

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 00 36 • 80535 München

Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden
Prüfämter
Prüfingenieure
Prüfsachverständige

PER E-MAIL

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB4-4101-065/02	Bearbeiterin	München 13.12.2007
	Telefon / - Fax	Zimmer	E-Mail

Vollzugshinweise zur BayBO 2008

0. Vorbemerkungen

0.1 Allgemeines

Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBI S. 499, neu bekannt gemacht 14. August 2007, GVBI S. 588) hat die Bayerische Bauordnung (BayBO) zum dritten Mal seit 1994 tiefgreifend umgestaltet. Die Neufassung der BayBO tritt am 01.01.2008 in Kraft. Dieses Rundschreiben gibt Hinweise zum Vollzug des neuen Rechts.

• • •

0.2

Rechtsverordnungen

Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen wurden an die Neufassung der BayBO angepasst. Die neue Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vom 10. November 2007 (GVBl S. 792), die Verordnung über die Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) vom 29. November 2007 (GVBl S. 829), die die BauPrüfV, die SVBau und die GebOP zu einer Verordnung zusammenfasst, sowie die Feuerungsverordnung (FeuV) vom 11. November 2007 (GVBl S. 800) treten am 01.01.2008 in Kraft. Gleiches gilt für die Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen und Änderungsverordnungen vom 29. November 2007 (GVBl S. 847). Diese Verordnungen enthalten im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen an die Neufassung der BayBO sowie Anpassungen an die Systematik der BayBO 2008.

0.3

Technische Baubestimmungen

Die Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln ist in der Fassung 2008 mit Bekanntmachung vom 27. November 2007 aktualisiert worden (AllMBl Nr. 13 vom 12. Dezember 2007). Sie enthält als Neufassungen die Leitungsanlagen-Richtlinie, Lüftungsanlagen-Richtlinie, Systemböden-Richtlinie und HFH-Holzbau-Richtlinie, die auf die Brandschutzvorschriften der BayBO 2008 abgestimmt sind. Im Übrigen wurden Anlagen an die Neufassung der BayBO angepasst.

04.

Vordrucke

Die der BayBO 2008 angepassten Vordrucke sind in AllMBl Nr. 14 vom 28. Dezember 2007 veröffentlicht.

Der Aufbau der nachfolgenden Vollzugshinweise folgt dem des Gesetzes. Die Teilziffern (Tz.) orientieren sich an der gesetzlichen Systematik (Artikel, Absatz, Satz, Nr., Buchstabe), so dass z. B. 62.3.1.2.1 Hinweise zu Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a enthält. Artikel ohne Gesetzesangabe sind solche der BayBO 2008.

2. Begriffe

2.3.1 Die Einstufung in Gebäudeklassen ist mit Ausnahme der Zuordnung der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude nutzungsneutral. Sie ist von der Einstufung des Gebäudes als Sonderbau unabhängig; diese richtet sich allein nach Abs. 4.

2.3.1.1.1 Freistehend sind Gebäude, wenn sie nicht angebaut sind und zu anderen Gebäuden (mindestens) die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder derzeit erforderlichen Abstandsflächen einhalten; sie dürfen an eine Grundstücksgrenze nur angebaut sein, wenn an das Gebäude nicht angebaut werden kann oder darf. Der Anbau von nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b verfahrensfreien Garagen, auch bei Kettenbauweise, oder Nebengebäuden ohne Brandwandauforderung i.S.v. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 lässt die Zuordnung zur Gebäudeklasse 1 unberührt.

2.3.1.1.2 Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude setzen keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb i. S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus. Keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude sind die Wohngebäude eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs.

2.3.1.5 Unterirdisch ist ein Gebäude, das keine oberirdischen Geschosse, sondern nur Kellergeschosse hat (vgl. Art. 2 Abs. 7). Tiefgaragen als Teil eines Gebäudes teilen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudeteils.

2.3.2 Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche nach (plangemäßer) Fertigstellung des Bauvorhabens. Untergeordnete Geländeeinschnitte (z. B. Kellertreppen) bleiben außer Betracht. Die Berechnung des Mittels erfolgt wie bei Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO 1998.

2.4.3 In Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 ist gegenüber der früheren Fassung (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 4 BayBO 1998) klargestellt, dass sich die auf eine Fläche von 1600 m² abstellende Sonderbautengrenze nur auf Gebäude bezieht; auch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude sind Sonderbauten, wenn sie mehr als 1600 m² Fläche haben.

Neu ausgenommen sind Garagen, da sich insoweit die materiellrechtlichen Anforderungen aus der GaStellV ergeben und die Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise in Art. 62 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 geregelt sind. Deshalb sind auch Großgaragen (Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 13 BayBO 1998) keine Sonderbauten mehr.

2.4.4 Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 erfasst Verkaufsstätten auch unterhalb des Anwendungsbereichs der Vkv; die Fläche von 800 m² ist die Fläche i. S. des Art. 2 Abs. 6, nicht die in der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04) zur Abgrenzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs vom Nachbarschaftsladen zugrunde gelegte Fläche. Damit soll die Anwendung des vollen bauordnungsrechtlichen Prüfprogramms (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) auch auf solche kleineren Verkaufsstätten und damit die Möglichkeit eröffnet werden, im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 zu stellen und Erleichterungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 2 zuzulassen. Das erlaubt nicht die generelle Heranziehung der Anforderungen der Vkv.

In diesen Verkaufsstätten sind höhere Brandschutzanforderungen an Bauteile oder die Forderung von anlagentechnischem Brandschutz in der Regel nicht gerechtfertigt. Dagegen kommen ggf. Anforderungen an die Rettungswegführung oder –kennzeichnung und Betriebsvorschriften (z. B. das Gebot, während

des Betriebs die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten) in Betracht.

2.4.6 Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 erfasst Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen *bestimmt* sind. Nicht maßgeblich ist, ob die Räume von mehr als 100 Personen genutzt werden können.

2.4.8 Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 erfasst Gast- und Beherbergungsstätten unterhalb des Anwendungsbereichs der VStättV bzw. der BStättV; vgl. zunächst Tz. 2.4.4.

Für **Gaststätten** kommen als weitergehende Anforderungen in Betracht:

- Für Gasträume in Kellergeschossen zwei möglichst entgegengesetzt liegende Ausgänge, wovon ein Ausgang über einen anderen Gastraum führen kann,
- Kennzeichnung der Ausgänge mit Sicherheitszeichen,
- Gebot, während des Betriebs die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten,
- Toilettenräume für Besucher, getrennt für Damen und Herren.

Für **Beherbergungsstätten** kommen als weitergehende Anforderungen in Betracht:

- Kennzeichnung der Ausgänge mit Sicherheitszeichen,
- geeignete Einrichtungen zur Warnung von Gästen und Betriebsangehörigen,
- Gebot, die Rettungswege frei und Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten,
- Anbringen von Rettungswegplänen in Beherbergungsräumen.

2.4.10 Keine Tageseinrichtungen für Kinder i. S. der Sonderbautendefinition sind wohnartige Betreuungsformen mit bis zu fünf Kindern.

