2 enthält neu das Schutzziel der Anforderungen an notwendige Treppenräume.

Satz 3 lässt in drei Fällen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zu, was bisher nur für Treppen in Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie darüber keinen Aufenthaltsraum haben konnten (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 a. F.), und innerhalb von Wohnungen (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 a. F.) möglich war:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- zur inneren Verbindung von zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können.

Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach Art. 35 Abs. 3 zulässig ist. Außentreppen (Fall 3) dürfen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung z. B. auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab.

Abs. 2 Satz 1 entspricht Art. 36 Abs. 2 a. F.. Die Vorschrift enthält die (unveränderten) Anforderungen an die Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume, die sich insbesondere aus der Fluchtweglänge ergeben. Die bisher in Art. 36 Abs. 10 enthaltene Ausnahme für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude wird hier aufgenommen.

Satz 2 greift den Inhalt des Art. 36 Abs. 9 a. F. auf.

Satz 3 verlangt ergänzend, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

Abs. 3 fasst die Anforderungen hinsichtlich der Ausgänge aus Treppenräumen ins Freie zusammen. Grundforderung ist, dass jeder Treppenraum einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. Führt der Ausgang erst über einen weiteren Raum ins Freie, muss dieser Raum wie der Treppenraum ausgebildet werden (Satz 2). Abweichend von § 35 Abs. 3 Satz 2 MBO 202 wird die Zulässigkeit innenliegender Treppenräume nicht eigens formuliert. Innenliegende Treppenräume sind wie bisher unter den in Art. 36 Abs. 7 a. F. dafür genannten zusätzlichen Anforderungen (Sicherheitsbeleuchtung, Abs. 7 Satz 2, Rauchableitung, Abs. 8 Satz 3) zulässig.

Abs. 4 enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums (bisher Art. 36 Abs. 4 und 5 a. F.). Die Anforderungen an die Wände werden (in Satz 1 Nrn. 2 und 3) für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen Tragkonstruktion reduziert (feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung). Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die jeweiligen Ausnahmen (Satz 2, Satz 3 Halbsatz 2) entsprechen – mit redaktionellen Änderungen – denen des Art. 36 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2 a. F.

Abs. 5 nimmt in Nr. 1 die bisher in Art. 36 Abs. 4 Satz 3 a. F. enthaltene Regelung auf und enthält die Anforderungen an die treppenhausseitigen Baustoffe. Für Wände, die aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, s. Abs. 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Für die neu zulässigen hochfeuerhemmenden Wände ergibt sich das bereits aus der

standardmäßig erforderlichen Brandschutzbekleidung (s. Art. 28 Abs. 2). Auf die in Art. 36 Abs. 8 Satz 1 a. F. ausgeführten Beispiele zur Herstellung eines Sicherheitstreppenraums wird verzichtet; die in Art. 35 Abs. 2 Satz 3 genannte Definition „in den Feuer und Rauch nicht eindringen können“ wird in der Hochhausrichtlinie (IMBek. v. 25. Mai 1983, MABl S. 495, ber. S. 893) ausführlich konkretisiert.

Abs. 6 enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenträumen und entspricht weitgehend Art. 36 Abs. 6 a. F. An die Türen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten (Satz 1 Nr. 3, das sind insbesondere Wohnungen und Nutzungseinheiten mit weniger als 200 m²) werden die Anforderungen „vollwandig“ und „dichtschießend“ beibehalten; die Eigenschaft „dichtschießend“ wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht und bedarf keines formellen Nachweises. Entsprechend der nachdrücklichen Forderung seitens der Feuerwehren wird aber – in Übereinstimmung mit Art. 36 Abs. 6 Satz 2 Halbsatz 1 a. F. – unverändert gefordert, dass sie selbstschließend sein müssen. Neu ist die Abstufung auf rauchdichte und selbstschließende Türen, wenn sie nur zu notwendigen Fluren führen.

Ebenfalls neu ist die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Seitenteilen und Oberlichtern als integrierter Bestandteil der Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse, wenn die Abschlüsse eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten (Satz 2), was einer Forderung aus der Praxis entspricht. Der Abschluss muss insgesamt einen Verwendbarkeitsnachweis haben.

Die Abs. 7 und 8 greifen den Inhalt des Art. 36 Abs. 7 a. F. auf, ordnen die Anforderungen jedoch neu an und präzisieren sie.

Abs. 7 enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung in der Sache unverändert. Anstatt auf die Zahl der Geschosse wird auf die Höhe von 13 m abgestellt (vgl. Höhenermittlung für Gebäudeklasse 4 in Art. 2 Abs. 3 Satz 2).

Abs. 8 enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise öffnende Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen. Um Verwechslungen mit Rettungswegöffnungen (Art. 39 Abs. 4) zu vermeiden, wird in Satz 2 eine Flächengröße (0,50 m²) festgelegt. Wie bisher (Art. 36 Abs. 7 Satz 2 a. F.) ist nach Satz 3 für alle innenliegenden und für Treppenträume in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe (s. oben) eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle erforderlich, deren Abschluss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus (manuell) geöffnet werden kann. Der Begriff „Rauchabzugsvorrichtung“ wird ersetzt durch „Öffnung zur Rauchableitung“, um klarzustellen, dass keine Rauchabzugsanlage und auch keine automatische Einschaltung verlangt werden; das Öffnen erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, die auch die erforderliche Zuluftzufuhr (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. Die Öffnung muss einen freien Querschnitt von 1 m² haben; auf eine Bemessung in Prozent der Grundfläche wurde verzichtet.

Art. 38 (Notwendige Flure, offene Gänge) entspricht grundsätzlich Art. 37 a. F.

Abs. 1 Satz 1 enthält die Funktionsbeschreibung sowie das Schutzziel: Notwendige Flure müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Dies wird bei Einhaltung der nachfolgenden Anforderungen unterstellt.

Satz 2 nimmt wie bisher Art. 37 Abs. 1 Satz 2 a. F. bestimmte Fälle von den Anforderungen an Flure aus; die bisherige Formulierung, dass in diesen Fällen Flure nicht als notwendige Flure

gelten, wird klarstellend ersetzt durch die Formulierung, dass sie in diesen Fällen nicht erforderlich sind. Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nrn. 1 und 2). Nutzungseinheiten mit vergleichbarer Größe wie Wohnungen sind – wie in Art. 37 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 – als Nutzungseinheiten mit bis zu 200 m² konkretisiert (Nr. 3). In Nr. 4 wird auf die Beschränkung der Büro- und Verwaltungsnutzung auf ein Geschoss verzichtet; mehr als zwei Geschosse dürfen nach Art. 33 Abs. 4 Nr. 2 nicht durch Deckenöffnungen miteinander in Verbindung stehen. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, auch in Teilen großer Nutzungseinheiten auf notwendige Flure zu verzichten, wenn die Teileinheit brandschutztechnisch einer selbstständigen Nutzungseinheit entspricht (Trennwände zu anderen Bereichen, eigenes, von den anderen Teilen unabhängiges Rettungswegsystem nach Art. 35 Abs. 1).

Abs. 2 entspricht Art. 37 Abs. 2 Sätze 1 und 3 a. F. in der Sache unverändert; Satz 2 a. F. wird zu Abs. 3 Sätze 1 und 2.

Abs. 3 regelt wie bisher Art. 37 Abs. 2 Satz 2 a. F. die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. Um auszuschließen, dass eine Rauchausbreitung oberhalb der abgehängten Decke den Rauchabschluss „überläuft“, wird in Satz 3 zusätzlich klargestellt, dass Rauchabschlüsse bis an die Rohdecke zu führen sind. Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist stattdessen nur dann zulässig, wenn diese feuerhemmend ist, weil dadurch ein vergleichbarer Rauchabschluss zu erwarten ist, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich wären.

In Satz 4 wird zur Konkretisierung der allgemeinen Forderung „sicher erreichbar“ (s. Art. 35 Abs. 2 Satz 3) die Flurlänge eines Flurs mit nur einer Fluchtrichtung zu einem Sicherheitstreppenraum auf 15 m begrenzt. (Davon unberührt bleibt ggf. eine kürzere Länge in Sonderbauten, wie in Hochhäusern, s. Nr. 3.7.1.2 der Hochhausrichtlinie).

Offene Gänge als notwendige Flure sind von den Regelungen des Abs. 3 ausgenommen.

Abs. 4 enthält die Anforderungen an die Flurwände.

Die Anforderung feuerhemmend genügt (außer im Kellergeschoss, s. u.) für alle Gebäudeklassen, auf die feuerbeständige Ausführung nach Art. 37 Abs. 3 Satz 1 in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen wird verzichtet. Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf den Raumabschluss (Satz 1). Die notwendigen Flure von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen müssen – wie die Trennwände von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen – der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragkonstruktion des Kellergeschosses entsprechen, ggf. also feuerbeständig sein. Die frühere Ausnahme für Gebäude mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen wird durch die Ausnahme in Abs. 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.

Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (Satz 2). Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist nur zulässig, wenn die Unterdecke feuerhemmend und der Raumabschluss sichergestellt ist (Satz 3), was in der Regel ein bauaufsichtlich zugelassenes System voraussetzt.

Satz 4 enthält eine Erleichterung für Türen in Flurwänden und verlangt nur, dass sie dicht schließen (dreiseitig umlaufende Dichtung, kein formeller Nachweis erforderlich); zu Lagerbereichen in Kellergeschossen werden dagegen feuerhemmende Feuerschutzabschlüsse verlangt.

Abs. 5 regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die an Stelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenträumen darstellen. Satz 1 stellt klar, dass Wandanforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchtrichtung benutzt

werden können. Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. Für sie gilt die Anforderung des Abs. 4 entsprechend (Satz 1), d. h. sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig (Satz 2). Die umwehrungsseitige Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden und ebenfalls raumabschließend feuerhemmend sein. Wenn ein Feuerüberschlag nicht zu befürchten ist, z. B. wegen besonders tiefer Gangbreiten und/oder der Anordnung von Schürzen, kann auf die geschlossene feuerhemmende Brüstung teilweise oder ganz verzichtet werden (Abweichung nach Art. 68b).

Abs. 6 nimmt in Nr. 1 Art. 37 Abs. 3 Satz 2 a. F. auf und regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die nichtbrennbar sein müssen. Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten.

Art. 39 (Fenster, Türen, sonstige Öffnungen) entspricht grundsätzlich Art. 38 a. F. (Fenster, Türen und Kellerlichtschächte).

Dabei erschienen Abs. 1 a. F. mit Rücksicht auf die allgemeinen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz in Art. 16 sowie Abs. 2 Satz 1 a. F. als entbehrlich.

Abs. 1 entspricht in der Sache und der Schutzrichtung Art. 38 Abs. 2 Satz 2 a. F.

Abs. 2 korrespondiert mit Art. 41 Abs. 4.

Abs. 3 entspricht Art. 38 Abs. 4 a. F. Satz 1 enthält neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen (Art. 45 Abs. 5 a. F., Verzicht auf Art. 48 a. F.) hinsichtlich der Zulässigkeit fensterloser Aufenthaltsräume. Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. Der Anforderung kann auch durch eine anlagentechnische Maßnahme zur Rauchabführung entsprochen werden.

Abs. 4 entspricht in der Zielrichtung Art. 38 Abs. 3 a. F.

Art. 40 fasst die bislang an mehreren Stellen verstreuten Anforderungen an Umwehungen zusammen.

Abs. 1 entspricht in Nr. 1 zunächst Art. 17 Abs. 1 Satz 2 a. F. und greift zusätzlich, ohne Änderungen der materiellen Anforderungen – die bisher an anderen Stellen (Art. 32 Abs. 8, Art. 33 Abs. 7 und Art. 35 Abs. 7 Sätze 1 und 2 a. F.) geregelten Absturzsicherungen auf. Zur besseren Übersichtlichkeit sind sie in den Nrn. 2 und 3 aufgezählt.

Abs. 2 entspricht Art. 17 Abs. 1 Satz 3 a. F.

Die in § 38 Abs. 3 und 4 MBO enthaltenen detaillierten Maße zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderung „ausreichend hoch“ werden nicht übernommen. Die solche detaillierten Regelungen in § 4 Abs. 4 und § 5 Abs. 2 enthaltende Verordnung zur Durchführung der Bayerischen Bauordnung (DVBaBO) ist im Zusammenhang mit der Bauordnungsnovelle 1994 ersatzlos aufgehoben worden, ohne dass sich daraus nachteilige Auswirkungen ergeben hätten.

Abschnitt V fasst alle Regelungen zusammen, die (ggf. auch im weiteren Sinne) die technische Gebäudeausrüstung betreffen; die

Überschrift wird entsprechend dem auch im technischen Regelwerk üblichen Sprachgebrauch neu gefasst.

Art. 41 entspricht Art. 39 a. F.

Abs. 1 Satz 1 enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. Satz 2 lässt wie Art. 39 Abs. 1 Satz 2 a. F. bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. Satz 3 enthält wie Art. 39 Abs. 1 Satz 3 a. F. die Ausnahmen, die erheblich erweitert wurden; ohne eigenen Schacht sind zulässig:

- Aufzüge in Treppenträumen bis zur Hochhausgrenze, da erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr zu erwarten ist (Nr. 1),
- Aufzüge innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken (Nr. 2),
- zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen (Nr. 3), da die Geschosse in beiden Fällen bereits im Luftverbund sind,
- Aufzüge in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Nr. 4).

Abs. 2 enthält in Satz 1 Halbsatz 1 wie Art. 39 Abs. 1 Satz 1 a. F. die Anforderungen an die Fahrschachtwände und stellt klar, dass sie sich auf den Raumabschluss beziehen. Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). Für Fahrschachtwände, die nun auch aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (feuerhemmend in Gebäudeklasse 3) wird verlangt, dass sie schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten (Halbsatz 2). Satz 2 entspricht – redaktionell geändert – Art. 39 Abs. 3 a. F.

Abs. 3 nimmt die bisher in Art. 39 Abs. 2 Satz 2 a. F. enthaltene Anforderung auf. Die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ wird zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (keine Anlagentechnik erforderlich). Ergänzend werden die Abmessungen festgelegt und gefordert, dass die Lage so gewählt werden muss, dass die Rauchableitung nicht durch Windeinfluss beeinträchtigt wird (Satz 2).

Art. 39 Abs. 5 a. F. entfällt. Abs. 1 stellt klar auf Aufzüge im Innern von Gebäuden ab, außen liegende Aufzüge gehören daher nicht zum Regelungsbereich, sodass die Zulassung einer Abweichung hierfür nicht relevant ist. Die Abweichung nach Art. 39 Abs. 5 a. F. für die Verbindung von Geschossen ist teilweise in Abs. 1 Satz 3 aufgenommen. Die im Übrigen genannten Fälle bedürfen – wie bisher – einer behördlichen Gestattung; die Regelung ist daher im Hinblick auf Art. 68b entbehrlich.

Abs. 4 entspricht inhaltlich Art. 39 Abs. 6 a. F.; anstatt auf die Zahl der Vollgeschosse wird nun auf die Höhe von mehr als 13 m nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 abgestellt.

Abs. 5 konkretisiert die Anforderungen des Abs. 4 Satz 2 an Fahrkörbe zur Aufnahme von Krankentragen und Rollstühlen.

Art. 42 regelt – teilweise an Art. 40 a. F. anschließend – die Anforderungen an Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle.

Abs. 1 entspricht Art. 40 Abs. 1 a. F. mit folgenden Änderungen: Die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen eine Schwachstelle darstellen kann. Konkretisiert wird die allgemeine Anforderung durch die als technische Baubestimmung eingeführte

Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR), die mit der Fassung November 2005 zu aktualisieren ist.

Die Ausnahme in Art. 40 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. wird erweitert auf die Durchführung durch Decken von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen (Halbsatz 2).

Abs. 2 greift Art. 40 Abs. 1 Satz 2 a. F. auf und stellt die Forderung insoweit klar, als auf die Nutzbarkeit der Rettungswege abgestellt wird. Technisch wird auch diese Anforderung konkretisiert durch die LAR (s. oben).

Abs. 3 entspricht Art. 40 Abs. 8 Satz 1 und 2 a. F. Satz 3 a. F. ist mit Blick auf die allgemeine Anforderung in Art. 16 entbehrlich.

Art. 43 erfasst die Regelungen des Art. 40 Abs. 2 bis 7 a. F. für Lüftungsanlagen in einem eigenen Artikel und stellt klar, dass sie sich hinsichtlich der Risikobetrachtung und der daraus abzuleitenden Anforderungen von den Leitungsanlagen unterscheiden.

Abs. 1 entspricht Art. 40 Abs. 2 a. F. unverändert.

Abs. 2 Satz 1 enthält die Brandschutzanforderungen an die Baustoffe von Lüftungsleitungen einschließlich ihrer Dämmstoffe und Bekleidungen, die nichtbrennbar sein müssen. Für die Verwendung brennbarer Baustoffe ist ein Zulässigkeitstatbestand vorgesehen, der darauf abstellt, ob ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung zu befürchten ist (Halbsatz 2).

Satz 2 entspricht inhaltlich Art. 40 Abs. 3 a. F.; die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Überbrückung durch Lüftungsleitungen den Raumabschluss in Frage stellt. Neben der Frage der Durchführung durch diese Bauteile steht im Vordergrund der Risikobetrachtung die mögliche Brandausbreitung durch die Funktion bzw. Geometrie der Lüftungsanlage (Transport von Feuer und Rauch).

Konkretisiert werden die allgemeinen Anforderungen durch die als technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen, die mit der Fassung September 2005 entsprechend angepasst werden muss. Dabei wird die bisher im Gesetz enthaltene Relativierung (nur Überbrückung in Treppenträume, andere Geschosse, andere Brandabschnitte) berücksichtigt.

Abs. 3 entspricht Art. 40 Abs. 4 Satz 1 a. F.; auf die Schallschutzanforderung (Art. 40 Abs. 4 Satz 2 a. F.) wird im Hinblick auf Art. 16 und die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 verzichtet.

Abs. 4 entspricht Art. 40 Abs. 5 a. F. und ist hinsichtlich der Begriffe (Abgasanlagen) aktualisiert.

Abs. 5 enthält neu und deutlich weiter gehend als Art. 40 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2, Abs. 3 a. F. Ausnahmen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und zweigeschossige Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m².

Art. 40 Abs. 6 a. F. entspricht nicht mehr der Baupraxis und entfällt daher.

Abs. 6 entspricht Art. 40 Abs. 7 a. F.

Art. 43 a. F. (Abfallschächte) entfällt, da solche Anlagen nicht mehr gebaut werden.

Art. 44 entspricht Art. 41 a. F.; die Vorschriften werden auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsprozessen (auch) Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden wie bisher hinsichtlich der Aufstellung und Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind.

Abs. 1 enthält die Grundsatzanforderung für Feuerungsanlagen, die betriebssicher und brandsicher sein müssen.

Abs. 2 enthält die Grundsatzanforderung an die Aufstellung von Feuerstätten.

Abs. 3 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Abgasanlagen.

Abs. 4 enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. Mit Blick auf die Hochwasserereignisse der jüngsten Zeit ist erwogen worden, ob in die Vorschrift zusätzliche Anforderungen zur Sicherstellung der Stand- und Auftriebssicherheit in solchen Fällen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine dem Wasserrecht zugeordnete Materie, die in den einschlägigen landesrechtlichen Verordnungen über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen abgearbeitet wird; daneben und zusätzlich bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, erscheint jedenfalls nicht sachgerecht.

Abs. 5 regelt die entsprechende Anwendung der Abs. 1 bis 3 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken usw. Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht.

Art. 44a entspricht Art. 42 a. F.

