

## **Gesetzentwurf**

### **der Staatsregierung**

#### **zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes**

##### **A) Problem**

Im Oktober 2010 wurde die DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, im September 2011 die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ durch den Normenausschuss Bauwesen (NABau) des Deutschen Instituts für Normung e.V. (DIN) veröffentlicht. Beide Teile der Norm sind derzeit noch nicht bauordnungsrechtlich verbindlich, sondern müssen durch Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern als Technische Baubestimmung eingeführt werden. In diesem Rahmen sind auch Änderungen der BayBO erforderlich, um widersprechende Regelungen in der BayBO und der Technischen Baubestimmung zu vermeiden.

Im Bauproduktenrecht haben sich die europarechtlichen Vorgaben verändert.

Die Erfahrungen mit den umfassenden Neuregelungen durch die Bauordnungsnovelle 2008 sind unter Einbeziehung der Erfahrungen anderer Länder auszuwerten, die ihr Bauordnungsrecht ebenso wie Bayern an der unter bayerischer Federführung erarbeiteten Musterbauordnung (MBO 2002) ausgerichtet haben. Verstärkt soll den Anforderungen Rechnung getragen werden, die sich aus neuen Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf ergeben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Maßnahmen des Klimaschutzes und die Nutzung erneuerbarer Energien werden nochmals verbessert.

Das Baukammergesetz enthält in der derzeitigen Fassung eine Regelung, die den Anforderungen des Aktienrechts nicht entspricht.

##### **B) Lösung**

Die BayBO wird an die Anforderungen der DIN 18040 angepasst. Dadurch wird sichergestellt, dass mit Einführung der DIN 18040 als Technische Baubestimmung keine widersprechenden Anforderungen zwischen BayBO und der DIN 18040 als nach Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO zu beachtender Technischer Baubestimmung bestehen. Daneben wird eine Reihe einzelner Vorschriften im Licht der aktuellen Bedürfnisse und Erkenntnisse überarbeitet.

Das Baukammergesetz wird an die Erfordernisse des Aktiengesetzes angepasst.

##### **C) Alternativen**

Keine

**D) Kosten*****Staat***

Dem Freistaat entstehen durch dieses Gesetz keine neuen Kosten.

***Kommunen***

Den kommunalen Gebietskörperschaften entstehen durch dieses Gesetz keine neuen Kosten.

***Wirtschaft und Bürger***

Wirtschaft und Bürgern entstehen ebenfalls keine Kosten. Die Anpassung der BayBO an die DIN 18040 begründet keine neuen Verpflichtungen. Zudem entstehen durch die Erweiterung des Kreises der verfahrensfreien Vorhaben und das Entfallen des bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweises Kostenersparnisse. Informationspflichten für Unternehmen werden nicht geschaffen.

## Gesetzentwurf

### zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammerngesetzes

#### § 1

#### Änderung der Bayerischen Bauordnung

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689), wird wie folgt geändert:

1. Art. 1 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
  - a) In Nr. 6 wird der Schlusspunkt durch ein Komma ersetzt.
  - b) Es wird folgende Nr. 7 angefügt:

„7. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.“
2. Art. 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nr. 7 Buchst. b erhält folgende Fassung:

„b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucher fassen,“
    - bb) In Nr. 8 werden nach dem Wort „Gebäuden“ die Worte „oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien“ eingefügt.
    - cc) Nrn. 9 und 10 werden durch folgende neue Nrn. 9 bis 12 ersetzt:

„9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

      - a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,
      - b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
      - c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

10. Krankenhäuser,
  11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
  12. Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sowie Menschen mit Behinderung und alte Menschen,“
- dd) Die bisherigen Nrn. 11 bis 17 werden Nrn. 13 bis 19.
- ee) Die bisherige Nr. 18 wird Nr. 20; die Worte „Nrn. 1 bis 17“ werden durch die Worte „Nrn. 1 bis 19“ ersetzt.
- b) Es wird folgender neuer Abs. 10 eingefügt:

„(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“
- c) Die bisherigen Abs. 10 und 11 werden Abs. 11 und 12.

3. Art. 15 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. nach den Vorschriften

  - a) der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl L 88 S. 5) in der jeweils geltenden Fassung,
  - b) anderer unmittelbar geltender Vorschriften der Europäischen Union oder
  - c) zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union, soweit diese die Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere die CE-Kennzeichnung (Art. 8 und 9 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011) tragen und dieses Zeichen die nach Abs. 7 Nr. 1 festgelegten Leistungsstufen oder -klassen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.“

- b) Abs. 7 erhält folgende Fassung:
- „(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste B
1. festlegen, welche Leistungsstufen oder -klassen nach Art. 27 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 oder nach Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien der Europäischen Union Bauprodukte nach Abs. 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
  2. bekannt machen, inwieweit Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union die Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 nicht berücksichtigen.“
4. Art. 17 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:
- „<sup>3</sup>Die Anerkennungsbehörde für Stellen nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Art. 80 Abs. 5 Nr. 2 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse zurücknehmen oder widerrufen; Art. 48 und 49 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) finden Anwendung.“
5. Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 erhalten folgende Fassung:
- „1. Bauprodukte, die nach Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, hinsichtlich der nicht berücksichtigten Grundanforderungen an Bauwerke im Sinn des Art. 15 Abs. 7 Nr. 2,
2. Bauprodukte, die auf der Grundlage von unmittelbar geltendem Recht der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, hinsichtlich der nicht berücksichtigten Grundanforderungen an Bauwerke im Sinn des Art. 15 Abs. 7 Nr. 2,“
6. Art. 23 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 2 Sätze 2 und 3 werden aufgehoben; die Satzbezeichnung im bisherigen Satz 1 entfällt.
  - b) Abs. 3 wird aufgehoben.
7. Art. 26 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:
 

„<sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für

    1. Fenster und Türen,
    2. Fugendichtungen und
    3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.“
- b) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 2 werden nach dem Wort „werden,“ die Worte „und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden“ eingefügt.
  - bb) Es wird folgender Satz 3 angefügt:
 

„<sup>3</sup>Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.“
8. Art. 28 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 2 Nr. 1 werden die Worte „bis zu 2,50 m“ durch die Worte „von weniger als 2,50 m“ ersetzt.
  - b) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 2 wird wie folgt geändert:
      - aaa) Im einleitenden Satzteil werden die Worte „nach Satz 1 sind“ durch die Worte „sind in den Fällen von Abs. 2 Nrn. 1 bis 3“ ersetzt.
      - bbb) In Nr. 3 wird nach dem Wort „haben“ das Komma durch einen Schlusspunkt ersetzt.
      - ccc) Nr. 4 wird aufgehoben.
    - bb) Es wird folgender Satz 3 angefügt:
 

„<sup>3</sup>In den Fällen des Abs. 2 Nr. 4 sind an Stelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m<sup>3</sup> ist.“
  - c) In Abs. 6 Halbsatz 2 werden nach den Worten „aus nichtbrennbaren Baustoffen“ ein Komma und die Worte „bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand“ eingefügt.
  - d) Abs. 7 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 2 erhält folgende Fassung:
 

„<sup>2</sup>Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen.“
    - bb) Es wird folgender neuer Satz 3 eingefügt:
 

„<sup>3</sup>Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein.“
    - cc) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

9. Art. 30 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 3 Nr. 3 wird vor dem Wort „Lichtkuppeln“ das Wort „Dachflächenfenster,“ eingefügt.
  - b) Abs. 5 wird wie folgt geändert:
    - aa) In Satz 1 werden die Worte „Lichtkuppeln und Oberlichte“ durch die Worte „Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen“ ersetzt.
    - bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:
      - aaa) In Nr. 1 wird vor dem Wort „Oberlichte“ das Wort „Dachflächenfenster,“ eingefügt.
      - bbb) In Nr. 2 wird vor dem Wort „Dachgauen“ das Wort „Solaranlagen,“ eingefügt.
10. Art. 33 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 7 Satz 2 werden die Worte „Innenliegende notwendige Treppenräume“ durch die Worte „Notwendige Treppenräume ohne Fenster“ ersetzt.
  - b) Abs. 8 erhält folgende Fassung:
 

„(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. <sup>2</sup>Die Treppenräume müssen

    1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder
    2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

<sup>3</sup>Im Fall des Satzes 2 Nr. 1 ist in Gebäuden mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich. <sup>4</sup>Öffnungen zur Rauchableitung nach Sätzen 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.“
11. Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 erhält folgende Fassung:
- „3. innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> und innerhalb von Wohnungen,“
12. Art. 37 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
    - aa) Es wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:
 

„<sup>2</sup>Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann.“
    - bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
  - b) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 4 wird aufgehoben.
    - bb) Der bisherige Satz 5 wird Satz 4.
13. Art. 38 Abs. 1 Halbsatz 2 wird wie folgt geändert:
- a) Im einleitenden Satzteil werden die Worte „für Decken“ gestrichen.
  - b) In Nr. 1 werden die Worte „in Gebäuden“ durch die Worte „innerhalb von Gebäuden“ ersetzt.
14. In Art. 39 Abs. 5 Nr. 1 werden die Worte „für Gebäude“ durch die Worte „innerhalb von Gebäuden“ ersetzt.
15. Art. 48 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Sätze 1 bis 3 erhalten folgende Fassung:
 

„<sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. <sup>2</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. <sup>3</sup>In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein.“
    - bb) In Satz 4 werden nach den Worten „Art. 37 Abs. 4“ die Worte „und 5“ eingefügt.
  - b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
    - aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:
 

„Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.“
    - bb) Im einleitenden Satzteil von Satz 2 werden die Worte „Diese Anforderungen gelten“ durch die Worte „Dies gilt“ ersetzt.
    - cc) Es werden folgende neue Sätze 3 und 4 eingefügt:
 

„<sup>3</sup>Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind. <sup>4</sup>Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.“
    - dd) Der bisherige Satz 3 wird Satz 5; das Wort „Sie“ wird durch die Worte „Diese Anforderungen“ ersetzt.
    - ee) Der bisherige Satz 4 wird Satz 6.