2.4.17 Die bisher in Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 16 2. Alternative BayBO 1998 enthaltenen Anlagen fallen inzwischen wieder im Wesentlichen in den Anwendungsbereich des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und sind damit wegen der Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG nicht mehr Gegenstand bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren.

2.4.18 Nr. 18 enthält einen neuen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren. Der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, in den übrigen Nummern abschließend umrissene Sonderbautatbestände zu erweitern.

2.5 vgl. Tz. 45.1.2

2.6 Soweit im Einzelnen nichts anderes bestimmt ist, erfolgt die Berechnung von Flächen analog DIN 277-1:

- die Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes ist die Fläche aller Grundrissebenen einschließlich deren konstruktiver Umschließung,
- die BGF einer Nutzungseinheit ist die Fläche aller Räume der Nutzungseinheit einschließlich deren konstruktiver Umschließung,
- die BGF eines Raumes ist die Fläche des Raumes einschließlich seiner konstruktiven Umschließung.

2.7.1 Zum (nicht mehr geregelten) Begriff des Vollgeschosses s. die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7.

3. Allgemeine Anforderungen

3.1.1 Die neue Anforderung „unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst“

stellt einen gesetzgeberischen Programmsatz dar, der in besonderen Fällen als Auslegungshilfe herangezogen werden kann, aber kein unmittelbar anwendbares Recht, auf das über das Verunstaltungsverbot (Art. 8) hinausgehende Anforderungen gestützt werden könnten (vgl. auch Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1).

3.2.3

Art. 3 Abs. 2 Satz 3 erlaubt Abweichungen von eingeführten Technischen Baubestimmungen ohne bauaufsichtliche Zulassungsentscheidung nur bei gleich- oder höherwertigen (technischen) Lösungen. Eine Abweichung von materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird von der Regelung auch dann nicht erfasst, wenn sie auch in einer Technischen Baubestimmung enthalten sind; in diesen Fällen ist eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 von den jeweiligen materiellrechtlichen Anforderungen erforderlich. Wird der Mindeststandard des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 unterschritten, ist eine Abweichung unzulässig (vgl. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1). Wird die Einhaltung einer Technischen Baubestimmung bauaufsichtlich oder durch einen Prüfsachverständigen geprüft (z. B. Industriebaurichtlinie, Holzbaurichtlinie), umfasst diese Prüfung auch die ggf. geplanten Abweichungen.

6. Abstandsflächen

6.1.3 An die Grenze gebaut werden darf auch dann, wenn dies nach § 31 BauGB zugelassen worden ist.

6.4.2 Geländeoberfläche kann (wie bisher) die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche sein. Für die bauaufsichtliche Bewertung ist zunächst die nach den Bauvorlagen (bzw. den bei der Genehmigungsfreistellung eingereichten Unterlagen) zugrunde liegende Geländeoberfläche maßgeblich, deren „Genehmigungsfähigkeit“ zu beurteilen ist. Dabei dürfen Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche nicht dazu dienen, die nachbarschützenden Zielsetzungen der Abstandsflächenvorschriften zu unterlaufen; eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche kommt daher nur in Betracht, wenn sie nachbarrechtlich irrelevant ist oder sich dafür rechtfertigende Gründe (ggf. unter ergänzender Heranziehung des Maßstabs des Art. 63 Abs. 1 Satz 1) finden lassen.

6.7 Bei der Satzung nach Art. 6 Abs. 7 handelt es sich nicht um eine örtliche Bauvorschrift i.S.v. Art. 81 Abs. 1, so dass diese Satzung auch nicht vom Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens umfasst ist (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1). Die Gemeinde erlässt die Satzung im übertragenen Wirkungskreis, so dass bei Abweichungen das Einvernehmen auch nicht in entsprechender Anwendung des Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderlich ist. Von den in Art. 6 Abs. 7 Nrn. 1 und 2 vorgesehenen Rechtsfolgen der Satzung kann die Gemeinde aufgrund dieser Ermächtigungsgrundlage keine abweichenden Regelungen treffen; hierzu muss sie auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 zurückgreifen.

6.8 Art. 6 Abs. 8 schließt die Zulassung nach der bisherigen Rechtslage, insbesondere der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässiger weiterer untergeordneter Bauteile im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) nicht aus.

6.8.1 Abstandsflächenirrelevant ist ein Dachüberstand grundsätzlich immer dann, wenn er orts- oder landschaftsüblich ist. Unabhän-

gig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z. B. Überdachung eines Kraftfahrzeugstellplatzes) haben.

6.9.1.1 „Gebäude“ (nicht mehr nur Nebengebäude) und Garagen sind nunmehr auch als Grenz- bzw. grenznahe Bebauung zulässig, wenn auf dem Baugrundstück ein Hauptgebäude, dem die Garage oder das sonstige Gebäude funktional zugeordnet werden kann, weder besteht noch errichtet werden kann. Freistehend ist das Gebäude nur, wenn es Abstandsflächen zu anderen Gebäuden einhält; die Privilegierung bezieht sich hier nur auf die Position des freistehenden Gebäudes zur Grenze. Die „Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von 42 m“ bezieht sich nur auf jeweils eine Grundstücksgrenze, nicht auf die Summe aller Grundstücksgrenzen.

6.9.1.2 Gebäudeunabhängig sind alle Solaranlagen, die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Flachdächern errichtet werden (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a Doppelbuchst. aa).

7.2 Das Entfallen der bisherigen Ablösungsregelung (Art. 8 Abs. 2 Sätze 2 ff. BayBO 1998) schließt nicht aus, dem Bauherrn, der einen notwendigen Kinderspielplatz nicht errichten kann, von dem Kinderspielplatzanforderung eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 zu erteilen, wenn er sich Zug um Zug zur (gänzlichen oder anteiligen) Herstellung und/oder Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verpflichtet.

24. Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

24.2.2.2 Die Beschreibung entspricht der bisherigen Forderung „in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen“ (Kurzbezeichnung „AB“ nach DIN 4102-2).

24.2.2.3 Die Brandschutzbekleidung muss der „Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – HFH HolzR (Fassung Juli 2004) entsprechen, die als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Sie setzt einen hohen Vorfertigungsgrad voraus. Als Verwendbarkeits-

nachweis ist nach Bauregelliste A Teil 2 Nr. 2.44 ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis erforderlich.

25 Tragende Wände und Stützen

25.1 Die Schutzzielbeschreibung im ersten Satz wird durch die Anforderungen im zweiten Satz hinsichtlich der verlangten Feuerwiderstandsfähigkeit konkretisiert. Zur Erfüllung des Schutzziels gehören ggf. weitere Maßnahmen, die im Gesetz nicht genannt sind, wie z. B. die entsprechende Ausbildung der die tragenden Wände aussteifenden und unterstützenden Bauteile, sofern das statische Konzept solche vorsieht.

Dieses Prinzip gilt auch für alle nachfolgenden Regelungen.

