

B 20 769 E



Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern



# Die neue Bayerische Bauordnung 2008

# Bayerische Bauordnung

Sonderdruck  
bau intern Januar 2008



**Zeitschrift der Bayerischen  
Staatsbauverwaltung für Hochbau, Städtebau,  
Wohnungsbau, Straßen- und Brückenbau**

**Herausgeber**

Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Für den redaktionellen Inhalt verantwortlich  
Attila Karpati M.A., Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern,  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München,  
Tel. 089/2192-3471, Fax 089/2192-13212  
E-Mail: attila.karpati@stmi.bayern.de

**Verlag**

Karl M. Lipp,  
Meglingerstraße 60, 81477 München,  
Tel. 089/785808-0, Fax 089/78580833

**Druck**

Lipp GmbH, Meglingerstraße 60,  
81477 München.

bauintern wird auf chlorfrei-gebleichtem,  
umweltfreundlichem Papier gedruckt.

**Sonderdruck Januar 2008**

## **Inhalt**

Staatsminister Joachim Herrmann Staatssekretär Jürgen W. Heike <b>Die Bayerische Bauordnung 2008: Der dritte Schritt einer notwendigen Reform</b>	Seite 01
<b>BayBO 2008 - die wichtigsten Regelungen im Einzelnen</b>	Seite 02
<b>Was sind Sonderbauten ?</b>	Seite 03
<b>Was ist verfahrensfrei ?</b>	Seite 09
<b>Bautechnische Nachweise und Prüfungen</b>	Seite 12

# Die Bayerische Bauordnung 2008: Der dritte Schritt einer notwendigen Reform

**Staatsminister Joachim Herrmann**  
**Staatssekretär Jürgen W. Heike**



Die – wie manche meinten – Baurechtsrevolution von 1994 hat sich etabliert. Sie ist – auch und gerade nach dem zweiten Reformschritt von 1998 – eine Erfolgsgeschichte geworden – ganz entgegen den von manchen Kritikern gestellten Katastrophenprognosen. Bis einschließlich Oktober 2007 sind in Bayern 138.527 Wohngebäude im Rahmen der Genehmigungsfreistellung genehmigungsfrei gebaut worden. Das sind 31,4 % aller Wohnbauvorhaben. Im Februar 2007 betrug der Anteil der genehmigungsfrei gestellten Wohngebäude bayernweit 43,1 %, in der Oberpfalz gab es einen Spitzenwert von 83,1 %, also von mehr als vier Fünfteln aller Wohnbauvorhaben. Seit Juli 1994 haben die Bauherren durch die Genehmigungsfreistellung über 106 Millionen Euro an Gebühren gespart, durch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren fast 73 Millionen Euro, durch die Bauordnungsreform insgesamt damit nahezu 180 Millionen Euro.

Der bayerische Reformansatz hat sich auch als eine rechtspolitische Erfolgsgeschichte erwiesen. Schon bald nach dem ersten Schritt von 1994 hat sich eine ganze Reihe von Ländern unserem Verfahrenskonzept – Genehmigungsfreistellung, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Baugenehmigungsverfahren – angeschlossen. Im Dezember 1999 beschloss die Bauministerkonferenz auf bayerische Initiative eine Überarbeitung der Musterbauordnung (MBO), die un-

ter bayerischer Federführung durchgeführt und im November 2002 mit einem einstimmigen Beschluss der Bauministerkonferenz abgeschlossen wurde. Die MBO 2002 orientiert sich auf weiten Strecken am bayerischen Vorbild, das auf diese Weise in Kernbestandteilen für das Bauordnungsrecht der meisten Länder prägend geworden ist. So gibt es beispielsweise die Genehmigungsfreistellung außer in Bayern in Berlin, Bremen, Hessen, Mecklenburg - Vorpommern, Nordrhein - Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, dem Saarland, Thüringen und bald auch in Schleswig - Holstein.

Die zum Jahresbeginn 2008 in Kraft getretene Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008) setzt wesentliche Elemente der MBO 2002 nun auch in Bayern um: Die Genehmigungsfreistellung wird bis zur Sonderbautengrenze erweitert und erstreckt sich damit auch auf kleinere und mittlere handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben. Die Prüfprogramme des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens werden nochmals gestrafft; das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren führt im Kern zu einer bauplanungs-, das Baugenehmigungsverfahren im Kern zu einer baurechtlichen Genehmigung. Das neue Brandschutzkonzept bewirkt Erleichterungen und ermöglicht – unter bestimmten Rahmenbedingungen – den Einsatz der Holzbauweise bei bis zu fünfgeschossigen Gebäuden. Die Gemeinden können das neue Abstandsflächenrecht der MBO 2002 in einem landesweiten Feldversuch erproben.

Die BayBO 2008 setzt den Schlusspunkt eines ungewöhnlich langen und intensiven Diskussionsprozesses, in dem auch ganz grundsätzliche Fragen wieder erörtert worden sind, von

denen wir meinten, sie seien eineinhalb Jahrzehnte ausdiskutiert worden, als die ersten Ansätze für die spätere Bauordnungsnovelle 1994 entwickelt wurden. Dabei hat sich auch gezeigt, dass nicht nur der Abschied von der überkommenen Konzeption der Baugenehmigung als einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung mit perfekter Rundumbetreuung der Beteiligten manchen immer noch schwer fällt. Vielmehr ist auch deutlich geworden, wie schnell die allgemeine Klage darüber, es gebe viel zu viele und viel zu kleinkarierte Vorschriften, ganz schnell in die verbissene Verteidigung des gewachsenen Normbestandes umschlägt, wenn wirklich einmal konsequent der gesetzgeberische Rotstift angesetzt wird. Aber auch hier muss die Gretchenfrage gestellt werden: Muss der Staat sich wirklich um alles kümmern, indem er alles vorschreibt? Jede Verschlinkung von Verfahren bleibt letztlich eine Halbheit, wenn sie nicht zugleich mit der Verschlinkung des materiellen Rechts einhergeht.

