



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

---

Regierungen  
per E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen  
IIB4-4101-033/11

München  
01.07.2013

## Vollzugshinweise zur BayBO 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

### 0. Vorbemerkungen

#### 0.1 Neubekanntmachung vom 01.07.2013

Die am 07.12.2012 bekanntgemachten Vollzugshinweise zur BayBO 2013 werden neu bekannt gemacht, weil ein Konkretisierungsbedarf in Bezug auf die Ausführungen unter Tz. 37.3.2 besteht. Der letzte Satz unter Tz. 37.3.2 wird daher geändert. Weitere inhaltliche Änderungen der Vollzugshinweise in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 07.12.2012 sind nicht erfolgt.

#### 0.2 Allgemeines

Der Bayerische Landtag hat am 29.11.2012 das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes beschlossen (LT-Drs. 16/13683 sowie 16/13736, 16/13931, 16/14664 und 16/14776, Gesetzesbeschluss LT-Drs. 16/14948). Das Gesetz tritt am 01.01.2013 in Kraft mit Ausnahme der Änderungen

von Art. 15, Art. 17 Abs. 2, Art. 18, 23, 37, 48 und 80 Abs. 5 Nr. 2 BayBO, die am 01.07.2013 in Kraft treten werden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen im Bauproduktenrecht, die der Anpassung an die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 09.03.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (Bauproduktenverordnung) dienen, werden wegen des Inkrafttretens der wesentlichen Teile der Bauproduktenverordnung (vgl. deren Art. 68) und der entsprechenden Änderungen des BauPG zum 01.07.2013 (vgl. Art. 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Anpassung des Bauproduktengesetzes und weiterer Rechtsvorschriften an die Verordnung [EU] Nr. 305/2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten vom 05.12.2012, BGBl. I S. 2449) ebenfalls auf den 01.07.2013 hinausgeschoben. Für die Änderungen des Art. 37 und Art. 48 BayBO, die der Anpassung an die Einführung der DIN 18040-1 und DIN 18040-2 als Technische Baubestimmungen dienen, wird ebenfalls ein Inkrafttreten zum 01.07.2013 vorgesehen, um der Praxis einen ausreichenden Zeitraum zu gewähren, sich mit den neuen Anforderungen der Barrierefreiheit auseinanderzusetzen.

Das Gesetz zur Änderung der BayBO enthält keine Übergangsvorschrift. Daher ist nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen dasjenige Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung gilt. Etwaige Härten im Übergang zwischen unterschiedlichen materiell-rechtlichen Anforderungen können durch Zulassung von Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeglichen werden.

### **0.3 Rechtsverordnungen**

Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen werden an die Neufassung der BayBO angepasst. Die Änderungen der Bauvorlagenverordnung, der Feuerungsverordnung, der Versammlungsstättenverordnung, der Verordnung über die Prüflingenieur, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen und der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen werden im Dezember im GVBI veröffentlicht werden und am 01.01.2013 in Kraft treten. Diese Verordnungsänderungen enthalten im Wesentlichen redaktionelle Anpassungen an die Änderungen der BayBO.

### **0.4 Technische Baubestimmungen**

Der einzufordernde Standard des barrierefreien Bauens wird künftig durch die als Technische Baubestimmungen einzuführenden technischen Regeln festgelegt. „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 1: Öffentlich zugängliche

Gebäude“ und „DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ werden unter der lfd. Nr. 7.3 mit den zugehörigen Anlagen 7.3/01 und 7.3/02 in der Liste der Technischen Baubestimmungen veröffentlicht werden. Auch die Änderungen und Ergänzungen durch die Anlagen gehören zum Inhalt der Technischen Baubestimmungen. Mit der Bekanntmachung vom 30.11.2012 wird die Verbindlichkeit dieser Technischen Baubestimmungen zum 01.07.2013 geregelt; maßgeblich für die Anwendung ist, wie für die Änderungen in Art. 37 und Art. 48 BayBO, bei Sonderbauten das Datum der Baugenehmigung, bei Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren, bei Bauvorhaben, die von der Genehmigung freigestellt sind, und bei verfahrensfreien Bauvorhaben der Baubeginn.