26 Außenwände

26.4 Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung in hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind z. B. Brandsperrn mindestens alle zwei Geschosse im Hinterlüftungsspalt. Eine Richtlinie mit geeigneten Maßnahmen ist in Vorbereitung.

27 Trennwände

27.4 Kann die Trennwand im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden, muss sie – wie bisher – an eine feuerwiderstandsfähige Rohdecke geführt werden, um ein Überlaufen des Brandes zu verhindern. Diese Decke, an die sonst keine Anforderung gestellt würde (vgl. Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1), muss in diesem Fall einschließlich ihrer Unterstützung und Aussteifung mindestens feuerhemmend sein.

Endet die Trennwand im Bereich einer Dachschräge und wird nicht bis unter die Dachhaut geführt, so gilt für den Anschluss an die Dachschräge die o. g. Anforderung sinngemäß; Umfang und Detailausbildung beantworten sich nach dem Schutzziel in Satz 1.

28 Brandwände

28.3.2.4 Nr. 4 enthält eine Spezialregelung für die Brandwand zwischen einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäude zum angebauten Wohngebäude oder Wohnteil. Ist der Betriebsteil nicht größer als 2000 m³, genügt danach eine feuerbeständige Wand, andernfalls ist eine Brandwand nach Satz 1 erforderlich. Die Erleichterungen in den Nrn. 2 und 3 kommen nur für innere Brandwände nach Abs. 2 Nr. 3 in Betracht.

28.11 Die Detailanforderungen an Brandwände gelten für Wände anstelle von Brandwänden (s. Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 Satz 2, Abs. 6) „entsprechend“, das heißt, sie können der Abstufung der Wand gegenüber der Brandwand entsprechend reduziert werden. Ggf. kommt auch ein Verzicht in Betracht, wenn das Schutzziel des Abs. 1 unter Berücksichtigung der verlangten Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand die Ausführung nicht erfordert.

29 Decken

29.2.2 Zur Erfüllung des Schutzziels in Abs. 1 Satz 1 gehören ggf. weitere Maßnahmen, wie z. B. die entsprechende Ausbildung der feuerbeständigen Decke aussteifenden und unterstützenden Bauteile, auch wenn an die Tragkonstruktion des Gebäudes nach Art. 25 Abs. 1 bzw. Art. 29 Abs. 1 ggf. eine geringere Anforderung gestellt ist.

29.3 Wird bei einem zweigeschossigen Dachgeschossausbau die Decke zwischen den Dachgeschossen nicht an eine Außenwand sondern an eine Dachschräge geführt, muss dieser Anschluss ebenfalls so hergestellt werden, dass er dem Schutzziel aus Art. 29 Abs. 1 Satz 1 genügt.

Das kann z. B. auch durch die (an sich nicht erforderliche) Ausbildung der Dachschräge im ersten Dachgeschoss in der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke erreicht werden.

30 Dächer

30.4.1 Unbedenklich sind jedenfalls **lichtdurchlässige Teilflächen** aus mindestens normalentflammbaren Baustoffen in der bisher nach Art. 33 Abs. 5 BayBO 1998 zulässigen Abmessung und Anordnung.

30.4.2 **Begrünte Bedachungen** sind z. B. in nachstehenden Ausführungen unbedenklich:

(1) Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten – das sind solche, die bewässert und gepflegt werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen.

(2) Dächer mit Extensivbegrünung durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen (z. B. Gras, Sedum, Eriken), wenn nachstehende Randbedingungen eingehalten werden:

(2.1) Es ist eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erds substrat) mit höchstens 20 Gew.-% organischer Bestandteile vorhanden. Für Begrünungsaufbauten, die dem nicht entsprechen (z. B. Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vegetationsmatten aus Schaumstoff), ist ein Nachweis nach DIN 4102 Teil 7 bei einer Neigung von 15° und im trockenen Zustand ohne Begrünung zu führen.

(2.2) Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, sind in Abständen von höchstens 40 m angeordnet und 30 cm über das begrünte Dach, bezogen auf Oberkante Substrat bzw. Erde, geführt. Sofern diese Wände nach Art. 28 Abs. 5 nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine 30 cm hohe Aufkantung aus nichtbrennbaren Baustoffen oder ein 1 m breiter Streifen aus massiven Platten aus nichtbrennbaren Baustoffen oder Grobkies.

(2.3) Vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit Öffnungen ist ein min-

destens 0,5 m breiter Streifen aus massiven Platten aus nichtbrennbaren Baustoffen oder Grobkies angeordnet, es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 m über Oberkante Substrat bzw. Erde hoch ist.

- (2.4) Bei aneinandergereihten, giebelständigen Gebäuden bleibt im Bereich der Traufe ein in der Horizontalen gemessener, mindestens 1 m breiter Streifen nachhaltig unbegrünt und wird mit einer Dachhaut aus nichtbrennbaren Baustoffen versehen.

31. Erster und zweiter Rettungsweg

31.3.2 In besonderen Einzelfällen (bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit) kann auch bei Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich sein (vgl. Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1).

33 Notwendige Treppenräume und Ausgänge

33.1.3.2 Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 lässt eine interne Treppe ohne Treppenraum unter den genannten Bedingungen zu. Diese Treppe ist von der Forderung des Art. 32 Abs. 3 (in einem Zug) ausgenommen. Die Regelung ermöglicht Maisonettelösungen auch im Dach, wenn die obere Ebene keinen Anschluss an die Haupttreppe des Gebäudes hat, jedoch anleiterbar ist (vgl. Art. 35 Abs. 3). Sie ist nicht auf Wohnnutzung beschränkt.

33.5.2 Die Bekleidung muss keine Brandschutzbekleidung im Sinne des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 sein.

33.6 Hinsichtlich der Anforderungen an die Dichtheit von Türen sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- „rauchdicht“ ist eine Tür, die nach DIN 18095 geprüft ist (auch Rauchschutztür, Rauchschutzabschluss);

- „dicht- und selbstschließend“ ist die im gesamten Gesetztext verwendete Anforderung an Feuerschutzabschlüsse; diese Anforderung wird in der Regel von allen Feuerschutztüren mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung erfüllt;
- „vollwandig, dicht- und selbstschließend“; diese Tür bedarf unverändert keines Verwendbarkeitsnachweises; es genügt eine Ausbildung stumpf einschlagend, gefälzt oder mit dreiseitig umlaufender Dichtung.

34 Notwendige Flure, offene Gänge

34.1.2.4 Die 400 m²-Teile größerer Nutzungseinheiten müssen hinsichtlich des Rettungswegsystems und der Trennwände mit echten Nutzungseinheiten vergleichbar sein. Sie müssen jeweils für sich über ein eigenes und unabhängiges Rettungswegsystem nach Art. 31 Abs. 1 verfügen. Die Benutzung des Rettungswegsystems einer anderen Nutzungseinheit oder die Flucht in eine benachbarte Nutzungseinheit sind nicht ausreichend.