Gleichwohl können und dürfen wir uns nicht darum drücken: Wir brauchen überall dort weniger Staat, wo Leistungsfähigkeit und Verantwortungsbereitschaft der Privaten gefordert und gefördert werden können, um hoheitliche Vorkontrollen und obrigkeitliche Betreuung entbehrlich zu machen. Wir brauchen weniger Staat dort, weil wir einen starken Staat brauchen, der seine Kernaufgaben effektiv erfüllen kann. Wir brauchen deshalb mehr verantwortete Selbstständigkeit statt bequemer Vollkasko-Mentalität. Wir brauchen den selbstständigen, nicht den betreuten Bürger. Dafür steht die bayerische Bauordnungsreform auch in ihrem dritten Schritt als Beispiel, von dem mehr Nachahmung auf anderen Rechtsgebieten zu wünschen wäre, als dies bisher wahrzunehmen ist.

Deshalb ist es allerdings auch richtig, dass – trotz aller Erleichterungen für den bauwilligen Bürger – die die bay-erische Bauordnungsreform konse-quent weiterführende BayBO 2008 vom Bauherrn und den von ihm am Bau Beteiligten auch verlangt, dass sie sich ihrer Verantwortung stellen. Wo der Staat sich zurückzieht, wo es weniger Genehmigungsverfahren gibt und in den verbleibenden Geneh-migungsverfahren weniger geprüft und mit amtlichem Stempel bestätigt wird, muss der Einzelne selbst verstärkt da-rauf achten, dass er sich an das für sein Bauvorhaben geltende Recht hält. Wo die Bauaufsicht nicht mehr die von einem Bauvorhaben berührten gegenläufigen Interessen koordiniert, muss der Bauherr selbst mehr als zu-vor um die Pflege auch des nachbar-schaftlichen Umfelds bemüht sein. Weniger Staat heißt nicht schlichte Beliebigkeit, sondern mehr Freiheit bedeutet auch mehr Verantwor-tung. Eine Bauordnung, die – wie die BayBO 2008 nochmals verstärkt – auf die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten setzt, kann nur funktionieren, wenn dabei alle mittun – Bauherrn und Entwurfsverfasser, Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden. Dazu ru-fen wir alle am Bau Beteiligten auf.

[www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de)

Hier finden Sie  
unser Heft  
als pdf-Datei zum  
Downloaden.

## BayBO 2008 – die wichtigsten Regelungen im Einzelnen

### Verfahrensrecht

#### Genehmigungsfreistellung

Der Anwendungsbereich der Geneh-migungsfreistellung wird erweitert auf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller baulichen An-lagen, die *keine Sonderbauten* (→ Was sind Sonderbauten?, S. 3) sind. Damit werden in größerem Umfang als bis-her auch kleine und mittlere hand-werkliche und gewerbliche Bauvorha-ben in die Genehmigungsfreistellung einbezogen. Die Gemeinde kann aber durch örtliche Bauvorschrift, die in den jeweiligen Bebauungsplan aufzuneh-men ist, die Anwendung der Geneh-migungsfreistellung auf bestimmte (das können auch alle sein) handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben aus-schließen.

*Unverändert* bleiben die *Anwen-dungsvoraussetzungen* der Geneh-migungsfreistellung:

- Das Bauvorhaben muss im Gel-tungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebau-ungsplans liegen,
- es darf den Festsetzungen des Be-bauungsplans und örtlichen Bauvor-schriften (auch wenn diese nicht im Bebauungsplan enthalten sind, son-derm neben dem Bebauungsplan gelten) nicht widersprechen,
- die Erschließung im Sinn des Bauge-setzbuchs (BauGB) muss gesichert sein und
- die Gemeinde darf nicht innerhalb eines Monats erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungs-verfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersa-gung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragen.

Die Gemeinde kann aber schon – wie bisher – vor Ablauf der Monatsfrist dem Bauherrn schriftlich mitteilen, dass sie weder die Durchführung des

Baugenehmigungsverfahrens verlan-gen noch eine vorläufige Untersagung beantragen wird; dann kann der Bau-herr bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit dem Bau beginnen. Dafür, dass die Voraussetzungen der Genehmigungs-freistellung vorliegen und das Bauvor-haben auch im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht, ist der Bauherr selbst verantwortlich; auf die „Freigabe“ durch die Gemein-de kann er sich nicht berufen.

*Neu* eingeführt wird eine „*Geltungs-dauer*“ der Genehmigungsfreistellung: Beginnt der Bauherr nicht innerhalb von vier Jahren mit der Ausführung des genehmigungsfrei gestellten Bau-vorhabens, muss er erneut das dafür vorgesehene Verfahren durchlaufen.

#### Vereinfachtes Baugenehmigungs-verfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungs-verfahren beschränkt die bauaufsicht-liche Prüfung auf einen Kernbereich von Vorschriften. Sein *Anwendungsbereich* ist schon mit der Bauordnungs-novelle 1998 bis zur Sonderbauten-grenze (→ Was sind Sonderbauten?, S. 3) erweitert worden und bleibt *unverändert*. Nochmals gestrafft wird jedoch das Prüfprogramm. Ins-besondere werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grund-sätzlich keine bauordnungsrecht-lichen Anforderungen mehr geprüft, es sei denn, der Bauherr will von bau-ordnungsrechtlichen Vorschriften ab-weichen und beantragt die Zulassung einer solchen Abweichung. Auch ent-fällt die bisher noch für einige Fälle vorgesehene Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes; bei Bauvorhaben, die in dieser Hinsicht Probleme auf-werfen können, muss der Bauherr aber eine zusätzliche Fertigung der Eingabepläne einreichen, die die un-tere Bauaufsichtsbehörde an das Ge-werbeaufsichtsamt bei der Regierung weitergibt, das erforderlichenfalls den

Bauherrn auf Mängel hinweist. Es bleibt aber bei der Prüfung der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und bei der Prüfung solcher öffentlich-rechtlicher Anforderungen, für die es an sich ein eigenständiges Genehmigungsverfahren gibt, das aber wegen der Baugenehmigungspflicht entfällt oder in der Baugenehmigung aufgeht („aufgedrängtes“ sonstiges öffentliches Recht). Zu Einzelheiten → „Vereinfachtes Genehmigungsverfahren 1998/Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 2008“ (S. 4). Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird so in seinem Kern zu einem *bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahren*. Für die Einhaltung aller nicht im Prüfprogramm abgefragten Anforderungen ist der Bauherr selbst verantwortlich.

