



Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

BbgBO - GVBl I Nr. 14 vom 20.Mai 2016

Vorbemerkung

Zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) ergehen die nachfolgenden Entscheidungshilfen. Sie sollen den Bauaufsichtsbehörden und den am Bau Beteiligten die Anwendung der BbgBO erleichtern. Sie sind nicht bindend, sondern eine Empfehlung der obersten Bauaufsichtsbehörde an die unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg. Die Gliederung folgt der Struktur der BbgBO. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen in der Verwaltungspraxis und unter Auswertung der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte werden die Entscheidungshilfen fortgeschrieben, ergänzt oder geändert.

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

§ 1 Absatz 1

Absatz 1 regelt den sachlichen Anwendungsbereich. Der Begriff „bauliche Anlagen“ wird in § 2 Absatz 1, der Begriff Bauprodukte in § 2 Absatz 10 BbgBO legal definiert.

§ 1 Absatz 2

Absatz 2 enthält einen Katalog von Anlagen, die vom sachlichen Anwendungsbereich der BbgBO ausgenommen sind, weil sie bereits den materiellen Anforderungen anderer Vorschriften unterworfen sind. Dies können bundesrechtliche Vorschriften sein, bei denen aufgrund des bundesrechtlichen Geltungsvorrangs die bauaufsichtlichen Vorschriften der BbgBO zurücktreten oder vom Landesgesetzgeber erlassene Regelungen, die eine bauordnungsrechtliche Prüfung entbehrlich machen.

§ 1 Absatz 2 Nummer 1

Nummer 1 nimmt Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude und Seilbahnen, vom Anwendungsbereich der BbgBO aus. Neu aufgenommen wurden die Nebenbetriebe nach Bundesfernstraßengesetz. Da das jeweilige Fachrecht diejenigen Verkehrsanlagen benennt, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ist eine Bezugnahme auf einen fachrechtlichen Widmungsakt in der BbgBO nicht notwendig. Private Verkehrsanlagen, auch private Feld- und Waldwege, fallen in den Anwendungsbereich der BbgBO. Sie sind aber mit einer lichten Weite bis 5 m genehmigungsfrei, § 61 Absatz 1 Nummer 8 BbgBO. Zugehörige Gebäude sowie Seilbahnen verbleiben im Anwendungsbereich der BbgBO. Die Regelung zu Seilbahnen dient der Umsetzung der Richtlinie 2000/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. März 2000 über Seilbahnen für den Personenverkehr.

§ 1 Absatz 2 Nummer 2

Überdeckten baulichen Anlagen in Stollenbauwerken fehlt es an der selbständigen Benutzbarkeit im Sinne des § 2 Absatz 2, so dass es sich bei ihnen nicht um Gebäude handelt.

§ 1 Absatz 2 Nummer 3

Leitungen sind oberirdische oder unterirdische Einrichtungen zum Transport von Stoffen oder Energie. Eine Versorgung ist öffentlich, wenn sie grundsätzlich jedermann zur Verfügung steht. Masten und Unterstützungen von Leitungen fallen weiter in den Anwendungsbereich der BbgBO und unterliegen ihren materiellen Anforderungen. Sie sind nach § 61 BbgBO unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei.

§ 1 Absatz 2 Nummer 4

Masten und Unterstützungen von Rohrleitungen fallen ebenfalls weiter in den Anwendungsbereich der BbgBO und unterliegen ihren materiellen Anforderungen. Sie sind nach § 61 unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei.

§ 1 Absatz 2 Nummer 5

Kranbahnen (Kranbahnträger, Schienen einschließlich Unterstützungen und dazugehöriger Fundamente) sind in der Regel Bestandteile von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, für deren Planung und Errichtung unter anderem die Technische Baubestimmung DIN EN 1993-6 (Bemessung und Konstruktion von Stahlbauten – Teil 6: Kranbahnen) zu beachten ist. Kräne (z.B. Ein-Träger-Brückenkran, Zwei-Träger-Brückenkran, Portalkran) sind als „Maschinen“ zu betrachten und vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

§ 1 Absatz 2 Nummer 6

Anders als Messestände, die im Freien auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden und die nach § 61 unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei sind, sind Messestände, die in Gebäuden auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Für Messestände in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung, sondern es gilt das allgemeine Sicherheitsrecht. Die Sicherheitsbehörden können sich im Rahmen der Amtshilfe zwar der Fachkenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörden bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen verantwortlich. Unberührt bleibt die baurechtskonforme Nutzung des Messe- und Ausstellungsgebäudes, z.B. durch Freihalten der Rettungswege.

§ 1 Absatz 2 Nummer 7 bis 10

Nummer 7 bis Nummer 10 nehmen bestimmte Arten von Werbungen aus dem Anwendungsbereich der BbgBO aus. Dabei handelt es sich um Werbung an Anlagen, die auf ständig wechselnde Werbeanschläge ausgerichtet sind und die bereits als Anlage für diesen Zweck genehmigt sind, um Werbemittel, bei denen die Abgrenzung zu den für den Verkauf vorgesehenen Produkten kaum möglich ist, und um Wahlwerbung.

§ 2 Begriffe

§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1

Aufschüttungen und Abgrabungen sind künstliche Veränderungen der vorhandenen Erdoberfläche. Dazu gehört auch die Auffüllung eines Grundstücks durch Bauschutt oder die Anlage einer Terrasse. Eine Baugrubenausschachtung stellt keine selbstständige Abgrabung dar, sondern ist Teil der Bauausführung.

§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3

Spiel- und Sportflächen sind Flächen, die diesen Zwecken gewidmet oder dafür planerisch ausgewiesen sind.

§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 5

Wochenendplätze sind als Einheit geplante und genehmigte Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer festzulegenden Grundfläche und Firsthöhe dienen. Die Gebäude dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden. Dies gilt auch für nicht ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen und Mobilheime.

§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4

Freizeit und Vergnügungsparks sind als Gesamtheit bauliche Anlagen, für die nach Anlage 1 Nr. 26 des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls über die UVP-Pflicht zu entscheiden ist.

§ 2 Absatz 1 Satz 3

§ 2 Absatz 1 Satz 3 enthält die Legaldefinition für den Oberbegriff „Anlagen“. Eine Definition des Vollgeschossbegriffes ist nicht mehr enthalten. Gemäß der Übergangsregelung § 89 Absatz 2 BbgBO ist die bisherige Regelung des § 2 Absatz 4 der BbgBO - 2008 solange anzuwenden, bis der Vollgeschossbegriff in der Baunutzungsverordnung selbst geregelt wird – siehe hierzu die Ausführungen der Entscheidungshilfen zu § 86 Absatz 2 BbgBO.

§ 2 Absatz 2

Gebäude sind vereinfacht ausgedrückt alle Anlagen, die ein Dach haben und von Menschen aufrecht betreten werden sowie einen Schutzzweck erfüllen können. Daran fehlt es z. B. bei unmittelbar auf Holzstapeln aufgelegten Dachplatten. Gebäude sind selbstständig benutzbar, wenn sie ihre Funktion unabhängig von anderen baulichen Anlagen erfüllen, insbesondere einen eigenen Eingang und – bei mehrgeschossigen Gebäuden – eine eigene notwendige Treppe haben. Nicht selbstständig benutzbar sind zum Beispiel Anbauten, die nur vom Innern eines angrenzenden Gebäudes aus betretbar sind. Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinandergebauten Gebäuden nicht deren Selbständigkeit, wenn jedes für sich vom Freien zu seiner Benutzung zugänglich ist. Die Verwendung gemeinsamer Bauteile ist nicht ausgeschlossen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 16.10.2008, 7 A 3096/07).

§ 2 Absatz 3

Die Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen (GK) ist systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird mit der Größe von brandschutzrelevanten Nutzungseinheiten (Zellenbauweise) kombiniert. Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Absatz 4. Damit gelten für Sonderbauten die an die Gebäudeklassen anknüpfenden Regelungen, soweit in den Sonderbauverordnungen keine abweichenden Anforderungen gestellt werden.

Hochhäuser sind der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen und außerdem Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 BbgBO.

Die Einstufung des Gebäudes in eine Gebäudeklasse ist von der Zahl und Größe der Nutzungseinheiten abhängig. Als „Nutzungseinheit“ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen (ggf. mit Flur), die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z.B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen). Der Begriff der Nutzungseinheit setzt aber nicht das Vorhandensein eines Aufenthaltsraums voraus (z. B. reine Lagergebäude). Die Nutzungseinheit kann

auch lediglich aus einem Raum bestehen, z.B. Ein-Zimmer-Appartement oder aus einem Raum bestehendes Büro (OVG Münster, 07.07.1997, BRS 59 Nummer 124).

Nutzungseinheiten sind brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Maßgeblich ist also, ob einzelne Räume oder eine Folge von Räumen baulich so voneinander getrennt sind, dass sie jeweils für sich die für Nutzungseinheiten nach der BbgBO geltenden Anforderungen erfüllen. Zu diesen gehören:

- feuerwiderstandsfähige Trennwände zwischen Nutzungseinheiten (vertikale Trennung nach § 29 BbgBO),
- feuerwiderstandsfähige Decken zwischen Nutzungseinheiten (horizontale Trennung nach § 31 BbgBO), jedoch bleiben die Regelungen aus § 31 Absatz 4 und § 35 Absatz 1 Satz 3 BbgBO unberührt,
- jeweils in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie (§ 33 Absatz 1 BbgBO),
- der erste Rettungsweg muss bei nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten über eine notwendige Treppe führen (§ 33 Absatz 2 BbgBO),
- wenn der zweite Rettungsweg nach § 33 Absatz 2 und 3 BbgBO über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, muss dieser grundsätzlich unabhängig von anderen Nutzungseinheiten zur Verfügung stehen,
- Anforderungen an notwendige Flure (§ 36 BbgBO, Ausnahmen aus Absatz 1 Satz 2 beachten) und
- Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung bei Leitungs- und Lüftungsanlagen (§§ 40, 41 BbgBO).

Ob z.B. ein mehrgeschossiges (Büro-)Gebäude eine oder mehrere Nutzungseinheiten aufweist, hängt nicht davon ab, ob das Gebäude von mehreren Firmen genutzt wird, sondern davon, ob einzelne Räume oder eine Folge von Räumen entsprechend den genannten Anforderungen bautechnisch voneinander getrennt sind. Im Extremfall kann jeder einzelne Büroraum eine eigenständige Nutzungseinheit darstellen, wenn er für sich alle Anforderungen an Nutzungseinheiten erfüllt.

„Freistehend“ sind Gebäude, die nicht aneinandergelagert sind und die untereinander und grundsätzlich auch zu den Nachbargrenzen Abstände einhalten. Das Gebäude muss als selbstständige bauliche Anlage wahrnehmbar und nutzbar sein, es darf keine anderen Gebäude berühren. Aneinandergelagerte Gebäude, wie Reihen- oder Doppelhäuser, sind keine freistehenden Gebäude, auch wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Der bauordnungsrechtliche Begriff „freistehend“ ist nicht mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff „offene Bauweise“ (§ 22 Absatz 2 BauNVO) identisch.

Ein Gebäude ist nicht freistehend, wenn es an ein anderes Gebäude angebaut ist oder so nahe an ein anderes Gebäude heranrückt, dass es zusammen mit dem benachbarten Gebäude als einheitlicher Baukörper erscheint, vgl. VGH München, B. v. 19.06.2002 – 14 ZB 02.396).

Das Kriterium des „Frei-Stehens“ kann nicht danach beurteilt werden, ob das Gebäude eine Abstandsfläche einhält. Die durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Rechtsgüter sind ausreichende Belichtung, ausreichende Belüftung, ausreichende Besonnung und ausreichender Sozialabstand. Eine Rechtsvorschrift, die ausschließlich am Brandschutz ausgerichtet ist, kann nicht aufgrund einer Rechtsvorschrift ausgelegt werden, die andere Rechtsgüter beinhaltet (vgl. Simon-Busse BayBO Artikel 2 Rdn. 558).

Für die Einordnung nach der Höhe ist auf die (fertige) Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses abzustellen, in dem ein Aufenthaltsraum möglich und zulässig ist.

Aufenthaltsräume sind immer dann möglich, wenn die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 47 BbgBO erfüllt sind oder ohne bauaufsichtliches Verfahren geschaffen werden können sowie dann, wenn Aufenthaltsräume durch eine Abweichung nach § 67 BbgBO zugelassen werden. Sie sind jedenfalls dann



möglich, wenn das zu betrachtende Geschoss nach der Übergangsbestimmung des § 89 Abs. 2 BbgBO ein Vollgeschoss wäre.

Ein Aufenthaltsraum ist nicht zulässig, wenn nach den Bauvorlagen eine Nutzung für andere Zwecke vorgesehen ist. Werden entgegen den Angaben in den Bauvorlagen Aufenthaltsräume eingebaut und ändert sich dadurch die Gebäudeklasse, kann das Gebäude materiell und formell rechtswidrig werden. Das gilt auch, wenn die erforderlichen Ausbaumaßnahmen nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei sind.

Ist die oberste Ebene ein reines Technikgeschoss, in dem ein Aufenthaltsraum zwar theoretisch möglich wäre und durch verfahrensfreie Baumaßnahmen auch verwirklicht werden könnte, ist sie gleichwohl bei der Ermittlung der Höhe jedenfalls dann nicht zu berücksichtigen, wenn das Technikgeschoss für die funktionsgerechte Nutzung des Gebäudes erforderlich ist (z. B. bei Krankenhäusern).