Art. 44b greift die Anforderungen in Art. 49 Abs. 2 a. F. und Art. 50 Satz 2 a. F. auf. Die Regelungen über die Ausstattung von Wohnungen mit Abort und Bad (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 a. F., Art. 50 Satz 1 a. F.) sind nun in Art. 46 Abs. 3 enthalten. Zugleich wird die Terminologie dem heute üblichen Sprachgebrauch – „Toilette“ statt „Abort“ – angepasst. Im Übrigen sind die Regelungen des Art. 49 a. F. entbehrlich.

Nicht übernommen wird die nach wie vor – nunmehr in § 43 Abs. 2 – enthaltene Forderung der MBO, dass jede Wohnung einen eigenen Wasserzähler haben muss, da eine bausicherheitsrechtliche Rechtfertigung für eine solche Regelung nicht gegeben ist. Nicht übernommen wird ferner § 44 MBO (Kleinkläranlagen, Gruben), da die entsprechende Regelung in Bayern durch § 1 Nr. 29 des Zweiten Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren aufgehoben worden ist, ohne dass sich seither Anzeichen für nachteilige Wirkungen eines Regelungsdefizits ergeben hätten.

Art. 44c regelt – präzisierend – zwingend erforderliche Mindeststandards für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe in größeren Gebäuden und knüpft insofern an Art. 44 Satz 2 a. F. an. Die übrigen bisher in dieser Vorschrift enthaltenen Anforderungen erscheinen nicht mehr regelungsbedürftig.

Art. 44d (Blitzschutzanlagen) enthält die Regelung des Art. 15 Abs. 7 a. F. unverändert.

Zu § 1 Nr. 21 (Abschnitt VI)

Abschnitt VI (bisher: „Aufenthaltsräume und Wohnungen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“ und umfasst zugleich den bisherigen Abschnitt VII „Besondere bauli-

che Anlagen“. Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter (ggf. besonderer) Nutzungen zu stellen sind.

Zu § 1 Nr. 22 (Art. 45 und 46)

Art. 45 regelt wie bisher Anforderungen an Aufenthaltsräume. Abs. 1 a. F. ist – als Legaldefinition – in Art. 2 (dort Abs. 5) übernommen worden.

Abs. 1 Satz 1 entspricht Art. 45 Abs. 2 Satz 1 a. F., verzichtet aber – weil bausicherheitsrechtlich irrelevant und deshalb überflüssig – auf die Anforderung einer „für ihre Benutzung ausreichenden Nutzfläche“, während die Grundanforderung an die lichte Raumhöhe (2,40 m) erhalten bleibt. Auf die darüber hinausgehende Anforderung des Satzes 2 a. F. wird verzichtet, da sie sich ggf. aus Fachrecht – wie dem Arbeitsstättenrecht – ergibt, für die vom Bauordnungsrecht erfassten Standardbauvorhaben aber keine eigenständige bauordnungsrechtliche Bedeutung hat. Satz 2 nimmt von dieser Anforderung zunächst Aufenthaltsräume in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 aus, da die Bildung von Standards insoweit dem Markt überlassen bleiben kann. Auch für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss werden keine Mindesthöhen mehr vorgesehen.

Abs. 2 Satz 1 fordert – in der Sache grundsätzlich mit Art. 45 Abs. 3 a. F. übereinstimmend –, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume; wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, sodass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (Art. 45 Abs. 5 a. F.) verzichtet werden kann. Satz 2 konkretisiert die Anforderung an die ausreichende Belichtung in Übereinstimmung mit Art. 45 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. und präzisiert diese Regelung durch die Einbeziehung der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien (vgl. Abs. 3 Satz 3 a. F.). Verzichtet wird auf die nur ausnahmsweise Zulässigkeit geeigneter Fenster (Art. 45 Abs. 3 Satz 2 a. F.), da das darin liegende grundsätzliche Verbot weder aus Brandschutzgründen – weil die allgemeinen Rettungswegforderungen auch insoweit gelten – noch aus sozialen Gründen (Kontakt zur Straße) erforderlich ist. Geprüft worden ist, ob wegen der optional auf Grund Art. 6 Abs. 7 möglichen Verminderung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H eine Erhöhung der Bemessungsfläche von 1/8 für die Fenstergröße erforderlich ist. Davon wird abgesehen, weil lediglich materiellrechtliche Mindeststandards festgelegt werden sollen, eine Ausleuchtung im fensternahen Bereich unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ausreichend ist, die DIN-Werte als Qualitätsstandards sich auf die ungünstigste Situation im Bereich des unteren Geschosses beziehen, bei bedecktem Himmel eine Vergrößerung der Abstände und des Lichteinfallswinkels nur zu einer verhältnismäßig geringen Erhöhung der Helligkeit im Aufenthaltsraum führte und schließlich diejenigen Länder, die trotz Beibehaltung der Fenstergrößenfestlegung die Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H reduziert haben, keine schlechten Erfahrungen verzeichnen.

Abs. 3 entspricht grundsätzlich Art. 45 Abs. 5 (Satz 1) a. F. Die Belichtung und Belüftung solcher Räume richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung.

Aufenthaltsräume, die die in Art. 45 enthaltenen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können – unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr – auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen; einer gesonderten Regelung solcher Aufenthaltsräume – wie in Art. 47 f. a. F. – bedarf es daher nicht. In dem Entfallen des Art. 47 a. F. liegt zugleich auch eine materiell-rechtliche Erleichterung für

die Einrichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, da die besonderen Belichtungsanforderungen in Art. 47 Abs. 1 a. F. nicht mehr gestellt werden; soweit die Belichtung nach Abs. 2 mit Tageslicht erforderlich ist, genügt eine Belichtung allein über Kellerlichtschächte aber auch nach der neuen Rechtslage nicht.

Art. 46 strafft die bisherigen Regelungen über Wohnungen deutlich und reduziert sie auf die Festlegung von Mindeststandards. Art. 46 Abs. 1 Satz 1 a. F. entfällt, da sich die Abgeschlossenheit bereits aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (Art. 31) ergibt. Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. Keine Abgeschlossenheit ergibt sich – wie schon bisher – für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (Art. 31 Abs. 6) ausgenommen sind. Vor diesem Hintergrund kommt einem (zusätzlichen) bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheits-erfordernis kein eigenständiger Regelungsinhalt zu; das Entfallen dieser Anforderung führt daher auch nicht zu einer – unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten möglicherweise unerwünschten – Veränderung des materiell-rechtlichen Anforderungsniveaus. Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschl. v. 30.06.1992 – GmSOGB 1/91 –, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

Art. 46 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist von geringer praktischer Bedeutung und betrifft im Wesentlichen Altbestand; die Vorschrift ist deshalb ebenfalls entbehrlich. Die durch das Bayer. Behindertengleichstellungsgesetz geschaffenen Regelungen zur Barrierefreiheit von Wohngebäuden (Art. 46 Abs. 2 a. F.) werden – wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – in die Vorschrift über das barrierefreie Bauen übernommen (Art. 52 Abs. 1). Das Verbot von „Nordwohnungen“ in Art. 46 Abs. 3 Satz 2 a. F. ist – soweit die allgemeinen Belichtungsanforderungen an Aufenthaltsräume eingehalten werden – zu weitgehend und jedenfalls entbehrlich. Die Anforderung an die Durchlüftbarkeit von Wohnungen (Art. 46 Abs. 3 Satz 3 a. F.) ist der Sache nach bereits durch Art. 45 Abs. 2 Satz 1 abgedeckt. Art. 46 Abs. 6 a. F. ist angesichts des heute gängigen technischen Standards der Haushalte nicht mehr erforderlich.

Abs. 1 Satz 1 übernimmt die Forderung einer Küche oder Kochnische aus Art. 46 Abs. 4 Satz 1 a. F. Satz 2 entspricht – redaktionell verändert – in der Sache Art. 46 Abs. 4 Satz 2 a. F.

Abs. 2 fordert nunmehr für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und – neu – Mobilitätshilfen; die Vorschrift nimmt damit dem Grunde nach das sachliche Anliegen des Art. 46 Abs. 5 Sätze 2 und 3 a. F. auf, während Art. 46 Abs. 5 Satz 1 a. F. mit Rücksicht auf die den Gemeinden in Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 eröffnete Regelungsmöglichkeit entbehrlich erscheint.

Abs. 3 fordert – die Anforderung des Art. 50 Satz 1 a. F. übernehmend – für jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette (bisher nach Art. 49 Satz 1 a. F.). Die Zulässigkeit fensterloser Bäder und Toiletten (zu Letzteren Art. 49 Abs. 2 a. F.) ist nunmehr in Art. 44b geregelt. Das in Art. 49 Abs. 1 Satz 1 a. F. weiter enthaltene Erfordernis einer Toilette (auch) für jede selbstständige Betriebsstätte ist jedenfalls im Wesentlichen durch Arbeitsstättenrecht gedeckt. Die Sonderregelung für Toiletten in für einen größeren Personenkreis bestimmten Gebäuden in Art. 49 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist mit Blick auf die Regelungen in den einschlägigen Sonderbauverordnungen und auf die

Möglichkeit, nach Art. 60 Abs. 3 Satz 1 bei Sonderbauten zusätzliche Anforderungen zu stellen, entbehrlich. Die übrigen detaillierten Regelungen des Art. 46 a. F. sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

Zu § 1 Nr. 23 (Art. 47 bis 50)

Die Sondervorschriften für Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoss (Art. 47) und im Dachraum (Art. 48) sowie über Aborträume (Art. 49) und Bäder (Art. 50) entfallen aus den zu § 1 Nr. 22 dargestellten Gründen.

Zu § 1 Nr. 24 (Abschnitt VII)

Vgl. insoweit zu § 1 Nr. 22.

Zu § 1 Nr. 25 (Art. 51 und 52)

Ziel der (bisher in Art. 52 f. a. F. enthaltenen) Regelungen über Stellplätze und Garagen sowie über die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht ist (in erster Linie), den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze). An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. Sie konzipiert aber die Vorschrift insofern neu, als sie durchgängig dem Umstand Rechnung trägt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Sie hält daher einerseits an dem bauordnungsrechtlichen Grundsatz fest, dass, werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind (Art. 51 Abs. 1 Satz 1), erleichtert aber andererseits die Möglichkeit der Stellplatzablösung und legt damit letztlich die Entscheidung darüber, ob und unter welchen näheren Voraussetzungen Stellplätze real hergestellt werden müssen, in die Hände der Gemeinden.

Art. 52 Abs. 1 a. F. ist als Legaldefinition in Art. 2 Abs. 8 aufgegangen.

Die Grundanforderung des Art. 51 Abs. 1 Satz 1 entspricht Art. 52 Abs. 2 Satz 1 a. F., Satz 2 Art. 52 Abs. 3 Satz 1 a. F., Satz 3 Art. 52 Abs. 3 Satz 2 a. F. Art. 52 Abs. 2 Satz 2 a. F. erschien entbehrlich, weil sich sein Regelungsinhalt bereits aus der Forderung des Satzes 1 ergibt, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen; eine Änderung der materiellen Rechtslage ist mit dieser Straffung des Gesetzestextes nicht verbunden.

Abs. 2 Satz 1 ermächtigt das Staatsministerium des Innern, die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 durch Rechtsverordnung festzulegen. Eine solche rechtsnormative Regelung besteht bisher – soweit nicht die Gemeinden von der Ermächtigung, diese Frage zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 a. F.) zu machen, Gebrauch gemacht haben – nicht. Vielmehr muss der unbestimmte Rechtsbegriff der „ausreichenden Zahl“ der jeweils erforderlichen Stellplätze einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden; dabei können die Richtzahlen aus der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 Nr. IIB4-9134-79 (MABl. S. 181) als Auslegungshilfe herangezogen werden, soweit nicht örtliche Stellplatzrichtlinien bestehen. Diese Vorgehensweise ist nur solange praktikabel, wie

die Zahl der notwendigen Stellplätze Prüfungsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren ist (vgl. Art. 72 Abs. 1, Art. 73 Abs. 1 Nr. 3 a. F.). Da jedoch mit dem vorliegenden Gesetzentwurf im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich auf die Prüfung des Bauordnungsrechts verzichtet werden soll (vgl. Art. 66 Satz 1), bedarf es – da dem Bauherrn aus Gründen der Rechtssicherheit die einzelfallbezogene Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe nicht zugemutet werden kann und die Stellplatzrichtlinien lediglich den Charakter eines Anhalts und einer Orientierungshilfe haben, aber nicht strikt verbindlich sind – einer klar und unzweideutig ablesbaren rechtsnormativen Festlegung. Die sich angesichts des Umstandes, dass sich Erforderlichkeit und Zahl der notwendigen Stellplätze in hohem Maße nach örtlichen Gegebenheiten und nach den verkehrspolitischen Konzepten der jeweiligen Gemeinde richten, anbietende und aufdrängende Alternative, die Regelung der Stellplatzanforderungen generell den Gemeinden zu überlassen, ist auf Grund der von den berührten kommunalen Spitzenverbänden an dieser Absicht geübten Kritik letztlich verworfen worden. Beabsichtigt ist, lediglich das sicherheitsrechtlich unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; für weitergehende Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument der örtlichen Bauvorschrift nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 zur Verfügung.

Mit Blick auf diese Regelungsermächtigung gestaltet Satz 2 die durch das Staatsministerium des Innern zu setzenden Vorgaben als subsidiär aus; das Letztentscheidungsrecht über die Zahl der notwendigen Stellplätze steht danach der Gemeinde zu. Schließt die Gemeinde durch Bebauungsplan (§ 11 Abs. 6 BauNVO) oder durch örtliche Bauvorschrift (Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F.) die Zulässigkeit von Stellplätzen aus oder beschränkt sie, reduziert sie damit die Zahl der erforderlichen Stellplätze, im Falle des Ausschlusses auf Null. Für eine Ablösung bleibt in diesen Fällen kein Raum (mehr).

Abs. 3 knüpft sachlich an Art. 52 Abs. 4 und Art. 53 a. F. an, gestaltet aber die Stellplatzablösung grundlegend neu. Dabei steht im Mittelpunkt die Gleichstellung der Realherstellung von Stellplätzen mit ihrer Ablösung. Für die Erfüllung der Stellplatzpflicht bieten sich damit künftig drei Varianten:

- Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück real hergestellt (Nr. 1, entsprechend Art. 52 Abs. 4 Satz 1 a. F.);
- die Stellplätze werden auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt, dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Nr. 2, entsprechend Art. 52 Abs. 4 Satz 2 a. F.);
- die Stellplätze werden abgelöst, indem der Bauherr durch Ablösungsvertrag die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gegenüber der Gemeinde übernimmt (Nr. 3).

Der entscheidende Unterschied gegenüber der bisherigen Rechtslage besteht hinsichtlich der Ablösung nach Nr. 3 darin, dass – anders als nach Art. 53 Abs. 1 Satz 1 a. F. – für die Ablösung nicht mehr tatbestandlich gefordert wird, dass dem Bauherrn die Realherstellung der Stellplätze unmöglich ist. Dem Bauherrn steht daher ein Wahlrecht zu, ob er die Stellplätze real herstellen oder ablösen will, allein unter dem Vorbehalt, dass er sich mit der Gemeinde über die Ablösung einig wird. Die gemeindliche Entscheidung, ob und zu welchen näheren Bedingungen sie den Bauherrn die notwendigen Stellplätze ganz oder teilweise ablösen lässt, indem sie einen Ablösungsvertrag schließt, steht – nach wie vor – im gemeindlichen Ermessen, dessen Betätigung die Gemeinde im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 (oder auch gemeindlicher Verwaltungsvorschriften) näher ausgestalten kann, aber nicht muss.

Abs. 4 enthält – wie bisher dem Grunde nach Art. 53 Abs. 1 Sätze 3 und 4 – eine Zweckbindung für die Verwendung der aus der Stellplatzablösung erzielten gemeindlichen Einnahmen. Dabei konnte aber eine erhebliche Flexibilisierung des zulässigen Mitteleinsatzes insofern zugelassen werden, als nunmehr die Mittel aus der „freiwilligen“ Stellplatzablösung auch für investive Zwecke des ÖPNV verwendet werden dürfen (Nr. 2). Diese Lockerung wird durch die neuere höchstrichterliche Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 16.09.2004 – 4 C 5.03 –, BVerwGE 122, 1) ermöglicht, die keinen Sondervorteil aus der Verwendung des Ablösungsbetrages für den ablösenden Bauherrn (mehr) fordert, sondern es ausreichen lässt, dass die Mittel aus der Stellplatzablösung in einer Weise verwendet werden, die geeignet ist, den öffentlichen Straßenraum in irgend einer Weise von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Art. 53 a. F. ist mit den vorstehend beschriebenen Neuregelungen gegenstandslos: Der Aufhebung von Art. 53 Abs. 1 Satz 2 a. F. liegt zudem die Erwägung zugrunde, dass es sich bei dem Erlass von Ausschluss- und Beschränkungssatzungen nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F. und bei Bebauungsplanfestsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO um planerische gemeindliche Entscheidungen im Rahmen der kommunalen „Verkehrspolitik“ handelt, deren Finanzierung nicht auf Bauherrn überwältigt werden soll, sodass eine Regelung im bzw. auf Grund Bauordnungsrechts schon kompetenzrechtlich mindestens problematisch ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 31.05.2005 – 4 B 14.05 –, ZfBR 2005, 559); durch die Beseitigung der Ablösepflicht für diese Fälle werden zugleich die mit Blick auf die Abgrenzung einer Sonderabgabe von einer unzulässigen Steuer gegenüber der bisherigen Rechtslage bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken, die auch die höchstrichterliche Rechtsprechung in Erwägung gezogen hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.09.2004 – 4 C 5.03 –, BVerwGE 122, 1), ausgeräumt.

Die in Art. 52 Abs. 5 und 6 a. F. geregelten Anforderungen enthalten teils durch Art. 3 Abs. 1 (ggf. in Verbindung mit der GaV) abgedeckte, teils mit dem ggf. nachbarschützenden Rücksichtnahmegebot identische Maßstäbe, zu deren bauordnungsrechtlicher Festlegung insbesondere auch auf Grund der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Bedeutung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots im Verhältnis zum Bauordnungsrecht (BVerwG, Urt. v. 07.12.2000 – 4 C 3.00 –, DVBl. 2001, 645) kein Bedürfnis besteht. Art. 52 Abs. 9 a. F. ist überflüssig, weil eine Zweckentfremdung von Stellplätzen auch ohne spezielle gesetzliche Regelung zu einem bauordnungsrechtswidrigen Zustand führt, der mit den üblichen bauaufsichtlichen Mitteln abgearbeitet werden kann. Art. 52 Abs. 10 a. F. ist in der Legaldefinition des Art. 2 Abs. 8 aufgegangen (Satz 3).

Art. 52 übernimmt die durch das Bayer. Behindertengleichstellungsgesetz vorgenommenen Änderungen der BayBO und fasst sie – redaktionell angepasst – zusammen.

Abs. 1 Sätze 1 und 2 entsprechen Art. 46 Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. Da im bauaufsichtlichen Vollzug des Öfteren die Frage zu behandeln war, wie der Begriff „barrierefrei erreichbar“ hier auszulegen sei, wird durch Satz 1 Halbsatz 2 nunmehr klargestellt, dass die „barrierefreie Erreichbarkeit“ von Wohnungen analog der entsprechenden Anforderung an öffentlich zugängliche Gebäude zu verstehen ist und infolgedessen die hierzu in Abs. 4 Sätze 1 bis 5 (bzw. Art. 51 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 a. F.) enthaltenen Detailregelungen anzuwenden sind.

Abs. 2 Satz 1 wird – durch Einfügung der Worte „in der allgemein üblichen Weise“ – an den Sprachgebrauch des Art. 4 BayBGG angegliedert.