### Baugenehmigungsverfahren

Bereits 1998 ist der *Anwendungsbe- reich* des Baugenehmigungsverfahrens auf Sonderbauten (→ Was sind Sonderbauten? s. unten) beschränkt worden, denen dieses Verfahren unverändert vorbehalten bleibt. Jedoch wird auch das Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens nochmals gestrafft, sodass das Baugenehmigungsverfahren im Kern ein *baurechtliches Genehmigungsverfahren* wird. Geprüft werden jetzt nur noch

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB (wie beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren),
- das Bauordnungsrecht
- das „aufgedrängte“ sonstige öffentliche Recht.

Hinsichtlich des baulichen Arbeitsschutzes gilt dasselbe wie im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

### Beseitigung

Weitgehend neu gestaltet worden sind die Regelungen für die Beseitigung (= den vollständigen Abbruch) von Anlagen. Entfallen ist vor allem die bisherige Genehmigungsfreistellung.

*Verfahrensfrei* (= weder eine Baugenehmigung noch eine Genehmigungsfreistellung erforderlich) ist die Beseitigung

- von Anlagen, die verfahrensfrei errichtet oder geändert werden dürfen,

## Was sind Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO)?

- Hochhäuser (Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt)
- bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m
- Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben
- Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind
- Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben
- Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>
- Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen
- Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
- Camping- und Wochenendplätze
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen
- Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist
- Anlagen und Räume, deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind

- freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 (→ Gebäudeklassen, S. 7),
- sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 (→ Gebäudeklassen, S. 7) muss – sofern es nicht verfahrensfrei ist (→ Was ist verfahrensfrei?, S. 9) – die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem qualifizierten Tragwerksplaner (→ bautechnische Nachweise und Prüfungen, S. 12) bestätigt, bei anderen nicht freistehenden Gebäuden

durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein. Das gilt auch dann, wenn das zu beseitigende Gebäude zwar frei steht, aber seine Beseitigung sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann.

### Bautechnische Nachweise und ihre Prüfung

Der Verzicht auf Baugenehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellung) und die Beschränkung der Prüfprogramme im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im Baugenehmigungsverfahren betrifft vor allem auch die Prüfung der bautechnischen Anforderungen (Standsicherheit, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz) und der für ihre Erfüllung zu erbringenden Nachweise. Bautechnische Nach-

weise sind bei allen Bauvorhaben zu erstellen, die nicht verfahrensfrei (→ Was ist verfahrensfrei?, S. 9) sind. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Bauherr selbst für die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen verantwortlich; bei schwierigeren verfahrensfreien Bauvorhaben kann aber – um dieser Eigenverantwortung zu genügen – auch einmal z. B. die Erstellung einer statischen Berechnung erforderlich sein.

– Für die Erstellung der bautechnischen Nachweise für *Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz* reicht stets die Bauvorlageberechtigung für das jeweilige Bauvorhaben aus. Die Nachweise werden nicht geprüft.

– Hinsichtlich der *Standsicherheit*

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren 1998	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 2008
<p>Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde nur</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (= Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans einschließlich Ausnahmen und Befreiungen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Außenbereich), mit den örtlichen Bauvorschriften und mit den Abstandsvorschriften der Art. 6 und 7 BayBO,</li> <li>2. die Baugestaltung (Art. 11 BayBO),</li> <li>3. die Übereinstimmung mit den Vorschriften der Art. 52 und 53 BayBO (= Stellplätze und Stellplatzablösung),</li> <li>4. bei baulichen Anlagen für gewerbliche und industrielle Zwecke, außer bei einfachen baulichen Anlagen, die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes,</li> <li>5. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</li> </ol>	<p>Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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. 81 Abs. 1 BayBO,</li> <li>2. beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (= Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden),</li> <li>3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.</li> </ol>

stellt die BayBO bei einfacheren Bauvorhaben nur Anforderungen an den Ersteller des Standsicherheitsnachweises (Tragwerksplaner); der Nachweis wird nicht geprüft (vor allem bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 → Gebäudeklassen, S. 7). In bestimmten Fällen ist der Tragwerksplaner auch für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich. Bei schwierigeren Bauvorhaben (Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 → Gebäudeklassen, S. 7) genügt zwar für die Erstellung des Standsicherheitsnachweises die Bauvorlageberechtigung für das jeweilige Vorhaben, jedoch wird der Standsicherheitsnachweis stets geprüft: bei Sonderbauten (→ Was sind Sonderbauten?, S. 3) durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, durch einen von ihr beauftragten Prüferingenieur oder ein Prüffamt, im Übrigen durch einen vom Bauherrn beauftragten Prüfsachverständigen, der nicht hoheitlich, sondern privatrechtlich gegenüber dem Bauherrn tätig wird. Prüfsachverständige sind die bisherigen verantwortlichen Sachverständigen; der geänderte Sprachgebrauch orientiert sich an der Musterbauordnung (MBO 2002). In einem mittleren Bereich prüft und entscheidet der Tragwerksplaner anhand eines Kriterienkatalogs, ob das Bauvorhaben statisch-konstruktiv so einfach ist, dass eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises entbehrlich ist, oder ob es doch solche Schwierigkeiten aufweist, dass es einer Prüfung des Standsicherheitsnachweises bedarf.