Maßgebend für die Ermittlung der Höhe ist die Geländeoberfläche im Mittel. Bei der Geländeoberfläche ist auf die nach Fertigstellung des Gebäudes vorhandene Geländeoberfläche abzustellen. Im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabungen vor Außenwänden, z. B. vor Kellerfenstern oder -treppen, sind nicht zu berücksichtigen.

Die Höhe des obersten Aufenthaltsraumfußbodens über der Geländeoberfläche im Mittel ergibt sich bei gleichmäßig ansteigendem Gelände aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte des Gebäudes und der Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraums. Bei besonderen Geländebeziehungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen ist nur die oberste Ebene mit möglichen Aufenthaltsräumen zu betrachten.

Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr (§ 5 BbgBO) und an die Rettungswege (§ 33 BbgBO) bleiben unberührt, da sie auf die tatsächlichen Rettungsmöglichkeiten abstellen.

Bei Gebäudekomplexen mit Teilen unterschiedlicher Höhe ist eine getrennte Einordnung der Gebäudeteile in Gebäudeklassen dann möglich, wenn eine selbstständige Betrachtung der Gebäudeteile als eigenständige Gebäude zulässig wäre. Andernfalls ist die jeweils höchste Gebäudeklasse für den Gesamtkomplex maßgeblich. Bestehende Gebäude, deren Einstufung in die Gebäudeklasse sich durch den veränderten Bezugspunkt der Geländeoberfläche erhöhen würde, haben Bestandsschutz.

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277- 1; 2005-02 maßgebend. Berücksichtigt werden die Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes außer den Flächen in Kellergeschossen. Dabei spielt es keine Rolle, wie die Kellergeschosse genutzt werden (Kellerraum, Wohnnutzung, Garage).

§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5

Selbstständige unterirdische Gebäude sowie alle Gebäude, die nicht durch die Gebäudeklassen 1 bis 4 erfasst werden, gehören der Gebäudeklasse 5 an.

§ 2 Absatz 3 Satz 4

Die Gebäudeklasse 1 ändert sich nach Satz 4 nicht, wenn eine Garage nach § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe c) oder d) angebaut wird.

Ob nachträglich Anforderungen an ein bestehendes Gebäude zu stellen sind, wenn sich durch einen Anbau an das bestehende Gebäude die Klassenzugehörigkeit und damit Anforderungen an das Brandverhalten von Bauteilen ändern, ist im Einzelfall zu prüfen. Wegen des sich im Regelfall nicht ändernden Nutzerkreises (z.B. bei Anbau eines Wintergartens, Anbau einer Terrassenüberdachung etc.) können im Einzelfall Abweichungen nach § 67 BbgBO zugelassen werden. Werden Gebäude angebaut, die nach § 6 Absatz 8 BbgBO in den

Abstandsflächen zulässig sind, bestehen regelmäßig keine Bedenken, von den dann erhöhten Anforderungen (z.B. nach §§ 27, 31, 34 BbgBO) Abweichungen zuzulassen.

§ 2 Absatz 4

Der Katalog nennt Vorhaben, bei denen es sich grundsätzlich um Sonderbauten handelt.

Der Sonderbautenbegriff hat verfahrenssteuernde Wirkung. Soweit für Sonderbauten keine Sonderbauverordnung erlassen wurde, können nach § 51 BbgBO besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen zugelassen werden. Auszugehen ist jedoch zunächst von den für die jeweilige Gebäudeklasse geltenden Regelungen.

Der Gliederung der Sonderbauten liegt folgende Systematik zu Grunde:

Nr. 1 – 3 = Anlagen mit besonderer Höhe oder Ausdehnung,

Nr. 4 – 8 = Gebäude für größere Personenzahlen,

Nr. 9 – 14 = Gebäude mit hilfsbedürftigen Personen,

Nr. 15 – 19 = atypische Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial.

Die einzelnen Tatbestände stehen nicht in einem besonderen Spezialitätsverhältnis zueinander. Eine Versammlungsstätte für insgesamt maximal 200 Personen ist zwar nicht nach Nr. 7 ein Sonderbau, kann es aber nach Nr. 6 sein, wenn ein Raum für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt ist. Der Sonderbautenkatalog ist grundsätzlich abschließend. Der Auffangtatbestand der Nr. 20 ist für Sonderfälle vorgesehen, die bei Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren.

Bei einzelnen Nutzungen, für die es Sonderbauverordnungen gibt, liegt die „Einstiegsschwelle“ des § 2 Abs. 4 BbgBO niedriger als bei den Sonderbauverordnungen. Die Sonderbauverordnungen können als Orientierungshilfe für Entscheidungen nach § 51 BbgBO herangezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Vorhaben eben nicht unter die Sonderbauverordnung fallen und damit die Anforderungen der Sonderbauverordnung regelmäßig ganz oder teilweise bis auf die allgemeinen Anforderungen der BbgBO abgemindert werden können.

§ 2 Absatz 4 Nummer 2

Bauliche Anlagen über 30 m sind z. B. Windkraftanlagen oder Masten.

§ 2 Absatz 4 Nummer 6

Ausschlaggebend für die Eingruppierung ist die in den Bauvorlagen anzugebende Personenanzahl. Mit der Baugenehmigung wird nur die beantragte Personenzahl zugelassen. Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist von der Genehmigung nicht abgedeckt.

Es kommt darauf an, welche Personenzahl sich bei bestimmungsgemäßer Nutzung in dem Raum aufhalten soll, nicht darauf, wie viele Personen sich dort theoretisch aufhalten können. Welche Nutzung beabsichtigt ist, entscheidet die Bauherrin/der Bauherr im Bauantrag.

§ 2 Absatz 4 Nummer 7

Versammlungsstätten im Freien sind ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche, wie z. B. Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport sowie Sportstadien. Temporäre Veranstaltungen, wie Musikfestivals auf Freiflächen, sind keine Sonderbauten im Sinne der BbgBO. Für sicherheitsrechtliche Anordnungen sind die Ordnungsbehörden zuständig. Die Fluchtwegbemessung und andere Vorkehrungen können im Einzelfall der Versammlungsstättenverordnung entnommen werden.

§ 2 Absatz 4 Nummer 8

Der Schwellenwert von 12 Betten für Beherbergungsstätten bezieht sich auf ein Gebäude.

Gaststätten bis 40 Gastplätze in Gebäuden dürfen zusätzlich eine Außenbewirtschaftung im Freien haben, ohne dass sie dadurch zum Sonderbau werden. Außenplätze haben regelmäßig nur geringe Auswirkungen auf die Rettungswegeführung oder andere bauaufsichtliche Schutzziele.

§ 2 Absatz 4 Nummer 9

Ein Sonderbau liegt nur vor, wenn Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von bestimmten Personen geschaffen werden und diese Nutzungseinheiten (mindestens) eines der Kriterien der Buchstaben a bis c erfüllen. Die Zweckbestimmung bzw. eine entsprechende Widmung der Nutzungseinheiten muss von Anfang an vorgelegen haben. Ein Gebäude wird durch den Eintritt der Pflegebedürftigkeit seiner Bewohner nicht nachträglich zum Sonderbau. Ebenfalls sind Wohnungen nicht zu berücksichtigen, in denen Familienangehörige gepflegt werden oder wenn sich die Pflege und Betreuung auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen beschränkt. Bei Nutzungseinheiten für 6 bis 12 Personen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf kann die Brandenburgische-Wohnformen-Richtlinie (BbgWR) herangezogen werden.

Bei Intensivpflegebedarf beginnt die Sonderbaueigenschaft mit der ersten Person. Die Nutzungsänderung von Wohnungen eines bestehenden Wohngebäudes zur Pflege oder Betreuung von Personen bzw. zur Intensivpflege hat bei Überschreitung der in Nummer 9 bestimmten Schwellenwerte die Einstufung des gesamten Gebäudes als Sonderbau zur Folge.

Eine Wohngemeinschaft in einer bauaufsichtlich genehmigten Wohnung, in der die Bewohner persönlich und selbstbestimmt über ihr Zusammenleben entscheiden, stellt keine Nutzungsänderung in einen Sonderbau dar, solange die Schwellenwerte aus Absatz 4 Nummer 9 nicht erreicht werden. Dies gilt auch, wenn ein ambulanter Pflegedienst die pflegebedürftigen Menschen pflegt oder betreut.

§ 2 Absatz 4 Nummer 11

Stationäre Einrichtungen, die Aufgaben der Pflege oder Unterbringung für bestimmte Gruppen von Menschen erfüllen, sind unabhängig von der Art und Zahl der Nutzer Sonderbauten. Heime bzw. Wohnheime können einer Beherbergungsstätte vergleichbare Gefahren aufweisen. Dies gilt nicht nur für stationäre Einrichtungen des Heimrechts, für die die Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauVO) gilt, sondern auch für Wohnheime ohne Pflegeangebote. Keine Wohnheime sind Gebäude, die zwar bestimmten Nutzergruppen vorbehalten sind, aber wie Wohngebäude aufgeteilt sind (z. B. Studentenwohnheime. Bei „sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Personen“ ist im Einzelfall auf die Gebäudestruktur abzustellen. Zu prüfen ist, ob es sich um abgeschlossene Wohnungen / Apartments handelt, die z.B. wie bei Wohnhäusern üblich verteilt über einzelne Aufgänge erreichbar sind.

§ 2 Absatz 4 Nummer 12

Kindertageseinrichtungen für bis zu 10 Kinder sind vom Sonderbautenkatalog ausgenommen. Dies ermöglicht Betreuungseinrichtungen zweier Tagespflegepersonen entsprechend dem Betreuungsschlüssel nach § 20 Kindertagesstättengesetz – KitaG - (max. 5 Kinder pro Tagespflegeperson) im Rahmen der allgemeinen Anforderungen der BbgBO.

§ 2 Absatz 4 Nummer 13

Zu beachten ist die Schulbaurichtlinie.

§ 2 Absatz 4 Nummer 17

Zu beachten ist die Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (VVFIBauR).

§ 2 Absatz 4 Nummer 18

Zu betrachtende bauliche Anlage ist nicht das Lagerregal. Zur Sonderbauteneigenschaft führt vielmehr die Nutzung „Lagerung von Gegenständen in Regalen mit einer Oberkante Lagergut von mehr als 7,50 m“, da bei dieser Lagerform bei der Brandausbreitung und –bekämpfung andere Gesichtspunkte gelten können als bei einer gleich hohen Lagerung ohne Regale.

§ 2 Absatz 4 Nummer 19

Eine Explosionsgefahr ist gegeben, wenn in einer baulichen Anlage die Gefahr des Auftretens einer explosionsfähigen Atmosphäre in gefahrdrohender Menge besteht (vgl. § 2 Abs. 8, 9 Betriebssicherheitsverordnung – BetrSichV).

Eine erhöhte Brandgefahr liegt vor, wenn brandfördernde, leichtentzündliche oder hochentzündliche Stoffe entsprechend den Gefährlichkeitsmerkmalen nach der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) in nicht geringen Mengen gelagert, be- oder verarbeitet werden. Zur weiteren Bestimmung gegebenenfalls erhöhter Gefährdungen können die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) herangezogen werden.

Eine Sonderbaueigenschaft besteht nicht, wenn sich die Explosions- oder Brandgefahr in dem Rahmen bewegt, der mit der Nutzung von Regelbauten üblicherweise verbunden ist. Durch das Lagern von Brennstoffen, wie Heizöl, Flüssiggas, Pellets, und von Kraftstoffen in den zum örtlichen Verbrauch erforderlichen Mengen wird ein Gebäude nicht zum Sonderbau. Auch ergibt sich keine Sonderbauteneigenschaft aus dem Erfordernis, bei einem zu betrachtenden Gebäude einzelne Räume nach § 29 Absatz 2 Nummer 2 BbgBO durch eine Trennwand abzutrennen.

Weitere Voraussetzung für die Bejahung der Sonderbauteneigenschaft ist, dass einer ggf. bestehenden Explosions- oder Brandgefahr mit Mitteln des Bauordnungsrechts begegnet werden kann und muss. Das wäre dann nicht der Fall, wenn der Umgang mit diesen Gefahren bereits fachgesetzlich abschließend geregelt ist und in einem (parallelen) fachgesetzlichen Anlagenzulassungsverfahren geprüft wird. Ebenfalls kein Sonderbau ist gegeben, wenn im Fall einer Explosion oder eines Brandes die typischerweise in einem Brandschutznachweis nach § 11 BbgBauVorIV zu behandelnden Fragen keine Rolle spielen.

Beispiele für bauliche Anlagen, deren Nutzung je nach konkreter Ausgestaltung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden sein kann, sind Lackfabriken, Spritzlackierbetriebe, Feuerwerks-, Munitions- und Sprengstofffabriken.

Dagegen sind Biogas-Anlagen keine Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nummer 19 BbgBO, da sich die Explosions- oder Brandgefahr in dem Rahmen bewegt, der mit der Nutzung von Regelbauten üblicherweise verbunden ist und der Umgang mit diesen Gefahren bereits fachgesetzlich geregelt ist.