34.4.4 Anstelle der bisher bedingt zulässigen Abweichung für Türen und lichtdurchlässige Flächen in Flurwänden ist nun eine Tür zulässig, die dicht schließt (ausgenommen Türen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss). Diese Erleichterung ist auf Türen beschränkt, im Übrigen muss die Flurwand einschließlich ggf. verglasten Flächen feuerhemmend, im Keller feuerbeständig sein.

34.6.2 Die Bekleidung muss keine Brandschutzbekleidung im Sinn des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 sein.

35 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

35.3.1 Für die Rauchableitung reicht in der Regel ein Fenster; die Entrauchung wird durch die Feuerwehr eingeleitet und durchgeführt.

35.4.1 Die Maße müssen uneingeschränkt im Lichten zur Verfügung stehen.

38 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

Anforderungen an die Durchführung von Leitungsanlagen durch Bauteile und an Leitungsanlagen in Rettungswegen enthalten die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Nr. 3.7 Liste der Technischen Baubestimmungen [Liste der TB]) und die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (Nr. 3.4 Liste der TB).

39 Lüftungsanlagen

Auf die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Nr. 3.6 Liste der TB) wird hingewiesen.

42 Sanitäre Anlagen

Für öffentlich zugängliche Sonderbauten, die für einen längeren Aufenthalt einer größeren Zahl von Personen bestimmt sind, kann die Herstellung von WC-Anlagen für Besucher verlangt werden (Art. 54 Abs. 3).

45 Aufenthaltsräume

45.1.2 In Dachgeschossen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ist ab einer Raumhöhe von 2 m über die Hälfte der Nutzfläche (ohne Anrechnung der Raumteile mit einer lichten Höhe von bis zu 1,50 m) davon auszugehen, dass in dem Dachgeschoss Aufenthaltsräume möglich sind (vgl. Art. 2 Abs. 3 Satz 2, Art. 2 Abs. 7 Satz 2, Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1, Art. 29 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1).

47 Stellplätze

47.1.1 Von der Anforderung, Stellplätze herzustellen, kann im Wege der Abweichung bei Projekten des autofreien Wohnens abgesehen werden; die Abweichung kann – für den Fall der Entstehung von Missständen – auflösend bedingt und die dann erforderliche Re-herstellung von Stellplätzen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag, ggf. durch Sicherheitsleistung gesichert werden.

- 47.1.2** Von der Anforderung zusätzlicher Stellplätze kann bei Nutzungsänderungen im Wege der Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) abgesehen werden, wenn es sich um eine Zwischennutzung mit einer Dauer von nicht mehr als zwei Jahren handelt; die Abweichung kann – für den Fall der Entstehung von Missständen – auflösend bedingt werden.
- 47.2.1** Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist in § 20 GaStellV (mit der zugehörigen Anlage) geregelt.
- 47.2.2** Regelungen aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO oder Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998 bewirken lediglich eine Verminderung der Zahl der notwendigen Stellplätze; Stellplatzablösung für darüber hinaus „notwendige“ Stellplätze kann auch auf der Grundlage des Art. 53 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998 nicht mehr gefordert werden (vgl. auch Art. 83 Abs. 6).
- 47.3.3** Die Zulässigkeit der Stellplatzablösung hängt allein noch von einer Einigung zwischen Gemeinde und Bauherr darüber ab (Ablösungsvertrag); der Bauherr kann aber nicht unabhängig vom Einverständnis der Gemeinde die Stellplatzablösung statt der Realherstellung wählen.
- 47.4** Auch die Ablösungsbeträge, die der Gemeinde aufgrund des bisherigen Rechts in den Fällen der tatsächlichen Unmöglichkeit der Herstellung von Stellplätzen zugeflossen sind, aber noch nicht ausgegeben wurden, können – abweichend von Art. 53 Abs. 1 Satz 3 BayBO 1998 – auch für die in Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 genannten Zwecke verwendet werden.

48. Barrierefreies Bauen

- 48.2.1** „Öffentlich zugängliche bauliche Anlagen“ sind solche, die nicht lediglich privaten Zwecken dienen, sondern – wie die in Satz 2 genannten Beispiele – zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt sind. Unter „dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen“ sind diejenigen zu verstehen, die von Besuchern benutzt oder aufgesucht werden. Unter den Besucherbegriff fallen

dabei z.B. auch Kunden, Gäste oder Schüler; Arbeitnehmer bleiben außer Betracht, weil für sie andere Vorschriften einschlägig sind. Nicht unter die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile fallen also Räume, die sich zwar in einem öffentlich zugänglichen Gebäude befinden, aber nicht dem Besucherverkehr dienen, wie z.B. die Registratur einer Behörde oder das Lehrerzimmer einer Schule.

Zur zweckentsprechenden Nutzung genügt eine teilweise barrierefreie Ausführung, etwa ein ausreichender Anteil an entsprechenden Zuschauerplätzen im Theater oder ein barrierefreier Schalter in einer Bankfiliale.

48.2.4 Über die Barrierefreiheit von Gaststätten, die erlaubnispflichtig sind, entscheidet bis zur anstehenden Novellierung des Gaststättengesetzes die Gaststättenbehörde im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren.

48.4 Bei den Brandschutznachweisen für bauliche Anlagen nach Abs. 2 und Abs. 3 sind die Belange von Menschen mit sensorischen und motorischen Einschränkungen zu berücksichtigen.

51. Entwurfsverfasser

51.2.3 Ist der Entwurfsverfasser bei der Bestellung mehrerer Fachplaner zu deren Koordination nicht in der Lage, schließt die Verpflichtung nach Art. 51 Abs. 2 Satz 3 die Bestellung eines koordinierenden Fachplaners ein.

54 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

54.2.2 Die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen kann nur in besonders schwierigen Fällen verlangt werden, z.B. bei Brandschutznachweisen auf der Basis von brandschutzingenieurmäßigen Berechnungen.

57. Verfahrensfreie Bauvorhaben

57.1.2 Verfahrensfrei sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren:

- in die Dachfläche integriert („in“) oder an der Dachfläche, wobei sie auch mit einem konstruktiv erforderlichen Abstand (ca. 15 - 20 cm) parallel zur Dachfläche noch als „an“ der Dachfläche betrachtet werden können,
- in die Außenwandfläche integriert („in“) oder an der Außenwandfläche (d.h. parallel zur Außenwand, s.o.),
- auf Flachdächern (auch aufgeständert),
- im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m².

Genehmigungspflichtig in Verbindung mit Gebäuden sind damit nur noch Anlagen

- die größer als 9 m² sind und
- auf Dächern, die keine Flachdächer sind, aufgeständert sind oder geneigt aus der Fassade hervortreten.

Neu ist die Verfahrensfreiheit für gebäudeunabhängig (vgl. Tz. 6.9.1.2) errichtete Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m. Darüber hinausgehende Anlagen sind genehmigungspflichtig.

57.1.10.2 Eine (verfahrensfreie) Änderung tragender oder aussteifender Bauteile liegt nicht vor, wenn derartige Bauteile ausgetauscht werden, etwa eine tragende Wand durch einen Unterzug ersetzt wird.