- Hinsichtlich des *Brandschutzes* genügt für die Erstellung des Nachweises für Bauvorhaben bis einschließlich Gebäudeklasse 3 (→ Gebäudeklassen, S. 7) die Bauvorlageberechtigung für das jeweilige Bauvorhaben. Für die Gebäudeklasse 4 (ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen) werden an den Ersteller des Nachweises erhöhte Anforderungen gestellt. Bis einschließlich der Gebäudeklasse 4 werden die Nachweise aber nicht geprüft. Bei Sonderbauten, Mittel-

und Großgaragen sowie Gebäuden der Gebäudeklasse 5 genügt für die Erstellung des Nachweises wieder die Bauvorlageberechtigung für das jeweilige Bauvorhaben. Der Nachweis wird aber stets geprüft, wobei der Bauherr grundsätzlich wählen kann, ob er einen Prüfsachverständigen für Brandschutz (= bisheriger verantwortlicher Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz) beauftragt oder die Bauaufsichtsbehörde prüfen lässt.

Einzelheiten → Bautechnische Nachweise und Prüfungen, S. 12.

## **Verfahrensablauf**

### *Neue Zuständigkeit der Gemeinden*

Der Bauantrag ist wie bisher bei der Gemeinde einzureichen, die ihn – wenn sie nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist – mit ihrer Stellungnahme unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde (dem Landratsamt) vorlegt. Alle *Gemeinden* entscheiden aber jetzt *selbst* über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Bauplanungsrecht bei verfahrensfreien Bauvorhaben (= Bauvorhaben, die weder einer Baugenehmigung bedürfen noch der Genehmigungsfreistellung unterliegen).

### *Bauantrag*

Da im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nur beantragte Abweichungen geprüft werden (→ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren 1998/Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 2008, S. 4, muss der Bauherr jetzt im Bauantrag deutlich machen, welche Vorschriften er nicht einhalten kann oder will und die Zulassung einer Abweichung ausdrücklich beantragen. Das gilt auch für Ausnahmen und Befreiungen nach Bauplanungsrecht. Neu vorgeschrieben ist auch, dass der Bauherr begründen muss, weshalb von bestimmten Vorschriften abweichen will; das soll der Bauaufsichtsbehörde eine gerechte Würdigung der für die Zulassung der Abweichung sprechenden Gründe des Bauherrn erleichtern (aber auch

den Bauherrn und seinen Entwurfsverfasser zum Nachdenken darüber anhalten, ob die Abweichung wirklich nötig ist).

### *Beteiligung von Fachbehörden*

Klargestellt wird im neuen Recht, dass die Bauaufsichtsbehörde zum Bauantrag nur diejenigen Stellen hört, deren Beteiligung oder Anhörung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann. Damit ist vor allem klargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde eine Fachbehörde dann nicht zu beteiligen braucht, wenn sie selbst über die erforderliche Sachkunde verfügt. Dadurch kann eine weitere Verfahrensstraffung erreicht werden.

Neu wird dem Bauherrn ermöglicht, selbst die betroffenen Fachbehörden zu beteiligen und sein Bauvorhaben mit ihnen abzustimmen. Hat die jeweilige Stelle dem Bauvorhaben vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens (= Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde) zugestimmt, entfällt deren Beteiligung durch die Bauaufsichtsbehörde.

### *Unvollständige Bauanträge*

Stärker in die Pflicht genommen wird der Bauherr künftig für die Vollständigkeit des Bauantrags: Ist der Bauantrag unvollständig oder sonst mangelhaft, fordert ihn die Bauaufsichtsbehörde auf, die Mängel zu beheben, und setzt ihm dafür eine angemessene Frist. Wird die Frist nicht eingehalten, gilt der Bauantrag als zurückgenommen und der Bauherr trägt die Kosten des bisher durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens.

### *Baubeginn*

Mit dem Bau beginnen darf der Bauherr natürlich nicht ohne Baugenehmigung, aber auch erst dann, wenn er den Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde angezeigt hat und diese Anzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige muss der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde auch ggf. erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen

(→ Bautechnische Nachweise und Prüfungen, S. 12) vorgelegt haben.

### Bauüberwachung

Die Bauüberwachung richtet sich künftig nach dem Prinzip: Wer prüft, überwacht. Entfallen ist die (bisher außer bei den früheren Vorhaben geringer Schwierigkeit erforderliche) Rohbaufertigstellungsanzeige. Spätestens mit der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme sind der Bauaufsichtsbehörde die ggf. erforderlichen Bescheinigungen von Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standesicherheit und des Brandschutzes vorzulegen (zu Einzelheiten → Bautechnische Nachweise und Prüfungen, S. 12).

## Materielles Recht

### Abstandsflächen

Im Kern unverändert bleibt das Abstandsflächenrecht mit seinem Grundsatz, dass die Tiefe der Abstandsfläche sich nach der Wandhöhe bemisst und grundsätzlich eine Wandhöhe (1 H), mindestens 3 m beträgt. Der Gesetzgeber hat damit den gegen die ursprüngliche Absicht, das Abstandsflächenrecht der Musterbauordnung (MBO 2002) zu übernehmen und die Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H zu reduzieren, vor allem von den Gemeinden geltend gemachten Bedenken Rechnung getragen, die geplante Neuregelung könne einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung Vorschub leisten. Die BayBO 2008 enthält aber eine Öffnungs- und Experimentierklausel. Danach können die Gemeinden durch Satzung, die auch in die Festsetzungen eines Bebauungsplans aufgenommen werden kann, für ihr Gemeindegebiet oder für Teile ihres Gemeindegebiets das „neue“ Abstandsflächenrecht einführen. Das bedeutet:

- Die Abstandsflächentiefe beträgt regelmäßig nur noch 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m.
- Die Abstandsfläche wird giebel-

seitig nicht mehr als rechnerisches Rechteck ermittelt, bei dem ein Anteil der Giebelfläche auf die Wandhöhe angerechnet wird, sondern durch schlichtes „Herunterklappen“ der Giebelwand unter Verzerrung um den Faktor 0,4 (es entsteht also beim Satteldach eine Art „Zipfelmütze“). Traufseitig werden Dächer mit einer Dachneigung auch unter 45° zu einem Drittel, bei einer Neigung von 70° und mehr voll auf die Wandhöhe angerechnet.

- Das 16 m-Privileg (Schmalseitenprivileg) entfällt.