Anforderungen an den Brand- und Explosionsschutz von Biogasanlagen sind beispielsweise im Arbeitsschutzrecht (Gefahrstoffverordnung, Betriebssicherheitsverordnung) geregelt. Die Arbeitsschutzbehörden werden in den Genehmigungsverfahren beteiligt.

Da sich in Biogasanlagen in der Regel keine Personen aufhalten, wird eine darüber hinaus gehende Gefahrenvermeidung mit Mitteln des Bauordnungsrechts, bzw. die Notwendigkeit der bei Sonderbauten vorgesehenen Prüfung des Brandschutznachweises nicht für erforderlich gehalten.

§ 2 Absatz 4 Nummer 20

Nummer 20 ist ein Auffangtatbestand für Anlagen und Räume, die nicht bereits dem Grunde nach in den konkreten Sonderbautatbeständen der Nummern 1 bis 19 aufgeführt sind. Anders ausgedrückt ist eine Anlage kein Sonderbau, die bereits unter die Nummern 1 bis 19 fällt, die dort genannten Schwellen aber nicht erreicht bzw. dort aufgeführte besondere Kriterien nicht erfüllt.

Beispiele:

Eine Versammlungsstätte mit Versammlungsräumen, die insgesamt genau 200 Besucher fassen, ist vorbehaltlich der Nummer 6 auch nach Nummer 20 kein Sonderbau, da die Sonderbaueigenschaft nach Nummer 7a erst ab 201 Besuchern gegeben ist.

Eine Arztpraxis, in der regelmäßig Operationen auch unter Vollnarkose durchgeführt werden, ist kein mit einem Krankenhaus vergleichbarer Sonderbau (anders möglicherweise, wenn der Umfang der Operationen der Arztpraxis den Charakter einer Kleinklinik gibt).

Kein der Nummer 8 vergleichbarer Sonderbau liegt vor, wenn in einem Wohnhaus die Bewohner immer älter werden und zunehmend durch externe Hilfsdienste versorgt werden, da es sich bei den Wohnungen nicht um Nutzungseinheiten handelt, die zum Zweck der Pflege oder Betreuung geschaffen worden sind.

Es muss sich um eine Anlage handeln, deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden ist. Da das Bauordnungsrecht und hier insbesondere die Sonderbautatbestände vorrangig die Sicherheit der Personen im Auge haben, die mit der Anlage als Nutzer, Besucher, Nachbarn, Passanten oder in vergleichbarer Weise in Berührung kommen, muss es sich um Gefahren für diesen Personenkreis handeln. Gefahren für die Umwelt sind insoweit nicht ausschlaggebend.

Für die Anwendbarkeit der Nummer 20 muss es sich um besondere Risiken handeln, die denen der Anlagen nach den Nummern 1 bis 19 vergleichbar sind. Diese Risiken können insbesondere

- auf der Größe der Anlagen (Nummern 1 bis 3),
- auf der Anwesenheit eines größeren Personenkreises (Nummern 4 bis 8),
- auf der Anwesenheit einer größeren Zahl von hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftigen Personen, deren Selbstrettungsfähigkeiten- oder -möglichkeiten beschränkt ist (Nummern 9 bis 14) oder
- auf der besonderen Atypik der Anlagen (Nummern 15 bis 19)

beruhen. Dabei können wie z. B. bei den Anlagen der Nummer 13 auch mehrere Gesichtspunkte für die Einstufung als Sonderbau sprechen. Sinn der Einstufung von Anlagen und Nutzungen als Sonderbau nach den Nummern 1 bis 19 ist, dass Sonderbauten im Genehmigungsverfahren einer umfangreicheren Prüfung unterliegen sollen.

Nicht zu betrachten sind dagegen Gefahren, die in einem anderen Zulassungsverfahren zu bearbeiten sind. Anlagen sind nicht allein deswegen Sonderbauten nach Nummer 20, weil sie nach Immissionsschutzrecht genehmigungsbedürftig sind. Den Besonderheiten dieser Vorhaben wird hinreichend im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren Rechnung getragen. Sie können aber Sonderbauten z. B. nach Nummer 2 oder 3 sein.

Bei einer Sonderbaueinordnung gemäß § 2 Absatz 4 Nummer 20 BbgBO muss im Brandschutznachweis dargestellt werden, dass die geplante Art oder Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles mit vergleichbaren Gefahren, wie bei den Nummern 1 bis 19, verbunden ist, die eine entsprechende Einstufung nachvollziehbar macht und dementsprechend rechtfertigt. Eine pauschale Einstufung nach Nummer 20, nur weil sich der Tatbestand nicht in die Nummern 1 bis 19 eingliedern lässt, ist nicht ausreichend.

§ 2 Absatz 5

Die Bestimmung der Nutzung als Aufenthaltsraum richtet sich nach den Bauvorlagen. Aufenthaltsräume sind möglich, wenn die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 47 BbgBO erfüllt sind oder davon abweichend Aufenthaltsräume nach § 67 BbgBO zugelassen werden.

Ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt liegt vor, wenn ein Raum entweder wie bei einem Wartezimmer durch einen wechselnden Personenkreis über einen insgesamt längeren Zeitraum oder durch einen gleich bleibenden Personenkreis über einen längeren Zeitraum genutzt wird (z. B. Wohn- oder Pausenräume). Aufenthaltsräume sind beispielsweise Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten.

Keine Aufenthaltsräume sind beispielsweise Flure, Treppenhäuser, Umkleieräume, die nicht durch einen wechselnden Personenkreis über einen insgesamt längeren Zeitraum genutzt werden, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Räume, die zur Lagerung von Waren und zur Aufbewahrung von Gegenständen bestimmt sind, auch wenn in ihnen die mit der Lagerung und Aufbewahrung notwendig verbundenen Arbeiten verrichtet werden.

Bei einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung führt ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, das nicht die Voraussetzungen für eine Aufenthaltsraumnutzung erfüllt und das nach den eingereichten Bauvorlagen auch nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden soll, bei der Betrachtung der Gebäudeklasse nicht dazu, dass das Dachgeschoss im Sinne des § 2 Absatz 3 Satz 2 BbgBO zu berücksichtigen ist. Die Vermutung, dass durch spätere bauliche Veränderungen die Nutzung als Aufenthaltsraum erfolgen könnte, bedeutet nicht, dass zum Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung über den Bauantrag bereits die Möglichkeit der Aufenthaltsraumnutzung besteht.

§ 2 Absatz 6

Die Definition grenzt oberirdische Geschosse von Kellergeschossen ab (vgl. Absatz 3 Satz 3). Für Kellergeschosse gelten regelmäßig höhere Brandschutzanforderungen. Die Möglichkeit von Aufenthaltsräumen in Hohlräumen zwischen der obersten Decke und der Bedachung ist bei einer lichten Raumhöhe unter 2 m regelmäßig ausgeschlossen.

§ 2 Absatz 7

Carports sind offene Kleingaragen und Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 2 BbgBO.

§ 2 Absatz 9

Der bauordnungsrechtliche Begriff der Barrierefreiheit ist identisch mit dem § 4 Behindertengleichstellungsgesetz. Grundanforderungen des barrierefreien Bauens regelt § 50, Einzelanforderungen ergeben sich aus der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040. Zu den Menschen mit Behinderungen gehören auch Menschen mit Sinnesbehinderungen, denen in gleicher Weise wie anderen Menschen der Zugang und die Nutzung baulicher Anlagen ermöglicht werden muss. Barrierefreiheit bedeutet, möglichst Sonderlösungen zu vermeiden. Beispielsweise ermöglicht eine Zugänglichkeit nur über Hinter- oder Nebeneingänge oder längere Umwege nicht die Nutzung in üblicher Weise. Die Einschränkung „grundsätzlich ohne fremde Hilfe“ schließt Ausnahmefälle nicht aus, in denen auf fremde Hilfe nicht ganz verzichtet werden kann.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

§ 3 Absatz 1

Der Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen sowie der Gleichwertigkeit i. S. d. Absatzes 3 Satz 3 obliegt der Bauherrin oder dem Bauherrn oder den beauftragten Entwurfsverfassern oder Fachplanern.

Instandhalten bedeutet, die baurechtlich relevanten Eigenschaften baulicher Anlagen sowie die Gebrauchstauglichkeit für die Dauer der Nutzung zu sichern. Qualitative Änderungen oder der Austausch wesentlicher Teile einer Anlage fallen nicht darunter.

Die Vorschrift benennt das Schutzziel der BbgBO in Form einer Generalklausel. Weitere Schutzziele enthalten die speziellen Regelungen der BbgBO.

§ 3 Absatz 3 Satz 3

Satz 3 nennt einen von § 67 BbgBO unabhängigen eigenen Abweichungstatbestand. Der Nachweis, dass eine andere technische Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen erfüllt, obliegt der Bauherrin oder dem Bauherrn bzw. den durch ihn bestellten geeigneten Beteiligten (vgl. § 53 Absatz 1 Satz 1 BbgBO) und ist bei Sonderbauten und Gebäuden der Gebäudeklasse 5 Bestandteil der Prüfung der bautechnischen Nachweise durch einen Prüfenieur.

Teil 2 – Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

§ 4 Absatz 1

Für Grundstücke im Sinne der BbgBO gilt die Definition des bürgerlichen Rechts. Danach ist ein Grundstück ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer eingetragen ist, ohne Rücksicht darauf, wie es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundstücken bildet.

Die „angemessene Breite“ richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Eine Zufahrt muss straßenrechtlich zulässig sein. Es ist auf Art und Umfang des Verkehrs abzustellen. Der Nachweis, dass die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes benutzbar sind, erfolgt durch eine Erklärung der zuständigen Behörde oder durch eine gesicherte Erschließungsverpflichtung der Bauherrin/des Bauherrn.

Als öffentlich-rechtliche Sicherung einer Zufahrt ist nur eine Baulast nach § 84 BbgBO möglich. Die Zulassung einer Abweichung vom Erfordernis einer gesicherten Zufahrt kommt nur in Betracht, wenn die Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes keine Auswirkungen auf die Wahrscheinlichkeit hat, dass das Grundstück von Fahrzeugen angefahren werden muss, die im öffentlichen Interesse im Einsatz sind (z. B. Krankenwagen, Feuerwehr oder Müllabfuhr). Das kann z. B. bei der Errichtung von Kleingaragen als Bestandteil eines bereits bewohnten Grundstücks der Fall sein. Die Anforderung dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse und nicht der Erreichbarkeit des Grundstücks für Nutzer oder Besucher.

Eine öffentlich-rechtliche Sicherung für Leitungsanlagen, die über fremde Grundstücke führen, ist zur Erfüllung der bauplanungsrechtlichen Erschließungspflicht i. d. R. nicht erforderlich; ausreichend ist im Allgemeinen eine zivilrechtliche Sicherung. Im Einzelfall kann eine Baulasteintragung erforderlich werden, wenn Anlagen und Einrichtungen wie Hydranten oder eine gesicherte Netzeinspeisungen zur Gefahrenabwehr Versorgungszuleitungen über Fremdgrundstücke zwingend benötigen.

§ 4 Absatz 2

Die BbgBO enthält kein grundsätzliches bauordnungsrechtliches Verbot, ein Gebäude auf mehreren Grundstücken zu errichten. Entscheidend für die Zulässigkeit einer Überbauung ist, ob dadurch Verhältnisse geschaffen werden, die bauordnungsrechtlich unzulässig sind. Zu prüfen sind hier insbesondere § 30 BbgBO und § 6 BbgBO. Wenn das Gebäude weder § 6 BbgBO noch § 30 BbgBO noch eine andere bauordnungsrechtliche Vorschrift verletzt, ist eine Überbauungs- oder Vereinigungsbaulast nicht erforderlich.

Wenn das Gebäude z.B. § 6 BbgBO und / oder § 30 BbgBO berührt, ist entweder eine Abstandsflächenbaulast und eine Brandwandbaulast oder – für die Sicherung der Einhaltung beider Vorschriften - eine Vereinigungsbaulast erforderlich. Wird durch Eintragung dieser Baulasten die Einhaltung von § 6 BbgBO und § 30 BbgBO gewährleistet, ist eine „Überbauungsbaulast“ nicht mehr erforderlich.

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

Ob Zu- bzw. Durchfahrten nach Absatz 1 Satz 4 aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind, stellt die Brandschutzdienststelle fest. Bei der Umsetzung der Anforderungen aus den Absätzen 1 und 2 ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr als Technische Baubestimmung entsprechend der Nummer 7.4 der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) zu beachten.

Die Lage und Ausgestaltung der Feuerwehrezufahrt ist regelmäßig Bestandteil der Baugenehmigung und bedarf daher bei späterer Veränderung einer Genehmigung. Abstimmungen mit der Feuerwehr oder der Bauaufsichtsbehörde können diese nicht ersetzen. Nicht genehmigungspflichtig sind geringfügige Änderungen der Begrenzungen, die zum Genehmigungszeitpunkt nicht Inhalt der Bauvorlagen waren bzw. maßlich nicht genau festgelegt waren.

Bei Verwendung tragbarer Leitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges müssen die Standflächen zugänglich und zum Anleitern geeignet sein. Dies ist in der Regel der Fall, wenn natürliche oder künstlich geschaffene Flächen die Maße 2,50 m Tiefe x 3,00 m Breite zur Außenwand einhalten, eine Neigung von 5 v.H. entlang der Wand nicht überschreiten sowie ausreichend tragfähig und hindernisfrei sind.