## **0.5 Vordrucke**

Die der BayBO 2013 angepassten Vordrucke werden im AllMBI Nr. 14 vom 12.12.2012 veröffentlicht werden und treten am 01.01.2013 in Kraft. Die mit Bekanntmachung vom 14.04.2011 verbindlich eingeführt Vordrucke dürfen daneben – mit Ausnahme der Anlagen 4 und 7 – noch bis zum 30.06.2013 weiter verwendet werden; maßgeblich ist der Tag der Einleitung des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

## **0.6 Aufbau der Vollzugshinweise**

Der Aufbau der nachfolgenden Vollzugshinweise folgt dem des Gesetzes. Die Teilziffern (Tz.) orientieren sich an der gesetzlichen Systematik (Artikel, Absatz, Satz, Nr., Buchstabe), so dass z. B. 62.3.1.2.1 Hinweise zu Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a enthält. Artikel ohne Gesetzesangabe sind solche der BayBO 2013.

## **1. Anwendungsbereich**

### **1.2.7** Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden werden ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der BayBO ausgenommen, da es in der Vergangenheit in der Praxis immer wieder Unsicherheiten gab, ob solche Messestände in den Anwendungsbereich der BayBO fallen. Messestände, die in Gebäuden auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, sind jedoch keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände.

## **2.4 Sonderbautatbestände**

**2.4.7.2** Die vom Sonderbautatbestand erfassten Versammlungsstätten im Freien sind von Veranstaltungen im Freien abzugrenzen. Unter Art. 2 Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b fallen ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche, wie z.B. Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport sowie Sportstadien. Temporäre Veranstaltungen, wie Musikfestivals auf Freiflächen, werden von diesem Tatbestand nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen und Bühnen aufgestellt, handelt es sich in der Regel um fliegende Bauten, die ggf. eine Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 benötigen.

**2.4.9** Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung ausdrücklich gewidmet sein. Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Behinderung setzen voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind. Maßgeblich für den Sonderbautatbestand der neuen Nr. 9 ist ferner, dass die Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Damit werden beispielsweise betreute Wohngruppen für Menschen mit seelischer Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit unterstellt werden kann, vom Anwendungsbereich der Nr. 9 nicht erfasst.

Die Sonderbaueigenschaft nach Buchst. a entsteht nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert erreichen, wobei hinsichtlich des Merkmals „einzeln“ auf die bauliche und organisatorische Eigenständigkeit abzustellen ist.

Bei Buchst. b kommt es auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit nicht an. Personen mit Intensivpflegebedarf sind z.B. Menschen mit apallischem Syndrom oder mit Beatmungsbedarf.

Bei der Beurteilung der Frage, ob der Sonderbautatbestand des Buchst. c erfüllt ist, sind lediglich diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die besonderen Wohnformen dienen und auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind. Erdgeschosswohnungen, die über einen eigenen Ausgang unmittelbar ins Freie verfügen, können deshalb unberücksichtigt bleiben.

Das Staatsministerium des Innern wird durch Bekanntmachung eine Richtlinie als ermessenssteuernde Verwaltungsvorschrift für Anforderungen und Erleichterungen gemäß Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 erlassen. Die Bekanntmachung wird erfolgen, sobald das Notifizierungsverfahren für die von der Fachkommission

Bauaufsicht der Bauministerkonferenz beschlossene Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder mit Behinderung (Muster-Wohnformen-Richtlinie – MWR) abgeschlossen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt das Rundschreiben vom 05.04.2012 (IIB7-4112.91-003/12), wonach der bauaufsichtlichen Ermessensausübung nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 der Entwurf der Muster-Wohnformen-Richtlinie zugrunde zu legen ist. Bei der Ermessensausübung nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 ist u.a. zu beachten, dass weitergehende Anforderungen nur für die Nutzungseinheiten nach Nr. 9 und deren Rettungswege, nicht aber für andere Gebäudeteile ohne Sonderbaunutzung gestellt werden können.

**2.4.10** Krankenhäuser sind künftig eine eigenständige Sonderbau-Kategorie.

**2.4.11** Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, die nicht in den Anwendungsbereich von Nr. 9 fallen, werden eine eigene Sonderbaukategorie. Wohnheime werden als eigenständiger Typus beibehalten, da sie in der Regel nicht unter Beachtung der Standardanforderungen an Wohngebäude zum Brandschutz (feuerwiderstandsfähige Abtrennung der einzelnen Wohneinheiten) und zur Barrierefreiheit (Anteil barrierefreier Wohneinheiten) geplant werden. Die Einordnung als Sonderbautatbestand ermöglicht die Prüfung der Bauvorlagen auch im Hinblick auf diese Anforderungen (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) und das Stellen einzelfallbezogener Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1.