Vier bis fünf Jahre nach den Inkrafttreten der BayBO 2008 sollen die Erfahrungen mit dem unterschiedlichen Abstandsflächenrecht erhoben und ausgewertet und dem Landtag darüber berichtet werden. Dann wird zu entscheiden sein, ob es beim „alten“ Abstandsflächenrecht bleibt, ob doch noch der Schritt zum „neuen“ Abstandsflächenrecht gewagt werden oder ob es bei der nunmehrigen „Zweispurigkeit“ bleiben soll.

Das grundsätzlich unangetastet gebliebene Abstandsflächenrecht ist aber gestrafft und in Einzelheiten umgestaltet worden, auch um es für Bauherrn und Entwurfsverfasser im Hinblick darauf „ablesbarer“ zu machen, dass im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren künftig auch das Abstandsflächenrecht nicht mehr geprüft wird. Die Zulässigkeit von Grenzgaragen und sonstigen Grenz-

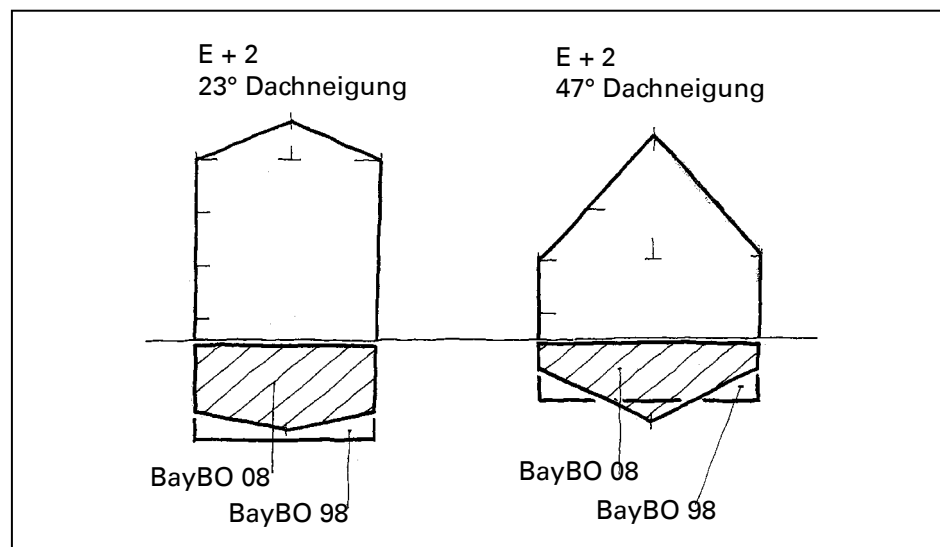
gebäuden richtet sich nur noch nach der Wandlänge und –höhe; eine Flächenbegrenzung besteht wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts nicht mehr. Neu in den Abstandsflächen zulässig sind

- gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

In den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen müssen nicht mehr – wie früher – entweder an die Grenze gebaut werden oder die Mindestabstandsflächentiefe von 3 m einhalten, sondern können auch einen geringeren Abstand von der Nachbargrenze einhalten (z. B. um einen gestalterisch wünschenswerten Dachüberstand auf dem eigenen Grundstück unterbringen zu können).

### Baugestaltung

Das neue Recht beschränkt sich auf das Verunstaltungsverbot und damit auf die Abwehr besonders gravierender gestalterischer Fehlgriffe. Die materielle bauordnungsrechtliche Generalklausel hält aber als Programmsatz und Auslegungshilfe fest, dass Anlagen auch „unter Berücksichtigung der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln





der Baukunst“ anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind.

### Brandschutz

Neben dem (schon lange im Gesetz enthaltenen) Kriterium „Gebäudehöhe“ wird für die brandschutztechnische Risikobetrachtung nun ein neues Kriterium eingeführt: Gebäude mit Nutzungseinheiten, die jeweils deutlich kleiner als Brandabschnitte und gegeneinander brandschutztechnisch abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen (wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen oder Läden) stellen in Bezug auf die Brandausbreitung ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser so genannten „Zellenbauweise“ sind daher geringere Brandschutzanforderungen an die Bauteile vertretbar. Aus der Kombination der Kriterien „Gebäudehöhe“ und „Größe von Nutzungseinheiten“ ergeben sich fünf Gebäudeklassen (GKL), die den Anknüpfungspunkt für die jeweiligen Brandschutzanforderungen bilden (Abb. 1).

Die bisherigen Brandschutzvorschriften der BayBO kennzeichnen zwischen den Anforderungen „feuerhemmend“ (FH) und „feuerbeständig“ (FB) keinen Zwischenschritt. An der Schnittstelle zwischen Gebäuden mit bis zu 7 m Höhe (bisher „Gebäude geringer Höhe“, nunmehr Gebäudeklassen 1 bis 3) und höheren Gebäuden springt daher das Anforderungsniveau an den Feuerwiderstand bislang ohne Übergang von 30 Minuten auf 90 Minuten. Durch das neue Brandschutzkonzept wird nun eine Zwischenstufe mit der Bezeichnung „hochfeuerhemmend“ (HFH) eingeführt, der ein Feuerwiderstand von 60 Minuten zugeordnet ist. Diese Feuerwiderstandsfähigkeit wird für Gebäude der Gebäudeklasse 4 wegen der dort bestehenden Zellenbauweise für vertretbar gehalten.

Die BayBO stellt künftig Anforderungen an die Feuerwiderstands-

<b>GKL. 1</b>	freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m <sup>2</sup>
	land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
<b>GKL. 2</b>	Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m <sup>2</sup>
<b>GKL. 3</b>	sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
<b>GKL. 4</b>	Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m <sup>2</sup>
<b>GKL. 5</b>	Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude
Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über die Geländeoberfläche im Mittel. Flächen sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Flächen bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.	