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

§ 6 Absatz 1 Satz 2

Von Anlagen und Einrichtungen gehen in der Regel dann Wirkungen wie von Gebäuden aus, wenn sie sich in Bezug auf Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung auf das Nachbargrundstück auswirken können oder nicht mit § 3 Absatz 1 BbgBO im Einklang stehen.

Wirkungen wie von Gebäuden können zum Beispiel ausgehen von

- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind, wie Mauern, großflächigen Werbeanlagen, Behältern, Masten etc.,
- Terrassen, die höher als 1 m sind,
- Hundezwingern und Volieren.

Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel aus von offenen Pergolen, Freisitzen und Schwimmbecken, auch wenn diese aufgestellt und nicht eingelassen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung gehen bei Windkraftanlagen, insbesondere auch vom Rotor, Wirkungen wie von Gebäuden aus. Die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach § 6 Absatz 4 BbgBO.

§ 6 Absatz 4

Abstandsflächen von Windkraftanlagen



Bei der Ermittlung der Abstandsfläche einer Windkraftanlage ist zu beachten, dass die von ihrem Rotor bestrichene Fläche nicht von der Turmachse geschnitten wird, sondern in einem Abstand (Exzentrizität e) von der Turmachse entfernt liegt.

Wird das Maschinengehäuse (Gondel) im Vollkreis um die Turmachse gedreht, beschreiben die Rotorblattspitzen eine oben und unten abgeflachte Kugel.

Der Steigungswinkel α hängt von der geforderten Abstandsflächentiefe ab; bei einer Abstandsflächentiefe von $0,4 H$ beträgt er $68,20^\circ$.

Die im Steigungswinkel α an die von den Rotorblattspitzen bestrichene Kugel anzulegende Tangente berührt die Kugel oberhalb der Nabenhöhe HN ; folglich ist die für die Abstandsflächentiefe maßgebliche Höhe H größer als die Nabenhöhe HN .

Der Radius der Grundlinie der zylindrischen fiktiven Außenwand der Windkraftanlage ist kleiner als der Radius der Projektion der Kugel auf die (als waagrecht angenommene) Geländeoberfläche.

Siehe Anlage 1.

§ 6 Absatz 8 Nummer 1

Privilegiert sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte. Es muss sich gegenüber dem Hauptgebäude um funktional eigenständige Gebäude handeln. Eine Eigenständigkeit der Garage kann auch dann vorliegen, wenn Dächer vom angrenzenden Gebäude durchgehen oder zusätzlich zum Garagentor eine Verbindungstür vorhanden ist.

Voraussetzung für die Privilegierung ist, dass eine mittlere Wandhöhe von 3 m je Wand nicht überschritten wird. Dächer mit einer Dachneigung bis 45 Grad sind zulässig.

Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Abwägung der Interessen von Bauherrin oder Bauherr und Nachbarn) nur die grenznahe Wand zu betrachten. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich z. B. bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen.

Die Gebäudelänge darf je Grundstücksgrenze des Baugrundstücks 9 m und insgesamt bezogen auf alle Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks 15 m betragen. Die Gebäudelänge bemisst sich einschließlich der Dachüberstände.

Teil 3 – Bauliche Anlagen

Abschnitt 2 - Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle

§ 11 Absatz 2

Eine Abgrenzung durch einen Bauzaun ist erforderlich, wenn die Baustelle von öffentlichen Flächen zugänglich ist.

§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für den von diesen Maßnahmen betroffenen Bereich nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen. Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine als gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde. Die Form der Bescheinigung liegt grundsätzlich im Ermessen der für Kampfmittelfreiheit im Land zuständigen Stelle. Die für die Kampfmittelfreiheit zuständige Stelle kann in diesem Zusammenhang auch auf das gesamte Grundstück abstellen.

Im Baugenehmigungsverfahren oder Bauanzeigeverfahren behält sich die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe gemäß § 72 Absatz 7 BbgBO vor.

Kann der Nachweis der Kampfmittelfreiheit nicht vor Baubeginn erbracht werden, weil die notwendigen Untersuchungen im Erdreich erst während der Baumaßnahme durchgeführt werden können, so erteilt die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe unter der Auflage, dass die Durchführung der Baumaßnahme so lange durch Untersuchungen einer zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im Land zuständigen Stelle zu begleiten ist, bis der Nachweis der Kampfmittelfreiheit für die betreffende Fläche des Baugrundstücks erbracht und der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wurde.

§ 14 Brandschutz

Zur Erschließung eines Grundstücks gehört auch die Versorgung mit Löschwasser. § 14 BbgBO verpflichtet u.a. dazu, eine bauliche Anlage so zu errichten und instand zu halten, dass wirksame Löscharbeiten möglich sind. Grundsätzlich ist also eine Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Der Nachweis zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch die Erklärung der Gemeinde unter Nummer 10 im Formblatt „Stellungnahme der Gemeinde“. Die Wassermenge zur Brandbekämpfung ist nicht ausreichend, wenn das Vorhaben nach seiner Größe und Bedeutung den Rahmen der durch die Gemeinde sicherzustellenden angemessenen Löschwasserversorgung nach § 3 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) übersteigt. Als Arbeitshilfe für die Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dient das DVWG Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Der schlussendliche Nachweis zur Sicherung des Löschwasserbedarfes muss im Zuge eines Genehmigungsverfahrens durch die Bauherrin oder den Bauherrn bzw. durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser beigebracht werden.

§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

§ 15 Absatz 4

Die Verordnung aufgrund § 86 Absatz 3 Satz 1 Nummer 6 BbgBO ist die Brandenburgische Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV). Es sind die entsprechenden Nachweise (§ 12 Absätze 2 und 3 BbgBauVorIV) zur Einhaltung der Anforderungen an die Energieeinsparung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien zu erstellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Nachweise Bestandteil der Bauvorlagen (§ 1 Absatz 1 BbgBauVorIV) und müssen mit Baubeginn an der Baustelle vorliegen (§ 72 Absatz 10 BbgBO). Die Nachweise sind auf Verlangen der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Die Bauherrin oder der Bauherr bzw. die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat mit dem Antrag auf Baugenehmigung die Einhaltung der Anforderungen nach EnEV und EEWärmeG zu bescheinigen. Hierzu ist das von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichte Formular 02.1 (Baubeschreibung) zu verwenden.

Bei den Regelungen der Sonderbauten sind zusätzlich die Ausführungen zu § 51 Absatz 2 BbgBO der Entscheidungshilfe zu beachten.

Abschnitt 4 – Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer

§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

§ 26 Absatz 1

An dieser Stelle wird auf die weiterführenden Regelungen aus Anlage 3.1/5 zur Liste der Technischen Baubestimmungen des Landes Brandenburg verwiesen.

§ 26 Absatz 2

Der § 26 gibt die nach Landesrecht zu beachtenden Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen sowie die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen vor. Der Nachweis der Einhaltung der definierten Anforderungen erfolgt nach der Normenreihe DIN 4102 oder der Normenreihe DIN EN 13501. Nähere Erläuterungen sind der Liste der Technischen Baubestimmungen und der Bauregelliste A zu entnehmen.

§ 28 Außenwände

§ 28 Absatz 3

Bei Anbringung von Außenwandbekleidungen, wie z.B. Wärmedämmverbundsystemen, sind unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auch die weiterführenden Anforderungen (z.B. Verwendungen nichtbrennbarer Dämmung im Erdgeschoss sowie die Anordnung von Brandriegeln) aus der jeweiligen Allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (Verwendbarkeitsnachweis) zu beachten.

§ 28 Absatz 4

An dieser Stelle wird auf die weiterführenden Regelungen aus Anlage 2.6/4 zur Liste der Technischen Baubestimmungen des Landes Brandenburg verwiesen.

§ 29 Trennwände

§ 29 Absatz 1

Unter dem Begriff „raumabschließendes Bauteil“ versteht die BbgBO nur die Bauteile, die das brandschutztechnische Schutzziel des Absatzes 1 erfüllen müssen. „Raumabschließend“ ist abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch eine brandschutzrechtliche Funktionsbezeichnung, die durch § 29 Absatz 2 bis 4 BbgBO konkretisiert wird.

§ 29 Absatz 2 Nummer 2

Räume mit erhöhter Brandgefahr sind Räume, in denen auf Grund ihrer Nutzung ein beträchtliches Risiko der Entstehung und Ausbreitung eines Brandes besteht (zum Beispiel Lagerräume für Chemikalien, Farben, brennbare Flüssigkeiten). Das bloße Aufstellen und Betreiben von Kopiergeräten und Ähnlichem bzw. die Einrichtung von Archivräumen (z.B. Handarchive in Bürogebäuden) begründet diese Eigenschaft nicht.

§ 29 Absatz 4

In der BbgBO sowie in der Begründung zur Musterbauordnung (MBO - 11/2002, zuletzt geändert 10/2008) wird im Hinblick auf den Anschluss von Trennwänden nur Bezug auf die Bedachung und die Decke bzw. Rohdecke genommen. Die Dachkonstruktion wird an keiner Stelle direkt benannt. Allerdings wird in der Begründung zur MBO ausgeführt, dass durch die beschriebenen Maßnahmen ein „Überlaufen“ der Trennwand für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand ausgeschlossen werden soll. Schlussfolgernd müssen auch an die Dachkonstruktion höhere Anforderungen gestellt werden. Allerdings wird es als nicht sinnvoll erachtet, in jedem Fall die gesamte Dachkonstruktion in ihren tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteilen feuerhemmend auszubilden. Insbesondere der Raumabschluss ist dahingehend kritisch zu betrachten, da dies auch weiterführende Auswirkung auf den Einbau von Fensteröffnungen hätte. Aus der Sicht der obersten

Bauaufsicht genügt in Anlehnung an die Brandwandregelungen aus § 30 Absatz 5 Satz 1 BbgBO eine 0,50 m breite feuerhemmende Auskragung beidseits der Trennwand. Wobei die 0,50 m die Mindestbreite darstellt und insbesondere bei Zimmermannskonstruktionen die Lage der Sparren oder Balken maßgeblich ist. Zudem ist die Brandweiterleitung über durchlaufende Bauteile (z. B. Dachlatten, Pfetten) durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen (Schmelzpunkt > 1.000 °C) auszufüllen. Dies gilt auch für die Dachbereiche, wo die Trennwände nur bis zur Rohdecke (reine Deckenkonstruktion ohne zusätzliche abgehängte Decken oder Unterdecken bzw. weiterführender Deckenaufbauten) geführt werden. Allerdings müssen die weiterführenden tragenden und aussteifenden Elemente der raumabschließenden Rohdecke mindestens in der Feuerwiderstandsfähigkeit der Deckenkonstruktion ausgeführt werden.

§ 30 Brandwände

§ 30 Absatz 2

Bei einzelnen Sonderbautypen sowie Garagen sind folgende weitergehende Anforderungen zu beachten:

- § 5 und § 9 Absatz 1 der Brandenburgische Krankenhaus- und Pflegeheim-Bauverordnung (BbgKPBauV)
- Punkt 2.1 der Schulbau-Richtlinie (SchulbauR)
- § 6 der Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV)
- Punkt 5.8 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL)
- § 10 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV)

§ 30 Absatz 2 Nummer 1

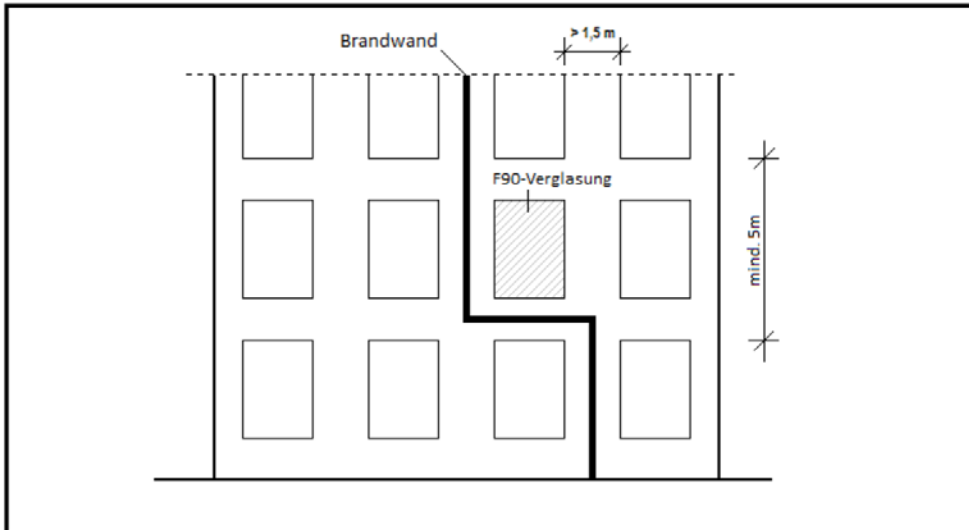
Bei genehmigungsfreien Vorhaben liegt die Verantwortung für die Umsetzung der Anforderungen der BbgBO bei der Bauherrin oder beim Bauherrn. So sind beispielsweise Brandwände als Gebäudeabschlusswand bei Nebengebäuden über 50 m³ gemäß § 30 Absatz 2 Nummer 1 erforderlich, auch wenn aufgrund § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a BbgBO das Gebäude bis 75 m³ genehmigungsfrei ist.