- c) Abs. 3 erhält folgende Fassung:
- „(3) Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, wie
1. Tagesstätten, Werkstätten und stationäre Einrichtungen für Menschen mit Behinderung,
  2. stationäre Einrichtungen für pflegebedürftige und alte Menschen
- müssen in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei sein.“
- d) Abs. 4 wird aufgehoben.
- e) Der bisherige Abs. 5 wird Abs. 4; in Satz 1 werden die Worte „Abs. 1 bis 4“ durch die Worte „Abs. 1 bis 3“ ersetzt.
16. In Art. 50 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG)“ durch die Abkürzung „BayVwVfG“ ersetzt.
17. Art. 56 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nr. 2 werden die Worte „(BayAbgrG) vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532, 535, BayRS 2132-2-I)“ gestrichen.
  - b) Nr. 5 erhält folgende Fassung:
 

„5. Werbeanlagen, soweit sie einer Ausnahmege-  
nehmigung nach Straßenverkehrsrecht bedür-  
fen,“
  - c) In Nr. 8 wird das Wort „Gerätesicherheitsrecht“ durch das Wort „Produktsicherheitsrecht“ ersetzt.
18. Art. 57 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nr. 2 wird wie folgt geändert:
      - aaa) Im einleitenden Satzteil wird vor dem Wort „Anlagen“ das Wort „folgende“ eingefügt.
      - bbb) In Buchst. a wird vor dem Wort „Höhe“ das Wort „freien“ eingefügt.
    - bb) Nr. 3 wird wie folgt geändert:
      - aaa) Buchst. a Doppelbuchst. aa erhält folgende Fassung:
 

„aa) in, an und auf Dach- und Außenwand-  
flächen sowie, soweit sie in, auf oder  
an einer bestehenden baulichen Anla-  
ge errichtet werden, die damit verbun-  
dene Änderung der Nutzung oder der  
äußeren Gestalt der Anlage,“
      - bbb) In Buchst. b wird vor dem Wort „Höhe“ das Wort „freien“ eingefügt.
- ccc) Es wird folgender Buchst. c angefügt:
  - „c) Blockheizkraftwerke bis zu einer Pro-  
duktions- und Verarbeitungskapazität  
von 1,2 Millionen Normkubikmetern  
je Jahr Rohgas und bis zu einer Feu-  
erungswärmeleistung von 1,0 MW,“
- cc) Nr. 5 wird wie folgt geändert:
  - aaa) Buchst. a erhält folgende Fassung:
    - „a) aa) Antennen,
    - bb) Antennen tragende Masten mit ei-  
ner freien Höhe bis zu 10 m,
    - cc) zugehörige Versorgungseinheiten  
mit einem Brutto-Rauminhalt bis  
zu 10 m<sup>3</sup> sowie,  
  
soweit sie in, auf oder an einer beste-  
henden baulichen Anlage errichtet  
werden, die damit verbundene Ände-  
rung der Nutzung oder der äußeren  
Gestalt der Anlage,“
    - bbb) In Buchst. e wird vor dem Wort „Höhe“  
das Wort „freien“ eingefügt.
  - dd) Nr. 7 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Buchst. a werden nach dem Wort „Ein-  
friedungen“ ein Komma und die Worte  
„Sichtschutzzäunen und Terrassentrenn-  
wänden“ eingefügt.
    - bbb) Buchst. c wird aufgehoben.
  - ee) Nr. 11 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Buchst. e werden nach dem Wort „Au-  
ßenwandbekleidungen“ die Worte „ein-  
schließlich Maßnahmen der Wärmedäm-  
mung“ eingefügt.
    - bbb) Es wird folgender Buchst. f angefügt:
 

„f) Bedachungen einschließlich Maßnah-  
men der Wärmedämmung ausgenom-  
men bei Hochhäusern,“
  - ff) Nr. 12 wird aufgehoben.
  - gg) Die bisherige Nr. 13 wird Nr. 12; Buchst. g  
wird wie folgt geändert:
    - aaa) Vor dem Wort „Höhe“ wird das Wort  
„freien“ eingefügt.
    - bbb) Es werden die Worte „sowie, soweit sie  
in, auf oder an einer bestehenden bauli-  
chen Anlage errichtet werden, die damit  
verbundene Änderung der Nutzung oder  
der äußeren Gestalt der Anlage,“ ange-  
fügt.
  - hh) Die bisherigen Nrn. 14 bis 17 werden Nrn. 13  
bis 16.

- b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Nr. 6 wird wie folgt geändert:
- aaa) Vor dem Wort „Höhe“ wird das Wort „freien“ eingefügt.
- bbb) Es werden die Worte „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,“ angefügt.
- bb) In Nr. 9 werden die Worte „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“ angefügt.
- c) In Abs. 4 Nr. 1 werden nach dem Wort „Anforderungen“ die Worte „nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62“ eingefügt.
- d) Abs. 5 wird wie folgt geändert:
- aa) Sätze 3 und 4 erhalten folgende Fassung:
- „<sup>3</sup>Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen.<sup>4</sup>Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist.“
- bb) Satz 5 wird aufgehoben.
- cc) Der bisherige Satz 6 wird Satz 5.
19. Art. 61 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 2 Nr. 2 wird vor dem Wort „Eintragungen“ das Wort „vergleichbare“ eingefügt.
- b) Abs. 3 Satz 3 wird aufgehoben.
- c) In Abs. 4 Nr. 3 werden die Worte „zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1137/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2008, ABI L 311 S. 1)“ durch die Worte „ber. 2007 ABI L 271 S. 18, 2008 ABI L 93 S. 28, 2009 ABI L 33 S. 49, zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 623/2012 vom 11. Juli 2012 (ABI L 180 S. 9)“ ersetzt.
- d) In Abs. 5 Nr. 1 werden die Worte „, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 966)“ durch die Worte „in der jeweils geltenden Fassung“ ersetzt.
20. Art. 62 wird wie folgt geändert:
- a) In Abs. 1 Satz 1 wird das Wortteil „, Wärme-“ gestrichen.
- b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 2 wird wie folgt geändert:
- aaa) Nr. 1 erhält folgende Fassung:
- „1. a) einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten,
- b) einem Angehörigen eines Studiengangs der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG), Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz, der ein Studium an einer deutschen Hochschule, ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule oder die Ausbildung für Ämter ab der dritten Qualifikationsebene in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, Schwerpunkt feuerwehrtechnischer Dienst, abgeschlossen hat, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der brandschutztechnischen Planung und Ausführung von Gebäuden oder deren Prüfung praktisch tätig gewesen ist, und
- der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,“
- bbb) Nr. 2 Halbsatz 2 wird gestrichen.
- bb) Es wird folgender neuer Satz 3 eingefügt:
- „<sup>3</sup>Brandschutzplaner nach Satz 2 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 dürfen auch bei anderen Bauvorhaben den Brandschutznachweis erstellen.“
- cc) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4; in Halbsatz 2 wird vor dem Wort „Eintragungen“ das Wort „vergleichbare“ eingefügt.
- dd) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.
- c) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 Nr. 2 Buchst. c wird vor dem Wort „Höhe“ das Wort „freien“ eingefügt.
- bb) In Satz 2 Nr. 2 wird nach dem Wort „bestimmte“ das Wort „oberirdische“ eingefügt.
21. In Art. 66 Abs. 4 Satz 4 Nrn. 1 und 2 werden jeweils die Worte „im Sinn des Abs. 2 Satz 1 und des Abs. 3“ gestrichen.

22. Art. 67 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) Das Wort „Städtebaurecht“ wird durch die Worte „§ 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 4 Satz 1, § 145 Abs. 1 Satz 2, § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB“ ersetzt.
  - bb) Nach dem Wort „werden“ werden die Worte „; in den Fällen der § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe von Abs. 2 bis 4 zu ersetzen“ eingefügt.
- b) Satz 2 erhält folgende Fassung:
 

„2. Außer in den Fällen des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.“

23. Art. 72 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

- a) Nr. 4 erhält folgende Fassung:
 

„4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup>,“
- b) Es wird folgende neue Nr. 5 eingefügt:
 

„5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, oder, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt,“
- c) Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6.

24. Art. 73 Abs. 4 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Worte „dem Zivilschutz“ werden durch die Worte „dem zivilen Bevölkerungsschutz“ ersetzt.
- b) Nach dem Wort „bringen“ werden die Worte „; Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 gilt entsprechend“ eingefügt.

25. In Art. 78 Abs. 3 Halbsatz 1 werden nach dem Wort „Bezirkssaminkehrermeister“ die Worte „oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger“ eingefügt.