57.1.13.4 Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. d sind Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks verfahrensfrei. Darauf, ob die Freischankfläche auf öffentlichem (Verkehrs-) oder auf privatem Grund liegt, kommt es nicht an. Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks sind lediglich Handwerksbetriebe des Lebensmittelbereichs, wie Metzgereien und Bäckereien, nicht jedoch sonstige Einzelhandelsgeschäfte, auch wenn sie Back- oder Fleischwaren verkaufen.

57.5.2 Um mit der Beseitigung beginnen zu dürfen, muss die Monatsfrist sowohl gegenüber der Gemeinde als auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgelaufen sein (Fristbeginn: jeweiliger Zugang). Die materielle Beweislast für den Fristablauf trägt der Bauherr. Die Möglichkeit, den Beginn der Beseitigung vorzeitig zu gestatten, bleibt unberührt (Zusage des Unterlassens bauaufsichtlicher Maßnahmen bei vorzeitigem Beginn der Beseitigung).

58. Genehmigungsfreistellung

58.1.1 Von der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind nur Sonderbauten im Sinn des Art. 2 Abs. 4 BayBO. Maßgeblich ist stets das Vorhaben, d. h. das vom Bauherrn angestrebte Ergebnis (Beispiel: Verkürzung eines Hochhauses auf ein Gebäude mit einer Höhe von 15 m kann genehmigungsfrei gestellt sein). Enthält ein Bauvorhaben Elemente eines Sonderbaus und eines Standardbauvorhabens, liegt insgesamt ein Sonderbau vor, da eine verfahrensrechtliche Trennung in einen genehmigungsfrei gestellten und einen baugenehmigungsbedürftigen Teil nicht möglich ist, es sei denn, es handelte sich um selbstständige bauliche Anlagen.

58.3.1 Zu den erforderlichen Unterlagen gehört ggf. auch die Mehrfertigung der Bauvorlagen für das Gewerbeaufsichtsamt nach § 2 Satz 3 BauVorIV. Die Gemeinde gibt sie mit der Fertigung nach Art. 58 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 an die Bauaufsichtsbehörde weiter. Vgl. im Übrigen Tz. 59.1.3 (2).

58.1.2 Dass die örtliche Bauvorschrift sich auf „bestimmte“ handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben beziehen muss, bedeutet lediglich, dass die ausgeschlossenen Bauvorhaben zu bezeichnen sind, nicht aber, dass im Einzelfall nicht auch alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben (auch solche, die bereits nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BayBO 1998 von der Genehmigungsfreistellung erfasst wurden) von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden könnten. Die Frage, ob ein Vorhaben „handwerklich“ oder „gewerblich“ in diesem Sinn ist, richtet sich nach dessen Konfliktrichtigkeit; deshalb

können auch Bauvorhaben der Urproduktion (wie landwirtschaftliche Betriebsgebäude) ausgeschlossen werden, nicht jedoch die „wohnartigen“ gewerblichen Nutzungen nach § 13 BauNVO.

58.3.5 Die vierjährige Geltungsdauer findet auf Fälle, in denen die erforderlichen Unterlagen bis zum 31.12.2007 bei der Gemeinde eingereicht worden sind (vgl. Art. 83 Abs. 2) oder in denen die Genehmigungsfreistellung schon durchgeführt wurde, keine Anwendung.

58.5.1 Mittel- und Großgaragen sowie Gebäude der Gebäudeklasse 5, die keine Sonderbauten sind, können nach Art. 58 Abs. 1 genehmigungsfrei gestellt sein. Bei ihnen ist aber der Brandschutznachweis zu prüfen (Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nrn. 2 und 3). Bedient sich der Bauherr nicht eines Prüfsachverständigen, ist eine – auf den Brandschutz beschränkte – bauaufsichtliche Prüfung erforderlich. Über deren Durchführung bringt die Bauaufsichtsbehörde auf den Bauvorlagen einen entsprechenden Prüfvermerk an. Zu den Gebühren s. Tarif-Nr. 2.I.1./1.24.5 KVz.

59. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

59.1 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt nach wie vor für alle nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben mit Ausnahme von Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4). Enthält ein Bauvorhaben Elemente eines Sonderbaus und Elemente eines Standardbauvorhabens, ist es nur dann nicht einheitlich als Sonderbau zu behandeln, wenn die Sonderbau- und die Standardbaubereiche technisch-konstruktiv und funktional von einander trennbar sind (Beispiel: keine Trennbarkeit, wenn gemeinsames Rettungssystem). Soweit sich bei der Prüfung „Prüfabchnitte“ bilden lassen, ist nach der Rechtsprechung (BayVGH, Urt. v. 17.02.2005 Az. 2 B 02.2691) das jeweils für den „Prüfabchnitt“ einschlägige Prüfprogramm anzuwenden (mit entsprechenden Folgerungen für die Berechnung der Baugenehmigungsgebühr).

59.1.1 Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB umfasst auch die Prüfung der §§ 31 und 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB. Sie sind daher unabhängig von einem

Antrag nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 zu prüfen. Eine Rückgabe wegen fehlenden Antrags und fehlender Begründung (Art. 65 Abs. 2 Satz 1) kommt in diesen Fällen nur in Betracht, wenn sich die Ausnahme oder Befreiung nicht von vornherein als genehmigungsfähig erweist.

59.1.2

Art. 59 Satz 1 Nr. 2 beschränkt die bauordnungsrechtliche Prüfung bewusst auf *beantragte* Abweichungen; eine darüber hinausgehende Prüfpflicht obliegt den Bauaufsichtsbehörden nicht. Stellt die Bauaufsichtsbehörde bei Gelegenheit der Prüfung nach Art. 59 Satz 1 Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen fest, die nicht offensichtlich genehmigungsfähig sind, kann sie (wie bisher) untätig bleiben, den Bauantrag genehmigen und ggf. bei Bauausführung bauaufsichtlich vorgehen, den Bauherrn informell auf den Mangel hinweisen oder (im Wege einer Ermessensentscheidung) den Bauantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen. Sie kann nunmehr aber auch auf der Grundlage von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. Art. 65 Abs. 2 Satz 1 den Bauantrag dem Bauherrn zur Mängelbehebung zurückgeben mit der Folge, dass ggf. die Rücknahmefiktion des Art. 65 Abs. 2 Satz 2 eintritt.

59.1.3

Die Änderungen des Denkmalschutzgesetzes und des Bayerischen Wassergesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Abgrabungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften lassen die Prüfung dieser Rechtsbereiche im Rahmen des Art. 59 Satz 1 Nr. 3 und des Art. 60 Satz 1 Nr. 3 unberührt.

Zur entfallenen Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes s. Tz. 64.2.

60.1

Zum Anwendungsbereich s. Tz. 58.1.1, 59.1, zum baulichen Arbeitsschutz s. Tz. 64.2.