§ 30 Absatz 4

Werden Brandwände in Geschossen versetzt angeordnet, so muss auch der Brandüberschlag im Bereich der Außenwände / Fassade behindert werden. In den Bereichen des Versatzes sind nur nichtbrennbare Außenwandbekleidungen zulässig.

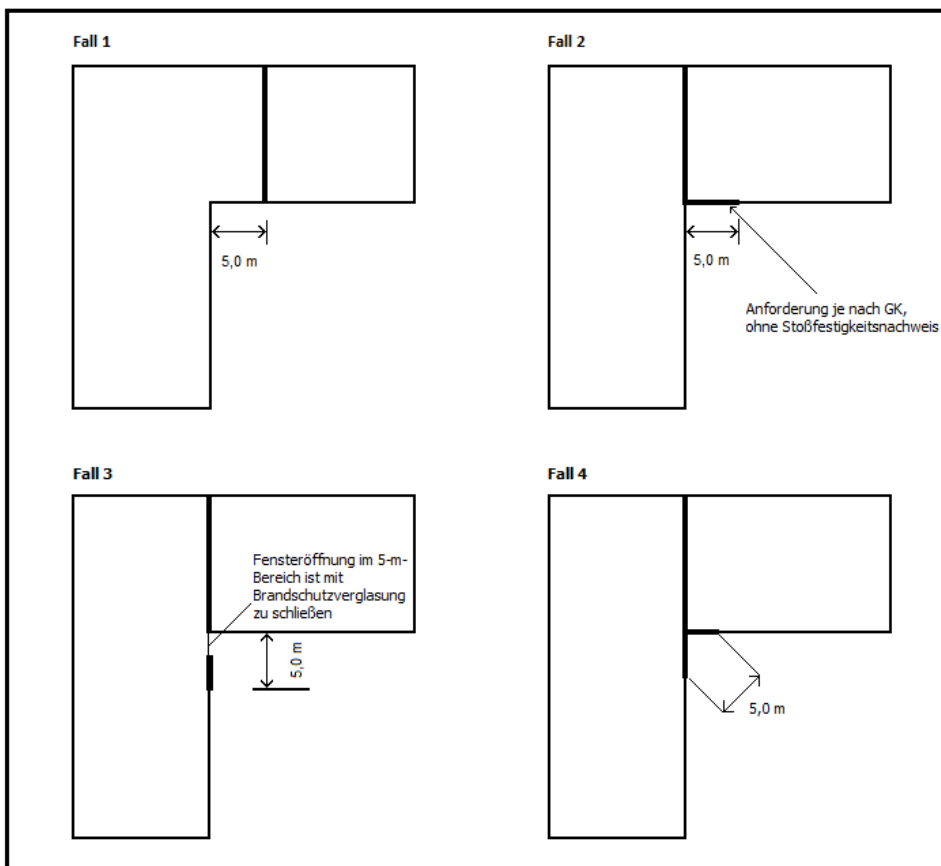
Der Brandüberschlag wird verhindert, wenn übereinander liegende Öffnungen mindestens 5,0 m auseinander liegen. Gleiches gilt auch, wenn übereinander liegende Fenster seitlich mindestens 1,50 m versetzt angeordnet sind.

Auch eine 1,50 m liegend auskragende feuerbeständige Deckenplatte oder eine 1,0 m hohe feuerbeständige Brüstung stellt eine ausreichende Verhinderung des Brandüberschlags sicher.



§ 30 Absatz 6

Bei inneren Ecken mit F 90-A Außenwänden ist das Mindestmaß von 5,0 m zwischen zwei Öffnungen zweier Brandabschnitte bei diagonaler Messung einzuhalten. Die nachfolgend dargestellten Anordnungen der Brandwand (Fall 1 - 4) verhindern den Feuerüberschlag im Gebäudeeckbereich gleichwertig.



Bei der Ausbildung von inneren Ecken bei Brandabschnittstrennungen im Sinne des § 30 Absatz 6 BbgBO sind die Anforderungen aus § 30 Absatz 7 Satz 1 BbgBO sinngemäß zu beachten.

§ 30 Absatz 7

Ein Mindestabstand zwischen Brandwand und Öffnungen in den Außenwänden ist nicht vorgeschrieben. Allerdings sollte in Anlehnung an die vorherigen Ausführungen zu § 30 Absatz 4 BbgBO auch hier ein Mindestabstand von mindestens 1,50 m gewahrt werden, um einer Brandausbreitung über nah beieinanderliegende Fenster- und Türöffnungen, insbesondere zu darüber liegenden Geschossen, vorzubeugen.

Brennbare Bauteile dürfen beidseitig bis an die Brandwand geführt, jedoch nicht über sie herübergeführt werden. Demzufolge muss der vertikale Brandriegel mindestens in der Stärke der Brandwand ausgebildet werden.

Wenn brennbare Bedachungen (z.B. Dachfolie oder Bitumendachbahn) über die Brandwand hinweggeführt werden, müssen im Brandwandbereich weitergehende Maßnahmen getroffen werden. Hierzu gehört z.B. eine mindestens 1 m breite Abdeckung der brennbaren Bedachung durch eine mindestens 5 cm dicke Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen (z. B. mit einer Grobkiesauflage 16/32) oder mittels mindestens 3 cm dicken Betonplatten, um ein Durchbrennen zu behindern. Hierfür muss jedoch eine entsprechende Abweichung nach § 67 oder Erleichterung nach § 51 BbgBO beschrieben und bauordnungsrechtlich bzw. von der Prüflingenieurin oder vom Prüflingenieur für Brandschutz zugelassen werden.

§ 30 Absatz 8

Die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe der Öffnungen ergibt sich aus der notwendigen inneren Erschließung der Gebäude. So darf eine Brandwand, die z.B. Verkaufsräume trennt, (grundsätzlich nur) die für den Kunden- und Warenverkehr benötigten Öffnungen haben. Für Öffnungen in Wänden anstelle von Brandwänden (Brandwandersatzwänden) gilt die Regelung entsprechend.

Sogenannte Feuerschutzvorhänge entsprechen nicht den geforderten feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen und können unter bestimmten Voraussetzungen allenfalls nach Zulassung einer Abweichung nach § 67 bzw. Erleichterung § 51 BbgBO, vorausgesetzt es handelt sich nicht um einen Rettungsweg, eingesetzt werden. Hierfür muss die Stromversorgung sichergestellt sein (Sicherheitsstromversorgung). Die Auslösung erfolgt über anlagenbezogene autarke Rauchmelder, Rauchschalter (nach DIN EN 54-7) oder über eine Ansteuerung einer ggf. vorhandenen Brandmeldeanlage.

Wird an einen Öffnungsabschluss die bauaufsichtliche Anforderung „selbstschließend“ gestellt, kann ein Offenhalten des Abschlusses mittels einer allgemein bauaufsichtlich zugelassenen Feststellanlage oder einem Freilauftürschließer realisiert werden; der Einsatz von Feststellanlagen oder Freilauftürschließern und damit das Offenhalten von Abschlüssen bedarf keiner bauaufsichtlichen Entscheidung. An die regelmäßig erforderliche Überprüfung und Wartung der Anlagen wird erinnert.

§ 30 Absatz 10

Auf die Ausbildung einer Brandwand bei Vorbauten kann verzichtet werden, wenn der seitliche Abstand zur Nachbargrenze der Ausladung des Vorbaus entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt. Diese Regelung kommt nur zum Tragen, wenn aufgrund einer Privilegierung aus § 6 Absatz 6 BbgBO eine Abstandsfläche nicht einzuhalten ist.

Offene Vorbauten wie z.B. Balkone haben keine Wände und sind daher von der Regelung nicht betroffen. Sie benötigen weder eine Brandwand, noch haben sie einen Abstand zur seitlich gelegenen Grundstücksgrenze

einzuhalten (siehe z.B. SächsOVG, 21.03.2002 – 1 BS 305/01). Seitlich angebrachte Sichtschutzelemente (wie auch Brüstungen, Umwehungen) gelten nicht als Wände im Sinne der BbgBO. Balkone, die im Außenbereich über eine Brandwand hinweg geführt werden, müssen einschließlich ihrer Umwehung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

§ 30 Absatz 11

Die entsprechende Anwendung der Absätze 8 und 9 bedeutet eine Verringerung der Anforderungen gemäß den Anforderungen an Brandwandersatzwände. Dies gilt neben Wänden auch für Decken, Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen und Abschlüsse von Öffnungen.

§ 31 Decken

§ 31 Absatz 1

Unter dem Begriff „raumabschließendes Bauteil“ versteht die BbgBO nur die Bauteile, die das brandschutztechnische Schutzziel des Absatzes 1 erfüllen müssen. „Raumabschließend“ ist abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch eine brandschutzrechtliche Funktionsbezeichnung, die durch § 31 Absatz 1 bis 3 BbgBO konkretisiert wird.

§ 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1

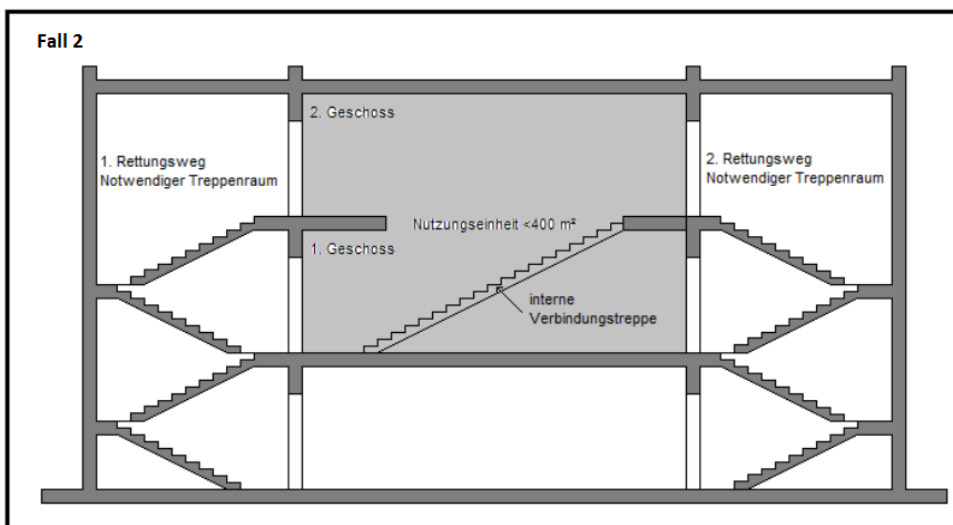
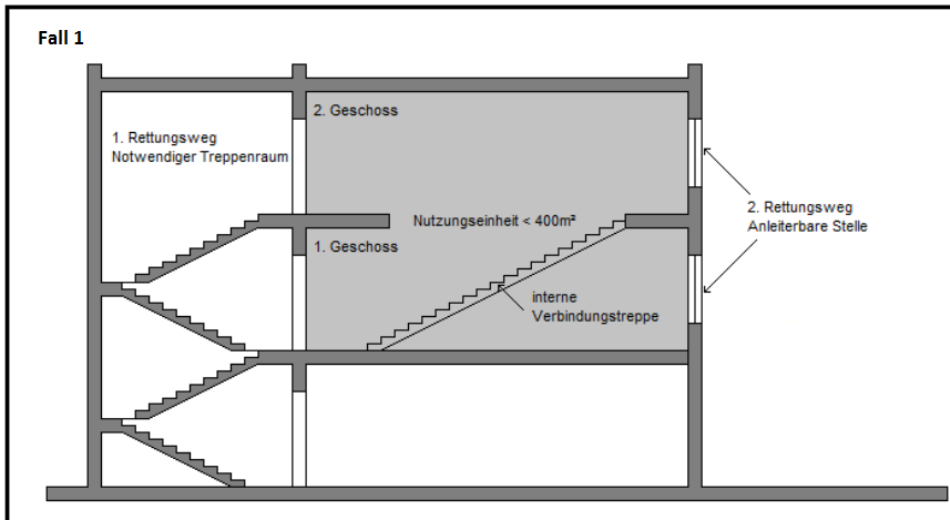
Hinsichtlich der Definition von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr wird an dieser Stelle auf die Erläuterungen zu § 29 Absatz 2 Nummer 2 BbgBO verwiesen.

§ 31 Absatz 4

Für die Flächendefinition der Quadratmeterangaben gilt, § 2 Absatz 3, Satz 3, Halbsatz 1 BbgBO. Dieser definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die BbgBO diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

§ 31 Absatz 4 Nummer 2

Bei Maisonettewohnungen oder anderen Nutzungen über zwei Geschosse, die insgesamt größer als 200 m² Bruttogrundfläche bis maximal 400 m² Bruttogrundfläche sind, müssen beide Geschosse an eine Treppe mit einem notwendigen Treppenraum angeschlossen sein. Zusätzlich sind in beiden Geschossen Stellen nachzuweisen, die mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreicht werden können (Fall 1). Gleichwertig zu den anleiterbaren Stellen ist die Anbindung an einen zweiten, notwendigen Treppenraum (Fall 2). In beiden Fällen werden keine Anforderungen an die interne Verbindungstreppe gestellt.



§ 32 Dächer

§ 32 Absatz 1

An dieser Stelle wird auf die weiterführenden Regelungen aus Anlage 3.1/2 zur Liste der Technischen Baubestimmungen des Landes Brandenburg verwiesen.