**2.4.12** Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sind wegen des mit ihnen verbundenen Gefahrenpotentials als Sonderbauten einzustufen. Unterhalb dieser Schwelle sind die Tageseinrichtungen noch als „wohnartig“ anzusehen und daher keine Sonderbauten.

**2.4.20** Die Ergänzung in der bisherigen Nr. 18 und neuen Nr. 20 stellt klar, dass Wohngebäude keine Sonderbauten sind, auch wenn dort Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und ggfs. pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliegt. Die Klarstellung war erforderlich, da dies neuerdings in der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (BayVGh, Beschluss vom 29.08.2012 Az. 2 CS 12.1265) in Zweifel gezogen worden ist. Der verfahrenssteuernden Wirkung des Sonderbaus bedarf es jedoch für Wohngebäude unabhängig davon, ob dort Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und unabhängig von deren Zahl nicht, da

bei Wohngebäuden die einzelnen Wohnungen bereits feuerwiderstandsfähig gegeneinander ausgebildet sind.

**2.10** Der neue Abs. 10 enthält eine einheitliche Definition der Barrierefreiheit für das Baurecht. Die Definition schließt an § 4 BGG und Art. 4 BayBGG an. In der Folge wird in den Einzelvorschriften anstelle der bisherigen Umschreibungen wie „mit dem Rollstuhl zugänglich“ (Art. 48 Abs. 1 Satz 3 a. F.) nur noch der Begriff „barrierefrei“ verwendet. Die Definition „in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe“ knüpft an die bereits aus Art. 48 Abs. 2 Satz 1 a. F. bekannte Formulierung an. Wie bisher steht dahinter der Gedanke einer wenn immer möglichen Vermeidung von Sonderlösungen. Beispielsweise ermöglicht eine Zugänglichkeit nur über Hinter- oder Nebeneingänge oder längere Umwege nicht die Nutzung in der üblichen Weise und stellt eine besondere Erschwernis dar. Die Einschränkung „grundsätzlich ohne fremde Hilfe“ ist für die Auslegung der Anforderungen für Fälle hilfreich, in denen auf fremde Hilfe nicht ganz verzichtet werden kann.

## **26. Außenwände**

**26.2.2** Die bisherige Ausnahmeregelung wird erweitert und erfasst nun Fenster und Türen im Ganzen, nicht mehr nur die Profile. Sie bezieht sich auf Fenster und Türen als einzelne (öffnbare) Elemente einer Wand (z. B. in einer Lochfassade), nicht jedoch auf feste Verglasungen oder Glasfassaden.

**26.3** Werden Solaranlagen in größerem Ausmaß an der Außenwand errichtet, müssen sie dieselbe Anforderung erfüllen, die an die Oberfläche der Wand oder eine Außenwandbekleidung gestellt wird. Der neue Satz 3 soll bewirken, dass das allgemeine Schutzziel des Abs. 1 (ausreichend lange Begrenzung einer Brandausbreitung), nicht durch brennend abfallende oder abtropfende Teile unterlaufen wird.

## **28. Brandwände**

**28.2.1** Die Forderung nach einer Gebäudeabschlusswand als Brandwand greift erst dann, wenn der Abstand zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden weniger als 5 m beträgt. Daraus ergibt sich, dass dieselbe Forderung nicht bereits bei einem Abstand von (exakt) 2,50 m zur Grundstücksgrenze zu stellen ist, sondern erst dann, wenn dieser Abstand unterschritten wird.