Als insbesondere den Anforderungen des Satzes 1 unterworfen werden in Satz 2 neu eingefügt Gaststätten, die keiner gaststätten-

rechtlichen Erlaubnis bedürfen (Nr. 7), und Beherbergungsstätten (Nr. 8). Dies ist erforderlich, weil Beherbergungsstätten überhaupt nicht mehr, Schank- und Speisegaststätten nur noch eingeschränkt (vgl. § 2 Abs. 2 GastG) gaststättenrechtlich erlaubnispflichtig sind. Folge ist, dass in diesen Fällen die Erlaubnisvoraussetzung der gaststättenrechtlichen Barrierefreiheit (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a GastG) nicht mehr eingreift und die Beherbergungs- bzw. Gaststätte auch nicht mehr zum Gegenstand landesverordnungsrechtlicher Regelungen auf der Grundlage des Gaststättenrechts (§ 4 Abs. 3 Satz 2 GastG) gemacht werden kann, sodass eine Abarbeitung der Anforderungen der Barrierefreiheit im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren, von der Satz 4 (wie schon Art. 51 Abs. 1 Satz 4 a. F.) ausgeht, nicht mehr möglich ist. Für diese Fälle sind daher die Anforderungen an die Barrierefreiheit bauordnungsrechtlich zu bestimmen und ist ihre Prüfung – soweit die Prüfung von Bauordnungsrecht vorgesehen ist (vgl. Art. 67 Satz 1 Nr. 2) – dem Baugenehmigungsverfahren zuzuweisen.

Zu § 1 Nr. 26 (Art. 53 und 54)

Art. 53 a. F. wird aus den zu § 1 Nr. 25 dargestellten Gründen aufgehoben.

Art. 54 a. F. entfällt, da die bisher darin für Ställe enthaltenen Anforderungen über die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen nicht nennenswert konkretisierend hinausgehen und im Übrigen anderweitige Regelungen über die Tierhaltung ausreichen. Die bisher in Art. 54 Abs. 2 enthaltenen Anforderungen an Wohnungen über oder neben Ställen oder Futterküchen sind mit Rücksicht auf die allgemeinen Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen und den inzwischen erreichten Standard auch des ländlichen Wohnens in landwirtschaftlichen Betrieben entbehrlich. Die Anforderungen an Stalltüren in Art. 54 Abs. 3 a. F. sind bereits durch den in Art. 15 enthaltenen allgemeinen Grundsatz abgedeckt, dass bei einem Brand u. a. die Rettung von Tieren möglich sein muss.

Zu § 1 Nr. 27 (Art. 55 und 56)

Art. 55 erhält – präzisierend und zur Abgrenzung von Art. 62 – die Überschrift „Grundpflichten“ (der am Bau Beteiligten). Sie entspricht § 52 MBO, unterscheidet sich aber inhaltlich im Ergebnis nicht von Art. 55 a. F.

Art. 56 (Bauherr) entspricht § 53 MBO. Die Neufassung verzichtet auf die – nicht notwendige – Legaldefinition des Bauherrn (Abs. 1 Satz 1 a. F.). Abs. 1 Satz 1 entspricht in der Sache Art. 56 Abs. 1 Satz 2 a. F., stellt aber klar, dass der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn er selbst dazu geeignet ist; deshalb entfällt auch die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 56 Abs. 4 a. F. Auf die Sonderregelungen für Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe in Art. 56 Abs. 3 a. F. wird verzichtet, da auch insoweit die Anforderungen nach Satz 1 ausreichen. Die Vorschrift benennt – wie schon bisher – die am Bau Beteiligten und definiert sie dadurch. Zu den am Bau Beteiligten gehören die Prüfsachverständigen, Prüfingenieure oder Prüfmänner nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde ersetzend tätig werden. Nicht aus § 56 MBO übernommen wird der Bauleiter als am Bau Beteiligter. Die entsprechende Regelung ist in Bayern durch die Bauordnungsnovelle 1982 abgeschafft worden; ihre Wiedereinführung ist seither allenfalls ganz vereinzelt angeregt worden und nach den vorliegenden Erfahrungen auch nicht erforderlich.

Abs. 1 Satz 2 entspricht in der Sache Art. 56 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 a. F., lässt aber den Adressaten „Bauaufsichtsbehörde“ weg,

weil – vorbehaltlich der näheren Regelung in der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 – Nachweise nicht stets der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen und Anzeigen (etwa nach Art. 82 Abs. 1) nicht stets ihr gegenüber zu erstatten sind. Auf Art. 56 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 a. F. wird verzichtet, da sich einerseits die Möglichkeit des Bauherrn, die Aufgaben nach dem bisherigen Halbsatz 1 auf den Entwurfsverfasser zu übertragen, von selbst versteht, andererseits der Bauherr sich aber seiner sicherheitsrechtlichen Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Aufgaben nicht entziehen kann. Satz 3 entspricht grundsätzlich Art. 56 Abs. 7 a. F., erlegt die Anzeigepflicht aber (nur) dem neuen Bauherrn auf, um den Übergang der sicherheitsrechtlichen Verantwortlichkeit präzise zu erfassen.

Abs. 2 entspricht Art. 67 Abs. 5 a. F. und wird wegen der systematischen Zugehörigkeit zum Bauherrnbegriff Art. 56 zugeordnet.

Art. 56 Abs. 5 a. F. ist entbehrlich, weil sich die mangelnde Eigenschaft am Bau Beteiligter mindestens in aller Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, durch die mittelbar die Bestellung geeigneter Beteiligter erzwungen wird. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse. Entsprechendes gilt für den ebenfalls entfallenden Art. 56 Abs. 6 a. F., dessen Anwendungsbereich zudem durch die allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisnormen abgedeckt ist.

Zu § 1 Nr. 28 (Art. 57)

- a) Da die in Art. 57 Abs. 3 a. F. enthaltenen Regelungen zu Einzelfragen bautechnischer Nachweise entfallen, wird die Überschrift entsprechend geändert.
- b) Art. 57 Abs. 1 Satz 3 a. F. wird gestraft und an § 54 Abs. 3 MBO angepasst. Es entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. Denn Entwurfsverfasser im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen (Art. 68c Abs. 2 Satz 1) fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet (Art. 68c Abs. 4 Satz 1), sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. – bei Bestellung von Fachplanern nach Abs. 2 – die Koordinationsverantwortung trägt; an einem Bauvorhaben können also – nacheinander – mehrere Entwurfsverfasser (in diesem Sinne) mitwirken. Ferner entfällt die Verpflichtung, dass diese Unterlagen „den genehmigten Bauvorlagen“ entsprechen müssen, insbesondere um in die Pflichten des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (Art. 64). Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber ungenehmigt) von genehmigten Bauvorhaben abgewichen wird, wird nach wie vor von der Regelung erfasst, weil es sich auch dann um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt. Auf die gesonderte Benennung der „als Technische Baubestimmungen eingeführten Technischen Regeln“ wird verzichtet, weil es sich hierbei ohnehin um außenverbindliche öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt.
- c) aa) In Abs. 2 Satz 1 wird der – missverständliche – Begriff des „Sachverständigen“ durch den treffenderen des „Fachplaners“ ersetzt. Als „Sachverständiger“ im Sinn des Gesetzes wird nur verstanden, wer eine (Fach-) Planung eines anderen beurteilt (Vier-Augen-Prinzip), nicht aber, wer – unter Einsatz eigenen Sachverständs – fachkundig plant. Damit werden auch Verwechslungen zwi-

schen „Sachverständigen“ im Sinn des Art. 57 Abs. 2 a. F. und Prüfsachverständigen ausgeschlossen.

- bb) Satz 2 begründet ergänzend zur bisherigen Fassung die Verpflichtung der Fachplaner, die von ihnen gefertigten Unterlagen zu unterzeichnen und damit auch nach außen hin die Verantwortung dafür zu übernehmen; diese Regelung ergänzt die Unterschriftsverpflichtung nach Art. 68c Abs. 4 Satz 2.
- cc) Satz 3 ist redaktionell angepasst („Fachplanungen“ statt „Fachentwürfe“); die überflüssige Bezugnahme auf Art. 3 entfällt.
- d) Abs. 3 a. F. wird aufgehoben, da die Anforderungen an die Ersteller bautechnischer Nachweise nunmehr abschließend in Art. 68a geregelt sind.

Zu § 1 Nr. 29 (Art. 58)

Art. 58 wird an § 55 MBO angeglichen.

Abs. 1 Satz 1 fasst Art. 58 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. redaktionell gestrafft zusammen. Entsprechend Art. 57 Abs. 1 Satz 3 entfällt die Bezugnahme auf die genehmigten Bauvorlagen und wird durch die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ersetzt; damit wird auch die Bezugnahme auf die (eingeführten) Technischen Baubestimmungen entbehrlich, bei denen es sich ebenfalls um solche öffentlich-rechtlichen Anforderungen handelt. Satz 2 entspricht Art. 58 Abs. 1 Satz 3 a. F. Art. 58 Abs. 1 Satz 4 a. F. ist entbehrlich, weil es für die ordnungsgemäße Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Unternehmerpflichten allein auf die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen ankommt; im Übrigen geht es um das bauordnungsrechtlich irrelevante Binnenverhältnis der Unternehmer zu den ihnen gegenüber jeweils Weisungsbefugten.

Abs. 2 entspricht – abgesehen von redaktionellen Änderungen – Art. 58 Abs. 4 a. F.

Art. 58 Abs. 2 und 3 a. F. entfallen: Die Verantwortung des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmer. Sind diese ungeeignet, ist der (Haupt-) Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störer verantwortlich. Weitere Unternehmer, die der Bauherr für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Abs. 1 verantwortlich. Daher bedarf es auch keiner gesetzlich geregelten Koordinierungsfunktion des Unternehmers. Gegenüber Subunternehmern geht die Verantwortung über Koordinierung deutlich hinaus; gegenüber sonstigen Unternehmern besteht sie zu Lasten des Bauherrn.

Zu § 1 Nr. 30 (Fünfter Teil)

Der bisherige Fünfte Teil (Bauaufsichtsbehörden) und der bisherige Sechste Teil (Verfahren) werden in Anlehnung an den Aufbau der MBO zu einem neuen Fünften Teil mit der Überschrift „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“ zusammengefasst.

Zu § 1 Nr. 31 (Abschnitt I)

Der neue Fünfte Teil (Bauaufsichtsbehörden, Verfahren) wird in Abschnitte gegliedert, und zwar in den Abschnitt I „Bauaufsichtsbehörden“ (Art. 59 f.), Abschnitt II „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ (Art. 62 bis 64), Abschnitt III „Genehmigungsverfahren“ (Art. 66 bis 77), Abschnitt IV „Bauaufsichtliche Maßnahmen“ (Art. 78 bis 80) und Abschnitt V „Bauüberwachung“ (Art. 81 f.).

Zu § 1 Nr. 32 (Art. 59)

- a) Art. 59 fasst nunmehr – entsprechend § 57 MBO – die Regelungen über den Aufbau (Art. 59 a. F.) und die sachliche Zuständigkeit (Art. 61 a. F.) zusammen. Die Überschrift wird an den neuen Inhalt angepasst.
- b) Abs. 1 Satz 2 enthält – ohne sachliche Änderung an § 57 Abs. 1 Satz 2 MBO angepasst – die Regelung der grundsätzlichen instanziellen Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Art. 59 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist entbehrlich, da die fachliche Zuständigkeit des (nunmehr) Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst für den Vollzug des Denkmalschutzrechts und die sich daraus ergebenden Abstimmungspflichten im Hinblick auf den Vollzug des Bauordnungsrechts keiner gesetzlichen Regelung im Bauordnungsrecht bedürfen.
- c) Abs. 2 fasst die bisherigen Regelungen über die Übertragung von Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden auf kreisangehörige Gemeinden (Art. 59 Abs. 2, 3 und 5 a. F., Art. 61 Abs. 2 und 3 a. F.) zusammen. Klargestellt wird, dass die jetzt in Satz 4 Halbsatz 1 enthaltene Übergangsregelung (bisher Art. 61 Abs. 3 a. F.) auch für den Fall gilt, dass eine Gemeinde durch Erhebung zur Großen Kreisstadt Bauaufsichtsbehörde (§ 1 Nr. 1 der Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte [GrKrV]) wird.
- d) Redaktionelle Folgeänderung.
- e) Die Neufassung der Sätze 3 und 4 im neuen Abs. 3 hält an der Grundforderung fest, dass der leitende bautechnische Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde Beamter des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes der Fachgebiete Hochbau und Städtebau sein muss. Eine entsprechende Besetzung dieser Stellen ist jedoch nicht immer möglich. Ferner muss berücksichtigt werden, dass im Einzelfall langjährige Vertreter der leitenden bautechnischen Mitarbeiter durch ihre Berufspraxis eine entsprechende Qualifikation erworben haben. Der neu gefasste Satz 3 trägt dem Rechnung, stellt aber zugleich sicher, dass die Qualität des Baurechtvollzugs nicht leidet. Die bisherige Ausnahmeentscheidung durch das Staatsministerium des Innern (Art. 59 Abs. 4 Satz 3 a. F.) ist angesichts der präzisierten Umschreibung der Voraussetzungen für ein Abweichen von der Grundanforderung des Abs. 4 Satz 2 nicht mehr erforderlich; es genügen die allgemeinen Aufsichtsbefugnisse namentlich der höheren Bauaufsichtsbehörden. Satz 4 wird redaktionell an den neu gefassten Abs. 2 angepasst.
- f) Art. 59 Abs. 6 a. F. wird wegen des sachlichen Zusammenhangs zu dem neuen Abs. 3 gezogen und dort Satz 5.

Zu § 1 Nr. 33 (Art. 60)

- a) Art. 60 Abs. 2 wird neu gefasst. Satz 1 ist redaktionell geändert und enthält nunmehr zusätzlich mit der Wendung „... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“ eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden wird damit grundsätzlich – entsprechend dem der Regelung für den Vorrang anderer Genehmigungsverfahren in Art. 62a zugrunde liegenden Gedanken – subsidiär ausgestaltet; eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderungen anderen (Fach-) Behörden zugewiesen ist. Damit wird insbe-

sondere auch die Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt. Satz 2 Halbsatz 1 entspricht Art. 60 Abs. 2 Satz 2 a. F.; Halbsatz 2 nimmt Art. 69 Abs. 4 Satz 3 a. F. auf. Sätze 3 und 4 sind unverändert. Das bisher in Art. 83 geregelte Betretungsrecht mit der zugehörigen Grundrechtseinschränkung wird wegen des sachlichen Zusammenhangs mit den bauaufsichtlichen Befugnissen als Satz 4 an Art. 60 Abs. 2 angefügt.

- b) Art. 60 Abs. 4 a. F., wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus Art. 26 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayVwVfG ergibt.
- c) Der neue Abs. 4 ist nur auf bestandsgeschützte bauliche Anlagen anwendbar. Bestandsgeschützte bauliche Anlagen können aber keine Verunstaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds bewirken, weil sie dann entweder nicht genehmigt sein dürften oder niemals mit dem materiellen Recht in Einklang gestanden haben und folglich gerade nicht bestandsgeschützt sein können.

Zu § 1 Nr. 34 (Art. 61)

Art. 61 ist in Art. 59 aufgegangen, vgl. zu § 1 Nr. 32.

Zu § 1 Nr. 35 (Sechster Teil Verfahren)

Vgl. zu § 1 Nr. 31.

Zu § 1 Nr. 36 (Abschnitt II)

Vgl. zu § 1 Nr. 31.

Zu § 1 Nr. 37 (Art. 62)

Mit Rücksicht auf die neue Abschnittsgliederung und die Überschrift des Abschnitts II „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ erhält die Vorschrift – abweichend von Art. 62 a. F. („Genehmigungspflichtige Vorhaben“) die Überschrift „Grundsatz“ und bringt damit das Grundprinzip der Genehmigungsbedürftigkeit unbeschadet der Verbindlichkeit des materiellen Rechts auch in anderen Fällen zum Ausdruck.

Abs. 1 entspricht – redaktionell angepasst – Art. 62 Satz 1 a. F. Art. 62 Satz 2 a. F. ist entfallen, da die darin enthaltene partielle Legaldefinition der Nutzungsänderung keinen substantiellen Inhalt hatte.

Abs. 2 stellt den – an sich selbstverständlichen – Umstand klar, dass Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfungen von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen nicht entbinden und die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen. Dieser Grundsatz wird gewissermaßen „vor die Klammer gezogen“, sodass die bisherigen Regelungen in Art. 63 Abs. 6 a. F., Art. 64 Abs. 6 und Art. 72 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. entbehrlich werden.

Die Vorschrift entspricht § 59 MBO.

Zu § 1 Nr. 38 (Art. 62a)

Art. 62a, der an § 60 MBO anschließt, entspricht im Wesentlichen – redaktionell angepasst – Art. 87 a. F. und wird wegen seines

sachlichen Zusammenhangs (bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreiheit) nunmehr in Übereinstimmung mit der Systematik der MBO an dieser Stelle eingeordnet.

Sätze 2 und 3 entsprechen dem bisherigen Abs. 2.

Zu § 1 Nr. 39 (Art. 63 und 64)

Art. 63 regelt – sachlich mit der bisherigen Fassung übereinstimmend – die „Verfahrensfreiheit“ von Bauvorhaben. Der Begriff der Verfahrensfreiheit – an Stelle der Genehmigungsfreiheit bzw. der (so die bisherige Überschrift) „Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung“ – wird gewählt, um die unter Art. 63 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. Abs. 5 nimmt zugleich die bisher in Art. 65 a. F. enthaltenen Regelungen über die Beseitigung von Anlagen – wesentlich modifiziert und vereinfacht – auf.

Die Neufassung des Art. 63 orientiert sich an der Systematik des § 61 MBO, hält jedoch an den über diejenigen der MBO hinausgehenden Tatbeständen der Verfahrensfreiheit nach dem bisherigen Recht fest. Für die engere Fassung dieser Tatbestände in der MBO waren nach deren Begründung die folgenden Erwägungen maßgeblich:

„Bei der Bemessung des Umfangs der verfahrensfreien Anlagen waren die Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen. § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB fordert bereits jetzt von den Ländern, die Information der Gemeinden über Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) sicherzustellen. Die zur Vorbereitung der BauGB-Novelle 2004 eingesetzte Unabhängige Expertenkommission hat dem Bundesgesetzgeber in ihrem Abschlussbericht vom August 2002 (Rdnr. 180 ff.) empfohlen, diese Verpflichtung auf die übrigen planungsrechtlichen Bereiche – den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) – auszuweiten. Ohne Modifikationen verfahrensfrei können daher nur Anlagen bleiben, die nicht im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant sind, wobei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 7.5.2001 – 6 C 18.00 –, NVwZ 2001, 1046) nicht einmal daraus, dass Anlagen bereits vor dem Einsetzen der Bauordnungsreformen 1990 baugenehmigungsfrei waren (wie etwa diejenigen des Anhangs zu § 62 a. F.), auf ihre fehlende planungsrechtliche Relevanz soll geschlossen werden können. Der in Abs. 1 enthaltene Katalog verfahrensfreier Anlagen bleibt daher deutlich hinter der zwischenzeitlichen Entwicklung der entsprechenden Vorschriften der Länderbauordnungen zurück, in Einzelfällen auch hinter dem Katalog des Anhangs zu § 62 a. F. Alternativ ist geprüft worden, ob sich der Katalog der verfahrensfreien Anlagen zwar einerseits an den jeweils weitest gehenden Regelungen der Länderbauordnungen orientieren könnte, andererseits aber für den Ausschnitt der als planungsrechtlich relevant angesehenen Anlagen aus diesem Katalog ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde, eine modifizierte Genehmigungsfreistellung oder vergleichbare Vorkehrungen zu schaffen wären, welche – den bundesrechtlichen Vorgaben folgend – insoweit die gemeindliche Planungshoheit schützen. Dieser Ansatz ist nicht weiter verfolgt worden, weil er zur Schaffung weiterer Verfahrensvarianten geführt und damit die verfahrensrechtliche Systematik der neu gefassten MBO hätte komplizierter werden lassen. Dies erschien auch mit Rücksicht darauf vertretbar, dass alle insoweit betroffenen Anlagen – im ungünstigsten Falle – ohnehin nur dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 [= Art. 66]) unterfallen, das sich mit seinem eng – regelmäßig auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – begrenzten Prüfprogramm

für derart einfache Anlagen ohne großen Zeit- und Verwaltungsaufwand durchführen lässt.“

Diese Erwägungen aufzugreifen, besteht derzeit kein Anlass. Der bisherige Umfang der genehmigungs-, nunmehr verfahrensfreien Tatbestände der BayBO hat jedenfalls im praktischen Vollzug zu keinen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit geführt. Anpassungsbedarf aus der BauGB-Novelle 2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) hat sich nicht ergeben und zeichnet sich derzeit auch für die überschaubare Zukunft nicht ab.