62. Bautechnische Nachweise

62.1.1.2 Art. 62 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 stellt – in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage – klar, dass bei verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57) keine Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise besteht, soweit nicht ausdrücklich anderes geregelt ist. Wie der Bauherr sicherstellt, dass verfahrensfreie bauliche Anlagen den in oder aufgrund der BayBO gestellten bautechnischen Anforderungen genügen, liegt damit grundsätzlich in seiner Eigenverantwortung; dieser Eigenverantwortung kann der Bauherr aber im besonderen – schwierigeren – Einzelfall unter Umständen nur dadurch gerecht werden, dass er einen förmlichen bautechnischen Nachweis erstellt bzw. erstellen lässt.

62.2 Als ausreichender Kenntnissnachweis gilt wie bisher die mit einem Leistungsnachweis abgeschlossene Fortbildungsmaßnahme der Bayerischen Architektenkammer oder eine mindestens vergleichbare Fortbildungsmaßnahme mit Leistungsnachweis.

62.3.1.2 Kriterienkatalog (Anlage 2 zur BauVorIV)

Erläuterungen zu den Kriterien:

1. Kriterium

Die Baugrundverhältnisse sind eindeutig und erlauben eine übliche Flachgründung entsprechend DIN 1054. Ausgenommen sind Gründungen auf setzungsempfindlichem Baugrund.

„Eindeutig“ sind die Baugrundverhältnisse, wenn im betreffenden Baufeld zweifelsfrei einfache und einheitliche Baugrundverhältnisse vorhanden sind und die Beurteilung der Standsicherheit aufgrund gesicherter Erfahrungen (z.B. aus nahen Nachbarbauvorhaben) erfolgen kann. Die Kontrolle der Baugrundverhältnisse erfolgt während der Bauausführung, z.B. bei Aushub der Baugrube / Herstellung der Gründungsebene. Bei Fehlen gesicherter Erfahrungen über den Baugrund im Baugebiet können eindeutige Baugrundverhältnisse nur dann als gegeben angenommen werden, wenn zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises ein *geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht)* vorliegt, welcher die relevanten

Anforderungen (zulässige Bodenpressungen, Angaben zu Setzungen, Angaben zu Grund- und Schichtenwasser, Angaben zur Baugrubensicherung) bestätigt.

Unter „üblicher Flachgründung entsprechend DIN 1054“ sind Gründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten sowie tragende Bodenplatten zu verstehen, die unter Annahme einer linearen Sohldruckverteilung berechnet und mit zulässigen Bodenpressungen nachgewiesen werden (Annahmen zulässiger Bodenpressungen nach DIN 1054:2005-01 Anh. A).

„Setzungsempfindlicher Baugrund“ ist in dem Sinn zu verstehen, dass Setzungsbeträge zu erwarten sind, die aufgrund der Baugrundbeschaffenheit und der mechanischen Eigenschaften der Tragkonstruktion einen maßgeblichen Einfluss auf die Standsicherheit haben.

2. Kriterium

Bei erddruckbelasteten Gebäuden beträgt die Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche maximal 4 m. Einwirkungen aus Wasserdruck müssen rechnerisch nicht berücksichtigt werden.

Die „Höhendifferenz zwischen Gründungssohle und Erdoberfläche“, auf der die Erddruckbelastung anfällt, bezieht sich sowohl auf wesentliche tragende Bauteile als auch auf das Gesamtbauwerk (z.B. Hanglage).

„Wasserdruck muss rechnerisch nicht berücksichtigt werden“ bezieht sich sowohl auf wesentliche tragende Bauteile als auch auf das Gesamtbauwerk (z.B. bei erforderlicher Auftriebssicherung).

3. Kriterium

Angrenzende bauliche Anlagen oder öffentliche Verkehrsflächen werden nicht beeinträchtigt. Nachzuweisende Unterfangungen oder Baugrubensicherungen sind nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung von angrenzenden baulichen Anlagen oder öffentlichen Verkehrsflächen bezieht sich ausschließlich auf deren Standsicherheit.

Erforderliche Unterfangungen sind aufgrund DIN 4123:2000-09 Abschnitt 4 Buchstabe f und Abschnitt 10.3 rechnerisch nachzuweisen (End- und Zwischenzustände) und gemäß Abschnitt 9 auszuführen. Auf den rechnerischen Nachweis kann für Bauzustände nur dann verzichtet werden, wenn ausnahmslos alle Randbedingungen gemäß Abschnitt 10.2 Buchstabe d eingehalten sind.

4. Kriterium

Die tragenden und aussteifenden Bauteile gehen im Wesentlichen bis zu den Fundamenten unversetzt durch. Ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung, auch für Teilbereiche, ist nicht erforderlich.

Unter „tragenden und aussteifenden Bauteilen“ sind solche Bauteile zu verstehen, die sowohl Vertikallasten abtragen als auch zur Aussteifung des Bauwerkes erforderlich sind.

Nur vertikallasttragende Wände und Stützen dürfen mit Über- oder Unterzügen abgefangen werden, solange die Aussteifungssysteme nicht betroffen werden.

Der Nachweis der Aussteifung bzw. der Aufnahme planmäßiger Horizontalkräfte für Gebäude und für Bauwerksteile (z. B. Wände oder Decken) ist nicht erforderlich, wenn aufgrund der Anzahl und der konstruktiven Ausbildung der aussteifenden Bauteile zweifelsfrei die horizontalen Belastungen und Stabilisierungskräfte ohne explizite Nachweise sicher in die Gründung abgeleitet werden können. Ein Nachweis der Aussteifung ist z.B. zu führen bei Hallen oder Skelettbauten mit aussteifenden vertikalen oder horizontalen Verbänden, Rahmen, Scheiben oder Kernen.

5. Kriterium

Die Geschossdecken sind linienförmig gelagert und dürfen für gleichmäßig verteilte Lasten (kN/m^2) und Linienlasten aus nicht-tragenden Wänden (kN/m) bemessen werden. Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung erhalten keine Einzellasten.

Geschossdecken mit ausreichender Querverteilung (z.B. Stahlbetondecken) fallen unter dieses Kriterium, wenn

- eine linienförmige, starre Lagerung in der Berechnung angenommen werden darf,
- nur Flächenlasten inklusive Trennwandzuschlag zu berücksichtigen sind und
- der Nachweis von Einzel- und Linienlasten mit einfachen Methoden (z. B. Tragstreifen nach Heft 240 des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton) erfolgen kann.

Geschossdecken ohne ausreichende Querverteilung (z.B. Holzbalkendecken, Ziegeldecken) fallen unter dieses Kriterium, wenn

- eine linienförmige, starre Lagerung in der Berechnung angenommen werden darf,
- nur Flächenlasten inklusive Trennwandzuschlag zu berücksichtigen sind und
- der Nachweis von Einzel- und Linienlasten mit gesondert bemessenen Bauteilen erfolgt.

6. Kriterium

Die Bauteile der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage selbst können mit einfachen Verfahren der Baustatik berechnet oder konstruktiv festgelegt werden. Räumliche Tragstrukturen müssen rechnerisch nicht nachgewiesen werden. Besondere Stabilitäts-, Verformungs- und Schwingungsuntersuchungen sind nicht erforderlich.