- 28.3** Durch die Änderung wird klargestellt, dass es sich bei dem bisherigen Abs. 3 Nr. 4 um eine Spezialregelung handelt, die nur in den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 (also bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angebautem oder integriertem Wohnteil) zum Tragen kommt, und dass in diesen Fällen ausschließlich diese Spezialregelung zum Tragen kommen kann, nicht jedoch eine der (allgemeineren) Ausnahmeregelungen des Abs. 3 Nrn. 1 bis 3. Beträgt also in den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 der Brutto-Rauminhalt des land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils nicht mehr als 2.000 m<sup>3</sup>, ist anstelle einer Brandwand eine feuerbeständige Wand zulässig, beträgt er dagegen mehr als 2.000 m<sup>3</sup>, ist eine Brandwand nach Abs. 3 Satz 1 erforderlich.
- 28.6** Die Ergänzung trägt dem Umstand Rechnung, dass nach Abs. 3 Satz 2 bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 hochfeuerhemmende Wände anstelle von Brandwänden zulässig sind.
- 28.7** Satz 2 wird redaktionell an die entsprechende Regelung für Außenwände (Art. 26 Abs. 4) angepasst. Der neue Satz 3 verleiht dem auch bisher schon der Brandwandregelung zu Grunde liegenden Schutzziel Ausdruck, dass dieses Bauteil dazu dienen soll, einen Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr zu stoppen und dass sich ein Brand daher nicht selbsttätig an ihm ausbreiten darf. Dabei können reine Oberflächenbeschichtungen wie Anstrich oder Putz schwerentflammbar (Art 26 Abs. 3 Satz 1), abgesehen davon müssen jedoch Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein.
- 30. Dächer**
- 30.3.3** Korrespondierend zu Art. 26 Abs. 2 Satz 2 wird auch hier der Ausnahmetatbestand auf Fenster als einzelne, offenbare Elemente der Bedachung erweitert.
- 30.5** Die Ergänzung um Dachflächenfenster korrespondiert mit Abs. 3 Nr. 3. Die Ergänzung um Solaranlagen trägt der verbreiteten Errichtung dieser Anlagen Rechnung und stellt klar, dass das Schutzziel (Vermeidung einer Übertragung von Feuer) dabei genauso zu beachten ist, wie etwa bei der Errichtung von Dachaufbauten. Da nun Dachflächenfenster und Solaranlagen in der Schutzzielbeschreibung des Abs. 5 Satz 1 ausdrücklich genannt werden, ist ihre Nennung auch in den darauf fußenden Anforderungen des Satz 2 Nr. 1 (Dachflächenfenster) und Nr. 2 (Solaranlagen) erforderlich.

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

**33.7.2** Durch die Neufassung der Regelung kommt besser als bisher zum Ausdruck, dass der Grund für die Forderung nach einer Sicherheitsbeleuchtung in notwendigen Treppenräumen mit einer Höhe von mehr als 13 m die fehlenden Fenster sind. Sie erfasst also auch fensterlose Treppenräume an einer Außenwand.

**33.8** Die Neufassung nennt nun das der Rauchableitung zu Grunde liegende Schutzziel, die Unterstützung wirksamer Löscharbeiten. Durch die redaktionelle Umstellung kommt klarer zum Ausdruck, dass zur Erfüllung dieses Schutzziels zunächst alternativ Fenster in der Außenwand oder eine Öffnung an oberster Stelle vorzusehen sind, dass jedoch ab einer Höhe (des Gebäudes) von mehr als 13 m eine Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle immer erforderlich ist, auch bei Treppenräumen mit Fenstern.

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

**34.1.2.3** Durch die Änderung der Reihenfolge in Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 wird klargestellt, dass sich die Begrenzung der Fläche – auf nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> – nur auf die (sonstigen) Nutzungseinheiten bezieht, nicht auf die Wohnungen.

### **37. Aufzüge**

**37.3.2** In Fahrschächten ist (bisher schon) eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Fahrschachttüren eine Brandübertragung von Geschoss zu Geschoss über den Fahrschacht wirksam behindern. Diese Öffnungen sollen jedoch aus Gründen der Energieeinsparung zunehmend mit Abschlüssen versehen werden. Der neue Satz 2 regelt, welche Anforderung ein Öffnungsabschluss an dieser Stelle erfüllen muss. Soweit nicht ausschließlich geregelte Komponenten verwendet werden, sind geeignete Verwendbarkeitsnachweise (in Form einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses) erforderlich.

**37.4** Für bauliche Anlagen, die nach Art. 48 barrierefrei sein müssen, sind künftig für die Bereiche außerhalb des Aufzugs und für den Aufzug selbst die Vorgaben der als Technische Baubestimmungen einzuführenden DIN 18040-1 und -2 zu beachten. Im Übrigen sind die in Art. 37 Abs. 4 und 5 weiterhin geregelten räumlichen Bedingungen außerhalb des Aufzugs (stufenlose Erreichbarkeit, ausreichende Bewegungsfläche vor dem Aufzug) unabhängig vom Erfordernis des barrierefreien Bauens nach Art. 48 zu erfüllen. Maßgebend sind andere Belange wie beispielsweise gesunde



Wohnverhältnisse für alle Bewohner in höher gelegenen Geschossen oder insbesondere der Transport von Krankentragen.