Zu Abs. 1:

Nr. 1 Buchst. a entspricht Satz 1 Nr. 1 Buchst. a a. F., jedoch ohne die Beschränkung auf Gebäude ohne Feuerungsanlagen, da diese wegen Nr. 2 genehmigungsrechtlich nicht mehr relevant sind.

Nr. 1 Buchst. b entspricht Satz 1 Nr. 1 Buchst. b a. F., wobei die bisher in Art. 7 Abs. 4 a. F. enthaltene Flächenbegrenzung in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 entfallen ist und daher – geringfügig verändert – nunmehr an dieser Stelle zu regeln ist.

Nr. 1 Buchst. c entspricht Satz 1 Nr. 1 Buchst. c a. F.

Nr. 1 Buchst. d entspricht im Wesentlichen Satz 1 Nr. 1 Buchst. d a. F., erhöht aber – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d MBO – die genehmigungsfreie Firsthöhe von 4 m auf 5 m, übernimmt jedoch nicht gleichzeitig die Flächenbegrenzung der MBO auf 100m², sondern führt mit der Flächenbegrenzung auf 1600 m² eine Genehmigungspflicht für solche Gewächshäuser ein, die Sonderbauten sind.

Nr. 1 Buchst. e entspricht im Wesentlichen Satz 1 Nr. 1 Buchst. e a. F., jedoch entfällt – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e MBO – die bisherige Flächenbegrenzung auf 20 m². Die Vorschrift ist nur für solche Fahrgastunterstände bedeutsam, die nicht Bestandteil öffentlicher Verkehrsanlagen sind und damit bereits nicht in den Anwendungsbereich der BayBO fallen (vgl. Art. 1 Abs. 2 Nr. 1).

Neu eingeführt wird in Nr. 1 Buchst. f – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f MBO – die Verfahrensfreiheit für Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben.

Ebenfalls neu eingeführt wird in Nr. 1 Buchst. g – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g MBO – die Verfahrensfreiheit für Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m.

Nr. 1 Buchst. h entspricht Satz 1 Nr. 9 Buchst. d a. F.

Neu im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 2 MBO eingeführt wird in Nr. 2 die – bisher in Satz 1 Nr. 3 Buchst. a a. F. bereits angelegte, aber nicht konsequent durchgeführte – grundsätzliche Verfahrensfreiheit für alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinn des Abschnitts V des Dritten Teils, Art. 41 ff.). Maßgeblich dafür ist, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, soweit sie sicherheitsrelevant sind, bei der (Erst-) Errichtung von Gebäuden – soweit Bauordnungsrecht geprüft wird – Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind oder (etwa im Rahmen des Brandschutzkonzepts) durch entfallende bauaufsichtliche Prüfungen ersetzende kompensatorische Vorkehrungen erfasst werden; Entsprechendes gilt für Änderungen, die konzeptionell in den Gebäudebestand eingreifen, jedenfalls dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird, sodass eine Entscheidung nach Art. 68b Abs. 2 Satz 2 erforderlich wird. Ferner unterliegen sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen nach näherer Maßgabe der Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (Sicherheitsan-

lagen-Prüfverordnung – SPrüfV) vom 3. August 2001 (GVBl S. 593, BayRS 2132-1-9-I) der Verpflichtung zu wiederkehrenden Prüfungen, namentlich auch bei wesentlichen Änderungen. Bei Feuerstätten werden die sicherheitsrechtlich relevanten Aspekte durch Art. 82 Abs. 3 abgedeckt. Andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind nur unter anderen als baurechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam, etwa die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b a. F. angesprochenen Abwasserbehandlungsanlagen unter wasserrechtlichen. Von der Verfahrensfreiheit auszunehmen sind danach nur noch unter anderen Aspekten bauaufsichtlich relevante Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, nämlich

- Buchst. a: freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m (zur Höhe vgl. Art. 68a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) wegen ihrer (möglichen) statisch-konstruktiven Schwierigkeit,
- Buchst. b: Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, soweit sie insbesondere abstandsflächenrechtliche, aber auch gestalterische Probleme aufwerfen können; die Regelung erweitert die bisher schon nach Satz 1 Nr. 2 Buchst. c bestehende Verfahrensfreiheit.

Nr. 3 regelt – an Satz 1 Nr. 3 a. F. anknüpfend mit den sich aus der Verfahrensfreiheit für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ergebenden Modifikationen – die Verfahrensfreiheit für Anlagen der Versorgung.

Buchst. a entspricht Satz 1 Nr. 3 Buchst. c a. F.

Buchst. b schafft – unter Einbeziehung von Abs. 1 Nr. 5 Buchst. g a. F. – einen an § 61 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b MBO anschließenden – neuen Verfahrensfreiheitstatbestand für Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis zu 10 m². Der Begriff der öffentlichen Versorgung im Sinn der Vorschrift erfasst – neben den ausdrücklich genannten Trafostationen – beispielsweise Schalt-, Regler- und Pumpstationen, soweit diese (im Hinblick auf Art. 1 Abs. 2 Nr. 3) überhaupt in den Anwendungsbereich der BayBO fallen, nicht hingegen Anlagen, in denen oder mit deren Hilfe das Versorgungsgut erst erzeugt wird, wie etwa eine Windkraftanlage oder eine Biogasanlage, deren Stromerzeugung in das öffentliche Stromversorgungsnetz eingespeist wird.

Nr. 4 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 4 a. F. – die Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen.

Buchst. a entspricht der bisherigen Fassung.

Buchst. b der bisherigen Fassung entfällt, da Blitzschutzanlagen bereits als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei sind.

Buchst. b entspricht Buchstabe c der bisherigen Fassung.

Buchst. c entspricht Buchstabe d der bisherigen Fassung.

Buchst. d entspricht Buchstabe e der bisherigen Fassung.

Buchst. e stellt – neu – Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 10 m (zur Höhenbegrenzung vgl. Art. 68a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) frei, die – da sie mindestens in aller Regel bestehenden Sportanlagen o. ä. zugeordnet sind – für sich genommen keine (zusätzlichen) baurechtlichen Probleme aufwerfen und auch die gemeindliche Planungshoheit nicht tangieren.

Nr. 5 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 5 a. F. – die Verfahrensfreiheit für Behälter.

Buchst. a entspricht der bisherigen Regelung für Behälter für Flüssiggas, regelt aber nunmehr zusätzlich ausdrücklich die Verfahrensfreiheit für Behälter für nicht verflüssigte Gase im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a MBO.

Buchst. b bis f entsprechen der bisherigen Rechtslage; Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen werden aufgrund der häufig mit diesen Anlagen verbundenen technischen Schwierigkeiten von der Verfahrensfreiheit ausgenommen.

Satz 1 Nr. 5 Buchst. g a. F. ist in Nr. 3 Buchst. b aufgegangen. Buchst. g schafft nunmehr – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. f MBO – Verfahrensfreiheit für Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³.

Nr. 6 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 6 a. F. – die Verfahrensfreiheit für Mauern und Einfriedungen. In Buchst. a wird – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a MBO – die differenzierte Behandlung von Mauern und Einfriedungen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen aufgegeben und die Höhe der verfahrensfreien Mauern und Einfriedungen (in Anlehnung an die Rechtsprechung zur Höhengrenze für die gebäudegleiche Wirkung baulicher Anlagen) auf 2 m angehoben. In Buchst. b wird die verfahrensrechtliche Privilegierung auf Einfriedungen ausgeweitet, die dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild dienen. Im Übrigen ist die Rechtslage unverändert. Insbesondere verbleibt es danach in den Fällen des Buchst. b dabei, dass – abgesehen von der der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs dienenden Einfriedung – die Verfahrensfreiheit das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs nicht voraussetzt.

Nr. 7 entspricht – unverändert – Satz 1 Nr. 7 a. F.

Nr. 8 entspricht – unverändert – Satz 1 Nr. 8 a. F.

Nr. 9 entspricht Satz 1 Nr. 9 a. F.

In Buchst. a ist im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. a MBO die Verfahrensfreiheit für Schwimmb Becken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ (außer im Außenbereich) auf die zugehörigen temporären luftgetragenen Überdachungen erweitert worden.

Buchst. b ist im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. b MBO neu formuliert, in der Sache aber unverändert.

Buchst. c erweitert die bisher in Satz 1 Nr. 9 Buchst. c enthaltene Verfahrensfreiheit (nur) für Geräte auf Spiel-, Bolz-, Abenteuerspiel- und Sportplätzen im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. c MBO auf Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen.

Buchst. d a. F. ist in Nr. 1 Buchst. h übernommen. Der nunmehrige Buchst. d entspricht – geringfügig redaktionell verändert – dem Buchst. e a. F.

Neu schafft Buchst. e – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. e MBO – ausdrücklich Verfahrensfreiheit für Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen.

Nr. 10 entspricht im Wesentlichen Satz 1 Nr. 10 a. F.

Buchst. a entspricht der bisherigen Rechtslage.

Buchst. b entspricht Satz 2 Nr. 3 a. F.

Buchst. c entspricht Satz 1 Nr. 10 Buchst. b a. F.

Buchst. d erweitert im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. c MBO die Verfahrensfreiheit für Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen gegenüber der bisherigen Fassung dadurch, dass die Beschränkung auf nichtgewerblichen Zwecken dienende Gebäude bzw. Gebäudeteile entfällt. Damit wird zugleich Buchst. d a. F. entbehrlich.

Buchst. e entspricht grundsätzlich Buchstabe e a. F., nimmt aber im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. d MBO Außenwandverkleidungen bei Hochhäusern wegen deren brandschutztechnischer Relevanz aus.

Nr. 11 regelt – wie bereits bisher Satz 1 Nr. 11 – die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen.

In Buchst. a wird klargestellt, dass maßgeblich für die Verfahrensfreiheit die Ansichtsfläche der Werbeanlage ist. Zudem werden – neu – Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern verfahrensfrei gestellt. Diese Anlagen erscheinen in der Vollzugspraxis vernachlässigenswert, die allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse sind insoweit ausreichend.

Buchst. b stellt nunmehr – unter Übernahme von § 61 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. b MBO – Warenautomaten unabhängig von ihrer Größe verfahrensfrei.

Buchst. c entspricht der bisherigen Rechtslage.

Buchst. d erleichtert die Aufstellung vorübergehender Werbeanlagen für den Ab-Feld-Verkauf landwirtschaftlicher Betriebe.

Buchst. e bis g entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Jedoch ist bei den Werbeanlagen nach Buchst. g die Verfahrensfreiheit auf eine Höhe von 10 m begrenzt worden, weil höhere Werbeanlagen statisch-konstruktive Schwierigkeiten aufweisen können, die die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens rechtfertigen (vgl. auch die Wertung in Nr. 46 [Art. 68a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c]).

Nr. 12 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 12 – die Verfahrensfreiheit vorübergehend aufgestellter oder benutzbarer Anlagen.

Buchst. a ist im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a MBO präzisiert und stellt nunmehr ausdrücklich auch die zu Baustellen gehörenden Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte verfahrensfrei.

Buchst. b stellt – neu – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. c MBO Toilettenwagen verfahrensfrei, auch soweit es sich nicht um fliegende Bauten handelt (vgl. insoweit Art. 76 Abs. 3 Nr. 5).

Buchst. c stellt – neu – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. d MBO Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen, verfahrensfrei.

Buchst. d entspricht in der Sache Buchst. b a. F., präzisiert aber den Zeitrahmen „vorübergehend“ auf drei Monate und nimmt – lediglich klarstellend – fliegende Bauten von der Verfahrensfreiheit aus; die Regelung entspricht nunmehr § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. e MBO.

Buchst. e entspricht in der Sache Buchst. c a. F., wiederum unter klarstellender Herausnahme der fliegenden Bauten im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. f MBO.

Buchst. f entspricht Buchst. d a. F.

Nr. 13 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 13 – die Verfahrensfreiheit von Plätzen.

Buchst. a und b sind gegenüber der bisherigen Fassung unverändert.

Neu stellt Buchst. c im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 13 MBO nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 erforderliche Kinderspielplätze verfahrensfrei. Das ist vertretbar, weil (auch) die Nachbarn in einem entsprechenden Gebiet mit solchen Kinderspielplätzen rechnen müssen und diese folglich gewissermaßen „gebietskonform“ sind, sodass sie – anders als andere Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen – keines die berührten Belange koordinierenden Genehmigungsverfahrens bedürfen.

Ebenfalls neu ist die – von der Lage auf privaten Grundstücken oder auf öffentlichen Verkehrsflächen unabhängige – Verfahrensfreiheit für Freischankflächen bis zu 40 m², die – was mit Blick auf die obergerichtliche Rechtsprechung klarstellend hinzuzufügen war (vgl. zuletzt BayVGH, Urt. v. 27.7.2005 – 25 BV 03.73 –, ZfBR 2005, 801) – eine damit ggf. einhergehende Nutzungsänderung einer bestehenden Gaststätte einschließt. Dabei wird davon ausgegangen, dass derartige kleine Freischankflächen – soweit sie bauplanungsrechtlich zulässig sind, andernfalls ist ohnehin eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB, Art. 68b Abs. 2 erforderlich – auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht so problematisch sind, dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssen. Etwa berührte Fragen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs sind ohnehin im Rahmen der Entscheidung über die dann regelmäßig erforderliche straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis abzuarbeiten.

Nr. 14 regelt – wie bisher Satz 1 Nr. 14 – die Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen.

Buchst. a stellt – neu – im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 14 MBO Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m² verfahrensfrei.

Buchst. b greift Satz 2 Nr. 2 a. F. auf und stellt – die bisherige Regelung erweiternd – Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen im Anschluss an § 61 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. b MBO nunmehr gänzlich verfahrensfrei, weil sie – für sich genommen – baurechtlich irrelevant sind.

Buchst. c entspricht Buchst. a a. F.

Buchst. d entspricht – ohne Änderung in der Sache redaktionell an § 61 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. d MBO angepasst – Buchst. b a. F.

Buchst. e enthält – im Wesentlichen wie bisher Buchst. c a. F. – mit einem (offenen) Katalog von Beispielen zur Orientierung einen Auffangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen.

Der bisherige Abs. 1 Satz 2 a. F. ist entbehrlich: Satz 2 Nr. 1 a. F. entfällt wegen der Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach Nr. 2 Buchst. c. Satz 2 Nr. 2 ist in Nr. 14 Buchst. b aufgegangen, Satz 2 Nr. 3 in Nr. 10 Buchst. b.

Abs. 2 und 3 entsprechen – soweit erforderlich, redaktionell angepasst – der bisherigen Rechtslage.

Abs. 4 Nr. 1 entspricht in der Sache weitgehend der bisherigen Fassung, ist aber an § 61 Abs. 2 Nr. 1 MBO angepasst; dabei wird die Genehmigungspflicht unabhängig davon ausgelöst, ob die in Betracht kommenden anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen in das Prüfprogramm des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens fallen mit der Folge, dass die Baugenehmigung ggf. keine Feststellungs-, sondern lediglich eine den Bau freigebende Wirkung entfaltet und das Baugenehmigungs- einem bloßen Anzeigeverfahren angenähert ist. Entfallen ist – weil systematisch nicht einsichtig – die Beschränkung der Verfahrensfreiheit für Nutzungsänderungen auf „Gebäude und Räume“; sie gilt nunmehr für alle Anlagen. Ferner entfallen ist die Beschränkung auf nicht im

Außenbereich gelegene Anlagen; diese ist – ebenso wie die (klarstellende) Hervorhebung der bauplanungsrechtlichen Anforderungen (vgl. hierzu die Begründung des Gesetzentwurfs der Staatsregierung für das Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren, Drs. 12/13482, zu § 1 Nr. 50 Buchst. c, S. 50 l. Sp.) – überflüssig, seit § 29 Abs. 1 BauGB die Anwendbarkeit des materiellen Bauplanungsrechts nicht mehr an die Genehmigungs-, Anzeige- oder Zustimmungsbedürftigkeit des Bauvorhabens nach Landesrecht knüpft. Namentlich Nutzungsänderungen im Außenbereich sind stets bauplanungsrechtlich relevant (vgl. etwa § 35 Abs. 4 BauGB), werfen damit gleichsam automatisch die Frage der Vereinbarkeit der neuen Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen des Planungsrechts auf und sind damit genehmigungsbedürftig, ohne dass es hierfür einer besonderen Regelung bedürfte.

Nr. 2 entspricht – redaktionell angepasst – der bisherigen Rechtslage.

Abs. 5 greift – weitestgehend übereinstimmend mit § 61 Abs. 3 MBO – die bisher in Art. 65 a. F. enthaltene Regelung über die Beseitigung baulicher Anlagen auf. Dabei wird die Verfahrensfreiheit der Beseitigung baulicher Anlagen deutlich erweitert. Die Vorschrift wird regelungstechnisch vereinfacht, indem die Verknüpfung mit der Genehmigungsfreistellung (Art. 64) beseitigt und stattdessen für alle nicht verfahrensfreien Fälle der Beseitigung von Anlagen das schon bisher bestehende Anzeigeverfahren eingeführt wird.

Satz 1 stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Abs. 1 bis 3 verfahrensfreien Anlagen (Nr. 1), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (Nr. 2) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m (Nr. 3).

Satz 2 schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde anzuzeigen ist; die – abweichend von der Regelung in der MBO vorgesehene – Einschaltung der Gemeinde soll dieser ermöglichen, ggf. planungsrechtliche Schritte zur Verhinderung der Beseitigung zu unternehmen und kompensiert die bisherige Einbindung der Gemeinde nach Art. 65 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 a. F. Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine – bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete – Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist Art. 60 Abs. 2.

Sätze 3 bis 5 regeln – mit einem demjenigen in Art. 68a Abs. 2 Sätze 1 und 2, Abs. 3 Satz 1 vergleichbaren systematischen Ansatz – die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende an ein anderes oder an mehrere andere Gebäude angebaut ist; sie entsprechen von der Zielsetzung her Art. 65 Abs. 2 Satz 2 a. F. Dabei erscheint bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 2 ausreichend, dass die Standsicherheit von einem Tragwerksplaner im Sinn des Art. 68a Abs. 2 Sätze 1 und 2 bestätigt wird (zum Begriff „bestätigen“ s. zu Art. 81 Abs. 2), während im Übrigen das Vier-Augen-Prinzip gilt (Satz 4). Satz 4 Halbsatz 2 erstreckt dies auch auf Fälle, in denen die Standsicherheit anderer Gebäude bei der Beseitigung der von Halbsatz 1 erfassten Gebäude auf andere Weise als dadurch beeinträchtigt

werden kann, dass sie an das zu beseitigende Gebäude angebaut sind, namentlich durch Veränderungen des Baugrunds; die Regelung ermöglicht auch der Bauaufsichtsbehörde, entsprechende Anforderungen zu stellen. Satz 5 enthält eine Bagatellklausel, nach der – wegen des damit verbundenen geringen Risikopotenzials – die vorstehend beschriebenen Anforderungen nicht gelten, wenn das Gebäude, an das das zu beseitigende angebaut ist, verfahrensfrei ist.