§ 32 Absatz 5

Dachterrassen aus Holzbelag können auf Stahlbetondecken ohne Bedenken zugelassen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Ein Abstand zu Brand- und Trennwänden von 1,25 m ist einzuhalten. Die verwendete Holzart muss über eine hohe Rohdichte („Hartholz“ mit einer Darrdichte von > 550 kg/m³) verfügen.

Abschnitt 5 - Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg

§ 33 Absatz 1

In einem zu ebener Erde liegenden Erdgeschoss kann auch ein Fenster mit ausreichender Größe als Rettungsweg genutzt werden, ohne dass ein Abweichungsantrag erforderlich ist.

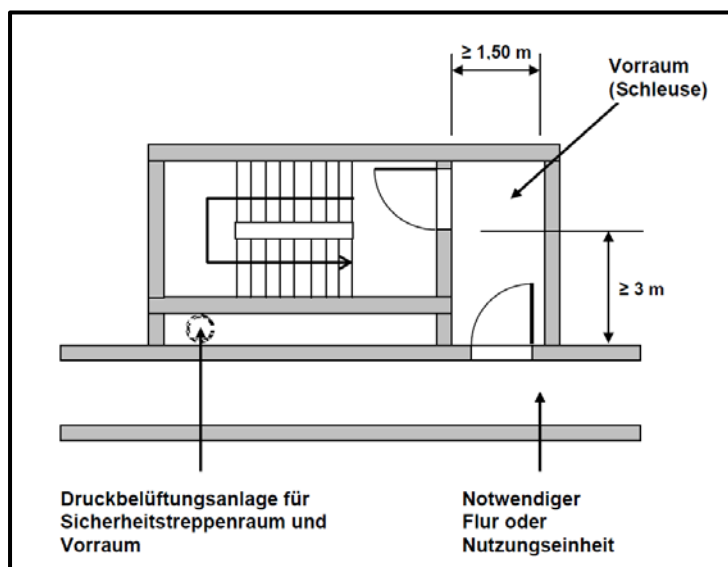
Im Bauordnungsrecht wird an Gebäuden grundsätzlich die Anforderung gestellt, dass zwei Rettungswege vorhanden sind (außer bei Vorhandensein eines Sicherheitstuppenraumes), so dass auch im Falle eines Brandereignisses die Schutzziele aus § 3 Absatz 1 und § 14 der BbgBO (öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit bzw. Rettung von Menschen und Tieren) gewahrt werden können. Inwieweit es sich hier insbesondere um bauliche Rettungswege handeln muss, wird unter Absatz 2 definiert. Demnach ist zu unterstellen, dass der Ausfall eines Rettungsweges (z.B. Ausgang ins Freie oder der notwendigen Treppenraum) bauaufsichtlich toleriert ist, solange die Rettung über den zweiten Rettungsweg (ein weiter Ausgang ins Freie oder notwendiger Treppenraum, eine Außentreppe bzw. eine anleiterbare Stelle) gesichert werden kann.

§ 33 Absatz 2

Ein Rettungsweg muss grundsätzlich die Selbst- und Fremdrettung ermöglichen. Festmontierte Notleitern, transportable Leitern (nicht von der Feuerwehr eingesetzte Leitern!), Rettungsschläuche oder Rutschen stellen keinen zweiten Rettungsweg im Sinne von § 33 BbgBO dar. Der Unterschied zu den Rettungsgeräten der Feuerwehr besteht darin, dass zu rettende Personen beim Umstieg vom Gebäude auf die Feuerwehrleiter Hilfestellung durch die Einsatzkräfte erhalten. Sonderlösungen, wie z.B. die festmontierte Notleiter, können nur in Einzelfällen, z. B. bei der Sanierung bestandsgeschützter Gebäude unter Berücksichtigung des darauf angewiesenen Personenkreises, als Abweichung nach § 67 bzw. Erleichterung nach § 51 zugelassen werden. Werden ortsfeste Notleitern als Rettungsweg verwendet, ist auf ihre sichere Benutzbarkeit entsprechend den Bestimmungen der DIN 14094 zu achten.

Die BbgBO sieht die Rettungswegführung über andere Nutzungseinheiten bzw. Brandabschnitte (analog zur IndBauRL) nicht vor. Allerdings kann in Ausnahmefällen bei Bestandsbauten eine derartige Führung des 2. Rettungsweges im Rahmen einer Abweichung nach § 67 bzw. Erleichterung nach § 51 BbgBO genehmigt werden, wenn nur ein Nutzer über beide angrenzenden Nutzungseinheiten bzw. Brandabschnitte verfügt und dieser Tatbestand (ein gemeinsamer Nutzer) zur Bedingung bei Erteilung der Abweichung bzw. Erleichterung erhoben und entsprechend im Baugenehmigungsbescheid verankert wird.

Für Sicherheitstuppenräume nach Satz 3 sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Hochhausrichtlinie entsprechend anzuwenden (siehe nachfolgende grafische Darstellung).



Allerdings können ggf. in Ausnahmefällen (z.B. im Bestand) Abweichungen nach § 67 bzw. Erleichterungen nach § 51 BbgBO genehmigt werden, wenn durch andere Lösungen gleichfalls den Schutzzielen aus § 3 Absatz 1 und § 14 BbgBO entsprochen werden kann.

§ 33 Absatz 3

Für die Feststellung, ob ein Gebäude oder eine Nutzungseinheit für eine größere Zahl von Personen geeignet ist, ist immer eine Prüfung im Einzelfall erforderlich, ob die Rettung der Personen in angemessener Zeit möglich ist. Die abschließende Entscheidung über die Gestattung der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr obliegt der zuständigen Brandschutzdienststelle. Auf das gesamte Gebäude ist abzustellen, wenn dieses nur eine Nutzungseinheit hat. Im Übrigen ist jede Nutzungseinheit gesondert zu betrachten.

§ 34 Treppen

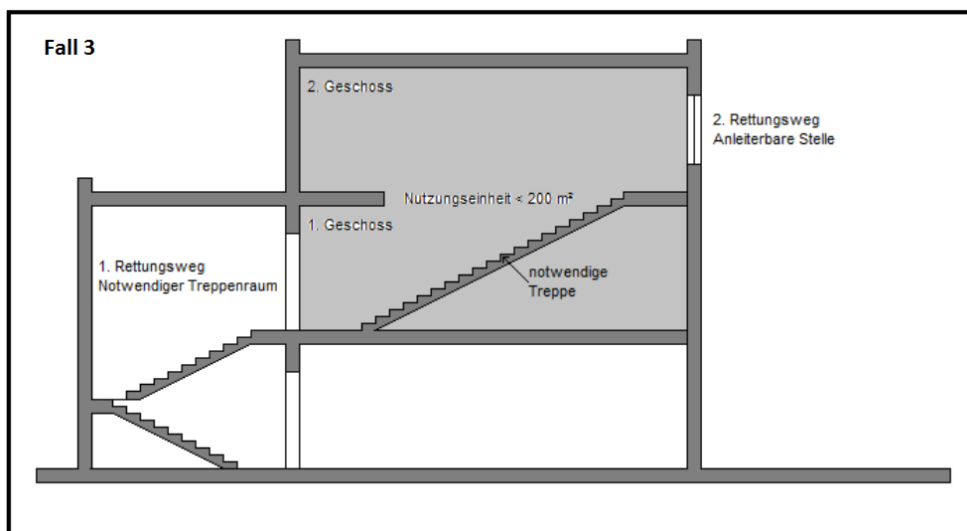
§ 34 Absatz 1

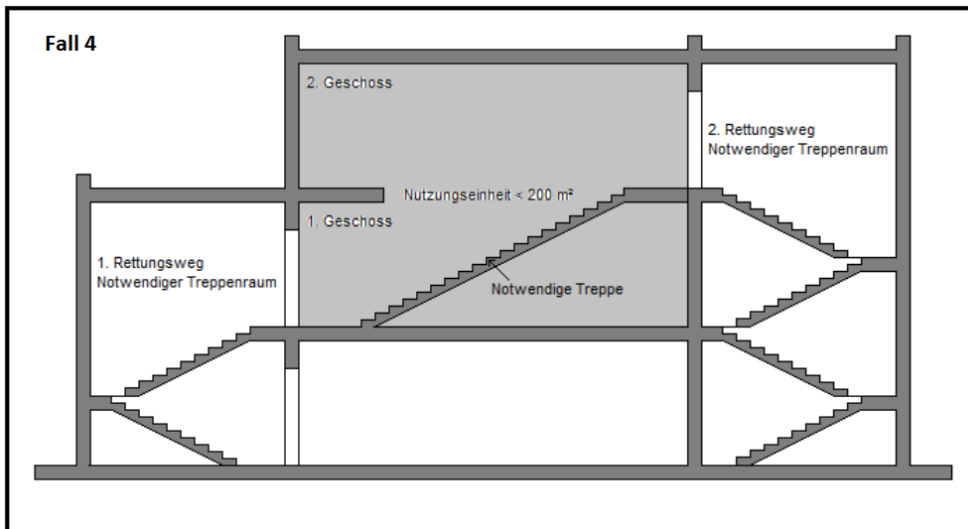
Gemäß Anlage 7.1/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) ist die DIN 18065 nicht eingeführt für Gebäude der Gebäudeklasse (GK) 1 und 2 mit nicht mehr als zwei Wohnungen und in Wohnungen.

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

§ 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2

Bei Maisonettewohnungen oder anderen Nutzungen über zwei Geschosse mit insgesamt nicht mehr als 200 m² Bruttogrundfläche reicht es aus, wenn ein Geschoss an eine Treppe mit einem notwendigen Treppenraum angeschlossen ist und das andere Geschoss über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle verfügt (Fall 3). Gleichwertig zur anleiterbaren Stelle ist die Anbindung an einen zweiten notwendigen Treppenraum (Fall 4). Damit sind die nach § 33 Absatz 1 BbgBO geforderten zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen umgesetzt. Die interne Verbindungstreppe zwischen den beiden Geschossen ist eine notwendige Treppe und muss die Anforderungen nach § 34 Absatz 4 BbgBO erfüllen. Die Ausbildung eines eigenen Treppenraumes ist nicht erforderlich (§ 33 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BbgBO).





An dieser Stelle wird auch nochmals auf die Erläuterungen zu § 31 Absatz 4 Nummer 2 und den dort definierten Fallgestaltungen 1 und 2 verwiesen.

§ 35 Absatz 5 Nummer 1

Fensterrahmen, Fußleisten, Türen und Türrahmen sowie Handläufe von Geländern gelten nicht als Einbauten; sie dürfen aus brennbaren Baustoffen bestehen. Auch bestehen gegen elektronische Anzeigevorrichtungen (z.B. Tür- bzw. Raumschilder sowie Flachbildschirme als Brandlast- und Rauchgas-optimierte Monitore) keine Bedenken, da diese an Wänden befestigt werden, deren Bekleidungen, Putze und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen. Dennoch muss ein diesbezüglicher Einsatz nutzungsspezifisch hinsichtlich der Art, Größe und Umfang der Ausrüstung sowie eine damit verbundene Risikobetrachtung im Brandschutznachweis abgehandelt werden.

§ 35 Absatz 6

Bezüglich erweiterter Regelungen zu „selbstschließenden“ Öffnungsabschlüssen wird an dieser Stelle auf die Erläuterungen zu § 30 Absatz 8 verwiesen.

§ 35 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2

Als rauchdicht und selbstschließend gelten Abschlüsse, wenn sie der DIN 18095 entsprechen.

§ 35 Absatz 6 Satz 1 Nummer 3

Türen zwischen notwendigen Treppenräumen und Nutzungseinheiten dürfen nach Absatz 6 Satz 2 keine lichtdurchlässigen Seitenteile und Oberlichte ohne Brandschutzqualifikation haben. Die Zulässigkeit lichtdurchlässiger Seitenteile und Oberlichte bezieht sich ausschließlich auf Feuerschutz- und Rauchabschlüsse. Wird an Stelle einer dicht- und selbstschließenden Tür eine feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Tür eingebaut, sind Seitenteile und Oberlichte in gleicher Brandschutzqualität bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.

Als dichtschießend gelten Abschlüsse mit stumpf eingeschlagenem oder gefälztem, formstabilen Türblatt und einer mindestens dreiseitig umlaufenden Dichtung. Verglasungen (als Verbundsicherheitsglas - VSG > 6 mm) in diesen Abschlüssen sind zulässig.

§ 35 Absatz 7

Entsprechend der Funktion als Rettungsweg ist für notwendige Treppenräume eine Beleuchtung erforderlich, um die notwendige Orientierung zu gewährleisten. Sind keine Fenster in notwendigen Treppenräumen ab einer

Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 BbgBO von mehr als 13 m vorhanden, ist zudem eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich. Die Beleuchtungsstärke in den Achsen der Rettungswege muss mindestens 1 Lux betragen.

§ 35 Absatz 8

Die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung werden in der Regel durch Fenster zum Öffnen und / oder, wenn nicht vorhanden, eine Rauchableitungsöffnung an oberster Stelle mit manueller Bedienung erfüllt. Fenster dienen der Belüftung, Belichtung sowie der Rauchableitung. In Verbindung mit der Rauchableitung dient die Ausgangstür aus dem notwendigen Treppenraum ins Freie als Zuluftöffnung. Das Öffnen der Rauchableitungsöffnung erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, da die Entrauchung des Treppenraums der Unterstützung wirksamer Löscharbeiten dient und damit gleichfalls den Schutzzielanforderungen des § 14 BbgBO unterliegen.