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

**38.1** Durch die Änderung wird klargestellt, dass die Erleichterung (Verzicht auf Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung) für Leitungsführungen durch Wände und Decken innerhalb eines Gebäudes der Gebäudeklasse 1 oder 2 gilt, nicht jedoch für Leitungsführungen durch Wände zwischen aneinander gebauten Gebäuden (der Gebäudeklasse 2).

### **39. Lüftungsanlagen**

**39.5.1** vgl. 38.1

### **48. Barrierefreies Bauen**

**48.0** Zum Inkrafttreten s. Tz. 0.1

**48.1** Art. 48 Abs. 1 wird geändert, da sich künftig die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen nicht mehr aus Art. 48, sondern aus der als Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040-2 ergeben, die ab 01.07.2013 zusammen mit der zugehörigen Anlage 7.3/02 verbindlich zu beachten ist. Daher entfällt auch die Regelung der Detailanforderungen im bisherigen Abs. 4. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl und die barrierefreie Nutzbarkeit bestimmter Räume einer Wohnung, die im Übrigen unverändert benannt sind.

Klarstellend wird auf Folgendes hingewiesen: Damit die Anforderungen an das barrierefreie Bauen bei niedrigeren Wohngebäuden auch weiterhin ohne Aufzugsanlagen, begrenzt auf das Erdgeschoss, erfüllt werden können, ist die Regelung in Satz 1 nach wie vor nicht auf eine bestimmte Anzahl von barrierefreien Wohnungen, sondern auf eine barrierefreie Geschossebene bezogen. Satz 2 dagegen stellt für höhere Gebäude mit ohnehin erforderlichen Aufzügen nicht auf die Geschossebene, sondern auf die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ab.

Soweit von der in Satz 1 Halbsatz 2 genannten Alternative Gebrauch gemacht wird und barrierefreie Wohnungen in mehreren Geschossen verteilt werden, ergibt sich daraus in der Regel auch das Erfordernis von barrierefreien Aufzügen, unabhängig vom Erfordernis nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1. Bei Aufzügen, die der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen nach Satz 1 oder 2 dienen, sind die Vorgaben der als

Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040-2 zu beachten; die Anforderungen des Art. 37 Abs. 4 und 5 reichen dafür nicht aus.

- 48.2.1** Der bisher ausdrücklich in Art. 48 Abs. 2 Satz 1 genannte Personenkreis ist künftig auch ohne ausdrückliche Nennung durch die barrierefreie Beschaffenheit der baulichen Anlage in gleicher Weise begünstigt. Die Nennung ist daher verzichtbar. Die Erweiterung auf den Begriff „Besucher- und Benutzerverkehr“ stellt übereinstimmend mit der bisherigen Auslegung der Vorschrift klar, dass sich die Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen mit ständigen Benutzern, die nicht dort beschäftigt sind, auch auf die barrierefreie Benutzbarkeit für diesen Benutzerkreis erstreckt; dies sind z.B. die Patienten im Krankenhaus oder die Schüler in der Schule. Die Barrierefreiheit der Arbeitsplätze richtet sich nach Arbeitsstättenrecht.
- 48.2.3** Der neue Satz 3 setzt die bisherige Auslegung der zweckentsprechenden Nutzbarkeit um und reagiert auf die mit der bisherigen Fassung in der Anwendung aufgetretenen Unsicherheiten hinsichtlich der Frage, ob eine im Umfang auf das Erforderliche ausgelegte Barrierefreiheit genügt. Es wird daher klargestellt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich – nämlich zur Herstellung einer diskriminierungsfreien Nutzbarkeit – erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere gleichartige Räume oder Anlagen, wie funktionsgleiche Klassenräume in einer Schule oder Besucherplätze in einem Versammlungsraum zur Verfügung stehen.
- 48.2.4** Der neue Satz 4 stellt heraus, dass die Anzahl der barrierefreien Toilettenräume und barrierefreien PKW-Stellplätze in Abhängigkeit von den insgesamt für den allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr vorgesehenen Toilettenräumen und Stellplätzen bauaufsichtlich geregelt ist. Die konkret erforderliche Anzahl dieser Anlagen ergibt sich aus der Einführung der Anlage 7.3/01 zur DIN 18040-1 als Technische Baubestimmung. Für in der VkkV oder VStättV geregelte Sonderbauten gelten die weitergehenden Anforderungen dieser Verordnungen.
- 48.3** Die Änderung der Begrifflichkeiten in den von Abs. 3 unter Nr. 1 und 2 beispielhaft aufgezählten Anlagen beinhaltet keine inhaltliche Änderung. Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung: Im Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG) wird anstelle des Begriffs „Heim“ jetzt der Begriff „stationäre Einrichtung“ verwendet.