Nach Satz 6 sind die Vorschriften über die Baubeginnsanzeige (Art. 72 Abs. 5 Nr. 3, Abs. 7) entsprechend anzuwenden.

Die Regelungen über die Anzeige (Satz 2), die bautechnischen Nachweise (Sätze 3 bis 5) und die Baubeginnsanzeige (Satz 6) sind bußgeldbewehrt (Art. 89 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 9 und 12).

Abs. 6 entspricht Abs. 5 a. F.

Art. 64 entspricht von Aufbau und Verfahrensstruktur her weitestgehend der bisherigen Regelung. Jedoch wird in Abs. 1 Satz 1 – im Anschluss an das weitest gehende Verfahrensmodul, das die überarbeitete MBO den Ländern zur Auswahl stellt – der gegenständliche Anwendungsbereich auf alle Bauvorhaben bis zur Sonderbautengrenze (Art. 2 Abs. 4) ausgeweitet. Das bedeutet vor allem die Einbeziehung gewerblicher Nutzungen in einem erheblichen Umfang, die bisher nur ganz marginal (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 a. F.) und ohne nennenswerte praktische Relevanz in den Anwendungsbereich einbezogen waren.

Satz 2 trägt kommunalen Bedenken Rechnung, im Einzelfall könnte in Bebauungsplänen für handwerkliche und/oder gewerbliche Bauvorhaben ein nicht abgearbeitetes Konfliktpotenzial angelegt sein, das eine Genehmigungsfreistellung nicht rechtfertigt. Die Gemeinden werden daher – um eine Vielzahl von Einzelentscheidungen für das Verlangen nach Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens (Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4) entbehrlich zu machen – ermächtigt, durch örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan (nach Art. 91 Abs. 2) die Anwendung der Genehmigungsfreistellung auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben auszuschließen. Dass die jeweilige Regelung 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 von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden könnten.

Der Aufbau der Vorschrift ist dadurch übersichtlicher gestaltet, dass Abs. 1 nur noch den gegenständlichen Anwendungsbereich regelt, Abs. 2 hingegen die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung enthält. Diese stimmen – lediglich redaktionell verändert – mit den bisher in Abs. 1 Satz 1 Buchst. a bis c enthaltenen überein, sachlich modifiziert allein dadurch, dass Nr. 4 (entsprechend Satz 1 Buchst. c a. F.) die durch die BauGB-Novelle 1998 der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit aufnimmt, unter den Voraussetzungen einer Zurückstellung eine vorläufige Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beantragen. Abs. 1 Satz 2 a. F. entfällt, da er – soweit er nicht in der Neufassung des Abs. 1 aufgegangen ist – als nur klarstellend entbehrlich erscheint; eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Geprüft worden ist, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung über den qualifiziert beplanten auf den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) auszuweiten unter der Voraussetzung, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens durch Vorbescheid (Art. 75) festgestellt worden ist. Davon wird mit Rücksicht darauf Abstand genommen, dass die sachlich für die Genehmigungsfreistellung in Betracht kommenden Bauvorhaben im Falle ihrer Genehmigungs-

bedürftigkeit im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 66) zu behandeln sind. Dessen Prüfprogramm beschränkt sich aber in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle gerade auf die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens, sodass ein sachlicher Vorteil – namentlich auch für den Bauherrn – nicht erkennbar ist.

Erwogen worden ist ferner, in den Anwendungsbereich auch ausnahme- bzw. befreiungsbedürftige (§ 31 BauGB) Bauvorhaben einzubeziehen, sei es durch das Erfordernis eines vorab die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit feststellenden Vorbescheids, sei es durch eine ebenfalls vorab zu fordernde isolierte Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch dieser Ansatz ist mit Rücksicht auf das im Kern auf die planungsrechtliche Zulässigkeit beschränkte Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nicht weiter verfolgt worden, neben dem solche Lösungen keinen nennenswerten praktischen Nutzen brächten.

Abs. 3 entspricht dem bisherigen Abs. 2 a. F. Dabei bleibt die Grundstruktur des Verfahrens unverändert. Lediglich wird – und nur insofern nähert sich die Genehmigungsfreistellung geringfügig den in einer Reihe anderer Länder eingeführten Anzeigeverfahren an – die Gemeinde in Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 entsprechend Art. 68c Abs. 1 Satz 2 (Art. 67 Abs. 1 Satz 2 a. F.) verpflichtet, eine Fertigung der vom Bauherrn eingereichten Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen; diese Verpflichtung ersetzt die bereits bisher in § 3 Satz 3 Halbsatz 1 der Bauvorschriftenverordnung (BauVorIV) enthaltene vergleichbare Verpflichtung. Satz 2 übernimmt die – erst durch den Bayerischen Landtag in das Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren aufgenommene – Regelung über die Nachbarbeteiligung (bisher Abs. 3 a. F.). An dieser Regelung wird – abweichend von der MBO, die eine Nachbarbeteiligung nicht vorsieht – festgehalten, weil sie dem in Art. 71 realisierten, seit Jahrzehnten bewährten bayerischen Konzept der Nachbarbeteiligung entspricht, das eine Verfahrensteilnahme des Nachbarn stets – unabhängig von erforderlichen Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen – und in erster Linie durch den Bauherrn selbst, nicht erst durch die Bauaufsichtsbehörde vorschreibt. Sätze 3 und 4 entsprechen Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. Satz 5 trägt – neu – einem immer wieder von kommunaler Seite vorgetragenen Anliegen Rechnung: Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung soll u. a. die „Anstoßwirkung“ sichern, die ein Bauvorhaben für etwaige planerische Absichten der Gemeinde haben kann. Diesen Anstoß kann das Instrument des Abs. 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. Auch wenn es Sache des Bauherrn ist, da die Genehmigungsfreistellung keine einer Baugenehmigung vergleichbare Schutzwirkung nachfolgenden Änderungen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach Abs. 2 Nrn. 1 und 2 gegenüber vermittelt, solche Änderungen selbst zu beobachten und zu verfolgen, erscheint es sachgerecht, der Gemeinde nach Ablauf eines Zeitraums von vier Jahren nach (erstmaliger) Genehmigungsfreistellung (entsprechend der Geltungsdauer der Baugenehmigung nach Art. 73 Abs. 1) Gelegenheit zu geben, ihre Haltung zu einem nach wie vor plankonformen Bauvorhaben nochmals zu überdenken.

Abs. 4 entspricht – abgesehen von eher redaktionellen Änderungen, die die Vorschrift an § 62 Abs. 4 MBO anpassen – in der Sache Abs. 4 a. F.

Abs. 5 Satz 1 stellt klar, dass die Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise (Art. 68a) von der Genehmigungsfreistellung unberührt bleiben; da Art. 68a diese Anforderungen nunmehr verfahrensunabhängig und abschließend regelt, entfällt Abs. 5 Satz 1 a. F., während Abs. 5 Satz 2 a. F. in Art. 82 Abs. 3 aufgeht. Die in Abs. 5 Satz 2 enthaltenen Verweisungen entspre-

chen sachlich denjenigen in Abs. 6 a. F. und sind redaktionell angepasst.

Zu § 1 Nr. 40 (Art. 65)

Art. 65 a. F. wird aufgehoben, da die Regelung in Art. 63 Abs. 5 aufgegangen ist.

Zu § 1 Nr. 41 (Abschnitt III)

Vgl. zunächst zu § 1 Nr. 31.

Der die Art. 66 bis 77 umfassende Abschnitt III regelt die Genehmigungsverfahren. Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau der BayBO im Anschluss an die überarbeitete MBO neu strukturiert. Nachdem der Abschnitt II „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (Art. 62) und der Regelung über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 62a), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit mit beinhaltet, zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (Art. 63), und im Anschluss daran die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (Art. 64) behandelt, schließen daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (Art. 66), und das – ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende – Baugenehmigungsverfahren (Art. 67) an. Dabei werden in den beiden genannten Vorschriften lediglich die (nicht die bautechnischen Nachweise betreffenden, dazu Art. 68a) Prüfprogramme behandelt: Der Anwender soll so zunächst erfahren, ob er einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Im Anschluss daran wird dargestellt, wer die in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen erstellen darf (Art. 68), welche Anforderungen an Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise gestellt werden (Art. 68a) und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren von baurechtlichen Anforderungen abgewichen werden darf (Art. 68b). Sind diese Voraussetzungen geklärt, kann das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden (Art. 68c), an dem die Nachbarn nach näherer Maßgabe des Art. 71 zu beteiligen sind und in dessen Rahmen ein ggf. rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen ersetzt werden kann (Art. 71a). Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die – den Baubeginn zulassende – Baugenehmigung (Art. 72), deren Geltungsdauer sich nach Art. 73 bemisst. Art. 74 (Teilbaugenehmigung), 75 (Vorbescheid), 76 (Genehmigung fliegender Bauten) und 77 (Bauvorhaben öffentlicher Bauherren) regeln Sonderformen bauordnungsrechtlicher Gestattungen.

Zu § 1 Nr. 42, 43 und 44 (Art. 66 und 67)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 66 entspricht grundsätzlich demjenigen in Art. 73 a. F.; der gegenständliche Anwendungsbereich der bisherigen Gesetzesfassung schöpft bereits alle nun durch die überarbeitete MBO eröffneten Deregulierungsmöglichkeiten aus. Jedoch wird mit der Neufassung nochmals das im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren verbleibende Prüfprogramm entsprechend § 63 Satz 1 MBO reduziert. Maßgeblich dafür war ein Vergleich zwischen den in den Länderbauordnungen verwirklichten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, deren Prüfprogramme keine übergreifenden Gemeinsamkeiten hinsichtlich des zu prüfenden Bauordnungsrechts aufweisen. Auch aus der Verbändebeitteilung zum ersten Diskus-

sionsentwurf der MBO haben sich keine zwingenden Gründe für die Aufnahme bestimmter Gegenstände des materiellen Bauordnungsrechts in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ergeben. Abweichend von dem Vorbild der MBO sind jedoch die örtlichen Bauvorschriften (bisher Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 a. F.) im Prüfprogramm belassen worden, weil schwerlich plausibel zu machen ist, weshalb in einen Bebauungsplan integrierte örtliche Bauvorschriften (Art. 91 Abs. 2 n. F., § 9 Abs. 4 BauGB) über Satz 1 Nr. 1 geprüft werden, „isolierte“ örtliche Bauvorschriften hingegen nicht.

Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (Satz 1 Nr. 1), in denen – wegen des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 Abs. 1 Satz 1, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 15 BauNVO) – die Anforderungen des materiellen Immissionsschutzrechts aufgehen (vgl. zur Maßstabsidentität z. B. BVerwG, Urt. v. 4.10.1988 – 1 C 72.86 –, NVwZ 1989, 258; v. 17.10.1989 – 1 C 18.87 –, NVwZ 1990, 559; st. Rspr.); Abweichungen von sonstigem materiellen Bauplanungsrecht – z. B. das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB – sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach Art. 68b Abs. 2 zu behandeln. Gegenstand der Prüfung sind ferner die örtlichen Bauvorschriften im Sinn des Art. 91 Abs. 1.

Nr. 2 bezieht nach Art. 68b Abs. 1 und 2 Satz 2 beantragte Abweichungen in das Prüfprogramm ein. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidstechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges auch zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mit entschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache des Bauherrn ist, diese Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat.

Nr. 3 bezieht in das Prüfprogramm andere – nicht von Nrn. 1 und 2 erfasste – öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder – wie beim Verfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 20 Abs. 2 BNatSchG, Art. 6b Abs. 1 BayNatSchG) – eingeschlossen wird, d. h. immer dann, wenn ein fachrechtliches Anlagenzulassungsverfahren für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens diesem (unter Zurücktreten der fachrechtlichen Gestattung) die Prüfung des materiellen Fachrechts zuweist (sog. „aufgedrängtes“ öffentliches Recht).

Satz 2, wonach Art. 68a unberührt bleibt, enthält eine Art. 64 Abs. 5 Satz 1 entsprechende Klarstellung.

Die bayerische Bauordnungsreformgesetzgebung hat die überkommene Konzeption der Baugenehmigung als einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bereits mit den Novellen von 1994 und 1998 aufgegeben. Gleichwohl ist bisher auch in Art. 72 Abs. 1 a. F. noch die Tendenz zu einer möglichst weit greifenden Präventivkontrolle in dem auf Sonderbauten beschränkten „herkömmlichen“ Genehmigungsverfahren spürbar. Art. 67 reduziert demgegenüber das Prüfprogramm im Anschluss an § 64 MBO und konzipiert es – im Verhältnis zum sonstigen öffentlichen Recht – neu.

Das Prüfprogramm umfasst zunächst – übereinstimmend mit Art. 66 Satz 1 Nr. 1 – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nr. 1). Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (Nr. 2), weil nur so für die stets

dem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 67 vorbehaltenen Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und ggf. kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (vgl. Art. 60 Abs. 3 Satz 1). Nr. 3 schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit Art. 66 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

Kern der darin liegenden Neukonzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Verlagerung der verfahrensrechtlichen Koordination vom bauordnungsrechtlichen auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-) Verfahren. An öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die nicht dem spezifischen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) angehören, soll im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, was nach diesem jeweiligen Fachrecht einer Präventivkontrolle und zwar, soweit ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in diesem Verfahren unterworfen werden soll. Damit soll das – sachnähere – Fachrecht darüber entscheiden, ob und in welchem Verfahrensregime (einem fachrechtlichen oder dem bauordnungsrechtlichen) seine jeweiligen materiellen Anforderungen einer der Ausführung des Bauvorhabens vorausgehenden Überprüfung unterzogen werden sollen. Damit trägt das Fachrecht auch die rechtspolitische Verantwortung dafür, ob und in welchem Umfang das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren mit der Prüfung von Fachrecht belastet wird, und dafür, in welchem Maße fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren mit baurechtlichen Genehmigungsverfahren verknüpft und koordiniert werden.

Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen. Tritt das fachrechtliche Verfahren bei Baugenehmigungsbedürftigkeit zurück und weist das Fachrecht seine Prüfung dem Baugenehmigungsverfahren zu, verbleibt es wegen Satz 1 Nr. 3 bei der bisherigen Rechtslage. Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (sog. parallele Anlagenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urt. v. 11.05.1989 – 4 C 1.88 –, NVwZ 1989, 1163 – Zwischenlager Ahaus) geklärt, dass die Prüfung des Fachrechts im fachrechtlichen, nicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber mit Bindung für Letzteres erfolgte. Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstiges öffentliches (Fach-) Recht, das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen koordinierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. Der damit verbundene fachrechtliche Anpassungsbedarf wird nicht verkannt. Die nunmehr gewählte Lösung erscheint jedoch im Vergleich zu der Alternative systematisch konsequenter und auch im Verhältnis zum Fachrecht sachangemessener, einzelne Anforderungsbereiche des materiellen Fachrechts aus dem Prüfprogramm (auch) des Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 67 auszunehmen; denn auf diese Weise nähme das Bauordnungsrecht ihm nicht zustehende Bewertungen des Ranges und der Bedeutung von Fachrecht vor, was auf der Seite des Fachrechts u. U. als Diskriminierung oder als Versuch seitens der Bauaufsicht empfunden werden könnte, als besonders lästig empfundene Materien „abzuschieben“.

In verfahrensrechtlicher Beziehung tritt wegen der Subsidiarität des fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens in den erstgenannten Fällen ebenfalls keine Veränderung ein. Bei parallelen Anlagenzulassungsverfahren ergäbe sich ein Unterschied nur, wenn man dem Baugenehmigungsverfahren die (strenge) Schlusspunkttheorie unterlegt mit der Folge, dass eine Baugenehmigung nur

erteilt werden kann, wenn daneben erforderliche fachrechtliche Gestattungen vollständig (und ggf. unanfechtbar) vorliegen; die Schlusspunkttheorie hat aber der bayerische Bauordnungsgesetzgeber bereits – im Anschluss an die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs – mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren 1994 aufgegeben. Da das Bauordnungsrecht aber – vielfach schon aus kompetenzrechtlichen Gründen – seinerseits nicht (vollständig) die Verfahrenskoordination mit dem Fachrecht leisten kann – etwa durch eine allgemeine Regelung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wie in § 13 BImSchG für die (bundesrechtliche) immissionschutzrechtliche Genehmigung –, kann eine systematisch klare Entscheidung diese Koordinationsverantwortung auch in verfahrensrechtlicher Beziehung nur dem Fachrecht zuweisen. Unberührt davon bleibt die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung (auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses jedenfalls dann zu versagen, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann, oder das Baugenehmigungsverfahren zum Anlass (präventiver) bauaufsichtlicher Maßnahmen zu nehmen.

Satz 2 enthält eine ergänzende Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. Art. 68a Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 sieht zunächst generell vor, dass Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz nicht geprüft werden; dass diese Vorschrift Art. 67 Satz 1 Nr. 2 spezialgesetzlich vorgeht, wird durch Satz 2 klargestellt. Da Art. 68a Abs. 3 neben der bauaufsichtlichen Prüfung und der – ebenfalls hoheitlichen – Prüfung durch Prüfinden und Prüfmänner die Einschaltung von – den bisherigen verantwortlichen Sachverständigen im Sinn des Art. 69 Abs. 4 a. F. und der bisherigen Verordnung über die verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen (Sachverständigenverordnung Bau – SVBau) entsprechenden – ausschließlich privatrechtlich und im Verhältnis zum Bauherrn, nicht als beliebige Unternehmer im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde tätig werdenden Prüfsachverständigen vorsieht, stellt Satz 2 insoweit die durch den spezialgesetzlich vorrangigen Art. 68a Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 bewirkte Einschränkung des Prüfprogramms nach Art. 67 Satz 1 Nr. 2 klar.

Der auf § 1 Nr. 56 des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren vom 12. April 1994 (GVBl S. 210) zurückgehende Art. 66 a. F. (Planungsrechtliche Genehmigung) eröffnete die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die Baugenehmigung auf eine nur noch planungsrechtliche Zulassungsentscheidung zu reduzieren; die Vorschrift trug experimentellen Charakter und sollte auf der Basis der darin enthaltenen Verordnungsermächtigung erst nach Vorliegen ausreichender Erfahrungen namentlich auch mit den verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen aktiviert werden (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs, Drs. 12/13482, S. 60 I. Sp.). Durch die nunmehrige Ausgestaltung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (Art. 66) und die Beschränkung des Prüfprogramms in Baugenehmigungsverfahren (Art. 67) ist aber das Konzept der planungsrechtlichen Genehmigung bereits im Kern und so weit realisiert, dass für das besondere Institut einer planungsrechtlichen Genehmigung (und die dafür vorauszusetzende Figur des „besonders qualifizierten Entwurfsverfassers“) kein Raum mehr ist. Die Vorschrift ist damit entbehrlich geworden.

Zu § 1 Nr. 45 (Art. 68)

- a) Wegen der Aufhebung von Art. 68 Abs. 7 wird die Überschrift redaktionell angepasst.

- b) Art. 68 Abs. 1 wird redaktionell geändert und im Wortlaut § 65 Abs. 1 MBO angepasst.