26. Art. 80 wird wie folgt geändert:

- a) In Abs. 5 Nr. 2 werden die Worte „und 3“ gestrichen.
- b) Abs. 6 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 werden die Worte „§ 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes (GPSG)“ durch die Worte „§ 34 des Produktsicherheitsgesetzes (ProdSG)“ ersetzt.
  - bb) In Satz 3 werden die Worte „§ 15 Abs. 2 GPSG“ durch die Worte „§ 35 Abs. 2 ProdSG“ ersetzt.

c) Abs. 7 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

„3. der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates (ABl L 218 S. 30), der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 und des Bauproduktengesetzes“.

bb) In Satz 2 werden die Worte „Zuständigkeit zur Durchführung des Bauproduktengesetzes kann“ durch die Worte „Zuständigkeiten nach Satz 1 Nr. 3 können“ ersetzt.

27. In Art. 81 Abs. 2 Satz 2 werden nach den Zeichen „§§“ die Worte „13, 13a,“ eingefügt.

## § 2

### Änderung des Baukammerngesetzes

Das Gesetz über die Bayerische Architektenkammer und die Bayerische Ingenieurekammer-Bau (Baukammerngesetz – BauKaG) vom 9. Mai 2007 (GVBl S. 308, BayRS 2133-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (GVBl S. 630), wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden der Überschrift des Art. 30 die Worte „und des Gerichtsverfassungsgesetzes“ angefügt.
2. In Art. 4 Abs. 4 Satz 2 werden die Worte „(ABl EU Nr. L 255 S. 22), geändert durch Richtlinie 2006/100/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl EU Nr. L 363 S. 141)“ durch die Worte „(ABl L 255 S. 22, ber. 2007 ABl L 271 S. 18, 2008 ABl L 93 S. 28, 2009 ABl L 33 S. 49), zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 623/2012 vom 11. Juli 2012 (ABl L 180 S. 9)“ ersetzt.
3. Art. 6 Abs. 2 wird aufgehoben; der bisherige Abs. 3 wird Abs. 2.
4. Art. 7 Abs. 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:
  - „2. ein grundständiges Studium im Sinn von Art. 56 Abs. 3 Satz 1 des Bayerischen Hochschulgesetzes (BayHSchG), ein postgraduales Studium im Sinn von Art. 56 Abs. 3 Satz 2 BayHSchG oder eine andere gleichwertige Ausbildung, die jeweils für die Berufsaufgaben nach Art. 3 Abs. 4 befähigen, abgeschlossen und“
5. Art. 8 wird wie folgt geändert:
  - a) In Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 Buchst. d werden die Worte „persönlich ausgeübt“ durch die Worte „auf Mitglieder der Architektenkammer nach Art. 12 Abs. 3



oder Gesellschaften, die gemäß Satz 2 Anteile an der Gesellschaft halten dürfen, übertragen“ ersetzt.

- b) In Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Buchst. d werden die Worte „persönlich ausgeübt“ durch die Worte „auf Mitglieder der Ingenieurekammer-Bau nach Art. 12 Abs. 4 oder Gesellschaften, die gemäß Satz 2 Anteile an der Gesellschaft halten dürfen, übertragen“ ersetzt.
6. In Art. 27 Abs. 1 Nr. 5 werden die Worte „Art. 2 Abs. 3 Satz 4“ durch die Worte „Art. 2 Abs. 3 Satz 3“ ersetzt.
7. Art. 30 wird wie folgt geändert:
- a) Der Überschrift werden die Worte „und des Gerichtsverfassungsgesetzes“ angefügt.
- b) Der bisherige Wortlaut wird Satz 1.
- c) Es wird folgender Satz 2 angefügt:  
 „<sup>2</sup>Die Vorschriften des Siebzehnten Titels des Gerichtsverfassungsgesetzes sind entsprechend anzuwenden.“

### § 3 Inkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.
- (2) Abweichend von Abs. 1 treten § 1 Nrn. 3 bis 6, 12 und 15 sowie 26 Buchst. a am 1. Juli 2013 in Kraft.

#### Begründung:

##### I. Allgemeines

Im Oktober 2010 wurde die DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, im September 2011 die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ veröffentlicht. Dieses neue technische Regelwerk schafft eine zeitgemäße und sachgerechte Planungsgrundlage für das barrierefreie Bauen, die nicht nur im Interesse der Menschen mit Behinderungen, sondern auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels zügig umgesetzt werden sollte. Die Norm soll daher so bald wie möglich durch Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern als Technische Baubestimmung eingeführt und damit als bauordnungsrechtliche Anforderung verbindlich werden. Eine sach- und praxisgerechte Einführung der Norm setzt aber vorherige Anpassungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) voraus, um für eine einheitliche Begrifflichkeit zu sorgen und widersprüchliche Regelungen zu vermeiden. Dieses Anliegen steht im Vordergrund des vorliegenden Gesetzgebungsvorhabens.

Der Gesetzentwurf passt darüber hinaus die BayBO an das neue europäische Bauproduktenrecht an, das – anders als bisher – künftig durch unmittelbar geltende europarechtliche Vorschriften geprägt sein wird.

Er wertet ferner die mit den umfassenden Neuregelungen durch die Bauordnungsnovelle 2008 gemachten Erfahrungen aus. Dabei berücksichtigt er auch die Erfahrungen anderer Länder, die ihr Bauordnungsrecht ebenso wie Bayern an der unter bayerischer Federführung erarbeiteten Musterbauordnung (MBO 2002) ausgerichtet haben; er orientiert sich dabei auch – ohne bewährte bayerische Besonderheiten aufzugeben – an den von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz erarbeiteten Vorschlägen. Verstärkt soll den Anforderungen Rechnung getragen werden, die sich aus neuen Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf ergeben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Maßnahmen des Klimaschutzes und die Nutzung erneuerbarer Energien werden nochmals verbessert.

Im Baukammergesetz besteht derzeit ein nach dem Aktiengesetz nicht unproblematischer Ausschluss der Stimmrechtsvollmacht. Daher wird das Baukammergesetz an die Erfordernisse des AktG angepasst.

##### II. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Die dargestellten Zielsetzungen des Gesetzentwurfs können nur durch Änderungen der Bayerischen Bauordnung und des Baukammergesetzes umgesetzt werden. Insbesondere ist eine sachgerechte Umsetzung der DIN 18040 auf der Ebene der eingeführten Technischen Baubestimmungen ohne eine Anpassung der BayBO nicht möglich.

##### III. Zu den Vorschriften im Einzelnen

###### Zu § 1 (Änderung der Bayerischen Bauordnung)

###### Zu Nr. 1 (Art. 1):

- a) Folgeänderung zu Buchst. b.
- b) Anders als z.B. Messestände, die im Freien auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden und die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. d unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Messestände, die in

Gebäuden auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, richtiger Ansicht nach keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände, sodass der Anwendungsbereich der BayBO nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 insoweit nicht eröffnet ist. Die rechtliche Einordnung solcher Messestände ist indessen umstritten, wird in den betroffenen Fachkreisen seit langem kontrovers diskutiert und auch in der Vollzugspraxis unterschiedlich gehandhabt. Um die erforderliche Rechtssicherheit zu schaffen, ist daher eine ausdrückliche Klarstellung durch die Aufnahme einer neuen Nr. 7 in Art. 1 Abs. 1 angezeigt.

**Zu Nr. 2 (Art. 2):**

- a)
- aa) Die bisherige Regelung bezüglich Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen bedarf der Konkretisierung. Die Abgrenzung zwischen „Veranstaltungen im Freien“ und „Versammlungsstätten im Freien“ hat zu Schwierigkeiten geführt. Typische Versammlungsstätten im Freien sind Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport oder Reitbahnen sowie Sportstadien – also ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche. Das Vorhandensein von Szenenflächen und Tribünen (bei Freisportanlagen Tribünen für Zuschauer) und deren Verkopplung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage sind Voraussetzungen dafür, unter die Regelung zu fallen; temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich um Fliegende Bauten; die Genehmigung Fliegender Bauten regelt Art. 72 BayBO. Der Anwendungsbereich der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) wird entsprechend angepasst.
- bb) Durch die Aufnahme von Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 1.000 Sitzplätzen im Freien wird klargestellt, dass auch (bisher unter den Auffangtatbestand des Art. 2 Abs. 4 Nr. 18 eingeordnete) große Biergärten als Sonderbauten zu qualifizieren sind, so dass die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit hat, auf der Grundlage von Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 besondere Anforderungen zu stellen. Die Schwelle von 1.000 Sitzplätzen lehnt sich an den Grenzwert für Versammlungsstätten im Freien nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b an.
- cc) Nr. 9 definiert bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten als Sonderbauten, wenn sie dem Zweck dienen, dass in ihnen Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gepflegt oder betreut werden. Damit wird erreicht, dass bei der Neuerichtung solcher Gebäude, aber auch bei Änderungen und/oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die zur Anwendbarkeit der Nr. 9 führen, ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 durchzuführen ist, in dessen Rahmen auch eine umfassende Prüfung des Bauordnungsrechts (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) und damit insbesondere auch des Brandschutzes erfolgt, dessen Nachweis entweder durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen oder durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz zu bescheinigen ist (Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1).

Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung ausdrücklich – sei es bei der Neuerichtung eines Gebäudes, sei es im Wege der Nutzungsänderung – gewidmet sein. Daher wird z.B. eine Wohnung, in der auf Grund eines Unfalls nun pflegebedürftig gewordene Ehepartner weiter leben, nicht zum Sonderbau. Ferner werden Wohnungen nicht bereits dadurch zum Sonderbau, dass sie – z.B. aufgrund der Anforderung des Art. 48 Abs. 1 – barriere-

frei erreichbar und in bestimmtem Umfang auch barrierefrei nutzbar sind. Maßgeblich für das Tatbestandsmerkmal des Sonderbaus nach Nr. 9 ist die ausdrückliche Bestimmung zum Zweck der Pflege oder Betreuung. Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Betreuung setzen voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind.

Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung fallen nur dann in den Anwendungsbereich der Nr. 9, wenn deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Damit werden beispielsweise betreute Wohngruppen für Menschen mit seelischer Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit unterstellt werden kann, vom Anwendungsbereich der Nr. 9 ausgenommen.

Der Begriff „Heime“, der in der Aufzählung der bisherigen Nr. 9 noch enthalten war, wurde gestrichen, weil er in den Nachfolgeregelungen zum früheren Heimrecht nicht mehr verwendet wird (vgl. auch Art. 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung – Pflege- und Wohnqualitätsgesetz [PfleWoqG] vom 08.07.2008, GVBl S. 346). Diese Einrichtungen fallen aber weiterhin in den Anwendungsbereich der Nr. 9. Dabei ist zu berücksichtigen, dass stationäre Einrichtungen, die insbesondere dem Zweck dienen, pflegebedürftige Volljährige aufzunehmen, für die Bewohnerinnen und Bewohner die häusliche Umgebung – und damit auch privaten Wohnraum – darstellen.

Buchst. a bis c beschreiben drei alternativ nebeneinander stehende Unterfälle des Sonderbautatbestands der Nr. 9:

Nach Buchst. a werden Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotenzial besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss. Bei bis zu sechs Personen ist weder die Einstufung in die Kategorie Sonderbau noch eine Nutzungsänderung anzunehmen. Die Sonderbaueigenschaft entsteht auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als sechs Personen) erreichen. „Einzeln“ ist eine Nutzungseinheit, wenn sie baulich und organisatorisch eigenständig ist.

Nach Buchst. b ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über die allgemeine Zweckbestimmung zur Pflege oder Betreuung hinaus darauf ausgerichtet sind, dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, z.B. Menschen mit apallischem Syndrom („Wachkoma“) oder mit Beatmungsbedarf. Auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit kommt es in diesen Fällen nicht an.

Nach Buchst. c ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn 13 oder mehr Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen leben, einen gemeinsamen Rettungsweg haben. Hierbei sind nur die Personen anzurechnen, die gepflegt oder betreut werden. So sind insbesondere Pfleger und Betreuer nicht hinzuzurechnen. Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der Personen, die sich im Gefahrenfall nicht selbst retten können, sondern auch auf die Hilfe der Einsatzkräfte der Feuerwehr angewiesen sind, begrenzt wird, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung festgestellt wird. Bei der Beurteilung, ob der Sonderbautatbestand des Buchst. c erfüllt ist, sind lediglich diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die auf einen gemeinsamen baulichen Rettungsweg

angewiesen sind. Erdgeschosswohnungen, die über einen eigenen Ausgang unmittelbar ins Freie verfügen, können deshalb unberücksichtigt bleiben.

Bei der Ermessensausübung der unteren Bauaufsichtsbehörden nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 wird u.a. zu beachten sein, dass weitergehende Anforderungen nur für die Nutzungseinheiten nach Nr. 9 und deren Rettungswege, nicht aber für andere Gebäudeteile ohne Sonderbaunutzung gestellt werden können.

Das Staatsministerium des Innern wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Frauen für Nutzungseinheiten nach Nr. 9, in denen einzeln nicht mehr als 12 Personen leben, eine ermessenssteuernde Verwaltungsvorschrift erlassen. Ziel dieser Richtlinie ist es, insbesondere für neue Wohnformen für Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf (u.a. ambulant betreute Wohngemeinschaften und betreute Wohngruppen) ein angemessenes Schutzniveau zu definieren, das den Zielen eines selbstbestimmten Wohnens Rechnung trägt. Soweit die Richtlinie nichts anderes regelt, genügen die Anforderungen, die die Bayerische Bauordnung an Wohnungen und Wohngebäude stellt. Soweit in bestehenden Wohnungen Nutzungseinheiten im Sinn der geplanten Richtlinie eingerichtet werden, sind in der Regel keine Anforderungen an Bauteile zu stellen, die über die Anforderungen der Richtlinie hinausgehen. In den Fällen der Buchst. a und b soll die Personenrettung hauptsächlich dadurch unterstützt werden, dass die Bewohner ausreichend lang in einem sicheren Bereich verbleiben oder einen sicheren Bereich aufsuchen können. Dafür sollen alternativ zwei brandschutztechnisch getrennte Bereiche oder die Schlafräume als brandschutztechnisch voneinander getrennte Zellen ausgebildet werden. Eine Bereichs- oder Zellenbildung ist dort nicht erforderlich, wo in jedem Geschoss ein zweiter jedem Bewohner zugänglicher Ausgang unmittelbar ins Freie vorhanden oder in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ein zweiter baulicher Rettungsweg ausgebildet ist.

Werden Bereiche oder Zellen ausgebildet, ist bei Nutzungseinheiten nach Buchst. a ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht erforderlich, bei Nutzungseinheiten nach Buchst. b nur bei mehr als sechs Personen. In den Fällen nach Buchst. c werden in der Regel Bedenken wegen der Personenrettung nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 bis 24 Personen nicht angenommen und ein zweiter baulicher Rettungsweg damit nicht erforderlich, wenn die Nutzungseinheiten so angeordnet sind, dass eine Brand- und Rauchausbreitung zwischen den Nutzungseinheiten ausreichend lang verhindert wird oder die Nutzungseinheiten an einem Treppenraum liegen, der sicherheitstechnisch so ertüchtigt ist, dass eine Personenrettung über den Treppenraum ausreichend lang ermöglicht wird. Notwendige Flure nach Art. 34 Abs. 1 Satz 1 sind innerhalb der Nutzungseinheit nicht erforderlich. In Nutzungseinheiten nach Buchst. a und b sollen alle Aufenthaltsräume und Flure miteinander vernetzte Rauchwarnmelder haben.

Durch die neue Nr. 10 werden Krankenhäuser eine eigene Sonderbau-Kategorie, um die Unterscheidung zur neuen Nr. 11 zu verdeutlichen.

Durch die neue Nr. 11 werden sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, die nicht in den Anwendungsbereich der Nr. 9 fallen, eine eigene Sonderbau-Kategorie. Beibehalten werden die Wohnheime als eigenständiger Typus im Katalog der Sonderbauten, da diese Gebäude (z.B. Studentenwohnheime) in der Regel nicht als „Wohngebäude“ betrachtet und daher auch nicht unter Beachtung der Standardanforde-

rungen an Wohngebäude (zum Brandschutz und zur Barrierefreiheit) geplant und errichtet werden: Die einzelnen Appartements sind in aller Regel nicht (wie in einem Gebäude mit Wohnungen) als feuerwiderstandsfähig gegeneinander abgetrennte „Zellen“ ausgebildet, sondern gleichen eher den einzelnen Zimmern in einem Hotel oder einer Pflegeeinrichtung. Der für Wohngebäude als „Nicht-Sonderbauten“ regelmäßig zugestandene Verzicht auf eine Prüfung nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 (ob der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig ist) stützt sich aber maßgeblich auf die feuerwiderstandsfähige Abtrennung der einzelnen Wohnungen gegeneinander. Es bedarf daher der verfahrenssteuernden Wirkung des Sonderbaubegriffs, um die Prüfung der Bauvorschriften (einschließlich des Brandschutznachweises) und ggf. die Möglichkeit, einzelfallbezogenen Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 zu stellen, für solche Wohnheime beizubehalten.

Durch die Ergänzung der neuen Nr. 12 (bisherige Nr. 10) erfolgt eine für die Vollzugspraxis rechtssicher handhabbare Abgrenzung von noch als „wohnartig“ anzusehenden Tageseinrichtungen für Kinder und solchen, die wegen des mit ihnen verbundenen Gefahrpotenzials als Sonderbauten einzustufen sind.

dd) Folgeänderung zu Doppelbuchst. cc.

ee) Folgeänderung zu Doppelbuchst. dd.

b) Der neue Abs. 10 wird eingefügt, um für das Bauordnungsrecht eine einheitliche Definition der Barrierefreiheit zu schaffen. Die Definition der Barrierefreiheit schließt an § 4 des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) und an Art. 4 des Bayerischen Gesetzes zur Gleichstellung, Integration und Teilhabe von Menschen mit Behinderung (Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz – BayBGG) an.

c) Folgeänderung zu Buchst. b.