Abb. 1: Fünf Gebäudeklassen

ca. Anzahl Geschosse	Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile (hier tragende Wände und Decken)				
...				FB	
8					
7				HFH	
6					
5					
4				ohne Anforderung	
3	FH	FH			
2					
1					
	<b>GKL. 1</b>	<b>GKL. 2</b>	<b>GKL. 3</b>	<b>GKL. 4</b>	<b>GKL. 5</b>

Abb. 2: Feuerwiderstandsfähigkeit nach Gebäudeklassen

	FH	HFH	FB
Nichtbrennbare Bauteile	+	+	+
Bauteile mit tragenden Teilen und ggf. durchgehender Schicht jeweils aus nichtbrennbaren Baustoffen	+	+	+
Bauteile mit tragenden Teilen aus brennbaren Baustoffen und mit Brandschutzbekleidung	+	+	-
Brennbare Bauteile	+	-	-

Abb. 3: Kombinationsmöglichkeiten von Feuerwiderstand und Baustoffklasse

fähigkeit der Bauteile je nach Gebäudeklasse (Abb. 2).

Die Anforderungen an Bauteile hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit werden standardmäßig verknüpft mit den Anforderungen an die Baustoffklasse und als „allgemeine Anforderungen an das Brandverhal-

ten von Baustoffen und Bauteilen“ in einem Artikel (Art. 24) zusammengefasst. Nach diesem Modell sind die sich aus Abb. 3 ergebenden Kombinationen aus Feuerwiderstand und Baustoffklasse zulässig.

Da bei hochfeuerhemmenden Bauteilen – im Gegensatz zu feuerbe-

ständigen Bauteilen – die tragenden und aussteifenden Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen dürfen, wird dadurch im Ergebnis die konstruktive Verwendung von Holz für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet.

Den konkreten Einzelanforderungen an die Bauteile (Wände, Decken usw.) ist nun jeweils eine für alle Bauaufgaben geltende, allgemein gehaltene Schutzzielbeschreibung vorangestellt, aus der sich ergibt, welche Eigenschaften zu welchem Zweck das Bauteil im Brandfall haben soll. Diese Schutzzielbeschreibung erleichtert die Beurteilung von Sonderbau-Brandschutzkonzepten wie auch von Abweichungen im Einzelfall.

### **Aufenthaltsräume**

In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (→ Gebäudeklassen, S. 7) werden keine Mindestaufenthaltsraumhöhen mehr gefordert.

### **Stellplätze**

Die grundsätzliche Verpflichtung, bei der Errichtung baulicher Anlagen, für die ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze herzustellen – bei Änderungen und Nutzungsänderungen für den voraussichtlichen Mehrbedarf – bleibt bauordnungsrechtlich geregelt, nachdem die ursprüngliche Absicht, das Stellplatzrecht als Bestandteil kommunaler Verkehrspolitik gänzlich in die Hände der Gemeinden zu legen, auf deren Ablehnung gestoßen ist. Bisher wurde die Zahl der notwendigen Stellplätze – soweit die Gemeinden nicht durch örtliche Bauvorschriften abweichende Regelungen getroffen hatten – unter Heranziehung der in den Stellplatzrichtlinien von 1978 enthaltenen Richtzahlen ermittelt. Da nunmehr die Zahl der notwendigen Stellplätze im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird, reichen solche für den Bauherrn nicht verbindliche Rahmenwerte nicht aus. Daher wird eine (Mindest-) Zahl der notwendigen Stellplätze künftig durch Rechtsverordnung geregelt,

die für alle Beteiligten verbindlich ist und die Stellplatzanforderungen für den Bauherrn „ablesbar“ macht. Unverändert bleibt es dabei, dass die Gemeinden abweichende Regelungen treffen können.

Neu geordnet wird das Recht der Stellplatzablösung. Die Realherstellung der notwendigen Stellplätze und die Stellplatzablösung werden gleichwertig nebeneinander gestellt. Dass die Stellplatzpflicht abgelöst werden kann, hängt – vorbehaltlich abweichender ortsrechtlicher Regelung – nicht mehr davon ab, dass ihre Errichtung tatsächlich unmöglich ist, sondern nur noch davon, dass sich Bauherr und Gemeinde über die Ablösung einigen. Schließt die Gemeinde die Zulässigkeit von Stellplätzen aus oder beschränkt sie sie, setzt sie damit gleichzeitig die Zahl der notwendigen Stellplätze herab – im Extremfall auf Null. Für darüber hinaus „an sich“ notwendige Stellplätze kann keine Ablösung mehr verlangt werden; die „Zwangsablöse für verbotene Stellplätze“ ist abgeschafft.

## **Übergangsrecht**

Die neue Bayerische Bauordnung tritt grundsätzlich am 1. Januar 2008 in Kraft. Bereits vorzeitig – nämlich zum 1. September 2007 – treten insbesondere die *Ermächtigungen für die Gemeinden* in Kraft, durch Regelung im Bebauungsplan die Anwendung der Genehmigungsfreistellung bei bestimmten handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben auszuschließen und durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon das Abstandsflächenrecht der MBO 2002 einzuführen. Diese Vorschriften können zwar ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ermächtigung erlassen, aber erst zum 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt werden. Auf Genehmigungsfreistellungen, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2007 bei der Gemeinde vorgelegt worden sind, kann eine Satzung über die Beschränkung der Genehmigungsfreistellung noch nicht angewandt werden.

Für *Baugenehmigungsverfahren*, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2007 durch Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde eingeleitet worden sind, gilt das alte Recht, wenn der Bauherr nicht gegenüber der Gemeinde (wenn der Bauantrag noch bei ihr anhängig ist) oder – wenn die Gemeinde nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist – gegenüber dem Landratsamt erklärt, dass das neue Verfahrensrecht Anwendung finden soll. Dabei kann sich der Bauherr nur für das neue Verfahrensrecht insgesamt entscheiden und sich nicht aus alter und neuer Bauordnung eine ihm passend erscheinende Kombination auswählen. Materiell ist das Bauvorhaben ab dem Jahreswechsel stets nach dem neuen Recht zu beurteilen; Härten kann durch Zulassung von Abweichungen Rechnung getragen werden. Hat der Bauherr ein Baugenehmigungsverfahren für ein Bauvorhaben eingeleitet, das jetzt der *Genehmigungsfreistellung* unterfällt, muss er den Bauantrag zurücknehmen und die Unterlagen (ggf. nochmals) der Gemeinde zum Zweck der Genehmigungsfreistellung vorlegen.