Abs. 2 wird – ohne Veränderung in der Sache – neu gefasst. Dabei werden in Satz 1 Nr. 2 die bisher in Art. 20 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Berufsbezeichnung „Beratender Ingenieur“ und „Beratende Ingenieurin“ sowie über die Errichtung einer Bayerischen Ingenieurekammer-Bau (Bayerisches Ingenieurekammergesetz-Bau – BayIKa-BauG) enthaltenen Voraussetzungen für die Eintragung in die Liste der bauvorlageberechtigten Bauingenieure sowie die Verweisung auf die kammergesetzlichen Vorschriften über die Versagung und Löschung von Eintragungen (Teilsatz 3) übernommen. Satz 2 erleichtert die länderübergreifende Tätigkeit bauvorlageberechtigter Bauingenieure auf gleichem Qualifikationsniveau.

- c) Redaktionelle Folgeänderung.

- d) aa) Die Ingenieure der Fachrichtung Innenausbau verfügen auf Grund ihrer Ausbildung über die erforderliche Befähigung, für die mit ihrer Berufsaufgabe verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden vorzunehmen. Ihnen kann daher – in Anlehnung an die Regelung betreffend die Berufsgruppe der Innenarchitekten – die entsprechende Bauvorlageberechtigung nach einer Praxiszeit von zwei Jahren eingeräumt werden.

bb) Redaktionelle Folgeänderung.

- e) Art. 68 Abs. 7 a. F. entfällt wegen der abschließenden Regelung der Fragen der bautechnischen Nachweise in Art. 68a. Ein weitergehender Anpassungsbedarf an die MBO besteht nicht, auch wenn diese keine Regelung einer „kleinen Bauvorlageberechtigung“ (Art. 68 Abs. 3) enthält. In der Begründung zu § 65 der überarbeiteten MBO ist insoweit klargestellt, dass unter den Ländern Einvernehmen darüber besteht, dass die Vorschrift lediglich die bundesweit einheitlich zu regelnden „Standardfälle“ der Bauvorlageberechtigung regelt, während es den Ländern im Übrigen unbenommen bleibt, weitere Fälle einer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung je nach ihren Besonderheiten, namentlich ihrer gewachsenen Bautradition vorzusehen.

Zu § 1 Nr. 46 (Art. 68a bis 68c)

Art. 68a enthält mit der geschlossenen und abschließenden Regelung der bautechnischen Nachweise, der Anforderungen an ihre Ersteller und die Ausgestaltung des „Vier-Augen-Prinzips“ ein Kernstück des Verfahrensrechts der neu gefassten BayBO. Der wesentliche Unterschied im Verhältnis zu den bisherigen, regelungstechnisch wenig glücklich auf verschiedene Vorschriften verstreuten Regelungen besteht darin, dass die Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise nicht mehr verfahrens-, sondern vorhabenabhängig konzipiert werden. Das führt z. B. dazu, dass Sonderbauten, die diese Eigenschaft wegen der mit ihnen verbundenen Brandschutzproblematik zugeschrieben erhalten haben, nicht allein deshalb dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit unterliegen, obwohl sie statisch-konstruktiv einfach sind.

Art. 68a enthält das dem bayerischen Bauordnungsrecht bereits bekannte dreistufige Konzept der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen. Grundsätzlich genügt die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (Abs. 1 Satz 2). Für Teilbereiche (Abs. 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifi-

zierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner). Soweit dies angesichts der bautechnischen Schwierigkeit und/oder des Risikopotenzials bestimmter Bauvorhaben angezeigt erscheint, hält Art. 68a am herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip fest (Abs. 3). Dabei bleibt hinsichtlich der Standsicherheitsprüfung im wesentlichen der bisherige Rechtszustand bestehen; nach Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 wird die Standsicherheit von Sonderbauten – soweit sie insoweit prüfpflichtig sind – nach wie vor hoheitlich, d. h. entweder durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch Prüfingenieure oder Prüfämter geprüft (vgl. zur derzeitigen Rechtslage § 1 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen [Bautechnische Prüfungsverordnung – BauPrüfV]). Hinsichtlich des Brandschutzes bleibt es bei einer Parallelführung von ausschließlich privatrechtlich tätigen Sachverständigen und bauaufsichtlicher Prüfung, auf die der Bauherr wegen der für eine flächendeckende Bedienung noch nicht zureichenden Zahl von Prüfsachverständigen für Brandschutz muss zurückgreifen können.

Abs. 1 stellt in Satz 1 Halbsatz 1 zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach Art. 90 Abs. 4 – die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende BauVorIV – soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen und ggf. auch der Verzicht auf bautechnische Nachweise dort zu regeln sind. Halbsatz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des Art. 68a grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 63) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die – bauaufsichtlich geforderte – Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. Art. 62 Abs. 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann. Zugleich enthält Halbsatz 2 aber auch eine Gegen Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. Art. 63 Abs. 5 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4. Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können, etwa ein Energie- oder Wärmebedarfsausweis bei nach Art. 63 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. e verfahrensfreien Außenwandverkleidungen. Ferner flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben.

Satz 2 enthält den Grundsatz, dass die jeweilige (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nach Art. 68 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2 bis 6 – ausgenommen sind lediglich die wegen der Beschränkung ihrer Bauvorlageberechtigung auf den Kreis ihrer Berufsaufgaben insoweit nicht in Betracht kommenden Fachentwurfsverfasser – die Berechtigung zur Erstellung der in der Vorschrift legal definierten bautechnischen Nachweise umfasst. Sie betont damit – unbeschadet des Art. 57 Abs. 2 – die Gesamtverantwortung des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers für die Planung insgesamt (einschließlich der bautechnischen Nachweise).

Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 enthält hiervon eine Ausnahme für den Nachweis der Standsicherheit bei baulichen Anlagen, bei denen dieser Nachweis nicht in jedem Fall durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfingenieur oder ein Prüfamt zu prüfen oder durch einen Prüfsachverständigen zu bescheinigen ist. In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf diejenigen Fälle, in denen anhand des in der Rechts-

verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 zu regelnden Kriterienkatalogs eine statisch-konstruktive Schwierigkeit des Bauvorhabens festgestellt wird, welche die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips erfordert (vgl. Abs. 3 Satz 1 Nr. 2); für diese Feststellung ist besondere, bei dem qualifizierten Tragwerksplaner zu erwartende Fachkunde erforderlich. Auf eine Listeneintragung und -führung kann nicht verzichtet werden, da die Voraussetzung der „mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“ für den Bauherrn nicht ohne weiteres „ablesbar“ ist. Halbsatz 2 erhält die insoweit bereits bestehende bautechnische Nachweisberechtigung der Bautechniker und Handwerksmeister mit Zusatzqualifikation (bisher Art. 68 Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 a. F.) und der Absolventen eines Studiengangs nach Art. 68 Abs. 4 Nr. 6 aufrecht.

Satz 2 erweitert die bautechnische Nachweisberechtigung des Abs. 1 Satz 2 hinsichtlich des Standsicherheitsnachweises auch auf solche qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Satzes 1, die nicht bauvorlageberechtigt sind. Dies ist gerechtfertigt, weil an die Erstellung dieser Nachweise spezifische fachliche Anforderungen gestellt werden, die der qualifizierte Tragwerksplaner erfüllt, die aber die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nicht voraussetzen; begünstigt von dieser Regelung wird z. B. ein großer Teil der Prüfingenieure für Baustatik.

Sätze 3 und 4 enthalten entsprechende Regelungen für den Brandschutznachweis. Satz 3 entspricht im systematischen Ansatz Satz 1. Die Schaffung eines qualifizierten Brandschutzplaners (allein) für Gebäude der Gebäudeklasse 4 ist trotz des allerdings relativ schmalen Anwendungsbereichs dieser Regelung gerechtfertigt, da die Einbeziehung auch dieser Gebäude in die Verpflichtung zur Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen bzw. in die bauaufsichtliche Prüfung unverhältnismäßig erscheint. Die Brandschutzanforderungen an solche Gebäude sind in der BayBO standardisiert und ablesbar; für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung der hochfeuerhemmenden Bauweise in Holzbauweise werden in der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (HFHHolzR) die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Ausnahmen sind Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (GaV), da insoweit stets das Vier-Augen-Prinzip gilt (Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 und 2). Die Verweisung auf die Verordnung – an Stelle einer Legaldefinition im Gesetz selbst – dient (neben einer Entlastung des Gesetzestextes) einer flexiblen Harmonisierung der Anwendungsbereiche von Gesetz und Verordnung. Satz 4 entspricht in seiner Zielsetzung Satz 2.

Satz 5 erleichtert die länderübergreifende Tätigkeit bautechnisch nachweisberechtigter Architekten und Ingenieure auf gleichem Qualifikationsniveau.

Abs. 3 Satz 1 regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet. Der in Nr. 1 vorgenommenen standardisierten Auswahl von Bauvorhaben, die stets dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen werden, ist der Vorzug vor einer Anknüpfung der Erforderlichkeit einer (bauaufsichtlichen oder privaten) Prüfung an die der Gebührenbemessung der Prüfingenieure zugrunde liegenden Bauwerksklassen (vgl. Anlage 1 zur Verordnung über die Gebühren der Prüfämter und Prüfingenieure für Baustatik [Gebührenordnung für Prüfämter und Prüfingenieure – GebOP] und entsprechend Anlage 1 zur SVBau) zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitanfällig und für den Bauherrn ggf. schwierig ablesbar sind. Bei den in Nr. 2 aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen. Diese Einzelfallbetrach-

tion ist von dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner vorzunehmen. Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 4 festzulegen ist. Dabei begründet die Beurteilung des Tragwerksplaners öffentlich-rechtlich verbindlich die Prüfpflicht gegenüber dem Bauherrn, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen dafür im Zweifel vorliegen; damit soll eine „zweitinstanzliche“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde, deren angestrebte Entlastung ansonsten konterkariert würde, mit dieser Einstufung des konkreten Bauvorhabens vermieden werden. An die Eigenschaft eines Bauvorhabens als Sonderbau (Art. 2 Abs. 4) knüpft die Regelung für die Geltung des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit keine Folgerungen, da die Sonderbauteneigenschaft vielfach von Kriterien abhängt, die Schlüsse auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit des Vorhabens nicht zulassen.

Satz 2 schließt die Geltung des Vier-Augen-Prinzips zunächst für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 generell – also auch unabhängig von einer Beurteilung anhand des Kriterienkatalogs – aus (Buchst. a). Diese „untere Abschneidegrenze“ trägt zwar dem spezifisch auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit zielenden Ansatz der Regelung insofern nicht mehr Rechnung, als auch bei diesen Gebäuden Einzelfälle besonderer statisch-konstruktiver Schwierigkeit nicht gänzlich auszuschließen sind. Angesichts der Größe und des Risikopotenzials dieser Vorhaben erscheint es jedoch vertretbar, es insoweit bei der Eigenverantwortung des Bauherrn und der übrigen am Bau Beteiligten bewenden zu lassen. Andernfalls würde auch eine nicht unerhebliche Zahl kleinerer Bauvorhaben wieder potenziell in den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit „zurückgeholt“, bei denen in Bayern die bautechnischen Anforderungen teilweise seit fast vier Jahrzehnten generell nicht mehr geprüft werden, ohne dass (über Aspekte des Verbraucherschutzes hinaus) für elementare Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit relevante Sicherheitsgefahren zu verzeichnen wären, die durch eine Präventivkontrolle hätten vermieden werden können. Diese Begünstigung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 fügt sich auch in die Systematik der materiell-rechtlichen Anforderungen der BayBO ein, die für solche Bauvorhaben (im Übrigen seit jeher) Erleichterungen vorsieht (vgl. Art. 31 Abs. 6, 33 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, 34 Abs. 2 Satz 2, Abs. 7 Satz 2, 38 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 45 Abs. 1 Satz 2, 46 Abs. 2), die rechtspolitisch motiviert und allein durch eine fachspezifische Beurteilung nicht begründbar sind. Die bisher in Art. 57 Abs. 3 Sätze 2 und 3 a. F. enthaltenen (besonderen) Erleichterungen für nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude – wie etwa landwirtschaftliche Viehställe – mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, soweit es sich nicht um einfache bauliche Anlagen oder Sonderbauten handelt (Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 a. F.), übernimmt Buchst. b in das neue Recht; die in der bisherigen Regelung enthaltene Verpflichtung zur Bauüberwachung durch einen qualifizierten Tragwerksplaner findet sich nunmehr – systematisch richtig – in der die Bauüberwachung regelnden Vorschrift des Art. 81 (Abs. 3).

Satz 3 enthält eine in der Systematik grundsätzlich Satz 1 entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinn des Art. 15). Hinsichtlich des Brandschutzes werden dem Vier-Augen-Prinzip alle Sonderbauten im Sinn des Art. 2 Abs. 4 (Nr. 1) und alle Gebäude der Gebäudeklasse 5 (Nr. 3) unterworfen, ferner Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (Nr. 2), die in diesem Zusammenhang gesondert anzusprechen sind, während sie hinsichtlich der Standsicherheit von den (allgemeinen) Kriterien des Satzes 1 – jedenfalls über den Kriterienkatalog – erfasst werden. Da bisher nur eine geringe Zahl von Prüfsachverständigen für Brandschutz zur Verfügung steht, kann der Bauherr wie bisher wählen, ob er sich eines Prüfsachverständigen bedient oder die Brandschutzanforderungen durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden sollen.

den bedient oder die Brandschutzanforderungen durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden sollen.

Abs. 4 regelt generelle bauaufsichtliche Prüfverzichte und die Rechtswirkungen der Bescheinigungen durch Prüfsachverständige.

Satz 1 Halbsatz 1 enthält einen generellen Prüfverzicht für die bautechnischen Nachweise, soweit sie nicht nach Abs. 3 durch die Bauaufsichtsbehörde, durch ein Prüfamt oder einen Prüfsachverständigen geprüft oder durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden müssen. Dieser Prüfverzicht schließt seinem Sinn und Zweck nach selbstverständlich ein, dass – werden die einschlägigen Nachweise nicht geprüft – auch die mit diesen nachzuweisenden materiell-rechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden. Halbsatz 2 stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach Art. 68b nicht entbehrlich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

Satz 2 regelt zunächst die Rechtswirkungen der Bescheinigungen der Prüfsachverständigen für Standsicherheit und Brandschutz. Dabei hält die BayBO abweichend von § 66 Abs. 4 MBO an dem Modell der materiellen Legalitätsfiktion (Art. 69 Abs. 4 a. F.) fest, das Unklarheiten und Unsicherheiten im Verhältnis zwischen Bauherrn, Sachverständigen und Bauaufsichtsbehörden über die Verbindlichkeit der Bescheinigung des Prüfsachverständigen eher vermeidet als der schlichte Prüfverzicht, der die Bedeutung der Bescheinigung des Prüfsachverständigen nur im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung würdigen kann, die zu treffen ist, wenn sich die Bescheinigung als fehlerhaft erweist. Die materielle Legalitätsfiktion vermittelt demgegenüber der Bescheinigung des Prüfsachverständigen eine derjenigen einer Baugenehmigung vergleichbare Bindungswirkung, sodass bauaufsichtliche Maßnahmen bei fehlerhafter Bescheinigung des Prüfsachverständigen nur in Betracht kommen, wenn die Voraussetzungen für eine Rücknahme einer Baugenehmigung vorlägen, also mindestens erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit, und zugleich das Rücknahmeermessen der Bauaufsichtsbehörde zu Lasten des Bauherrn auf Null reduziert wäre.

Die materielle Legalitätsfiktion des Satzes 2 gilt – wie bereits bisher (vgl. Art. 69 Abs. 4 Satz 2 a. F.) – „auch in den Fällen des Art. 68b“, also in den Fällen der Abweichung.

Satz 3 nimmt im Anschluss an § 66 Abs. 3 MBO der Sache nach – mit den erforderlichen Anpassungen an die neue Systematik der bautechnischen Nachweise – das bisher lediglich in § 12 BauPrüfV enthaltene Institut der Typenprüfung auf und schreibt die bestehende Rechtslage fest, dass diese nur von Prüfamtern für Standsicherheit, deren Rechtsverhältnisse in der Rechtsverordnung auf Grund Art. 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 zu regeln sind, nicht aber von Prüfsachverständigen vorgenommen werden dürfen.

Art. 68b entspricht im Wesentlichen Art. 70 a. F. und ist in Einzelheiten an § 67 MBO angepasst worden. Grundsätzlich neu ist allerdings die Verlagerung der sachlichen Zuständigkeit für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Vorhaben auf die Gemeinden.

Art. 68b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 entspricht in der Sache Art. 70 Abs. 1 a. F. und stellt lediglich klar, dass die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen des Art. 3 Abs. 1 eine absolute materielle Schranke für die Zulassung von Abweichungen bilden. Halbsatz 2 stellt klar, dass es einer behördlichen Abweichungsentscheidung nicht bedarf, soweit (nur) von einer technischen Baubestimmung, nicht aber von Anforderungen des materiellen Bauord-

nungsrechts abgewichen wird. Satz 2 entspricht Art. 69 Abs. 4 Satz 2 a. F.

Abs. 2 Satz 1 legt – neu – fest, dass die Zulassung von Abweichungen von Bauordnungs- sowie von Ausnahmen und Befreiungen nach Bauplanungsrecht gesondert schriftlich zu beantragen (Halbsatz 1) und zu begründen (Halbsatz 2) ist. Halbsatz 1 soll die Verantwortlichkeit der Bauherren und – namentlich auch – der Entwurfsverfasser für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen stützen. Die Begründungspflicht stellt keine Zulässigkeitsvoraussetzung des Antrags dar, sondern lediglich eine Ordnungsvorschrift; sie soll auch keineswegs die Zulassung von Abweichungen erschweren, sondern der Bauaufsichtsbehörde dadurch, dass der Bauherr (mit dem Entwurfsverfasser) dazu angehalten wird, ihr seine Motive für die Abweichung darzutun, eine bauherrnfreundliche Entscheidung erleichtern. Satz 2 entspricht – im Ergebnis – Art. 70 Abs. 3 a. F.

Abs. 3 trifft eine von Art. 59 Abs. 1 Satz 2 abweichende Regelung der sachlichen Zuständigkeit. Die Vorschrift geht davon aus, dass verfahrensfreien Vorhaben nach Art. 63 nur geringe bauaufsichtliche Relevanz und allenfalls minimales planungsrechtliches Gewicht zukommen, sodass insoweit die Zulassung von Abweichungen von – die gemeindliche Ortsgestaltungs- und Planungshoheit schützenden und von den Gemeinden selbst erlassenen – Vorschriften den Gemeinden überlassen bleiben kann. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach u. a. über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist, steht nicht entgegen, da der auf die gemeindliche Planungshoheit zielende Schutzzweck der Norm durch eine der Gemeinde selbst zugewiesene Entscheidung (erst recht) nicht beeinträchtigt wird. Soweit verfahrensfreie Anlagen zusätzlich einer Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen bedürfen, wird davon ausgegangen, dass es sich um eher seltene Ausnahmefälle handeln wird, sodass die Erforderlichkeit nebeneinander stehender Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 für solche Bauvorhaben in Kauf genommen werden kann. Den Gemeinden entstehen durch diese neue Zuständigkeit keine zusätzlichen Aufwendungen, da sie sich im Rahmen ihrer ansonsten erforderlichen Einvernehmensentscheidung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ohnehin mit der materiellen Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung befassen müssen. Unter dem Blickwinkel des Konnexitätsprinzips ist die Regelung unproblematisch, weil den Gemeinden das andernfalls der Bauaufsichtsbehörde zufließende Gebührenaufkommen zusteht.