Im Zuge der Novellierung der BbgBO erfolgte die Anpassung an das Musterrecht, bei dem die Regelungen des § 35 Absatz 8 MBO grundsätzlich unter Aufhebung der Differenzierung zwischen außen- und innenliegenden Treppenräumen neu gefasst wurden. Der Satz 1 regelt die Grundanforderungen hinsichtlich der Belüftung und Rauchableitung. Der Satz 2 unterscheidet zwischen Treppenräumen mit und ohne Fenstern.

In Gebäuden bis zur Gebäudeklasse 4 werden die Grundanforderungen des Satzes 1 erfüllt, wenn nach Satz 2 Nr. 1 in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² vorhanden sind und geöffnet werden können (manuell offenbar). Dort wo keine Fenster vorhanden sind bzw. die Vorgaben aus Satz 2 Nr. 1 nicht erfüllt werden können, müssen Öffnungen zur Rauchableitung an oberster Stelle geschaffen werden. Nach Satz 3 erster Halbsatz müssen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5, trotz der Erfüllung der Vorgaben aus Satz 2 Nr. 1, grundsätzlich Öffnungen zur Rauchableitung an oberster Stelle vorhanden sein. Im zweiten Halbsatz des Satzes 3 wird zudem definiert, dass bei Treppenräumen ohne Fenster in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 noch weiterführende Maßnahmen (z.B. baulich bzw. anlagentechnisch) zur Sicherstellung der Grundanforderungen vorzusehen sind.

Notwendige Treppenräume ohne Fenster in der Gebäudeklasse 4 und 5:

Für diese Treppenräume können nach Satz 3 Halbsatz 2 im Einzelfall ggf. besondere Vorkehrungen notwendig werden, um eine Belüftung und Rauchableitung zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten sicherzustellen. Zusätzliche Maßnahmen können den Raucheintritt aus anschließenden Nutzungseinheiten begrenzen. Angesichts des vergleichbaren Risikoprofils notwendiger Treppenräume mit und ohne Fenster müssen zusätzliche Maßnahmen begründet und verhältnismäßig sein. In Abhängigkeit von der Gebäudenutzung, der Anzahl der Personen in den Nutzungseinheiten etc. und der weiteren brandschutztechnischen Ausstattung kommen z. B. folgende zusätzliche Maßnahmen in Betracht:

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 bis zu einer Höhe von 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 BbgBO
 - a) Der Treppenraum darf aus den Geschossen nur über einen Vorraum oder einen notwendigen Flur zugänglich sein. Der Vorraum darf weitere Öffnungen nur zu Aufzügen und zu Sanitärräumen haben. Im Übrigen hat er die Anforderungen an notwendige Flure zu erfüllen.
 - b) Ein Vorraum oder Flur ist nicht erforderlich, wenn zum Treppenraum feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen vorhanden sind.

Der Treppenraum muss grundsätzlich nach Absatz 8 über eine Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle verfügen. Allerdings muss die Öffnung zur Rauchableitung mit einer freien Öffnungsfläche von mindestens 1 m² nicht nur über Handauslösestellen bedienbar sein, sondern zusätzlich über Rauchmelder in Abhängigkeit von der Raumhöhe (je ca. 6 m Raumhöhe ein Melder, gleichmäßig angeordnet) verfügen, mindestens jedoch an oberster Stelle, um auch eine automatische Auslösung zu gewährleisten. Im Eingangsgeschoss muss eine Zuluftöffnung vorhanden sein, die mindestens die Größe der freien Öffnungsfläche der Öffnung im Dach aufweist. Dieses kann ggf. die Gebäudeeingangstür sein, die dann eine Feststelleinrichtung aufweisen muss.

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 mit einer Höhe von über 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 BbgBO

- c) Ein Vorraum oder Flur ist nicht erforderlich, wenn der Eintritt von Rauch in den Treppenraum durch Anlagen zur Erzeugung von Überdruck verhindert wird. Druckbelüftungsanlagen (auch Spüllüftung genannt) müssen so bemessen und beschaffen sein, dass die Luft auch bei geöffneten Türen zu dem vom Brand betroffenen Geschoss auch unter ungünstigen klimatischen Bedingungen entgegen der Fluchtrichtung strömt. Die Abströmgeschwindigkeit der Luft durch die geöffnete Tür des Treppenraums muss mindestens 2,0 m/s betragen. Die maximale Türöffnungskraft an den Türen darf höchstens 100 N betragen. Druckbelüftungsanlagen müssen durch die Brandmeldeanlage automatisch ausgelöst werden. Geeignete Abströmöffnungen sind vorzusehen. Die Anforderungen an notwendige Treppenräume ohne Fenster der GK 5 sind geringer als bei Sicherheitstreppe, da ein zweiter Rettungsweg zur Verfügung steht.

Sofern sicherheitstechnische Anlagen wie Druckbelüftungsanlagen baurechtlich gefordert werden, sind diese entsprechend der BbgSGPrüfV prüfpflichtig. Für alle Sicherheitseinrichtungen des Treppenraums ist eine Notstromversorgung vorzuhalten, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig innerhalb von 15 Sekunden einschaltet. Die Notstromversorgung ist für eine Betriebsdauer von mindestens 60 Minuten auszulegen.

In Satz 4 werden die Mindestgröße des freien Querschnittes für Öffnungen zur Rauchableitung an oberster Stelle sowie die Bedienung der Abschlüsse dieser Öffnungen geregelt. Die Begrifflichkeit „Öffnung zur Rauchableitung“ ergibt sich aus Satz 2 Nr. 2 und ist daher nicht pauschal auf alle notwendigen Treppenräume in den einzelnen Gebäudeklassen.

§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge

§ 36 Absatz 1 Nummer 3

Für die Flächendefinition der Quadratmeterangaben gilt, § 2 Satz 3 Halbsatz 1 BbgBO. Dieser definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die BbgBO diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser geläufig und durch die DIN 277 unterlegt.

§ 36 Absatz 3 Satz 1

Als rauchdicht und selbstschließend gelten Abschlüsse, wenn sie der DIN 18095 entsprechen.

§ 36 Absatz 4

An feststehende Verglasungen wie Lichtöffnungen in Innenwänden notwendiger Flure sind Anforderungen wie an Flurwände zu stellen. Dabei sind in der Regel feuerhemmende, strahlungsundurchlässige Verglasungen (F 30 nach DIN 4102 bzw. EI 30 nach DIN EN 13501) zu verwenden. Feuerhemmende, strahlungsdurchlässige Verglasungen (G 30 nach DIN 4102 bzw. E 30 nach DIN EN 13501) in Trennwänden von notwendigen Fluren sind mit entsprechender Abweichung nach § 67 oder Erleichterung nach § 51 BbgBO zulässig, wenn sie mit der Unterkante mindestens 1,80 m über dem Fußboden angeordnet sind.

In den Wänden notwendiger Flure sind Türen in Hinblick auf die Brandschutzanforderungen privilegiert. Die Privilegierung erstreckt sich auch auf Türen, die im Seitenteil mit einer Glasfüllung oder mit einem Oberlicht ausgestattet sind, bis zu einer maximalen Gesamttürbreite von 1,50 m (lichtes Maß Türrahmen). Die Verglasung muss als Verbundsicherheitsglas (VSG) > 6 mm oder als Drahtglas > 7 mm ausgeführt werden. Zudem müssen die v.g. Verglasungen sowie das Türblatt innerhalb eines Türrahmens (als ein Element / Öffnungsabschluss) angeordnet sein. Alle anderen Verglasungen in notwendigen Flurwänden müssen

entsprechend der o.g. Anforderungen (F30 / EI 30 oder G30 / E 30, ab 1,80 m UK Verglasung) ausgebildet sein. Im Kellergeschoss, zu Lagerräumen und zu Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr ist die Privilegierung von Türen ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Definition von dichtschießenden Abschlüssen wird an dieser Stelle auf die Erläuterungen zu § 35 Absatz 6 Nummer 3 BbgBO verwiesen.

§ 36 Absatz 5

An die Wände und Brüstungen offener Gänge („Laubengänge“) werden dieselben Anforderungen wie an notwendige Flure gestellt. Lediglich die Fenster in der Außenwand der Nutzung sind ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m ohne Anforderungen zulässig. Die Öffnung oberhalb der Brüstung darf nur soweit geschlossen werden, dass Belichtung und Belüftung der angrenzenden Räume nicht beeinträchtigt werden und Rauch ungehindert abziehen kann. Die v.g. Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Fläche der geschlossenen Teile 30 % und die Einzelbreite der geschlossenen Elemente 2,0 m nicht überschreitet. Weitere Einschränkungen der Öffnung oberhalb der Brüstung von offenen Gängen müssen begründet und im Rahmen einer Abweichung nach § 67 bzw. Erleichterung nach § 51 bauordnungsrechtlich beschieden werden.

Werden die offenen Gänge nachträglich (z.B. bei energetischen Sanierungen) ohne genehmigte Abweichung bzw. Erleichterung gegenüber den v.g. Vorgaben geschlossen, werden die offenen Gänge zu notwendigen Fluren und die bisher außenliegenden Fenster verlieren ihre Privilegierung. Die Fenster sind dann entsprechend den Anforderungen an notwendige Flure mit feststehenden F30-Verglasungen auszustatten und die Flure ggf. nach Absatz 3 in Rauchabschnitte zu unterteilen.

§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

§ 37 Absatz 3

Bei barrierefreien Wohnungen nach § 50 BbgBO sind die entsprechenden technischen Regeln aus der Liste der technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen.

§ 37 Absatz 5

Im Brandfall muss sichergestellt sein, dass Personen sich gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können, die Umsetzbarkeit der eigentlichen Rettungsmaßnahmen und die Sicherung des Angriffsweges für die Einsatzkräfte der Feuerwehr gesichert ist. Daher ist der Betrieb von elektrisch betriebenen Rollläden und Verdunkelungsvorhängen bei Fenstern und Türen die als Rettungsweg dienen, auch im Brandfall sicherzustellen. Die Rollläden und Verdunkelungsvorhänge müssen mechanisch (z.B. Handkurbel, Zugsysteme bzw. Notraffungen) zu öffnen sein. Hierbei ist zu beachten, dass die zur Betätigung erforderlichen Mechanismen / Bauteile dauerhaft erreichbar und benutzbar sein müssen. Wenn eine mechanische Lösung nicht in Betracht kommt, müssen Rollläden über eine gesicherte akkubetriebene Steuerung verfügen, mit der sie bei einem Stromausfall hochfahrbar sind (analog zu 24 V-Anlagen zur Rauchableitung nach § 35 Absatz 8 BbgBO). Bei Vorhandensein einer automatischen Brandmeldeanlage nach DIN VDE 0833 und DIN 14675 kann die automatische Öffnung der Rollläden und Verdunkelungsvorhänge auch mittels einer Brandfallsteuerung gesichert werden. In jedem Fall muss der freie lichte Querschnitt von mindestens 0,90 m x 1,20 m gesichert werden.

Bei der Planung müssen Fenster, die als Rettungswege dienen, ein stehendes Öffnungsformat (mindestens 0,90 m x 1,20 m) aufweisen. In der Begründung zur BbgBO heißt es konkret, dass „unter Berücksichtigung der Verwendung der in den technischen Regeln üblichen Maßangaben „Breite x Höhe“ (so u.a. die DIN 4172 und ehemals DIN 18050) die Rettungsfenster als hochformatige Fenster auszubilden sind. Die erforderliche Größe muss tatsächlich zur Verfügung stehen und darf nicht durch Fensterunterteilungen eingeschränkt werden“. Allerdings kann im Einzelfall auch in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle von den Regelungen

abgewichen werden, wenn gegen die sichere Benutzbarkeit des Rettungs- und Angriffsweges keine Bedenken bestehen. Insbesondere im Erdgeschoss sind Abweichungen von der Vorgabe denkbar, da der Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr ggf. nicht erforderlich ist.

§ 38 Umwehungen

§ 38 Absatz 1

In öffentlich zugänglichen Gebäuden, wie Hotels, Schulen oder Verwaltungsgebäuden, sowie in Gebäuden, in denen regelmäßig mit der Anwesenheit von kleinen Kindern gerechnet werden muss, wie Kindergärten oder Mehrfamilienhäusern, ist die Umwehrung so auszuführen, dass eine Leiterwirkung nicht möglich ist.

§ 38 Absatz 3

Die Höhe der Brüstung ist i. d. R. von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen. Befinden sich vor der Fensterbrüstung Bauteile, wie Leitungsschächte oder Lüftungskanäle, die zum Daraufsteigen geeignet sind, ist von der Oberkante dieser Bauteile zu messen.

Abschnitt 6 - Technische Gebäudeausrüstung

§ 39 Aufzüge

Bei der Planung von Aufzügen sind die Anforderungen aus der DIN EN 81- Teil 73 („Verhalten von Aufzügen im Brandfall“) zu berücksichtigen.