Zu „einfachen Verfahren der Baustatik“ gehört z.B. die Anwendung von einfachen Formeln und Tabellen für Stab-, Platten- und Scheibentragwerke. Werden Rechenprogramme (Stabwerksprogramme, FEM-Programme für Platten oder Scheibentragwerke)

angewendet, so müssen die Bemessung wesentlicher Bauteile bzw. die Bemessungsschnittgrößen durch den Tragwerksplaner durch einfache Vergleichsrechnungen kontrolliert und dokumentiert werden.

Das Kriterium gilt als erfüllt, wenn räumliche Systeme durch Zerlegung in einfache ebene Systeme nachgewiesen werden können. Dazu zählen z. B. übliche Dachkonstruktionen (z. B. Pfetten-, Walmdächer).

„Besondere Stabilitätsuntersuchungen“ sind nicht:

- Knicknachweis einer Pendelstütze,
- Kippnachweis von Einfeldträgern, die mit dem zulässigen Abstand der Kippaussteifungen geführt werden und die aufgrund der Randbedingungen keine weitere Verfolgung der Stabilisierungskräfte erfordern.

„Besondere Verformungsuntersuchungen“ sind nicht:

- einfache Durchbiegungsnachweise an ebenen Systemen ohne Berücksichtigung von Einwirkungen aus Temperatur und Schwinden,
- Durchbiegungsnachweise, bei denen das Kriechen nur mit einem pauschalen Faktor berücksichtigt wird.

„Besondere Schwingungsuntersuchungen“ sind nicht:

- Ermittlungen der Eigenfrequenz am Einmassenschwinger oder an einfachen Einfeldträgern.

Unter das Kriterium fallen z.B. nicht:

- Berechnungen nach Theorie 2. Ordnung,
- Biegedrillknick- und Beulnachweise,

- Tragwerke, bei denen der Feuerwiderstand der tragenden Elemente mit Ingenieurmethoden bestimmt wird (sog. „heiße Bemessung“).

7. Kriterium

Außergewöhnliche sowie dynamische Einwirkungen sind nicht vorhanden. Beanspruchungen aus Erdbeben müssen rechnerisch nicht verfolgt werden.

Außergewöhnliche und dynamische Einwirkungen sind in DIN 1055-100 definiert.

Unter das Kriterium fallen dynamische Einwirkungen, die gemäß bauaufsichtlich eingeführtem Regelwerk bei der Berechnung durch ruhende Ersatzlasten ersetzt werden und für die kein Ermüdungsnachweis (Nachweis der Schwingbreite) erforderlich ist.

Unter das Kriterium fallen z.B. nicht:

- Tragwerke unter Anpralllasten durch LKW oder vergleichbar schwere Fahrzeuge,
- Kranbahnen,
- Brücken,
- schwingungsanfällige Bauwerke nach DIN 1055.

8. Kriterium

Besondere Bauarten wie Spannbetonbau, Verbundbau, geklebte Holzkonstruktionen und geschweißte Aluminiumkonstruktionen werden nicht angewendet.

Die Aufzählung ist beispielhaft und in Verbindung mit Kriterium 6 zu sehen.

Unter „besondere Bauarten“ fallen nicht:

- zugelassene Spannbetonhohldielen / Betonhohldielen mit Typenprüfung bei Einhaltung des festgelegten Anwendungsbereiches,

- andere zugelassene Fertigteilplatten mit Typenprüfung bei Einhaltung des festgelegten Anwendungsbereiches,
- Beton-Halbfertigteilelemente mit statisch mitwirkender Ortbetonschicht z.B. für Wände und Decken,
- Brettschichtholzquerschnitte als gerade Balken (z.B. Deckenbalken, Sparren und Pfetten),
- Wintergarten- und Treppenkonstruktionen nach Handwerksregeln.

Unter „besondere Bauarten“ fallen z.B. auch:

- Ganzglaskonstruktionen,
- Seiltragwerke,
- Nagelplattenbinder mit Stützweiten über 12 m.

Die Prüfpflicht für den Standsicherheitsnachweis entfällt nur, wenn alle Kriterien ausnahmslos zutreffen. Diese Feststellung trifft der Nachweisersteller. Die Einhaltung der Kriterien wird von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft.

62.3.3

Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Brandschutznachweis für Gebäude der Gebäudeklasse 5 bzw. für Mittel- und Großgaragen, sofern der Bauherr keinen Prüfsachverständigen beauftragt.

Die Prüfung des Brandschutznachweises von Mittel- und Großgaragen, die keine selbständigen Gebäude sind, bezieht den Brandschutz eines ggf. darüberliegenden Gebäudeteils (Ausnahme Gebäudeklasse 5 oder Sonderbau) nur soweit ein, wie er den Brandschutz der Garage berührt – z. B. bei gemeinsamen Rettungswegen.

62.4.2

Art. 62 Abs. 4 Satz 2 gilt für alle bautechnischen Nachweise. Er gilt auch für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei

Bauvorhaben, soweit der bautechnische Nachweis nicht prüfpflichtig ist (z. B. Bescheinigung einer Abweichung von Brandschutzanforderungen bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 3).

63. Abweichungen

63.1.2 Vgl. Tz. 62.4.2.

Abweichungen können wie bisher von Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

(1) Wird ein bautechnischer Nachweis bauaufsichtlich geprüft oder durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, erstreckt sich die Prüfung/Bescheinigung auch auf die Abweichung.

(2) Ist ein bautechnischer Nachweis nach Art. 62 Abs. 4 Satz 1 an sich nicht zu prüfen, liegt aber eine Abweichung vor, kann der Bauherr anstelle einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen einholen. Ein Zulassungsverfahren findet dann nicht statt; die Bescheinigung muss ab Baubeginn an der Baustelle vorliegen. Ob für die Feststellung der Voraussetzungen für die Abweichung der gesamte Nachweis zu prüfen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

63.2.1.1 Vgl. Tz. 59.1.1 und 2. Art. 63 Abs. 2 Satz 1 gilt auch für unmittelbar auf die BauNVO gestützte Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans (z. B. § 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

63.2.1.2 Wird eine beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht begründet, ist sie zuzulassen, wenn sich ihre Genehmigungsfähigkeit auch ohne Begründung ergibt. Ist die beantragte Abweichung offenkundig und unter keinem Gesichtspunkt genehmigungsfähig, ist der Bau- oder isolierte Abweichungsantrag abzulehnen und nicht nach Art. 65 Abs. 2 Satz 1 eine Begründung zu fordern.

63.3.1 Erteilt die Gemeinde eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1, unterrichtet sie die untere Bauaufsichtsbehörde. Ist für das verfahrensfreie Bauvorhaben eine Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erforderlich, entscheidet darüber die untere Bauaufsichtsbehörde in einem gesonderten Verfahren (Art. 63 Abs. 1 Satz 1).