Art. 68c Abs. 1 Satz 1 hält – unter Verzicht auf die überflüssige Legaldefinition des Bauantrags (wie in § 68 Abs. 1 MBO) – abweichend von § 68 Abs. 1 MBO daran fest, dass das Baugenehmigungsverfahren durch Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde eingeleitet wird, nicht hingegen der Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist, die dann ihrerseits die Gemeinde beteiligt. Dieses Verfahren, das den Gemeinden gewissermaßen den „ersten Zugriff“ auf das Bauvorhaben sichert, ist in Bayern seit Jahrzehnten erprobt und bewährt. Die Frage, ob die BayBO den Verfahrenseinstieg der MBO übernehmen soll, ist seit den Arbeiten der Interministeriellen Arbeitsgruppe „Baurechtsrevision“ (1990) mehrfach geprüft und mit Rücksicht insbesondere darauf verneint worden, dass sich die Erstbefassung (auch) der Gemeinden, die nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörden sind, im Ergebnis nicht verfahrenshemmend auswirkt; die Fiktionssanktion des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB trägt im Übrigen auch bei dieser Verfahrensvariante zur Verhinderung übermäßiger Verzögerungen bei. Die Sätze 2 und 3 entsprechen Art. 67 Abs. 1 Sätze 2 und 3 a. F.

Abs. 2 und 3 entsprechen – von geringfügigen redaktionellen Anpassungen an § 68 Abs. 2 und 3 MBO abgesehen – Art. 67 Abs. 2 und 3 a. F.

Art. 68c Abs. 4 entspricht – unter Anpassung an die geänderte Terminologie in Art. 57 Abs. 2 und an § 68 Abs. 4 MBO – in der Sache Art. 67 Abs. 4 a. F., wobei an der landesrechtlichen Besonderheit des Satzes 3 festgehalten wird, die sich bewährt hat.

Die Regelung des Art. 67 Abs. 5 a. F. findet sich nunmehr in Art. 56 Abs. 2.

Zu § 1 Nr. 47 (Art. 69)

Die Neufassung des Art. 69 strafft die bisherige Fassung deutlich, präzisiert durch den Verzicht auf den vagen Begriff der „Träger öffentlicher Belange“ in Abs. 1 eindeutig den Kreis am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligender dritter Stellen, verschärft die bereits bisher in der Regelung enthaltene Fiktionsvorschrift für fachbehördliche Stellungnahmen und schafft eine neue Rücknahmefiktion bei mangelhaften Bauvorlagen. Abgesehen von der dort zusätzlich geregelten Beteiligung der Gemeinde, die wegen des abweichenden „Verfahrenseinstiegs“ nach Art. 68c Abs. 1 Satz 1 in Bayern nicht erforderlich ist, entspricht die Neufassung der Vorschrift § 69 MBO.

Abs. 1 Satz 1 regelt – neu –, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind, nämlich nur solche Stellen, 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. Gegenüber der bisherigen Rechtslage neu ist das Entfallen der Beteiligung oder Anhörung, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit soll der Bauherr die Möglichkeit erhalten, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen.

Satz 2 entspricht in der Sache Art. 69 Abs. 1 Satz 4 a. F., modifiziert indessen in Halbsatz 2 die bisherige Beschränkung auf landesrechtliche Regelungen über Zustimmung und Einvernehmen dahingehend, dass lediglich allgemein eine abweichende Regelung durch Rechtsvorschrift vorbehalten wird. Die Vorschrift enthält damit eine allgemeine Nachrangklausel für diejenigen Fälle, in denen abweichende Fristen durch Rechtsvorschrift vorgesehen sind, sodass lediglich Regelungslücken (auch im Bundesrecht) ausgefüllt werden.

Satz 3 nimmt das in Art. 69 Abs. 1 Satz 3 a. F. enthaltene Anliegen auf. Im Unterschied zu der bisherigen Regelung wird jedoch nunmehr – präziser – die Nichtberücksichtigung der verspäteten Stellungnahme grundsätzlich zwingend vorgeschrieben. Eine Ausnahme davon wird – in Anlehnung an die Bestimmungen der Planungsbeschleunigungsgesetze (vgl. z. B. § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB) – lediglich für den Fall vorgesehen, dass die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von der (verspäteten) Stellungnahme abhängt, was auch erlaubt, eine zwingend erforderliche Stellungnahme ggf. abzuwarten. Dies ist gerechtfertigt, weil unabhängig von einer etwaigen Verfristung der Stellungnahme die Bauaufsichtsbehörde unverändert die Außenver-

antwortung für die Rechtmäßigkeit der von ihr erteilten Baugenehmigung (aber auch einer ablehnenden Entscheidung) trägt.

Abs. 2 schließt an Art. 69 Abs. 3 a. F. an, regelt aber das Verfahren bei unvollständigen oder sonst mangelhaften Bauvorlagen klarer und vollzugsfreundlicher; damit trägt er zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung. Satz 1 schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat. Satz 2 knüpft – an Stelle der bloßen Möglichkeit, im Ermessenswege den Bauantrag zurückzuweisen – an das fruchtlose Verstreichen der Frist eine Rücknahmefiktion (mit entsprechenden Kostenfolgen für den Bauherrn, der dann überdies ggf. den Bauantrag neu zu stellen hat). Abs. 2 a. F. entfällt mit Rücksicht auf die entsprechende Regelung in Art. 71e BayVwVfG.

Art. 69 Abs. 4 a. F. entfällt im Hinblick auf Art. 68a Abs. 4.

Zu § 1 Nr. 48 (Art. 70)

Art. 70 a. F. ist in Art. 68b aufgegangen.

Zu § 1 Nr. 49 (Art. 71a)

Art. 71a entspricht im Wesentlichen Art. 74 a. F., der seinerseits Vorbild für § 71 MBO gewesen ist. Gegenüber der bisherigen Fassung sind – von redaktionellen Anpassungen abgesehen – zunächst in Abs. 1 zwei Modifikationen vorgenommen worden, um den vom Gesetzgeber gewollten Regelungsgehalt gegenüber abweichenden Meinungen insbesondere in der Literatur klarzustellen. In Satz 1 wird nunmehr ausdrücklich als Voraussetzung für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens normiert, dass der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung haben muss, der Gemeinde also kein Ermessen bei ihrer Entscheidung über ihr Einvernehmen zustehen darf. Satz 2 stellt klar, dass – entsprechend der Natur der Vorschrift als materiell kommunalaufsichtsrechtlicher Regelung – ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nicht besteht; andernfalls bestünde die Gefahr einer Verlagerung von Haftungsrisiken von der das Einvernehmen verweigernden Gemeinde auf den Freistaat Bayern (so jedenfalls tendenziell Bay-ObLG, Urt. v. 19.2.2001 – 5 Z RR 3/00 –, BayVBl. 2001, 504).

Art. 74 Abs. 5 a. F. ist gegenstandslos. Er bestimmte, dass, ist die Gemeinde zugleich Genehmigungsbehörde, die Abs. 2 bis 4 entsprechend für das Widerspruchsverfahren gelten. Dem lag zum einen die ältere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zugrunde, nach der zwar die Gemeinde, die zugleich Genehmigungsbehörde ist, nicht ein „Einvernehmen mit sich selbst“ herzustellen hatte (seit BVerwG, Urt. v. 06.12.1967 – IV C 94.66 –, BVerwGE 28, 268), aber gegenüber der staatlichen Widerspruchsbehörde über eine „einvernehmensartige“ wehrfähige Rechtsposition verfügte (seit BVerwG, Urt. v. 11.11.1968 – IV B 55.68 –, DÖV 1969, 146). Diese Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht aufgegeben (BVerwG, Urt. v. 19.08.2004 – 4 C 16.03 –, BVerwGE 121, 339), sodass ein Bedürfnis für die Regelung dieser Fallkonstellation nicht mehr besteht.

Zu § 1 Nr. 50 (Art. 72)

a) Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. wird redaktionell an § 72 Abs. 1 MBO angepasst. Halbsatz 2 ist in Art. 62 Abs. 2 aufgegangen. Das Prüfprogramm ist nunmehr in Art. 66 und 67 geregelt, sodass die Beschränkungen des Prüfprogramms enthaltenden bisherigen Sätze 2 und 3 entfallen. Da nach der

Änderung des § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) nicht mehr gewährleistet ist, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung bei baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben (vgl. Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG) ausschließlich im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten ist, sondern auch Fälle denkbar sind, in denen die Umweltverträglichkeitsprüfung ganz oder teilweise im Baugenehmigungsverfahren geleistet werden muss, war der neue Satz 2 anzufügen; eine Veränderung der materiellrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben geht damit – wegen der allein verfahrensrechtlichen Bedeutung der Umweltverträglichkeitsprüfung – nicht einher. Der Verweis auf die „hierfür geltenden Vorschriften“ schließt die verfahrensrechtlichen Regelungen des Abschnitts III des Fünften Teils des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) ein.

- b) Abs. 5 entspricht § 72 Abs. 6 MBO. Als weitere Voraussetzung des Baubeginns fordert über die bisherige Fassung hinausgehend systemgerecht Nr. 2, dass – neben der Baubeginnsanzeige nach Abs. 7 (Nr. 3) – erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen nach Art. 68a Abs. 3 der Bauaufsichtsbehörde vorliegen müssen, um die Einhaltung der jeweiligen Anforderungen sicherzustellen.
- c) Redaktionelle Anpassung (entsprechend § 72 Abs. 7 Satz 2 MBO).
- d) Redaktionelle Folgeänderung (übereinstimmend mit § 72 Abs. 8 MBO).

Zu § 1 Nr. 51 (Art. 73 bis 77)

Art. 73 entspricht in der Sache Art. 77 a. F. (Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung). Beibehalten werden – abweichend von § 73 MBO – die jeweils längeren Geltungsdauern der Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung und deren Verlängerungen sowie die klarstellende Regelung in Abs. 1 Halbsatz 2, dass die Einlegung eines Rechtsbehelfs den Lauf der Geltungsdauer bis zur Unanfechtbarkeit der Genehmigung hemmt.

Art. 74 entspricht in der Sache Art. 76 a. F. (Teilbaugenehmigung) und ist lediglich redaktionell an § 74 MBO angepasst worden. Beibehalten wird jedoch die (möglicherweise nur klarstellende) Regelung in Satz 1 Halbsatz 2, dass eine Teilbaugenehmigung auch für die Errichtung einer baulichen Anlage unter Vorbehalt der künftigen Nutzung erteilt werden kann, wenn und soweit die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlage nicht von deren künftiger Nutzung abhängt.

Art. 75 (Vorbescheid) sah bisher – jedenfalls seinem Wortlaut nach – eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. Da auf die Baugenehmigung selbst ein Rechtsanspruch besteht (Art. 72 Abs. 1), ist nicht ersichtlich, weshalb hinsichtlich der Erteilung des auf einzelne Fragen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens beschränkten Vorbescheids ein bauaufsichtliches Ermessen bestehen soll. Satz 1 räumt daher dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis. Im Übrigen entspricht Art. 75 in der Sache der bisherigen Fassung; die Vorschrift ist in einem Absatz zusammengefasst und geringfügig redaktionell – unter weitgehender Angleichung an § 75 MBO – verändert. Das Schriftformerfordernis für den Vorbescheidsantrag ergibt sich bereits aus Satz 4 i. V. m. Art. 68c Abs. 1 Satz 1. Beibehalten wurden – abweichend von § 75 MBO – die weiter reichende Verlängerungsmöglichkeit und die Möglichkeit, nach Satz 4 Halb-

satz 2 von der Anwendung der Vorschriften über die Nachbarbeteiligung abzusehen.

Art. 76 (Genehmigung fliegender Bauten) entspricht – abgesehen von vereinzelt redaktionellen Änderungen – Art. 85 a. F.

Art. 77 (Bauaufsichtliche Zustimmung) schließt eng an Art. 86 a. F. an, dessen Grundstruktur von § 77 MBO übernommen worden ist.

Abs. 1 entspricht – abgesehen von geringfügigen redaktionellen Veränderungen – Art. 86 Abs. 1 a. F.

Abs. 2 Satz 1 ist gegenüber der derzeitigen Fassung unverändert. In Satz 2 wird das Prüfprogramm an dasjenige im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 66 Satz 1) angeglichen. Da bei Abweichungen von drittschützenden Vorschriften bei Widersprechen der Gemeinde und/oder fehlender Nachbarzustimmung Regelungsbedarf im Verhältnis zur Gemeinde und/oder zu den Nachbarn besteht, werden in das Prüfprogramm durch Satz 3 Halbsatz 1 Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften einbezogen, auch soweit sie von Satz 2 nicht erfasst werden. Halbsatz 2 stellt – ohne Veränderung der bisherigen Rechtslage – ausdrücklich klar, dass es im Übrigen für die Zulassung von Ausnahmen, Befreiungen (§ 31 BauGB) und Abweichungen (Art. 68b) keiner bauaufsichtlichen Entscheidung (der Regierung als Zustimmungsbehörde) bedarf. Sätze 4 und 5 bleiben unverändert.

Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 weist die Verantwortlichkeit für den Unterhalt der baulichen Anlagen der Baudienststelle nur noch insoweit zu, wie sie ihr vom Nutzer – dem für die Anlage primär sicherheitsrechtlich Verantwortlichen – übertragen wird. Die neue Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Nutzer öffentlicher Bauten in zunehmendem Maße selbst Maßnahmen des Bauunterhalts vornehmen oder vornehmen lassen, sodass die Verantwortlichkeit für den jeweils gegebenen Unterhaltungszustand des Gebäudes von der Baudienststelle nicht mehr wahrgenommen und getragen werden kann. Vom Nutzer wird daher gefordert, dass er insoweit eine unzweideutige, klare Entscheidung trifft. Sätze 2 und 3 entsprechen – von redaktionellen Änderungen abgesehen – der bisherigen Gesetzesfassung.

In Abs. 4 ist lediglich der „Bundesgrenzschutz“ durch die „Bundespolizei“ ersetzt worden.

Der bisherige Art. 86 Abs. 5 ist entbehrlich, weil es für die Eröffnung des Anwendungsbereichs der Vorschrift nicht mehr auf die Bauherreneigenschaft des Bundes, eines Landes oder eines Bezirks ankommt, sondern nur noch auf die Übertragung der Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung auf die Baudienststelle.

Abs. 5 Satz 1 der Neufassung eröffnet das Zustimmungsverfahren auch den Landkreisen und Gemeinden, sofern sie über eine qualitativ derjenigen einer Baudienststelle entsprechende personelle Besetzung verfügen, und damit insbesondere auch die Möglichkeit des genehmigungsfreien Bauens nach Abs. 1 Satz 3, die dann bei den Gemeinden allein noch von der Nachbarzustimmung abhängt. Das ist gerechtfertigt, weil die Vorschrift nicht mehr an die staatliche Bauherreneigenschaft anknüpft, sodass sich die bisherige, damit begründete Beschränkung nicht mehr aufrechterhalten lässt. Zuständig bleibt allerdings – an Stelle der Regierung – wegen ihrer Orts- und Sachnähe die untere Bauaufsichtsbehörde, die ggf. auch die Gemeinde selbst sein kann.

Zu § 1 Nr. 52 (Abschnitt IV)

Vgl. oben zu § 1 Nr. 31.

Zu § 1 Nr. 53 (Art. 78 bis 80)

Art. 78 (Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte) entspricht unverändert Art. 80 a. F.

Art. 79 (Einstellung von Arbeiten) fasst – im Anschluss an § 79 MBO – Art. 81 a. F. (BauEinstellung) ohne wesentliche Veränderungen in der Sache neu und berücksichtigt in Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. b besonders das planabweichende Bauen bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben.

Art. 80 (Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung) entspricht im Wesentlichen Art. 82 a. F. (Baubeseitigung), ist aber redaktionell an § 80 MBO angepasst. Beibehalten wird – über § 80 MBO hinaus – die seit jeher in Satz 3 enthaltene Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, die Stellung eines Bauantrags zu verlangen.

Zu § 1 Nr. 54 (Abschnitt V)

Vgl. oben zu § 1 Nr. 31.

Zu § 1 Nr. 55 (Art. 81 und 82)

Art. 81 (Bauüberwachung) und 82 (Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung) entsprechen in der Zielsetzung Art. 78 (Bauüberwachung) und Art. 79 a. F. (Fortführung der Bauarbeiten und Benutzung der baulichen Anlage), sind aber weitgehend überarbeitet und entsprechen §§ 81 f. MBO.

Die bisher in Art. 78 a. F. enthaltene Vorschrift über die Bauüberwachung übernimmt in Abs. 1 den in Art. 78 Abs. 1 Satz 1 a. F. geregelten Grundsatz der bauaufsichtlichen Überwachungsbefugnis. Die besondere Befugnisnorm des Art. 78 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist wegen der umfassenden Befugnisse aus Satz 1 entbehrlich. Die Befugnis aus Satz 3 a. F. findet sich nun in Abs. 3.

Abs. 2 bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in Art. 68a angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher (Präventiv-) Prüfungen. Dabei bedarf es einer gesonderten Regelung der Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde mit Rücksicht auf die bereits in Abs. 1 enthaltene Ermächtigung nicht.

Satz 1 enthält den Grundsatz, dass der Prüfingenieur, das Prüfamnt oder der Prüfsachverständige die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwacht. Mit der Wendung „... des von ihm geprüften oder bescheinigten ...“ bautechnischen Nachweises wird klargestellt, dass der die Nachweise prüfende Prüfingenieur, das Prüfamnt oder der die Nachweise bescheinigende Prüfsachverständige – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Verordnung nach Art. 90 Abs. 2 – jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat. Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung – ggf. auch der Verzicht darauf im Einzelfall – ist in der Verordnung nach Art. 90 Abs. 2 zu regeln.

Während hinsichtlich der Standsicherheit eine Überwachung der Bauausführung – unbeschadet der allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse – nur für den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips gesondert regelungsbedürftig erscheint und das ausnahmsweise Ausreichen einer Überwachung durch den Tragwerksplaner an Stelle des Prüfingenieurs ggf. in der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 2 zu regeln wäre, sieht Satz 2 unterhalb der Schwelle des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich des Brandschutzes bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 – ausgenommen (korrespondierend mit Art. 68a Abs. 2 Satz 3) Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, bei denen nach Art. 68a Abs. 3 Satz 3 Nrn. 1 und 2 das Vier-Augen-Prinzip gilt – die „Bestätigung“ der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung

durch den Nachweisersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten vor. Diese abweichende Regelung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Anforderungen für die Gebäudeklasse 4 so reduziert wurden, dass es besonders darauf ankommt, dass sie eingehalten worden sind, insbesondere bei der Holzbauweise. Personenidentität zwischen Nachweisersteller und überwachender Person ist insoweit aus Gründen der Baupraxis nicht zu fordern. Um die Unterscheidung zwischen Prüfsachverständigen und überwachenden Fachplanern nicht zu verwischen, sollen Letztere nicht Bescheinigungen ausstellen, sondern die ordnungsgemäße Bauausführung „bestätigen“.

Satz 3 enthält eine auch in ihren Rechtswirkungen Art. 68a Abs. 4 Satz 2 entsprechende materielle Legalitätsfiktion und entspricht insofern Art. 78 Abs. 2 a. F.

Abs. 3 entspricht Art. 57 Abs. 3 Sätze 2 und 3 a. F.

Abs. 4 nimmt Art. 78 Abs. 1 Satz 3 a. F. auf, Abs. 5 das bisher in Art. 78 Abs. 6 a. F. enthaltene Anliegen. Die Rohbaufertigstellungsanzeige (vgl. bisher Art. 78 Abs. 3 Sätze 1 bis 3) ist entbehrlich, weil die Rohbaufertigstellung für die allgemeine bauaufsichtliche Überwachung keinen (besonders) geeigneten Anknüpfungzeitpunkt darstellt, sich für ein Bauvorhaben auch nicht immer einheitlich festlegen lässt und der Zeitpunkt für den prüfenden Zugriff auch von demjenigen der Rohbaufertigstellung abweichen kann, sodass eine flexible Handhabung geboten ist. Dem Anliegen des Art. 78 Abs. 4 a. F. wird nunmehr durch Art. 82 Abs. 3 Rechnung getragen. Art. 78 Abs. 5 a. F. wird von Art. 82 Abs. 1 Satz 1 aufgenommen.