#### Zu Nr. 3 (Art. 15):

a) Nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 dürfen bisher Bauprodukte für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen u.a. nur verwendet werden, wenn sie nach den Vorschriften des Bauproduktengesetzes (BauPG) – Buchst. a – oder nach Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 89/106 EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12), geändert durch Art. 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 S. 1), durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Union (CE-Kennzeichnung) tragen und dieses Zeichen die nach Abs. 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt. Die Bauproduktenrichtlinie ist durch Art. 65 Abs. 1 der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/107/EWG des Rates vom 9. März 2011 (ABl. EG Nr. L 88 S. 5) aufgehoben worden. Da diese Verordnung (im Folgenden: Bauproduktenverordnung) unmittelbar gilt, bedarf sie keiner Umsetzung ins nationale Recht; die einschlägigen Transformationsvorschriften des BauPG sind damit gegenstandslos, sodass ih-

re Inbezugnahme in Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a ins Leere geht. Der bisherige Buchst. b ist an die neue Rechtslage anzupassen.

- b) Abs. 7 ist entsprechend redaktionell anzupassen.

Einer Übergangsregelung bedarf es wegen des unmittelbar geltenden Art. 66 Abs. 1 Bauproduktenverordnung nicht.

#### Zu Nr. 4 (Art. 17):

Die Anerkennungsbehörde der Prüfstellen hat bisher für den Fall, dass diese ihre Aufgaben bei der Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse nicht ordnungsgemäß erfüllen, lediglich die Möglichkeit, der Prüfstelle ihre Anerkennung zu entziehen bzw. als milderer Mittel fachaufsichtliche Weisungen zu erteilen. Das Recht zur Ersatzvornahme, das als weiteres Instrument der Fachaufsicht in Fällen erforderlich ist, in denen sich die Prüfstelle den Weisungen widersetzt, steht ihr dagegen nicht zu. Die neue Regelung schließt diese Lücke im Instrumentarium der Fachaufsicht.

#### Zu Nr. 5 (Art. 18)

Nach Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in der bisherigen Fassung dürfen mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern im Einzelfall Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz in Verkehr gebracht werden und gehandelt werden dürfen, dessen Anforderungen jedoch nicht erfüllen, verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinn des Art. 3 Abs. 1 nachgewiesen ist. Die Bauproduktenrichtlinie wird durch Art. 65 Abs. 1 der Bauproduktenverordnung zum 1. Juli 2013 aufgehoben. Da diese Verordnung unmittelbar gilt, bedarf sie keiner Umsetzung ins nationale Recht; die einschlägigen Transformationsvorschriften des Bauproduktengesetzes sind damit gegenstandslos, sodass auch ihre Inbezugnahme in Art. 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ins Leere geht. Nr. 2 a.F. ist an die neue Rechtslage anzupassen.

#### Zu Nr. 6 (Art. 23):

Folgeänderung zur Aufhebung der Bauproduktenrichtlinie durch die Bauproduktenverordnung. Da eine Übergangsregelung in der Verordnung fehlt, kommt sie auch im nationalen Recht nicht in Betracht.

#### Zu Nr. 7 (Art. 26):

- a) In der erweiterten Ausnahmeregelung des Satzes 2 wird klargestellt, dass nicht - wie bisher - nur Fensterprofile, sondern Fenster und Türen gänzlich (Profile und Verglasung) von den Anforderungen des Satzes 1 nicht erfasst werden. Die Erleichterung gilt allerdings nur für (einzelne) Fenster und Türen in Außenwänden (Lochfassaden), nicht aber für großflächige Verglasungen oder Glasfassaden.

b)

- aa) Solaranlagen an Außenwänden müssen als Teil der Außenwand ebenfalls schwer entflammbar sein, sofern sie mehr als zwei Geschosse überbrücken, da andernfalls das Schutzziel des Abs. 1, eine Brandausbreitung ausreichend lang zu begrenzen, nicht gewährleistet wäre.

- bb) Satz 3 soll verhindern, dass das Schutzziel des Art. 26 Abs. 1 für Außenwände durch abfallende oder abtropfende Bauteile unterlaufen wird.

#### Zu Nr. 8 (Art. 28):

- a) Beträgt der Mindestabstand von Gebäuden ohne Brandwände mindestens 5 m, genügt die Hälfte dieses Gebäudeabstands (2,50 m) als Grenzabstand und wird das Brandwanderfordernis erst ausgelöst, wenn dieser Grenzabstand geringer als 2,50 m ist.

- b) Durch die Bezugnahme des Satzes 2 auf Abs. 2 wird klargestellt, in welchen Fällen die Erleichterungen des Satzes 2 gelten, die sich ausschließlich an den Gebäudeklassen orientieren. Die Erleichterung für Brandwände nach dem bisherigen Abs. 2 Nr. 4 regelt der neu angefügte Satz 3; Bezugsgröße ist – unabhängig von den Gebäudeklassen – der Rauminhalt. Zur Anpassung an die anderweitige Diktion der BayBO wurde der Begriff des „umbauten Raums“ durch den Begriff „Brutto-Rauminhalt“ ersetzt.

- c) Bei der Ergänzung des Halbsatzes 2 handelt es sich um eine Erleichterung, die dem Umstand Rechnung trägt, dass die in Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Erleichterungen (Wände anstelle von Brandwänden) bei der Ausbildung der hier betroffenen Außenwände auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 Berücksichtigung finden (hochfeuerhemmende anstelle von feuerhemmenden Außenwänden).

d)

- aa) Redaktionelle Anpassung an Art. 26 Abs. 4.

- bb) Die „Brandwand“ bildet das „klassische“ Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, an dem ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden soll und sich jedenfalls nicht weiter ausbreiten darf. Da diese Funktion voraussetzt, dass auch die (äußeren) Bekleidungen der Wand (Außenwandbekleidungen) nichtbrennbar sind, hat Satz 3 lediglich eine klarstellende Bedeutung. Die Anforderung an die Oberfläche der Bekleidungen (wie Anstrich, Beschichtung oder Putz) ergibt sich, wie für andere Außenwände, aus Art. 26 Abs. 3 Satz 1. So ist z.B. ein schwerentflammbarer Kunstharzputz als Oberfläche auf einer im Übrigen nichtbrennbaren Außenwandbekleidung (z.B. eines Wärmedämmverbundsystems) zulässig.

- cc) Folgeänderung zu Doppelbuchst. bb.

#### Zu Nr. 9 (Art. 30):

- a) Die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes der Nr. 3 auf Dachflächenfenster korrespondiert mit der Ausnahmeregelung nach Nr. 6 Buchst. a (Art. 26 Abs. 2 Satz 2) für Fenster in Außenwänden.

- b) Die Änderungen dienen der Anpassung an Abs. 3. Da bedingt durch die Ausnahmeregelung Dachflächenfenster dort nun ausdrücklich genannt werden, war auch in Abs. 5 durch ausdrückliche Nennung klarzustellen, dass sich das Schutzziel des Satzes 1 und die Anforderung des Satzes 2 (auch) auf Dachflächenfenster erstrecken.

Ferner wurde durch die Ergänzung von Solaranlagen der zunehmenden Errichtung dieser Anlagen auf Dächern Rechnung getragen.

#### Zu Nr. 10 (Art. 33):

- a) Die Änderung bringt klarer zum Ausdruck, dass eine Sicherheitsbeleuchtung dann erforderlich ist, wenn ein Treppenraum mit einer Höhe von mehr als 13 m keine Fenster hat.

Das bisherige Abstellen auf die Lage im Gebäude ließ diesen Schluss nur indirekt zu.

- b) Abs. 8 Satz 1 ergänzt die Grundanforderung dahingehend, dass notwendige Treppenträume zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können müssen. Mit der redaktionellen Umstellung von Satz 2 bis 4 wird klarer zum Ausdruck gebracht, dass zur Erreichung des Schutzziels alternativ Fenster oder eine Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle vorzusehen sind. Eine Öffnung zur Rauchableitung ist bei Gebäuden von mehr als 13 m Höhe immer erforderlich, auch bei Treppenträumen mit Fenstern.

#### Zu Nr. 11 (Art. 34):

Die Änderung der Reihenfolge dient der Klarstellung, dass sich die Größenbegrenzung von 200 m<sup>2</sup> nur auf die Nutzungseinheiten und nicht auf Wohnungen bezieht.

#### Zu Nr. 12 (Art. 37)

- a) Die Öffnung zur Rauchableitung ist erforderlich, um die Wirksamkeit der Fahrstachttüren (Verhinderung einer Brandübertragung von Geschoss zu Geschoss) sicherzustellen. Aus Gründen der Energieeinsparung werden vermehrt die Öffnungen mit Verschlüssen versehen. Der neue Satz 2 regelt, welche Anforderungen solche Abschlüsse erfüllen müssen. Als eine geeignete Stelle für die Bedienung des Abschlusses (Handauslösung) kommt der Bereich vor der Fahrstachttür des Erdgeschosses (Zugangsebene des Gebäudes) in Betracht.

b)

- aa) Der bisherige Satz 4 entfällt, da die Verweisung nach Streichung des Art. 48 Abs. 4 (unten Nr. 13 Buchst. c) ins Leere läuft. Die Anforderungen an Aufzüge, die barrierefreie Wohnungen und andere barrierefreie Anlagen nach Art. 48 erschließen, sollen sich künftig aus der als Technischer Baubestimmung einzuführenden DIN 18040 ergeben.

- bb) Folgeänderung zu Buchst. b Doppelbuchst. aa.