Die weiteren Änderungen stellen gegenüber dem neuen Abs. 2 Satz 3 klar, dass für die in Abs. 3 genannten baulichen Anlagen die Anforderungen an die Barrierefreiheit – wie in der bisherigen Fassung des Abs. 3 – vollumfänglich für alle der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen gelten und nicht nur die Bereiche für Besucher und Benutzer, sondern insbesondere auch die der Bewohner umfassen. Im Übrigen regelt die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) die Barrierefreiheit der Wohnplätze in stationären Einrichtungen.

Von Abs. 3 unberührt bleiben die in Abs. 2 genannten Tageseinrichtungen für Kinder, wie Kinderkrippen und Kindergärten, soweit sie nicht überwiegend von Kindern mit Behinderung genutzt werden.

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

**57.1.2.1** Mit der Einfügung des Wortes „frei“ wird klargestellt, dass maßgebliches Kriterium für die Verfahrensfreiheit der Abgasanlage hinsichtlich der Höhe statisch-konstruktive Erwägungen sind. Auch bei Anlagen auf Gebäuden sowie an Gebäuden, die das Gebäude überragen, ist zur Einordnung in die Verfahrensfreiheit die freie Höhe über Dach maßgeblich ist, sie sind insoweit freistehende Anlagen.

**57.1.3.1.1** Die Flächenbegrenzung für aufgeständerte Anlagen wird aufgegeben. Solaranlagen in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sind damit künftig unabhängig von ihrer Anordnung und der Art des Daches ohne Flächenbegrenzung verfahrensfrei. Auch wenn die Errichtung von Solaranlagen in, auf oder an bestehenden Anlagen zu einer Änderung der Nutzung (z.B. weil wegen der Einspeisung des Stroms ins öffentliche Netz bei einer nicht gewerblich genutzten Anlage künftig auch eine gewerbliche Nutzung vorliegt) oder der äußeren Gestalt der Anlage führt, liegt ein verfahrensfreier Tatbestand und keine (ggf. genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung vor.

**57.1.3.3** Blockheizkraftwerke sind nunmehr ausdrücklich verfahrensfrei. Damit ist auch klargestellt, dass Blockheizkraftwerke in den Anwendungsbereich der BayBO fallen und keine Feuerstätten sind. Der sicheren Benutzbarkeit des Blockheizkraftwerks trägt Art. 78 Abs. 3 Halbsatz 2 Rechnung, wonach ortsfeste Verbrennungsmotore und Blockheizkraftwerke erst dann in Betrieb genommen werden dürfen, wenn der Bezirkskaminkehrermeister oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat. Zu beachten ist, dass sich die Genehmigungspflicht der baulichen Hülle nach allgemeinen Regeln beurteilt und nicht von Nr. 3 erfasst ist. Block-

heizkraftwerke, die die Schwellenwerte der 4. BImSchV erreichen (z.B. aufgrund eines Austauschs des Motors), bedürfen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

**57.1.5.1** Die Regelung hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Antennen wird präzisiert, da der bisherige Wortlaut zu Missverständnissen geführt hat. Antennen sind nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut unabhängig von ihrer Größe und Höhe und unabhängig davon, wo oder woran sie angebracht sind, verfahrensfrei. Das IMS vom 19.03.2012 zum Urteil des BayVGH vom 30.01.2012 Az. 1 BV 11.62 ist durch die neue Gesetzeslage überholt.

Für die Höhenbegrenzung der Verfahrensfreiheit von Masten wird klargestellt, dass die Höhe über Dach bzw. über der baulichen Anlage, auf die der Mast errichtet wird, maßgeblich ist und nicht die Gesamthöhe der Anlage, da die Höhenbegrenzung statisch-konstruktive Gründe hat. Die bauliche Anlage, auf die der Mast errichtet wird, darf jedoch nicht zur bloßen Umhüllung oder als bloßer Träger des Mastes zum Zweck der Umgehung der Genehmigungspflicht errichtet worden sein.

**57.1.5.5** vgl. 57.1.5.1

**57.1.7.1** Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände werden ausdrücklich in den Verfahrensfreiheitstatbestand der Nr. 7 Buchst. a aufgenommen. Eine inhaltliche Änderung liegt nicht vor, da bereits bisher der Buchst. c durch die erweiterte Verfahrensfreiheit für Einfriedungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a leer lief.