Art. 82 knüpft zwar an Art. 79 a. F. an, konzipiert diese Regelung aber weitestgehend neu. Art. 78 f. a. F. waren durch ein System von – wenngleich jeweils im Ermessen stehenden – Bauabnahmen charakterisiert, für welche die vom Bauherrn zu erstattenden Anzeigen (Rohbaufertigstellungsanzeige, Fertigstellungsanzeige, seit 1998 in Bayern Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme an Stelle der Fertigstellungsanzeige) lediglich einen Anstoß gaben. Dieses – an bestimmten Einschnitten in der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit vor allem an bautechnischen Kontrollaspekten orientierte – System verliert seine Berechtigung in dem Maße, in welchem bei kleineren und einfacheren Bauvorhaben die Verantwortung von vornherein der Sphäre des Bauherrn zugewiesen und im Übrigen Prüfsachverständige und Prüfsachverständige (auch) zur Überwachung der Bauausführung eingeschaltet werden. Die für die bauaufsichtsbehördliche Bauüberwachung stets verbleibenden Gegenstände – etwa die mit den in einer Baugenehmigung festgeschriebenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben übereinstimmende Bauausführung – stehen mit diesen Phasen der Verwirklichung eines Bauvorhabens in keinem Zusammenhang und werden schon gegenwärtig außerhalb der formalisierten Bauabnahmen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung abgearbeitet. Art. 82 ersetzt daher das bisherige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen die Einhaltung der vormals abnahmebedürftigen Anforderungen nachgewiesen wird.

Abs. 1 Satz 1 trägt – abweichend von der Rohbaufertigstellungsanzeige und -abnahme nach Art. 78 Abs. 3 a. F. – einmal dem Umstand Rechnung, dass sich Zeitpunkte im Ablauf des Bausehens, zu denen zweckmäßigerweise die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung im Hinblick auf bestimmte (namentlich bautechnische) Anforderungen überprüft wird, sachgerecht nicht abstrakt-generell festlegen lassen. Ferner wird der Bauaufsichtsbehörde, dem Prüfsachverständigen, dem Prüfsachverständigen die Entscheidung darüber überlassen, ob bei Abschluss oder vor Beginn bestimmter Bauarbeiten überhaupt Maßnahmen der Bauüberwachung vorgenommen werden sollen. Satz 2 bestimmt

für diesen Fall, dass die Bauarbeiten erst fortgesetzt werden dürfen, wenn die Bauaufsichtsbehörde, der Prüfsachverständige, der Prüfsachverständige dem zugestimmt hat. Die Regelung ist bußgeldbewehrt (Art. 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12).

Abs. 2 Satz 1 verpflichtet den Bauherrn, die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, insbesondere um ihr eine Kontrolle des Vorliegens der Benutzbarkeitsvoraussetzungen nach Satz 3 zu ermöglichen, die den bereits bisher in Art. 79 Abs. 3 geregelten entsprechen.

Nach Satz 2 Nrn. 1 und 2 sind mit der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme – soweit für das jeweilige Bauvorhaben erforderlich – die Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Bauausführung im Sinn des Art. 81 Abs. 2 Satz 1, nach Nr. 3 ferner die Bestätigungen nach Art. 81 Abs. 2 Satz 2 vorzulegen.

Abs. 3 flankiert die Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach Art. 63 Abs. 1 Nr. 2 und nimmt das sachliche Anliegen des Art. 78 Abs. 4 a. F. auf.

Zu § 1 Nr. 56 (Art. 83 bis 88)

Art. 83 a. F. (Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen) ist in Art. 60 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 aufgegangen. Die bisherige Regelung des Art. 84 a. F. über die Bekanntgabe von Bauvorhaben ist entbehrlich. Sie belastet Gemeinden und untere Bauaufsichtsbehörden mit Auskunftsbegleichen der für die Bauindustrie tätigen Werbewirtschaft und dient allein deren Interessen, deren Förderung nicht Sache des Bauordnungsrechts ist. Die Genehmigung fliegender Bauten (Art. 85 a. F.) ist nunmehr in Art. 76 geregelt, die von Art. 86 a. F. thematisierte Frage der Bauvorhaben öffentlicher Bauherrn in Art. 77. Den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 87 a. F.) regelt nunmehr Art. 62a, die Grundrechtseinschränkung (Art. 88 a. F.) enthält Art. 60 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2.

Zu § 1 Nr. 57 (Siebenter Teil)

Redaktionelle Folgeänderung.

Zu § 1 Nr. 58 (Art. 89 und 90)

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten (Art. 89) sind im Wesentlichen unverändert, werden aber insbesondere den Eigentümlichkeiten des neu ausgestalteten Verfahrensrechts angepasst und präzisiert. Art. 89 Abs. 1 Nr. 3 a. F. wurde aufgrund der geringen praktischen Bedeutung gestrichen.

Art. 90 (Rechtsverordnungen) ist in einer Reihe von Einzelheiten den Neuregelungen im Übrigen angepasst worden und entspricht weitestgehend § 85 MBO. Soweit Rechtsverordnungen bereits bisher nur durch die Staatsregierung mit Zustimmung des Landtags erlassen werden konnten, wird nunmehr – unter gleichzeitiger Aufgabe des Zustimmungsvorbehalts – das Staatsministerium des Innern zum Verordnungserlass ermächtigt. Dies findet seine Rechtfertigung darin, dass der durch § 1 Nr. 75 Buchst. f bis g des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren vom 12. April 1994 (GVBl S. 210) geschaffene Zustimmungsvorbehalt mit dem experimentellen Charakter insbesondere des neuen privaten Sachverständigenwesens begründet worden war. Dieses ist inzwischen hinreichend erprobt; die ihm – nunmehr – zugrunde liegende Verordnung über die verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen (Sachverständigenverordnung – SVBau) vom 24. September 2001 (GVBl S. 578) wird auch in der Folge des vorliegenden Gesetzentwurfs in

der Sache nicht mehr grundlegend umzustrukturieren sein, so dass es einer parlamentarischen Begleitung nicht mehr bedarf.

Abs. 1 entspricht weitgehend Abs. 1 a. F. Die Ermächtigung in Satz 1 Nr. 1 erstreckt sich nur noch auf die nähere Bestimmung der Anforderungen der Art. 4 bis 46, da Art. 51 keine materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Stellplätze und Garagen mehr enthält und deshalb für diese in Nr. 3 eine neue, gesonderte Ermächtigungsgrundlage geschaffen wurde. Satz 1 Nr. 2 entspricht – redaktionell verkürzt – Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a. F. und erlaubt – über die bloße Konkretisierung von Anforderungen auf der Grundlage der Ermächtigung in Satz 1 Nr. 1 hinausgehend – die von den bauordnungsrechtlichen Standardvorschriften abweichende (namentlich auch erleichternde) Regelung von Anforderungen an Feuerungsanlagen. Nr. 4 entspricht – nur redaktionell verändert – Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a. F.. Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a. F. ist mit Rücksicht auf die bereits in Nr. 1 enthaltene Ermächtigung und die durch das neue Brandschutzkonzept vorgenommenen Erleichterungen entbehrlich. Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 entspricht – lediglich redaktionell verändert – in der Sache der bisherigen Fassung. Die neue Nr. 6 ergänzt Nrn. 5 und 6. Satz 2 entspricht der bisherigen Fassung.

Der neue Abs. 2 enthält die erforderlichen Ermächtigungen zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prüfmänner, der Prüfingenieure und der Prüfsachverständigen. Satz 1 enthält eine Legaldefinition der Prüfingenieure und Prüfmänner einerseits (Nr. 1), der Prüfsachverständigen andererseits (Nr. 2). Satz 2 zählt die wesentlichen Regelungsgegenstände auf. Satz 3 eröffnet in Nr. 1 für den Bedarfsfall die Möglichkeit einer Überleitung vorhandener Behördenstrukturen in das System der Prüfsachverständigen. Nr. 2 ermächtigt zu einer Übergangsregelung für die Beibehaltung bauaufsichtlicher Prüfungen bis zur Anerkennung einer ausreichenden Anzahl von Prüfsachverständigen für die jeweiligen Fachbereiche. Nr. 3 ermächtigt zu einer entsprechenden Überleitungsregelung für den qualifizierten Tragwerks- und Brandschutzplaner (Art. 68a Abs. 2 Sätze 1 und 3).

Abs. 3 entspricht – mit den erforderlichen redaktionellen Anpassungen – Abs. 11 a. F.

Abs. 4 entspricht in der sachlichen Zielsetzung der bisherigen Fassung. Im Rahmen der auf dieser Ermächtigungsgrundlage zu erlassenden Verordnung ist auch der Kriterienkatalog zu regeln, den der Tragwerksplaner für die Beurteilung der Erforderlichkeit einer Prüfung des Standsicherheitsnachweises in Art. 68a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 zugrunde zu legen hat. Die Ermächtigungsgrundlage für die Forderung von Bauvorlagen (Nr. 1) erstreckt sich auch auf die Anzeige nach Art. 63 Abs. 5 Satz 2 und die Genehmigungs-freistellung nach Art. 64.

Abs. 5 fasst die bisher in Abs. 2 und 7 a. F. enthaltenen bauproduktenrechtlichen Verordnungsermächtigungen sowie die Ermächtigung zur Übertragung der Zuständigkeit bei fliegenden Bauten nach Abs. 8 a. F. zusammen und ergänzt sie: Zusätzlich enthält nunmehr Nr. 1 eine Ermächtigung, die Zuständigkeit für die Zustimmung im Einzelfall (Art. 22) – einschließlich des Verzichts darauf – auf unmittelbar dem Staatsministerium des Innern nachgeordnete Behörden zu übertragen.

Abs. 6 entspricht – redaktionell verändert – Abs. 3 a. F. Abs. 6 a. F. enthielt eine Reihe von Ermächtigungen, durch Rechtsverordnung Regelungen zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung des bauaufsichtlichen Verfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden zu treffen, darunter auch Regelungen über Sachverständige. Insgesamt handelte es sich um eine breit angelegte Experimentierklausel, auf die verzichtet wird, auch um zu unterstreichen, dass mit der vorliegenden Novellierung der

BayBO insoweit ein Endpunkt der Experimentierphase im Rahmen der Bauordnungsreform gesetzt werden soll.

Abs. 7 übernimmt die bisher in Art. 92 a. F. enthaltene Ermächtigung.

Abs. 9 a. F. ist in Abs. 2 aufgegangen. Abs. 10 a. F. entfällt wegen des ersatzlosen Entfallens des Art. 66 a. F.

Zu § 1 Nr. 59 (Art. 91)

- a) aa) Die Änderung stellt – im Anschluss an die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVG, Urt. v. 16.12.1996 – 14 B 93.2981 –, NVwZ 1998, 205) – die Zuordnung der örtlichen Bauvorschriften zum eigenen Wirkungskreis klar.
- bb) Die Einfügung stellt klar, dass die örtliche Bauvorschrift ein Verbot von Werbeanlagen nur aus ortsgestalterischen Gründen festlegen kann, insbesondere in Abgrenzung zum Bauplanungsrecht.
- cc) Nr. 3 entspricht hinsichtlich der Kinderspielplätze im Sinn des Art. 8 Abs. 2 der bisherigen Fassung. Im Übrigen geht die Ermächtigung der bisherigen Fassung teilweise in den neuen Nrn. 4 und 5 auf, im Übrigen ist sie wegen der allgemeinen Ermächtigung der Nr. 1 entbehrlich.

Nr. 4 enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 1 Nr. 25).

Nr. 5 nimmt Teile der Ermächtigung aus Nrn. 3 und 4 a. F. auf.

- dd) Nr. 6 entspricht in der Sache Nr. 5 a. F., stellt aber insbesondere klar, dass die Ermächtigung lediglich die Regelung einer abweichenden Abstandsflächentiefe gestattet, nicht aber die Einführung eines von Art. 6 grundsätzlich abweichenden Abstandsflächensystems; ferner werden die Grenzen der gemeindlichen Gestaltungsfreiheit mit Blick auf Belichtung und Brandschutz klarstellend festgeschrieben. Die Neufassung erlaubt die Festlegung abweichender – hier: größerer – Abstandsflächen auch zur Verbesserung der Wohnqualität, d. h. vor dem Hintergrund des Schutzziels des Abstandsflächenrechts: der Belichtung. Da das Abstandsflächenrecht mit diesem Schutzgut – soweit ersichtlich unstrittig – eine Materie des Landesrechts ist, die in keinem kompetenziellen Spannungsverhältnis zur Bundeskompetenz für das Bodenrecht (Art. 74 Nr. 18 GG) steht, bestehen gegen eine solche Erweiterung der Ermächtigung auch vor dem Hintergrund der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Verhältnis von Bauordnungs- und Bauplanungsrecht (BVerwG, Beschl. v. 31.05.2005 – 4 B 14.05 –, ZfBR 2005, 559) keine Bedenken.

Nr. 7 entspricht Art. 91 Abs. 2 Nr. 3 a. F.

- b) Die bisher im Übrigen in Abs. 2 a. F. enthaltenen Regelungen sind entbehrlich. Die Möglichkeit, eine über die Grundregelungen in Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 hinausgehende Genehmigungspflicht für Werbeanlagen einzuführen, ist nicht erforderlich, da die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach Abs. 1 Nrn. 1 und 2 entsprechende Regelungen schaffen kann und bei Abweichungen auf die Werbeanlagen über ihre neue Zuständigkeit nach Art. 68b Abs. 3 Satz 1 einen „genehmigungsartigen“ Zugriff erhält. Für die nachträgliche Forderung, Kinderspielplätze zu schaffen, enthält Art. 8 Abs.

2 Satz 3 eine ausreichende Ermächtigungsanlage, die einer – zudem mit Rücksicht auf Bestandsschutzaspekte problematischen – flankierenden Regelung durch örtliche Bauvorschrift nicht bedarf; hinsichtlich der Stellplätze ist der Anknüpfungspunkt im materiellen Recht entfallen. Dasselbe gilt für Nr. 4 a. F. Nr. 5 a. F. ist durch die Möglichkeiten der Bauleitplanung hinreichend abgedeckt, sodass es keiner Parallelermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften bedarf. Die Ermächtigung in Nr. 6 a. F. ist in Nr. 4 aufgegangen. Im Übrigen handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu § 1 Nr. 60 (Art. 92)

Art. 92 a. F. (Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch und anderen Bundesgesetzen) ist in Art. 90 Abs. 7 aufgegangen.

Zu § 1 Nr. 61 (Siebenter Teil)

Redaktionelle Folgeänderung.

Zu § 1 Nr. 62 (Achter Teil)

Redaktionelle Folgeänderung.

Zu § 1 Nr. 63 (Art. 94)

Abs. 1 legt fest, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Gesetzes bereits eingeleitete Genehmigungsverfahren das bisher geltende Recht Anwendung findet, soweit der Bauherr nicht gegenüber derjenigen Stelle, bei welcher der Bauantrag jeweils anhängig ist, das neue Recht wählt.

Abs. 2 legt diesen Grundsatz entsprechend für bereits eingeleitete Genehmigungsfreistellungen fest, verzichtet aber auf ein – sachlich weitestgehend bedeutungsloses – Wahlrecht für den Bauherrn.

Abs. 3 und 4 enthalten Bestandsschutzregelungen für die nach bisherigem Recht bautechnisch Nachweisberechtigten.

Abs. 5 eröffnet – entsprechend Abs. 1 – den Landkreisen und Gemeinden ein Verfahrenswahlrecht.

Abs. 6 stellt klar, dass die Geltung auf früheren bauordnungsrechtlichen Rechtsgrundlagen erlassener örtlicher Bauvorschriften durch die Novelle unberührt bleibt (Halbsatz 1), jedoch auf der Grundlage von Ausschluss- oder Beschränkungssatzungen für Stellplätze nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F. nicht mehr Stellplatzablösung nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 a. F. gefordert werden kann; vielmehr wirken sich diese Satzungen nunmehr lediglich durch eine Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze – ggf. auf Null – aus.

Abs. 7 enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in Art. 2 Abs. 5 a. F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO behoben ist.

Zu § 2

(Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG)

Zu § 2 Nr. 1 (Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht wird an die Änderung des BayStrWG angepasst.

Zu § 2 Nr. 2 (Art. 21)

Art. 21 BayStrWG regelt bereits in der geltenden Fassung den Fall des Zusammentreffens einer straßenverkehrsrechtlichen Erlaubnis bzw. Ausnahmegenehmigung für eine übermäßige, d. h. über den Gemeingebrauch hinausgehende Straßenbenutzung mit einer öffentlich-rechtlichen Sondernutzungserlaubnis.

Zweck der Neuregelung ist eine Verfahrenskonzentration auch in den Fällen, in denen nach den baurechtlichen Vorschriften eine Baugenehmigung erforderlich ist und zugleich nach Straßenrecht eine erlaubnispflichtige Sondernutzung vorliegt, weil mit dem Vorhaben eine öffentliche Straße über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen wird (z.B. Freischankflächen, ortsfeste Verkaufsstände). Die Vorschrift will auch in diesen Fällen parallele Verwaltungsverfahren vermeiden und im Außenverhältnis zum Bürger die Entscheidungskompetenz über beide Bereiche bei der Bauaufsichtsbehörde konzentrieren. Sie dient damit der Verwaltungsvereinfachung. Die Belange der sonst für die Sondernutzungserlaubnis zuständigen Behörde (im Regelfall die Gemeinde, ggf. unter Einbeziehung der Straßenbaubehörde, vgl. Art. 18 Abs. 1 BayStrWG) werden durch die vorgeschriebene Beteiligung gewahrt. Dabei wird klargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde an das Einvernehmen der sonst für die Sondernutzungserlaubnis zuständigen Behörde gebunden ist. Dies ergibt sich bereits aus der geltenden Fassung des Art. 21 Satz 3 BayStrWG, wonach die für die Entscheidung zuständige Behörde die von der für die Sondernutzung zuständigen Behörde geforderten Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren in die Erlaubnis bzw. Genehmigung aufzunehmen hat. Dies impliziert, dass das Votum der letzteren Behörde dem Grunde nach für die nach außen entscheidende Behörde gleichfalls verbindlich ist. Der Sache nach ist dies notwendig, da für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis im Regelfall die Gemeinde zuständig ist, die hier im eigenen Wirkungskreis tätig wird.

Der Wegfall der Sondernutzungserlaubnis in diesen Fällen dient nur der Verfahrenskonzentration, materiell-rechtlich liegt eine straßenrechtliche Sondernutzung vor, die sich nach den Bestimmungen des Art. 18 Abs. 2 bis 6 BayStrWG richtet. Insbesondere darf die Sondernutzungserlaubnis (im Gegensatz zur Baugenehmigung) nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden (vgl. Art. 18 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG).

Einer Sondernutzungserlaubnis bedarf es demnach nicht, wenn für den Benutzungstatbestand eine Baugenehmigung erforderlich ist. Das bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde zugleich die Sondernutzung erlaubt.

Zu § 3

(Inkrafttreten, Ermächtigung zur Neubekanntmachung)

Abs. 1 legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fest.

Abs. 2 regelt abweichend hiervon ein früheres Inkrafttreten von Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen (Nr. 1) und bestimmten örtlichen Bauvorschriften (Nr. 2), um eine rechtzeitige Anpassung des untergesetzlichen Normenwerks an die neue Rechtslage zu ermöglichen.

Abs. 3 enthält die Ermächtigung zur Neubekanntmachung der BayBO.