#### Zu Nr. 13 (Art. 38) und Nr. 14 (Art. 39):

Die Änderung stellt klar, dass die genannten Erleichterungen für die Führung von Leitungen durch Wände oder Decken *innerhalb* eines Gebäudes gelten, nicht jedoch für die Führung von Leitungen durch mehrere aneinander gebaute Gebäude. Ferner wird die Regelung für Lüftungsanlagen (Art. 39 Abs. 5 Nr. 1) der Regelung für Leitungsanlagen (Art. 38 Abs. 1 Nr. 1) angepasst, da es keinen sachlichen Grund für die unterschiedliche Behandlung gibt.

#### Zu Nr. 15 (Art. 48):

- a) Die Neufassung des Abs. 1 ist als Folgeänderung, insbesondere aufgrund des Wegfalls der bisherigen Detailanforderungen des Art. 48 Abs. 4 zur Erreichbarkeit von Wohnungen und Aufzügen, zu sehen. Die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen sollen sich künftig – anders als bei einer (nur) stufenlosen Erreichbarkeit von Aufzügen nach Art. 37 Abs. 4 Satz 3, die keine barrierefreien Nutzungen erschließen – vollumfänglich aus der als Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040-2 ergeben. Außerdem werden in Satz 3 die Worte „mit dem Rollstuhl zugänglich“ durch den Begriff „barrierefrei“ ersetzt. Diese Anforderung wird in der DIN 18040-2 durch den Begriff „barri-

erfrei nutzbare Wohnung“ (ohne die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“) konkretisiert.

b)

- aa) Abs. 2 Satz 1 wird wesentlich gestrafft, da sich die Definition des Begriffs „barrierefrei“ nun bereits in Art. 2 Abs. 10 findet. Die bisher hier genannten Personengruppen werden durch die barrierefreie Beschaffenheit der baulichen Anlagen in gleicher Weise begünstigt. Der Begriff „Besucherverkehr“ wird erweitert auf „Besucher- und Benutzerverkehr“, um – in Übereinstimmung mit der bisherigen Auslegung der Vorschrift – klarzustellen, dass sich die Barrierefreiheit bei baulichen Anlagen mit ständigen Benutzern, die nicht dort beschäftigt sind, wie z.B. Schüler oder Studenten in Schulen oder Hochschulen, auch auf die barrierefreie Benutzbarkeit für diesen Benutzerkreis erstreckt. Anforderungen zugunsten von Arbeitnehmern bleiben hiervon wie bisher unberührt.

- cc) Der neue Satz 3 übernimmt die bisherige Anforderung einer zweckentsprechenden Nutzbarkeit von Satz 1, ergänzt sie aber um die klarstellende Regelung, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit auf den für die zweckentsprechende Nutzung tatsächlich – nämlich zur Herstellung einer diskriminierungsfreien Nutzbarkeit – erforderlichen Umfang beschränkt sein dürfen. Das bloße Abstellen auf die zweckentsprechende Nutzbarkeit war zwar schon bisher in diesem Sinn zu verstehen, führte aber in der Anwendung häufig zu Unsicherheiten, ob eine im Umfang auf das Erforderliche ausgelegte Barrierefreiheit genügt. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn mehrere gleichartige und gleichwertige Räume oder Anlagen zur Verfügung stehen. Entsprechende Konkretisierungen finden sich auch in Sonderbauverordnungen wie beispielsweise der Versammlungsstättenverordnung, die den erforderlichen Umfang der Besucherplätze für Rollstuhlbewerber in einem Versammlungsraum in Abhängigkeit von der Anzahl der Besucher regelt.

Satz 4 legt fest, dass Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucher und Benutzer in Abhängigkeit von den insgesamt vorgesehenen Toilettenräumen und notwendigen Stellplätzen barrierefrei sein müssen.

- dd) Folgeänderung zu Doppelbuchst. cc.

- ee) Redaktionelle Folgeänderung.

- c) Die Änderung in Abs. 3 dient der besseren Verständlichkeit und der Klarstellung gegenüber dem neuen Abs. 2 Satz 3, dass für die genannten speziellen baulichen Anlagen die Anforderungen an die Barrierefreiheit vollumfänglich für alle der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen gelten und auch nicht nur die Bereiche für Besucher und Benutzer, sondern z.B. auch die der Bewohner umfassen.

- d) Abs. 4 in der bisherigen Fassung entfällt, da sich zukünftig die konkreten Anforderungen an das barrierefreie Bauen aus der als Technische Baubestimmung einzuführenden DIN 18040 Teile 1 und 2 unmittelbar ergeben sollen.

- e) Folgeänderung zu Buchst. d. Abs. 4 Satz 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Abs. 5 Satz 1 und ist lediglich redaktionell angepasst.

#### Zu Nr. 16 (Art. 50)

Redaktionelle Folgeänderung zu Nr. 4.

#### Zu Nr. 17 (Art. 56):

- a) Es handelt sich um eine redaktionelle Berichtigung.

- b) Die Änderung soll den Bedenken in der Rechtsprechung zur hinreichenden Bestimmtheit des Tatbestands (vgl. Sächs-OVG, Beschl. v. 08.03.2010 – 1 B 35/10; Beschl. v. 27.04.2007 – 1 BS 32/07) Rechnung tragen. Danach regelt das Straßenverkehrsrecht mit dem insoweit einschlägigen § 46 Abs. 2 i.V.m. § 33 Abs. 1 StVO keine (Anlagen-) Zulassung, sondern lediglich ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt. Die bisher ebenfalls angesprochenen Zulassungen nach Eisenbahnrecht konnten entfallen, weil dieses Rechtsgebiet derzeit keine Zulassungsverfahren vorsieht.
- c) Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

**Zu Nr. 18 (Art. 57):**

- a)
- aa)
- aaa) Redaktionelle Anpassung an die übrigen verfahrensfreien Tatbestände.
- bbb) Anpassung an Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a (unten Doppelbuchst. cc).
- bb)
- aaa) Das OVG Nordrhein-Westfalen hat mit Beschluss vom 20.09.2010 – 7 B 985/20 die Auffassung vertreten, bei der Errichtung einer Solaranlage auf einem nicht gewerblich genutzten Gebäude handele es sich dann um eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, wenn die von der Anlage erzeugte elektrische Energie nicht zur Deckung des Eigenbedarfs verwendet, sondern ins Netz eingespeist werde. Auch wenn diese Auffassung für das bisher geltende bayerische Bauordnungsrecht nicht zutreffen dürfte (vgl. Jäde, Nochmals: Die Baugenehmigungsbedürftigkeit von Solaranlagen, LKV 2011, 306), wird dies durch die an dem Vorbild des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a orientierte Änderung klargestellt. Zugleich wird die bisherige Begrenzung der Verfahrensfreiheit bei aufgeständerten Anlagen auf ein Drittel der Dachfläche beseitigt, da diese Maßgröße kein geeignetes Kriterium zur Abgrenzung der Verfahrensfreiheit enthält.
- bbb) Anpassung an Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a (unten Doppelbuchst. cc).
- ccc) Blockheizkraftwerke unterhalb der Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz werden verfahrensfrei gestellt. In der bisherigen Genehmigungspraxis bestanden teils unterschiedliche Ansichten über die Anwendbarkeit der BayBO auf Blockheizkraftwerke. Mit der Einführung als verfahrensfreier Tatbestand wird klargestellt, dass die BayBO auf Blockheizkraftwerke anwendbar ist, da diese keine Feuerstätten sind und daher nicht unter Art. 1 Abs. 2 Nr. 6 BayBO fallen. Bis zum Eintritt der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG ist eine präventive Einschaltung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich; der sicheren Benutzbarkeit des Blockheizkraftwerks trägt Art. 78 Abs. 3 Halbsatz 2 ausreichend Rechnung.
- cc)
- aaa) Antennen sind unabhängig von ihrer Größe und Höhe und unabhängig davon, wo oder woran sie angebracht sind, bereits in der bisherigen Fassung nach dem Willen des Gesetzgebers verfahrensfrei. In der Fassung der BayBO 1962 war die Errichtung oder Änderung von Antennen unabhängig von ihrer Höhe verfahrensfrei. Der bisherige Wortlaut, der Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m verfahrensfrei stellte, entspricht der Änderung der Rechtslage im

Jahr 1982, die jedoch die bis dahin bestehende Genehmigungsfreiheit für Antennen nicht beschränken, sondern nur zusätzlich Masten bis zu einer Höhe von 10 m einschließen wollte. Da der bisherige Wortlaut zu Missverständnissen geführt hat (vgl. BayVGh, Urt. v. 30.01.2012 Az. 1 BV 11.82), wird die Regelung präzisiert. Die Verfahrensfreiheit der Antennen unabhängig von ihrer Höhe entspricht auch dem System der BayBO, weil Antennen für die bauordnungsrechtlichen Schutzgüter, insbesondere das Abstandsflächenrecht, von eher untergeordneter Bedeutung sind.