*Tragwerksplaner* ist, wer nach dem bisherigen Recht für Standsicherheitsnachweise bautechnisch nachweisberechtigt war, *Brandschutzplaner* für Gebäude der Gebäudeklasse 4, wer bisher für den Brandschutznachweis bei Bauvorhaben mittlerer Schwierigkeit bautechnisch nachweisberechtigt war. Dazu kann auf die bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und der Bayerischen Architektenkammer geführten Listen zurückgegriffen werden. *Prüfsachverständige* für den jeweiligen Bereich sind die bisherigen verantwortlichen Sachverständigen. *Prüfingenieure* und *Prüfämter* für Standsicherheit sind die nach dem bisherigen Recht anerkannten.

Auf der Grundlage des bisherigen Rechts erlassene *örtliche Bauvorschriften* gelten fort. Das gilt auch für Stellplatz-Ausschluss- und -beschränkungssatzungen nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998. Sie wirken aber nur noch als von der bauordnungsrechtlichen abweichende Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze.

Ablösung der darüber hinaus „an sich“ notwendigen, aber untersagten Stellplätze (Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO 1998) kann nicht mehr verlangt werden.

Die BayBO enthält keine Anforderungen mehr, die sich auf Vollgeschosse beziehen. Deshalb definiert sie auch den Vollgeschossbegriff, der ein rein bauplanungsrechtlicher Begriff ist, nicht mehr. Da der Bund in § 20 Abs. 1 BauNVO zur Definition des Vollgeschossbegriffs aber immer noch auf das Landesrecht verweist, gilt insoweit der bisherige landesrechtliche Vollgeschossbegriff des Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998<sup>1</sup>.

## Was ist verfahrensfrei?

### Begriff

Bisher unterschied die Bauordnung zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Bauvorhaben. Das konnte zu Missverständnissen führen, weil auch Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, nicht genehmigungspflichtig sind. Deshalb nennt die neue BayBO Bauvorhaben, die weder genehmigungspflichtig noch genehmigungsfrei gestellt sind, *verfahrensfrei*, weil für sie weder ein Genehmigungsverfahren noch eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt wird.

*Verfahrensfreiheit heißt nicht, dass man bauen darf, wie man will. Vielmehr müssen sich auch verfahrensfreie Bauvorhaben an die für sie geltenden Rechtsvorschriften halten. Sie dürfen z. B. nicht verunstaltend sein oder gegen einen Bebauungsplan oder gegen eine örtliche Bauvorschrift verstoßen. Soll ein verfahrensfreies Bauvorhaben abweichend von Rechtsvorschriften errichtet werden, braucht der Bauherr dafür eine *isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung*.*

### Verfahrensfreie Bauvorhaben

Die nachfolgend aufgezählten Bauvorhaben sind stets ohne weitere Voraussetzungen verfahrensfrei. Unterschiede zum bisher geltenden Recht sind **fett** hervorgehoben.

#### Gebäude

- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich (**neu: auch mit Feuerungsanlagen**)
- In den Abstandsflächen zulässige Garagen einschließlich überdachter Stellplätze **mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup>**, außer im Außenbereich
- freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn des § 35 Abs. 1

Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m<sup>2</sup> überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind

- Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu **5 m und nicht mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen**
- Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen (**neu: keine Flächenbegrenzung auf 20 m<sup>2</sup> mehr**),
- **Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben**
- **Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m**
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes

*Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung*

- **Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m**
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
  - in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m<sup>2</sup>,
  - **gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m**
- **sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung**

#### Versorgungsanlagen

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

<sup>1</sup> „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

### *Masten, Antennen und ähnliche Anlagen*

- Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> 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
- Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Sirenen und für Fahnen
- Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden
- Signalhochbauten für die Landesvermessung
- **Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m**

### *Behälter*

- ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, **für nicht verflüssigte Gase mit einem Rauminhalt bis zu 6 m<sup>3</sup>**
- ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>
- ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup>
- Gülle- und Jauchehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m
- Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben
- Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen, **ausgenommen Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen (neu: keine Höhenbeschränkung auf 3 m mehr)**
- **Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>**

### *Mauern und Einfriedungen*

- Mauern **einschließlich Stützmauern** und Einfriedungen **mit einer Höhe bis zu 2 m**, außer im Außenbereich (**neu: auch im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen**)
- offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hoffläche 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

- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 4 m

### *Verkehrsanlagen*

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

### *Aufschüttungen*

- Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m<sup>2</sup>

### *Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung*

- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> **einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen**, außer im Außenbereich
- **Sprungschanzen**, Sprungtürme und **Rutschbahnen** mit einer Höhe bis zu 10 m
- **Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen**
- Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, **Zelt-** und Wochenendplätzen
- **Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen**

### *Tragende und nichttragende Bauteile*

- nichttragende und nichtaussteifen-

de Bauteile in baulichen Anlagen

- Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden
- 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
- Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen (**neu: keine Beschränkung auf nicht gewerblichen Zwecken dienende Gebäude mehr**)
- Außenwandbekleidungen, **ausgenommen bei Hochhäusern**, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen  
jeweils auch vor Fertigstellung der Anlage

### *Werbeanlagen*

- Werbeanlagen **in Auslagen oder an Schaufenstern**, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m<sup>2</sup>
- Warenautomaten (**neu: keine Beschränkung auf Warenautomaten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis 1 m<sup>2</sup> oder in Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle**)
- Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind
- 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 (z.B. landwirtschaftlicher Betrieb)**
- Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich
- Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind
- Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sonderge-

bieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, **mit einer Höhe bis zu 10 m**

*Vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen*

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

*Plätze*

- 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
- nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> **und deren Zufahrten**, außer im Außenbereich
- **notwendige Kinderspielplätze (bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen)**
- **Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks**

*Sonstige Anlagen*

- **Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>**
- Zapfsäulen und Tankautomaten ge-

nehmiger Tankstellen (**neu: keine Beschränkung auf Auswechslung mehr**)

- Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut
- Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu **4 m**
- andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände (**neu: keine Raum-inhaltsbegrenzung auf 5 m<sup>3</sup>**), Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen
- Anlagen, die luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienen, ausgenommen Sonderbauten

**Nutzungsänderung**

- wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen
- von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung verfahrensfrei ist

**Instandhaltungsarbeiten**

- alle Instandhaltungsarbeiten

**Plankonforme verfahrensfreie Bauvorhaben**

Weitere Bauvorhaben sind verfahrensfrei, wenn sie im Geltungsbereich einer Satzung (eines Bebauungsplans, einer örtlichen Bauvorschrift) liegen, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der baulichen Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen:

- Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie überdachte Stellplätze
- Wochenendhäuser sowie Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten
- Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes
- Dachgauben und vergleichbare

Dachaufbauten

- Mauern und Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuer-spielplätze
- Friedhöfe

**Beseitigung**

- von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung verfahrensfrei ist
- **von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 (→ Gebäudeklassen, S. 7)**
- **von sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m**

## Bautechnische Nachweise und Prüfungen

Nachweis	Bauliche Anlage	Ersteller (Art. 62 Abs. 2 Sätze 1, 2 BayBO)	Prüfung (Art. 62 Abs. 3 Sätze 1, 2, Abs. 4 Satz 3 BayBO)	Baubeginnsanzeige <sup>1)</sup> , Art. 68 BayBO (vorzulegende Unterlagen)	Überwachung der Bauausführung (Art. 77 BayBO)	Nutzungsanzeige, Art. 78 BayBO (vorzulegende Unterlagen)
<b>Stand-sicherheit</b>	<b>Kein Gebäude</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bauingenieur oder Architekt mit dreijähriger Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, der in entsprechende Kammer-Liste eingetragen ist (Tragwerksplaner) oder</li> <li>staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs mit dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung und Zusatzqualifikation im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung oder</li> <li>Absolventen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium des Innern als gleichwertig anerkannt hat, für bestimmte Bauvorhaben in Holzbauweise im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung</li> </ol>	Prüfsachverständiger (Bescheinigung), wenn nach Kriterienkatalog der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) erforderlich bei: - Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen - sonstige bauliche Anlagen, die über 10 m hoch sind	Bestätigung über Erfüllung des Kriterienkatalogs oder Bescheinigung des Prüfsachverständigen	bei Prüfpflicht: Prüfsachverständiger	bei Prüfpflicht: Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	<b>Gebäudeklasse (GKI) 1 - 3</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bauingenieur oder Architekt mit dreijähriger Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, der in entsprechende Kammer-Liste eingetragen ist (Tragwerksplaner) oder</li> <li>staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs mit dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung und Zusatzqualifikation im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung oder</li> <li>Absolventen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium des Innern als gleichwertig anerkannt hat, für bestimmte Bauvorhaben in Holzbauweise im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung</li> </ol>	Prüfsachverständiger (Bescheinigung), wenn nach Kriterienkatalog der BauVorV erforderlich  Ausnahmen: - Wohngebäude der GKI 1 und 2 - nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m <sup>2</sup> Fläche	Bestätigung über Erfüllung des Kriterienkatalogs oder Bescheinigung des Prüfsachverständigen	bei Prüfpflicht: Prüfsachverständiger  Bei nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmten eingeschossigen Gebäuden mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m <sup>2</sup> Fläche (ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 m <sup>2</sup> ): Nachweisersteller oder von Bauherr benannter Tragwerksplaner Prüfsachverständiger	bei Prüfpflicht: Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	<b>GKI 4 und 5</b>	Bauvorlageberechtigter, Tragwerksplaner	Prüfsachverständiger (Bescheinigung)	Bescheinigung des Prüfsachverständigen	Prüfsachverständiger	Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	<b>Sonderbau</b>	Bauvorlageberechtigter, Tragwerksplaner	Bauaufsicht/Prüfingenieur/Prüfamt, wenn GKI 4/5 oder nach Kriterienkatalog erforderlich		Bauaufsicht/Prüfingenieur/Prüfamt (je nachdem, wer geprüft hat)	

Nachweis	Bauliche Anlage	Ersteller (Art. 62 Abs. 2 Sätze 3, 4 BayBO)	Prüfung (Art. 62 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 Satz 3 BayBO)	Baubeginnsanzeige <sup>1)</sup> , Art. 68 BayBO (vorzulegende Unterlagen)	Überwachung der Bauausführung (Art. 77 BayBO)	Nutzungsanzeige, Art. 78 BayBO (vorzulegende Unterlagen)
<b>Brand-schutz</b>	<b>Kein Gebäude; GKI 1 - 3</b> <b>GKI 4</b>	Bauvorlageberechtigter oder Prüfsachverständiger für Brandschutz  Bauvorlageberechtigter mit besonderem Kenntnisnachweis, der in entsprechende Liste der jew. Kammer eingetragen ist oder Prüfsachverständiger für Brandschutz			Bestätigung des Nachweiserstellers oder eines anderen Nachweisberechtigten über mit Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung	Bestätigung des Nachweiserstellers oder eines anderen Nachweisberechtigten über mit Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung
<b>Sonstige</b>	<b>GKI 5; Mittel- u. Großanlagen; Sonderbauten</b>	Bauvorlageberechtigter oder Prüfsachverständiger für Brandschutz  Bauvorlageberechtigter	Bauaufsicht oder Prüfsachverständiger (Bescheinigung) - nach Wahl des Bauherrn	Bescheinigung des Prüfsachverständigen (sofern nicht Prüfung durch Bauaufsicht)	Bauaufsicht oder Prüfsachverständiger (je nachdem, wer geprüft hatte)	Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung (sofern nicht Prüfung durch Bauaufsicht)

1) Mit Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und die Bescheinigungen des Prüfsachverständigen sowie die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Zudem muss vor Baubeginn die Grundfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein.

**Von Baubeginn an müssen an der Baustelle vorliegen:**

- Baugenehmigungen,
- Bauvorlagen,
- **Bautechnische Nachweise,**
- **Bescheinigungen von Prüfsachverständigen.**

