

**Neue Bayerische Bauordnung 2008
ab 01.01.2008**

- Wichtige Änderungen -

**Referent: RA Karl Schwab
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
(Stand: 13.11.2007)**

1. Vorbemerkung:
Wesentliche Gesetzesänderungen in den Jahren 1994 und 1998
- Entwurf einer Novellierung 2003
- Einwände kommunaler Spitzenverbände:
- geplante Reduzierung der Abstandsflächen auf prinzipiell 0,4 H
 - weitgehender Wegfall der Stellplatzverpflichtung
 - Ausweitung des Freistellungsverfahrens im gewerblichen Bereich
 - Herausnahme örtlicher Bauvorschriften aus dem obligatorischen Prüfungsstoff des vereinfachten Verfahrens
- Anstoß auch durch die Musterbauordnung von 2002

Ziel der Baurechtsnovellen:

Präventive Prüfung der Vorschriften auf das Wesentliche beschränken, d. h.,
Prüfung nur wo notwendig und nur im notwendigen Umfang

Reduzierung der materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts auf Fragen, die zum Schutz von Leben, Gesundheit und Sachgütern zwingend erforderlich sind.

Konsequenzen:

Verlagerung der Verantwortlichkeiten auf den Bauherrn und den für den Bauherrn Tätigen, wie Architekten, Bauunternehmer

Gegenposition:

- Umfangreiches Prüfungs- und Genehmigungsverfahren schafft für alle Beteiligten Rechtssicherheit
- mögliche Spielräume werden durch die Verantwortlichen nicht genutzt. Beispiel: Beurteilung des Brandschutzes durch den Brandschutzsachverständigen

2. Regelungen im Einzelnen:
Aufgrund der Kürze keine umfassende und detaillierte Darstellung.

2.1 Gebäudeklassen § 2 Abs. 3

Gebäudeklasse 1

Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 qm und land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2

wie 1 - bezieht sich auf Doppel- und Reihenhäuser

Gebäudeklasse 3

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4

Gebäude mit einer Höhe bis 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 qm

Gebäudeklasse 5

sonstige Gebäude einschl. unterirdischer Gebäude

Bestimmung der Höhe durch das Maß der Geländeoberfläche im Mittel

2.2 Sonderbauten: Art. 2 Abs. 4

- Verkaufsstätten statt 2.000 qm Geschoßfläche nunmehr 800 qm Verkaufsflächen
- Räume mit Büro- und Verwaltungsnutzung und einzeln mehr als 400 qm
- Gaststätten ab 40 Gastplätze (statt 60)
- Beherbergungsbetriebe 12 Gastbetten (statt 30)
- allgemeiner Auffangtatbestand

2.3 Abstandsflächen: Art. 6

- Systematische Zusammenfassung der Vorschriften von Art. 6 und 7 BayBO aF
- Wegfall der Vorschrift gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 u. 4 BayBO aF, wonach an bestehende Grenzgebäude angebaut werden kann. Grenzgebäude sind nur bei Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Vorschriften zulässig.
Problem: Planungsrecht in Gemengelagen nicht eindeutig.
- Volle Anrechnung der Abstandsflächen bei Dächer, bereits ab 70 ° anstatt 75 °
- Es gelten die bisherigen Abstandsflächen und das 16 m Privileg.

Grenzgebäude: Art. 6 Abs. 9

Nicht nur bei Garagen und Nebengebäuden, sondern auch Hauptgebäude, soweit sie keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten besitzen, mittlere Wandhöhe 3 m, max. zulässige Gebäudelänge 9 m entlang der Grundstücksgrenze, keine Flächenbegrenzung auf 50 qm mehr, auch abgerückt von der Grundstücksgrenze

2.4 Verunstaltung:

Gemäß Art. 11 BayBO Neu Wegfall der Forderung nach der Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst. Auswirkungen offen.

2.5 Brandschutz:

Bisher: Anforderung **feuerhemmend** F 30 bei Gebäude geringer, mithin bis zur Höhe von 7 m, darüber **feuerbeständig** F 90.

Nunmehr in der Gebäudeklasse 4, mithin Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 qm „**hoch feuerhemmend**“, entspricht F 60.

Hintergrund: Zulässigkeit des Baus von Holzhäusern bis zu 5 Geschossen.

2.6 Aufenthaltsräume: Art. 45

Raumhöhe 2,40 m. Gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

Aufenthaltsräume ohne Tageslicht wie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten sind ohne Fenster zulässig.

Reine Nordwohnungen sind nunmehr im Einzelfall zulässig.

2.7 Stellplätze: Art. 51

In Zukunft Regelung durch Rechtsverordnung nicht Verwaltungs-Richtlinie.

Erfüllung der Stellplatzpflicht

- durch Herstellung auf Baugrundstück
- durch Herstellung auf geeignetem Fremdgrundstück bei rechtlicher Sicherung
- Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Ablöse (Ermessen)

Gemeinde kann die Ablöse zur Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtung, zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen und sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen, einschl. für Einrichtungen des Personennahverkehrs verwenden.

Werden durch gemeindliche Satzung der Bau von Stellplätzen teilweise oder ganz ausgeschlossen, handelt es sich um „verbotene Stellplätze“. Hierfür kann keine Ablöse verlangt werden.

2.8 Genehmigungsverfahren

Grundsätzlich Beibehaltung des Systems genehmigungsfreier Vorhaben, Freistellungsverfahren, einfaches und normales Baugenehmigungsverfahren

- geringfügige Ausweitung der genehmigungsfreien Vorhaben
- keine wesentlichen Änderungen im Freistellungsverfahren
Befristung der Freistellung auf 4 Jahre
- vereinfachtes Genehmigungsverfahren Art. 66
weitere Reduzierung des Prüfungsprogramms auf Planungsrecht, örtliche Bauvorschriften, **nicht** Bauordnungsrecht, auch nicht Abstandsflächenrecht, außer es wird ein Antrag auf Abweichung von zwingenden Vorschriften gestellt.
- normales Genehmigungsverfahren Art. 67: keine wesentliche Änderung

2.9 Antrag auf Abweichung

Nicht mehr das Landratsamt, sondern die Gemeinde ist zuständig für Zulassung von Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben und zwar

- für Abweichung von örtlichen Bauvorschriften sowie
- für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung. Gemeinde wird zur Zulassungsbehörde

2.10 Baugenehmigungsverfahren: Art. 69

Besonderheit: Bauantrag gilt als zurückgenommen, wenn er mangelhaft ist und diese Mängel nicht innerhalb einer gesetzten Frist behoben werden

2.11 Bautenzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung: Art. 82

Neu geregelt sind die Mitteilungspflichten des Bauherrn gegenüber der Behörde hinsichtlich des Bautenstandes und die Voraussetzungen für die Nutzungsaufnahme, z. B. auch ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung.

- Karl Schwab -

Fachanwalt für Verwaltungsrecht