Die Höhenbegrenzung der Verfahrensfreiheit von Masten auf 10 m hat statisch-konstruktive Gründe, die aber nicht in der Standsicherheit dieser Anlagen „in sich“ liegen, sondern in den Windlasten, denen sie ausgesetzt sein können. Daraus folgt, dass es bei Masten, deren Fuß innerhalb eines Gebäudes liegt und die das Dach überragen, nicht auf die Gesamthöhe der Anlage ankommt, sondern nur auf die Höhe über Dach, weil die Anlage nur insoweit Windlasten ausgesetzt sein kann. Da dies neuerdings in der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung in Zweifel gezogen wird (BayVGh, Urt. v. 19.05.2011 Az. 2 B 11.397), ist eine entsprechende Klarstellung in Nr. 5 Buchst. a geboten.

bbb) Anpassung an Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a.

dd)

aaa) Die Verfahrensfreiheit für Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände wird nunmehr in Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a nach den dort geltenden Kriterien geregelt. Die (engere) Sonderregelung in Abs. 1 Nr. 7 Buchst. c ist sachlich nicht mehr erforderlich.

bbb) Folgeänderung zu Dreifachbuchst. aaa.

ee)

aaa) Die bisher in Abs. 1 Nr. 12 behandelten Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden werden nunmehr systemgerecht in Nr. 11 Buchst. e einbezogen.

bbb) Der neue Buchst. f stellt die Bedachung verfahrensfrei und klärt damit immer wieder bei der Auswechslung der Dacheindeckung (einschließlich dadurch ggf. bedingter konstruktiver Eingriffe) auftretende Zweifelsfragen zugunsten der Verfahrensfreiheit. Die Regelung nimmt zusätzlich die bisher in Nr. 12 geregelte Verfahrensfreiheit der Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Dächern auf. Nicht unter Buchst. f fallen allerdings konstruktive/gestalterische Änderungen der Dachkonstruktion, beispielsweise zur Errichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss ggf. aus Gründen der Belichtung oder zur Herstellung der erforderlichen Raumhöhe (vgl. Buchst. c). Die Verfahrensfreiheit bezieht sich nicht auf konstruktive Teile raumhaltiger Bedachungen mit großen Spannweiten, die einen wesentlichen Beitrag zur Standsicherheit der gesamten Dachkonstruktion leisten.

ff) Folgeänderung zu Doppelbuchst. ee.

gg) Folgeänderung zu Doppelbuchst. ff.

aaa) Anpassung an Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a.

bbb) Anpassung an Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa.

hh) Folgeänderung zu Doppelbuchst. gg.

b)

aa)

aaa) Anpassung an Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a.

bbb) Anpassung an Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa.

- bb) Anpassung an Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a Doppelbuchst. aa.
- c) Nach der bisherigen Fassung der Regelung war ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen erforderlich, wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kamen (Art. 57 Abs. 4 Nr. 1). Dies galt unabhängig davon, ob diese anderen Anforderungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren Gegenstand der Prüfung waren oder nicht. Durch die Änderung wird nun der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen erweitert, indem nur noch solche Anforderungen an die neue Nutzung zur Genehmigungspflichtigkeit der Nutzungsänderung führen, die im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 Satz 1 Prüfgegenstand sein können, und zwar – wegen der in die Regelung einbezogenen Unberührtheitsklausel des Art. 60 Satz 2 i.V.m. Art. 62 – auch, wenn es sich um im Rahmen der bautechnischen Nachweise abzuarbeitende bauordnungsrechtliche Anforderungen handelt.
- d)
- aa) Die Regelung stellt sicher, dass die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt und in dem Umfang nachgewiesen wird, in dem sich eine Beeinträchtigung der Standsicherheit durch die Beseitigung des angebauten Gebäudes ergeben kann. Die Beurteilung der Standsicherheit erstreckt sich dabei auf den Zeitraum von Beginn bis nach Abschluss der Abbrucharbeiten. Für die Nachweisführung sind die Bestandsunterlagen heranzuziehen und ggf. ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Mögliche Gefahren bei der Beseitigung von Gebäuden können im Vorfeld oft nur schwer abgeschätzt werden, sodass vor diesem Hintergrund die Begleitung des Beseitigungsvorgangs durch einen Tragwerksplaner notwendig sein kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz gründlicher Voruntersuchung Restunsicherheiten bezüglich des Tragverhaltens der Bestandsbauten bestehen oder beim Beseitigungsvorgang selbst Gefahren für die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes nicht auszuschließen sind. Da diese Überlegung für angebaute Gebäude aller Gebäudeklassen gilt, wurde bei der Neuregelung die bisherige differenzierte und komplizierte Regelung vereinheitlicht, sodass bei der Beseitigung für alle Gebäudeklassen dieselben Anforderungen gelten.

Nach der neuen Regelung reicht es aus, dass ein qualifizierter Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62 Abs. 2 zunächst die Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt. Wie die Beurteilung erfolgt, steht grundsätzlich in der Verantwortung des qualifizierten Tragwerksplaners; die Regelung stellt aber klar, dass dafür ggf. auch die Erstellung eines Standsicherheitsnachweises erforderlich sein kann. Je nach dem Ergebnis dieser Beurteilung („soweit notwendig“) hat der qualifizierte Tragwerksplaner den Beseitigungsvorgang zu begleiten. Die Pflicht des Bauherrn, geeignete Fachleute zu beauftragen, ergibt sich hierbei aus Art. 50 Abs. 1 Satz 1. Der Bauherr als Auftraggeber muss demnach der Bauaufsichtsbehörde die geplante Beseitigung wie bisher anzeigen und dabei nach der Neuregelung einen Tragwerksplaner benennen, der in dem beschriebenen Umfang die Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beurteilt und den Beseitigungsvorgang überwacht. Dieser muss dann seinerseits gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift bestätigen, dass die Standsicherheit im erforderlichen Umfang nachgewiesen und er mit der Überwachung des Beseitigungsvorgangs beauftragt ist.

- bb) Folgeänderung zu Doppelbuchst. aa.
- cc) Folgeänderung zu Doppelbuchst. bb.

#### Zu Nr. 19 (Art. 61)

- a) Die Änderung stellt die bereits bisher geltende, nicht ausdrücklich in der Regelung niedergelegte Voraussetzung klar, dass Eintragungen anderer Länder nur dann gelten, wenn die Voraussetzungen für die Listeneintragung in dem anderen Land denjenigen in Bayern vergleichbar sind. Der bauvorlageberechtigte Bauingenieur in dem anderen Land muss mindestens diejenigen Anforderungen erfüllen, die für eine Eintragung in die entsprechende Liste in Bayern erforderlich wären.
- b) Der Verweis auf die Verfahrensvorschriften der Abs. 6 bis 8 konnte gestrichen werden, da im Rahmen von Abs. 3 ein Verfahren nicht erforderlich und die materielle Regelung der vergleichbaren Berechtigung und vergleichbaren Anforderungen in Satz 2 ausreichend ist.
- c) Redaktionelle Anpassung.
- d) Redaktionelle Anpassung.

#### Zu Nr. 20 (Art. 62):

- a) Im Hinblick darauf, dass der Nachweis nach der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis großteils mit abdeckt, erfolgte eine Streichung dieser Anforderung und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zugunsten des Bauherrn. Diese Vereinfachung ist möglich, da auch in Konstellationen, in denen den Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis beispielsweise mangels Erforderlichkeit des EnEV-Nachweises oder aufgrund unterschiedlich gut gedämmter Gebäudeteile nicht durch den Wärmeschutznachweis der EnEV genügt ist, nur der Nachweis entfällt, während die materiellen Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutz nach Art. 13 bestehen bleiben.
- b)
- aa)
- aaa) Die Änderung beseitigt den der bisherigen Regelung immanenten Widerspruch, dass der Kreis der Personen, die von ihrer Qualifikation her gesehen Prüfsachverständige für Brandschutz werden könnten, größer war als der nach Art. 62 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 nachweisberechtigte Personenkreis, indem durch den Verzicht auf das Erfordernis der Bauvorlageberechtigung eine Angleichung der Regelungen vorgenommen wird. Die Listenführung obliegt für Architekten der Bayerischen Architektenkammer, für Angehörige sonstiger Fachrichtungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau.
- bbb) Folgeänderung zu bb).
- bb) Der für die Erstellung des Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 2 Satz 2 vorgesehene Personenkreis darf auch für andere Bauvorhaben den Brandschutznachweis erstellen. Die bisher in Nr. 2 als zweiter Halbsatz enthaltene Regelung wird nun einheitlich als eigener Satz 3 für alle in Satz 2 vorgesehenen Ersteller des Brandschutznachweises geregelt.
- cc) Vgl. zu Nr. 19 Buchst. a.
- dd) Folgeänderung zu bb).

- c)
- aa) Anpassung an Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a.
- bb) Die Einfügung des Wortes „oberirdisch“ dient der Klarstellung, dass unterirdische Gebäude, namentlich auch selbständige unterirdische Tiefgaragen auch dann nicht von der Prüfpflicht ausgenommen sind, wenn sie nur eingeschossig sind. Ausgenommen von der Prüfpflicht sind nur die standardisierten Fälle, die üblicherweise statisch-konstruktiv einfach sind und daher keine Einzelfallbewertung anhand des Kriterienkatalogs erfordern. Unterirdische Gebäude – wie selbständige unterirdische Tiefgaragen – zählen hingegen zur Gebäudeklasse 5 und fallen stets unter die abschließende Regelung des Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1.