**57.1.11.6** Die Regelung stellt neu auch „Bedachungen“ verfahrensfrei und ermöglicht damit auch die im Rahmen einer Sanierung oder nachträglichen Dämmung erforderlichen Maßnahmen an konstruktiven Teilen des Dachs (z. B. Aufdoppelung von Sparren), ohne dass allein deshalb ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich würde. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c bleibt jedoch unberührt. So sind z. B. die konstruktiv/gestalterische Änderung des Dachs im Rahmen eines Dachgeschossausbaus oder die komplette (Neu-)errichtung eines Dachstuhls nach wie vor genehmigungspflichtig. Die Verfahrensfreiheit bezieht sich auch nicht auf konstruktive Teile räumhaltiger Bedachungen mit großen Spannweiten, die einen wesentlichen Beitrag zur Standsicherheit der gesamten Dachkonstruktion leisten.

**57.1.12.7** vgl. 57.1.3.1.1

**57.2.6** vgl. 57.1.3.1.1

**57.2.9** vgl. 57.1.3.1.1

**57.4.1** Der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen wird erweitert. Verfahrensfreiheit tritt künftig bereits ein, wenn durch die Nutzungsänderung nur möglicherweise Anforderungen berührt werden, die nicht einmal im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 geprüft würden. Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und des aufgedrängten Fachrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei. Auf die Sonderbaueigenschaft der Nutzungsänderung kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit hingegen nicht an. Auch bei Nicht-Sonderbauten ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, wenn Anforderungen berührt werden, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 geprüft würden, auch wenn sie im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht in das Prüfprogramm fallen. Der Bezug auf die anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 ist damit unabhängig von der Art des Vorhabens nur für die Frage relevant, ob ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren überhaupt durchzuführen ist. Unmaßgeblich ist, ob die andere öffentlich-rechtliche Anforderung, die zum Genehmigungsverfahren geführt hat, auch Prüfmaßstab im anzuwendenden Genehmigungsverfahren ist. Des Weiteren ist die Nutzungsänderung auch denn genehmigungspflichtig, wenn andere bautechnische Anforderungen an das Vorhaben in Betracht kommen, deren Einhaltung durch die bautechnischen Nachweise nach Art. 62 nachzuweisen ist.

**57.5.3 Baubeseitigung**

**57.5.4** Die bisherige Unterscheidung nach Gebäudeklassen bei der Beurteilung der Standsicherheit des angebauten Gebäudes entfällt. Der Bauherr hat wie bisher der Bauaufsichtsbehörde die geplante Beseitigung anzuzeigen und nach der Neufassung einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 zu benennen, der die Standsicherheit des angebauten Gebäudes beurteilt und den Beseitigungsvorgang, soweit dies nach seiner Einschätzung erforderlich ist, überwacht. Der qualifizierte Tragwerksplaner muss gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bestätigen, dass die Standsicherheit im erforderlichen Umfang nachgewiesen und er mit der Überwachung des Beseitigungsvorgangs beauftragt ist. Die Vorlage von Berechnungen der

Standsicherheit oder eines ggf. erstellten Standsicherheitsnachweises können von der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich nicht verlangt werden.

Die Anlage 4 (Beseitigungsanzeige) und die Anlage 7 (Baubeginnsanzeige) der Bauvordrucke wurden an Art. 57 Abs. 5 angepasst und sind ab 01.01.2013 verbindlich zu verwenden.

## **62. Bautechnische Nachweise**

**62.1.1** Das Erfordernis des bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweises entfällt, da der Nachweis nach der EnEV diesen großteils bereits mit abdeckt. Die materiellen Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutz nach Art. 13 sind unabhängig davon zu beachten.

**62.2.2** Der Personenkreis, der gemäß Art. 62 Abs. 2 Satz 2 den Brandschutznachweis für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) eigenverantwortlich erstellen kann, wird durch die Einfügung einer neuen Nr. 2 auf die Personen erweitert, die von ihrer allgemeinen fachlichen Qualifikation her gesehen (vorbehaltlich einer erfolgreich abgelegten Prüfung) Prüfsachverständige für Brandschutz werden könnten. Die jeweiligen Nachweisberechtigten nach Nrn. 1 und 2 müssen die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes gegenüber dem Eintragungsausschuss der jeweiligen Kammer nachweisen, in deren Liste sie je nach beruflicher Zuordnung einzutragen sind. Die Listeneintragung obliegt für Architekten der Bayerischen Architektenkammer, für Angehörige sonstiger Fachrichtungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau.