64. Bauantrag, Bauvorlagen

64.2 Im Fall der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage mit Arbeitsstätten mit einem höheren Gefährdungspotential ist eine weitere Ausfertigung der Bauvorlagen vorzulegen, die die Bauaufsichtsbehörde an das Gewerbeaufsichtsamt der zuständigen Regierung weiterleitet (§ 2 Satz 3 BauVorIV). Die Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt hat unverzüglich zu erfolgen; dem Gewerbeaufsichtsamt ist eine Kopie der abschließenden Entscheidung (Baugenehmigung/Ablehnung des Bauantrags) zu übermitteln.

Ein höheres Gefährdungspotential liegt vor, wenn in der baulichen Anlage mit Arbeitsstätten die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Schadens oder einer Gesundheitsbeeinträchtigung bzw. die Schwere eines eingetretenen Schadens oder einer Gesundheitsbeeinträchtigung mehr als durchschnittlich ist und daher weitergehende betriebsspezifische Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Gefährdungen können sich beispielsweise ergeben durch Gefahr bringende Bewegungen an Maschinen und Einrichtungen, elektrische Spannungen, Absturz, Lärm, Vibrationen, Strahlung, Gefahrstoffe, explosionsgefährliche Stoffe, Infektionsgefahren, wechselnde Gegebenheiten oder Arbeitsabläufe sowie durch ungünstige Klimaverhältnisse.

Bei den in § 2 Satz 3 Halbsatz 2 BauVorIV genannten Arbeitsstätten liegt in der Regel kein höheres Gefährdungspotential vor. Gleichwohl kann auch in diesen Arbeitsstätten beispielsweise aufgrund der Betriebsgröße, der Anzahl der Beschäftigten, der Gestaltung oder Lage der Arbeitsplätze oder der technischen Einrichtungen ein höheres Gefährdungspotential vorliegen. Sofern Unklarheiten darin bestehen, ob dies in der zu beurteilenden

baulichen Anlage mit Arbeitsstätten tatsächlich gegeben ist, sollte eine weitere Ausfertigung vorgelegt werden.

Bei Zweifelsfragen verweist die Bauaufsichtsbehörde auf das Gewerbeaufsichtsamt.

65.1.1.1 Beteiligung anderer Stellen

Im Baugenehmigungsverfahren sind nur solche Stellen anzuhören, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (Nr. 1) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (Nr. 2). Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilhaber am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungs(un)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen. So ist z. B. die Einschaltung des Heimatpflegers nicht regelmäßig geboten, sondern kann z. B. in ortsgestalterisch besonders problematischen Einzelfällen in Betracht kommen. Die Beteiligung einer dritten Stelle ist auch dann nicht erforderlich, wenn die Bauaufsichtsbehörde selbst sachkundig ist.

65.1.1.2 Die Zustimmung der Stelle ist in entsprechender Anwendung des Art. 66 Abs. 1 Sätze 1 und 2 auf den maßgeblichen Bauvorlagen anzubringen. Stimmen mehrere Stellen zu, sind die Zustimmungen auf einem einheitlichen Plansatz anzubringen.

65.2.1 Die Aufforderung zur Mängelbehebung erfolgt schriftlich. Die Beweislast für den Fristablauf trifft die Bauaufsichtsbehörde, so dass sich im Einzelfall förmliche Zustellung empfehlen kann.

65.2.2 Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, sind die nach Art. 8 Abs. 2 KG angefallenen Gebühren festzusetzen. Die Bauaufsichtsbehörde kann (klarstellend) das Verfahren durch Bescheid einstellen oder (im Streitfall) durch Bescheid feststellen, dass der Bauantrag als zurückgenommen gilt.

73. Bauaufsichtliche Zustimmung

73.5.1 Die verfahrensrechtliche Privilegierung der Bauvorhaben der Landkreise und Gemeinden setzt voraus, dass die in Art. 73 Abs. 1 Satz 1 genannten Bediensteten mit der Leitung der Entwurfsarbeiten und der Bauüberwachung betraut sind; auf Satz 1 Nr. 1 wird nur deshalb nicht verwiesen, weil die förmliche Einrichtung einer Baudienststelle nicht gefordert wird.

77. Bauüberwachung

77.2.1.2 Die Überwachung bezieht sich auf die Verwirklichung des geprüften Brandschutznachweises (bzw. Umsetzung des Brandschutzkonzepts); sie kann stichprobenartig erfolgen.

77.3.1 Folgende eingeschossige landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude mit Grundflächen größer als 500 m² und nicht mehr als 1600 m², freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und herkömmlichen Dachkonstruktionen bedürfen ebenfalls keiner Überwachung der Bauausführung durch den Ersteller des Standsicherheitsnachweises nach Art. 62 Abs. 2 Satz 1:

- Mauerwerksbauten mit Ringankern im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- in Köcher- oder Blockfundamente eingespannte Stützen (keine Rahmen) mit Mauerwerk als Ausfachung und mit Ringankern, im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- Außenwände in Stahlbetonbauweise.

Die freie Stützweite ist der Abstand zwischen zwei benachbarten Auflagerpunkten eines Bauteils; Auflagerpunkte sind auch Zwischenstützen.

83. Übergangsrecht

83.1 Art. 83 Abs. 1 betrifft lediglich das Verfahrensrecht. Die Frage, welches materielle Recht anzuwenden ist, richtet sich nach allgemeinen Regeln. Regelmäßig anzuwenden ist danach das zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag geltende Recht. Ergeben sich daraus unbillige Härten, kommt die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 in Betracht. *Eingeleitet* ist das Verfahren mit der Einreichung des Antrags bei der Gemeinde (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 1).

Die Erklärung des Bauherrn, dass das neue Recht Anwendung finden soll, hat gegenüber der Gemeinde zu erfolgen, solange der Bauantrag noch dort anhängig ist, im Übrigen ist die Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

Der Bauherr kann sich nur insgesamt für das neue Recht entscheiden, d.h. er kann sich nicht aus altem und neuem Recht das für einzelne Aspekte für ihn Günstigere aussuchen.

83.5 Dass der Landkreis oder die Gemeinde die Anwendung des neuen Rechts „beantragen“ können, bedeutet nicht, dass dieser „Antrag“ verbeschieden werden muss. Allein durch den Antrag tritt die Rechtsfolge, d.h. die Anwendbarkeit des neuen Rechts, ein.

83.6 Auf der Grundlage von Ausschluss- oder Beschränkungssatzungen für Stellplätze nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO a. F. kann nunmehr keine Stellplatzablösung mehr nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 a. F. gefordert werden. Entsprechende Satzungen wirken sich daher lediglich dadurch aus, dass sie eine Reduzierung der Zahl der notwendigen Stellplätze – ggf. auf Null – regeln.

Den unteren Bauaufsichtsbehörden wird anheimgegeben, Gemeinden, Bauherrn und Öffentlichkeit über die Rechtsänderungen und das Übergangsrecht in nach den jeweiligen Verhältnissen angemessener Weise zu unterrichten.

Jäde
Ltd. Ministerialrat