#### Zu Nr. 21 (Art. 66)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

#### Zu Nr. 22 (Art. 67)

Mit Urteil vom 16.09.2011 – III ZR 29/10 hat der BGH entschieden, dass § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB als bundesrechtlich vorrangige Befugnisnorm für die Ersetzung eines rechtswidrig versagten Einvernehmens und als eine dem Grunde nach abschließende, materiell dem Bauplanungsrecht zuzuordnende Vorschrift anzusehen ist. Neben ihr ist danach – in ihrer Reichweite – für eine landesrechtliche Regelung wie den bisherigen Art. 67 kein Raum. Gleichwohl ist Art. 67 nicht ersatzlos aufzuheben. Denn zunächst erfasst der Anwendungsbereich des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB nur einen Teil der bisher von Art. 67 Abs. 1 geregelten, nach Städtebaurecht einvernehmenspflichtigen Fälle, nämlich die in § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgezählten §§ 31, 33 bis 35 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen, Planreife, nicht überplanter Innenbereich, Außenbereich), nicht hingegen diejenigen nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 4 Satz 1, § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 173 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB (Ausnahme von Veränderungssperre, Bildung von Wohnungseigentum in Fremdenverkehrsgemeinden, sanierungsrechtliche Genehmigung durch Baugenehmigungsbehörde, Genehmigung bei Erhaltungssatzung durch Baugenehmigungsbehörde), ferner naturgemäß nicht die einvernehmenspflichtigen Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2. In diesen Fällen besteht – mangels vorrangiger bundesrechtlicher Regelung – nach wie vor ein landesrechtlicher Regelungsbedarf, dem nunmehr Art. 67 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Rechnung trägt. Ferner enthält § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB für die von ihm erfassten Fälle weder eine Regelung der Zuständigkeit noch des Verfahrens, die mithin vom Landesrecht vorgehalten werden muss; dies regelt in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2.

In seiner genannten Entscheidung hat der BGH zu § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB die Auffassung vertreten, dem Bauherrn stehe auf die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens ein Rechtsanspruch zu. Damit kann der bisherige landesrechtliche Ausschluss dieses Rechtsanspruchs durch Art. 67 Abs. 1 Satz 2 in der Reichweite des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht aufrechterhalten werden. Deshalb ist eine entsprechende Einschränkung dieser Vorschrift durch den neu gefassten Satz 2 vorzunehmen.

#### Zu Nr. 23 (Art. 72):

- a) Erdgeschossige betretbare Verkaufsstände bedurften als fliegende Bauten nach der bisherigen Regelung nur dann keiner Ausführungsgenehmigung, wenn sie nicht dazu bestimmt waren, von Besuchern betreten zu werden (Nr. 1), wohingegen Zelte, die fliegende Bauten sind, bis zu einer Größe von

75 m<sup>2</sup> auch bei Besucherverkehr keiner Ausführungsgenehmigung bedurften (Nr. 4). Dieser Wertungswiderspruch wird durch die Gleichbehandlung von erdgeschossigen Zelten und betretbaren Verkaufsständen aufgehoben.

- b) Die Ausnahmetatbestände des Art. 72 Abs. 3 sind zugeschnitten auf die bereits seit langer Zeit existierenden „herkömmlichen“ fliegenden Bauten wie Zelte, Fahrgeschäfte, Bühnen und dergleichen. Die neue Nr. 5 berücksichtigt nun die in dieser Form erst seit kürzerer Zeit bestehenden „aufblasbaren Spielgeräte“, die unter keinen der Ausnahmetatbestände des Art. 72 Abs. 3 sinnvoll eingeordnet werden können, und befreit diese, soweit aufgrund ihrer Abmessungen Gefahren für die Sicherheit der Benutzer nicht zu befürchten sind, vom Erfordernis der Ausführungsgenehmigung. Bei der Verfahrensfreistellung werden die Höhe der für Besucher betretbaren Bereiche sowie unabhängig davon die Fluchtweglänge unter überdachten Bereichen begrenzt. Überdachte nicht betretbare Flächen haben in diesem Zusammenhang in der Regel keine Bedeutung. Mit den gewählten Formulierungen werden praktikable Abgrenzungskriterien dargestellt, ohne auf die nahezu grenzenlose räumliche Vielfalt aufblasbarer Spielgeräte unnötig eingehen zu müssen.
- c) Folgeänderung zu Buchst. b.

#### Zu Nr. 24 (Art. 73):

- a) Die Änderung passt die Vorschrift an die Begrifflichkeiten des § 37 Abs. 2 BauGB an, der die bauplanungsrechtliche Entsprechung zu der bauordnungsrechtlichen Regelung des Kenntnisgabeverfahrens darstellt.
- b) Mit dem Verweis auf Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 der Vorschrift entfällt das Kenntnisgabeverfahren, wenn die Gemeinde der Errichtung der in Abs. 4 genannten Anlagen nicht widerspricht. Dies liegt darin begründet, dass das Kenntnisgabeverfahren dem Zweck dient, beim Widerspruch der Gemeinde ein Trägerverfahren für die Inhalte des § 37 BauGB zur Verfügung zu stellen, und die Regelung somit in Fällen, in denen die Gemeinde dem Vorhaben nicht widerspricht, ins Leere geht.

#### Zu Nr. 25 (Art. 78):

Die Nennung der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger neben den bisherigen Bezirkskaminkehrern trägt der neuen Terminologie der bundesrechtlichen Regelungen Rechnung: Das Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens vom 26. November 2008 (BGBl I S. 2242) beinhaltet in Art. 1 das Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHwG). Nach dessen Übergangsregelung in § 48 Satz 1 SchfHwG wandeln sich ab einem bestimmten Zeitpunkt die bereits bestehenden Bestellungen zum Bezirksschornsteinfegermeister – in Bayern: Bezirkskaminkehrermeister – in Bestellungen zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger um. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, führt Art. 78 Abs. 3 Halbsatz 1 nun beide Berufsbezeichnungen auf.

#### Zu Nr. 26 (Art. 80):

- a) Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.
- b) Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.
- c)
- aa) Die Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften



für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates (ABl. EU Nr. L 218 S. 30) und die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 88 S. 5) gelten in den Mitgliedstaaten unmittelbar. Sie enthalten auch unmittelbar geltende Vorschriften über Aufgaben und Befugnisse, die teilweise Regelungen des BauPG verdrängen (werden). Die Ermächtigung zur Übertragung von Zuständigkeiten war daher auf diese beiden Verordnungen zu erweitern.

bb) Anpassung an Buchst. a.

#### **Zu Nr. 27 (Art. 81)**

Die Änderung erstreckt die Verweisung auch auf §§ 13 und 13a BauGB, in denen die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung geregelt sind.

### **Zu § 2 (Änderung des Baukammerngesetzes)**

#### **Zu Nr. 1 (Inhaltsübersicht)**

Folgeänderung zu Nr. 7.

#### **Zu Nr. 2 (Art. 4)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

#### **Zu Nr. 3 (Art. 6)**

Die Vorschrift ist entbehrlich. Der Nachweis der materiellen Eintragungsvoraussetzungen des Art. 4 ist ausreichend.

#### **Zu Nr. 4 (Art. 7)**

Die Vorschrift wird ohne inhaltliche Änderung an die neue Terminologie des Bayerischen Hochschulgesetzes angepasst. Der bisherige Wortlaut war zudem missverständlich, da nach dem Urteil des BVerfG vom 17. April 2000 – 1 BvR 1538/98 und der bisherigen Gesetzesbegründung auch andere Studiengänge mit dem Schwerpunkt Raumplanung als ausreichende Grundlage für die Eintragung zugelassen werden sollten. Außerdem wird hinsichtlich der einzelnen Studiengänge nicht mehr auf einzelne Schwerpunkte abgestellt, sondern maßgeblich ist, dass das jeweilige Studium und die jeweilige Ausbildung zur Erfüllung der Berufsaufgaben nach Art. 3 Abs. 4 befähigen. Ob dies der Fall ist, wird – wie nach der bisherigen Regelung – im Einzelfall vom Eintragungsausschuss geprüft.

#### **Zu Nr. 5 (Art. 8)**

Die Änderung passt die an die Satzung der Aktiengesellschaft zu stellenden Anforderungen hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts an die Regelung des § 134 Abs. 3 Satz 1 AktG an. Danach kann das Stimmrecht durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden, ein vollständiger Ausschluss der Stimmrechtsvollmacht in der Satzung ist mangels ausdrücklicher gesetzlicher Zulassung gemäß § 23 Abs. 5 AktG bei der Aktiengesellschaft nicht möglich. Die Neufassung stellt wegen der personalistischen Prägung der Gesellschaft sicher, dass keine berufsfremden Dritten das Stimmrecht ausüben.

#### **Zu Nr. 6 (Art. 27)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Berichtigung.

#### **Zu Nr. 7 (Art. 30)**

Die Verweisung auf das GVG dient der Anpassung an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte zu überlangen Verfahren.

### **Zu § 3 (Inkrafttreten)**

Die Regelung legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fest. Das abweichende Inkrafttreten der Änderungen des bauordnungsrechtlichen Bauproduktenrechts nach Abs. 2 korrespondiert mit Art. 68 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 88 S. 5), die für den insoweit maßgeblichen Teil ihrer Vorschriften ebenfalls ein Inkrafttreten erst am 1. Juli 2013 vorsieht. Das abweichende Inkrafttreten der Änderungen zu Art. 37 und Art. 48 soll den Anwendern in der Praxis einen ausreichenden Übergangszeitraum gewähren, um sich auf die neu anzuwendenden Standards einzustellen. Die Einführung der DIN 18040 wird ebenfalls mit einer Übergangsregelung bis 1. Juli 2013 erfolgen.