**62.2.3** Der für die Erstellung des Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 2 Satz 2 vorgesehene Personenkreis darf auch für andere Bauvorhaben den Brandschutznachweis erstellen. Für Bauvorlageberechtigte gilt dies bereits aufgrund der Regelung des Art. 62 Abs. 1 Satz 2, so dass eine Nennung in der Regelung des Art. 62 Abs. 2 Satz 3 nicht erforderlich ist.

**62.2.4.2** Nachweisersteller für den Brandschutz- oder den Standsicherheitsnachweis, die in anderen Ländern in die Liste der Nachweisersteller eingetragen sind, dürfen in Bayern nur tätig werden, wenn die Voraussetzungen für die Listeneintragung in dem anderen Land mit denjenigen in Bayern vergleichbar sind und der Umfang der Vorhaben, für die die Nachweisberechtigung besteht, nicht hinter der in Bayern zurück-

bleibt. Die Entscheidung über die Vergleichbarkeit trifft im Zweifelsfall das Staatsministerium des Innern.

**62.3.1.2.3** vgl. 57.1.5.1

**62.3.2.2** Unterirdische Gebäude – wie selbständige Tiefgaragen – zählen zur Gebäudeklasse 5 und fallen stets unter die abschließende Regelung des Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1.

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

**67.1.1** Aufgrund des Urteils des BGH vom 16.09.2010 – III ZR 29/10 besteht kein Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde bei der Frage, ob ein nach § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzt wird. Der neue Halbsatz 2 regelt daher eine Pflicht zur Ersetzung des Einvernehmens. Wenn begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Versagung bestehen, muss das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden. Ein Ermessensspielraum besteht jedoch bei den nun ausdrücklich aufgeführten sonstigen nach Städtebaurecht einvernehmenspflichtigen Fällen und bei einvernehmenspflichtigen Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2.

**67.1.2** Nach der Entscheidung des BGH vom 16.09.2010 – III ZR 29/10 steht dem Bauherrn im Anwendungsbereich des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu. Die bisherige Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 2, die einen Rechtsanspruch verneinte, gilt daher nach der Neufassung nur noch für die Fälle der Einvernehmensersetzung außerhalb des Anwendungsbereichs von § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB. Der im IMS vom 03.11.2010 unter Ziffer 1 enthaltene Hinweis ist damit aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Neufassung insofern obsolet.

## **72. Fliegende Bauten**

**72.3.4** Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass bei betretbaren Verkaufsständen im Grunde kein wesentlich anderes Gefahrenpotential besteht als bei Zelten, und stellt daher eingeschossige, betretbare Verkaufsstände, die fliegende Bauten sind und deren Grundfläche nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> beträgt, ebenso vom Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung frei wie Zelte gleicher Größenordnung.

**72.3.5** Die neue Nr. 5 stellt aufblasbare Spielgeräte, die fliegende Bauten sind, vom Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung frei, soweit aufgrund ihrer Abmessungen und ihrer Bauart Gefahren für die Sicherheit der Benutzer nicht zu befürchten sind. Sie

trägt dem Umstand Rechnung, dass die bisherigen Ausnahmetatbestände zugeschnitten sind auf die „klassischen“, bereits seit langer Zeit existierenden Arten von fliegenden Bauten (Zelte, Fahrgeschäfte u. ä.), denen aber die erst in jüngerer Zeit hinzu gekommenen „aufblasbaren Spielgeräte“ nicht sinnvoll zugeordnet werden konnten. Die Begrenzung betrifft zum einen die Höhe der für Besucher betretbaren Bereiche, zum zweiten, unabhängig davon, die Fluchtweglänge unter überdachten Bereichen.

#### **73.4 Kennnisgabeverfahren**

**73.4.1** Das Kennnisgabeverfahren entfällt, wenn die Gemeinde der Errichtung der in Abs. 4 genannten Anlagen nicht widerspricht. Eine Nachbarteiligung findet beim Kennnisgabeverfahren nicht statt, eine Zustimmung der Nachbarn zum Vorhaben als Voraussetzung für das Entfallen des Kennnisgabeverfahrens ist daher im Gegensatz zum Zustimmungsverfahren nicht erforderlich.

Es wird gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden in geeigneter Weise zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Kraus  
Regierungsdirektor