§ 39 Absatz 1 Nummer 1

Aufzüge und deren ggf. vorhandene Fahrschächte werden als bauordnungsrechtlich definierte Bestandteile der technischen Gebäudeausrüstung einer baulichen Anlage betrachtet und nicht als Einbauten nach § 35 Absatz 5 BbgBO. Notwendige Treppenräume nach § 35 BbgBO sind nie völlig frei von Brandlasten und Zündquellen. Dennoch werden in der BbgBO und den LTB bauordnungsrechtliche Anforderungen definiert, welche insbesondere im Bereich der notwendigen Treppenräume einer Brandentstehung und -ausbreitung vorbeugen sollen. Da Aufzüge dennoch sicher umkleidet sein müssen, gelten hier im Bereich von notwendigen Treppenräumen die Vorgaben aus § 35 Absatz 5 BbgBO. Im Bereich der Treppenräume werden nur die Leitungsanlagen und technischen Ausrüstungen vorgesehen, die für den sicheren Betrieb des Aufzuges erforderlich sind. In der Begründung zur BbgBO (Landtag Brandenburg – 6. Wahlperiode, Drucksache 6/3268, Gesetzentwurf der Landesregierung, Gesetz zur Novellierung der BbgBO und zur Änderung des LImSchG; ausgegeben am 04.01.2016) heißt es, dass erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr für den Treppenraum zu erwarten ist.

§ 39 Absatz 3

Liegt ein Aufzug innerhalb eines notwendigen Treppenraums, genügt eine gemeinsame Öffnung zur Rauchableitung im Treppenraum. Hier gelten die Mindestanforderungen aus § 35 Absatz 8 BbgBO. Es ist eine Lüftungsöffnung aus dem Aufzugsschacht zum Treppenraum (unterhalb der obersten Decke) vorzusehen, der die lichten Mindestquerschnittsflächen nach Absatz 3 erfüllen muss. Die Anforderungen an die Fahrschachtüren gemäß der DIN 18091 im Hinblick auf die Rauchdichtigkeit können sinngemäß entfallen. Um im Brandfall eine selbsttätige Öffnung der gemeinsamen Öffnung zur Rauchableitung zu ermöglichen, müssen

Rauchmelder in Abhängigkeit von der Raumhöhe, mindestens jedoch einer an oberster Stelle, installiert werden.

§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und Installationaskanäle

Weiterführende Anforderungen sind aus der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Leitungsanlagenrichtlinie - LAR) als Regel der Technik, die durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg als Technische Baubestimmungen eingeführt wurde, zu entnehmen. Hilfsweise können hier auch die Erläuterungen aus dem Kommentar mit Anwendungsempfehlungen und Praxisbeispielen zu der Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (M-LAR), Muster-Systemböden-Richtlinie (MSysBöR) und dem Muster einer Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (MEltBauVO) [4. komplett überarbeitete Auflage 2011; Autoren: Dipl.-Ing. Manfred Lippe, Prof. Dr. Ing. Jürgen Wesche, Dipl.-Ing. Dieter Rosenwirth und Dr. Jörg Reintsema] herangezogen werden.

§ 41 Lüftungsanlagen

Weiterführende Anforderungen sind aus der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagen-Richtlinie LüAR) als Regel der Technik, die durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg als Technische Baubestimmungen eingeführt wurde, zu entnehmen. Hilfsweise können hier auch die Erläuterungen aus dem Kommentar mit Anwendungsempfehlungen und Praxisbeispielen zur Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie (M-LüAR) [2. aktualisierte Auflage 2016; Autoren: Dipl.-Ing. Manfred Lippe, Dipl.-Ing. Knut Czepuck, Dipl.-Ing. Johann Esser und Dipl.-Ing. Peter Vogelsang] herangezogen werden.

§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Brandenburgischen Feuerungsverordnung (BbgFeuV), der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV).

§ 46 Blitzschutzanlagen

Blitzschutzanlagen können erforderlich sein bei Anlagen, die ihre Umgebung überragen, die von zahlreichen Personen genutzt werden, die keine Bedachung haben oder bei der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr.

Das Erfordernis einer Blitzschutzanlage ist durch eine Blitzschutzanalyse zu dokumentieren. Die Blitzschutzanlage muss den technischen Anforderungen der DIN EN 62305 (VDE 0185-305) in der geltenden Fassung entsprechen. Die Prüfung der Blitzschutzanlage erfolgt zur Nutzungsaufnahme durch einen Sachkundigen.

Abschnitt 7 – Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 47 Aufenthaltsräume

Zur Definition von Aufenthaltsräumen vgl. § 2 Absatz 5 BbgBO. Die Anforderungen beschränken sich auf Raumhöhe, Belichtung und Belüftung.

§ 47 Absatz 1

Besondere Anforderungen an Aufenthaltsräume in Kellergeschossen werden nicht gestellt, da die für alle Aufenthaltsräume geltenden Mindestanforderungen ausreichend sind. In Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 sowie grundsätzlich in Dachgeschossen muss die lichte Raumhöhe so gestaltet werden, dass eine Wohnnutzung sowie weiterführende Nutzung, die als Regelbau gemäß BbgBO eingestuft werden, gewährleistet werden können. Somit muss in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung eine lichte Mindesthöhe von 2 m

gewährleistet werden. Insbesondere bei barrierefreien Wohnungen und sonstigen Nutzungen, wo die Barrierefreiheit gesichert werden muss, sind weiterführend die Vorgaben aus § 50 sowie der DIN 18040 als technische Regel aus der Liste der technischen Baubestimmungen (z.B. lichten Durchgangshöhe an Türen von 2,05 m) einzuhalten. Demnach ergibt sich aus bautechnischen Gründen eine höhere lichte Mindesthöhe als die nach der Wohnflächenverordnung geforderten 2 m. Darüber hinaus müssen bei Arbeitsstätten auch die weiterführenden Anforderungen aus der Arbeitsstättenrichtlinie ASR A1.2 - Raumabmessungen und Bewegungsflächen - bei der Planung berücksichtigt werden. Somit muss nach der ASR A1.2 Punkt 6 Absatz 2 bei Räumen bis zu einer Grundfläche von 50 m² eine lichte Mindesthöhe von 2,50 m nachgewiesen werden. Hiervon darf nur auf das nach Landesbaurecht zulässige Maß der lichten Höhe abgewichen werden, wenn in den Räumen überwiegend leichte oder sitzende Tätigkeiten ausgeübt werden und dies mit der Nutzung der Arbeitsräume vereinbar ist (dies setzt eine entsprechende Begutachtung voraus). Die lichte Raumhöhe ist grundsätzlich der Abstand der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Unterkante der fertigen Decke. Einzelne Bauteile, wie Balken oder Unterzüge schränken die sonst eingehaltene lichte Höhe nicht ein. Dies gilt jedoch nicht, wenn z. B. die gesamten Sparren oder Deckenbalken bzw. Galerien die erforderliche lichte Raumhöhe unterschreiten.

Galerien im Luftraum von Dachgeschossen sind nur dann Aufenthaltsräume, wenn sie objektiv dazu geeignet sind. Dazu zählt auch eine gewisse Größe von mindestens 12 m² (VGH Baden-Württemberg, 12.05.1982 – 3 S 1689/81).

§ 47 Absatz 2 Satz 2

Die Regelung zur Fenstergröße dient ausschließlich der Sicherstellung der Beleuchtung und Belüftung. Die unter dem Gesichtspunkt der Rettung von Personen erforderlichen Maße von Fenstern sind in § 37 Absatz 5 BbgBO geregelt. Bei der Bemessung der Netto-Grundfläche des Raumes ist die DIN 277 zu Grunde zu legen. Die Grundfläche von Vorbauten und Loggien ist nur in die Grundfläche einzubeziehen, wenn diese verglast sind. Da auf das Rohbaumaß abzustellen ist, sind die Fensterrahmen nicht einzurechnen.

§ 48 Wohnungen

§ 48 Absatz 1

Auf die Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen als technische Regel der Liste der Technischen Baubestimmungen des Landes Brandenburg wird hingewiesen.

§ 48 Absatz 2

Die Größe des Abstellraums richtet sich nach der Art und Größe der Wohnung. Die in § 49 Absatz 4 Satz 3 BbgBO 1994 bzw. BbgBO 1998 genannte Größe (6 m², davon mindestens 1 m² innerhalb der Wohnung) kann allenfalls als Orientierungswert für Wohnungen herangezogen werden. Anstelle eines (abgeschlossenen) Abstellraumes kann auch eine durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (z.B. Trennwandsysteme aus Gitter, Stahllamellen bzw. Lochbleche) abgetrennte Abstellfläche vorgesehen werden.

Die Forderung nach Abstellräumen für Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder beschränkt sich auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Leicht erreichbar und gut zugänglich sind sie in der Regel dann, wenn sie zu ebener Erde oder im Keller angeordnet sind. Die Abstellräume können auch in Nebengebäuden außerhalb der Wohngebäude bzw. als Gemeinschaftsanlage für mehrere benachbarte Gebäude hergestellt werden.

§ 48 Absatz 4

Rauchwarnmelder stellen eine Maßnahme zur Nutzungssicherheit der Wohnungen, insbesondere während der Nachtruhe, dar. Sie dienen ausschließlich dem Schutz der Personen in der vom Brand betroffenen Wohnung. Rauchwarnmelder (nach DIN EN 14604) sind nach Herstellerangaben an der Zimmerdecke möglichst mittig im Raum zu installieren. In besonderen Fällen kann auch mehr als ein Rauchmelder erforderlich sein, um eine Rauchdetektion in vertretbarem Zeitrahmen sicherzustellen. Hinweise zur Anordnung von Rauchwarnmeldern enthalten die DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung – Einbau, Betrieb und Instandhaltung“ in der geltenden Fassung sowie die Einbauanweisungen der Hersteller. Die Rauchwarnmelder können nach DIN 14676 als Einzelrauchwarnmelder, miteinander vernetzt (innerhalb einer Nutzungseinheit) und / oder mit Anschluss an einer Warneinrichtung betrieben werden.

Rauchwarnmelder dienen nicht zur Kompensation von Abweichungen oder Erleichterungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen und unterliegen nicht der Prüfpflicht nach der BbgSGPrüfV.

Verantwortlich für den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern ist wie bei allen anderen Anforderungen des Bauordnungsrechts nach § 52 BbgBO die Bauherrin oder der Bauherr bzw. die Eigentümer der Wohnungen. Unbenommen bleiben vertragliche Regelungen zwischen Vermietern und Mietern zur Erhaltung der Betriebsbereitschaft.

Bei der Errichtung von Wohnungen ist die Einhaltung der Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in den Bauvorlagen darzulegen (Baubeschreibung – Formular 2.1). Wochenendhäuser, Ferienhäuser und Ferienwohnungen unterfallen nicht der Pflicht, weil es dabei sich nicht um Wohnungen i.S.d. § 48 BbgBO handelt.

Bei der Bereitstellung von barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen (ggf. Menschen mit sensorischen Einschränkungen) sollten bei der Planung auch die weiterführenden Hinweise aus Punkt 4.4.1 der DIN 18040-2 sowie der entsprechende Verweis auf den Punkt 4.4 der DIN 18040-1 im Hinblick auf die Themen Warnen / Orientieren / Informieren / Leiten Berücksichtigung finden. Dabei geht es insbesondere um die Vermittlung von wichtigen Informationen, wie Brandalarmen, im Zwei-Sinne-Prinzip (nicht nur akustisches sondern z.B. auch optisches Signal).

Um den Verwaltungsaufwand für die neue Anforderung möglichst gering zu halten, soll keine behördliche Prüfpflicht und auch kein bußgeldbewehrter Ordnungswidrigkeiten-Tatbestand eingeführt werden.

§ 50 Barrierefreies Bauen

§ 50 BbgBO stellt materielle Anforderungen, die über § 59 BbgBO nicht nur für die Errichtung, sondern auch für die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen erhoben werden können.

Bereiche, die vom geplanten Eingriff nicht betroffen sind, stehen grundsätzlich unter Bestandsschutz. Sind allerdings wesentliche Änderungen geplant, kann gemäß § 81 Absatz 2 BbgBO auch für nicht unmittelbar berührte Teile der baulichen Anlage gefordert werden, dass sie mit der BbgBO oder den aufgrund der BbgBO erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden – dies allerdings unter den in Nummer 1 und 2 aufgeführten strengen Voraussetzungen.

Der Umfang der erforderlichen Verwirklichung der Barrierefreiheit hängt davon ab, ob der Eingriff das gesamte Gebäude betrifft – wie zum Beispiel bei einer Nutzungsänderung des gesamten Gebäudes - oder ob der Eingriff in das Gebäude isoliert zu betrachten ist – wie zum Beispiel beim Anbau von Balkonen, oder beim Hinzufügen einer einzelnen Wohneinheit im Dachgeschoss. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

§ 50 Absatz 1

Der Umfang der bei Umnutzung bzw. Umbau eines Gebäudes zu erreichenden Barrierefreiheit von Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BbgBO hängt vom Umfang des geplanten Eingriffs ab.

- Umnutzung / Umbau ganzer Gebäude:

Bei Umnutzung eines gesamten Gebäudes (z. B. vom Bürogebäude zum Wohngebäude) ist § 50 Absatz 1 BbgBO grundsätzlich vollständig einzuhalten.

- Umnutzung / Umbau von Gebäudeteilen:

Vor allem von der Lage des umzunutzenden Bereiches im Gebäude kann es im Einzelfall abhängen, ob die Einhaltung des § 50 Absatz 1 BbgBO verlangt werden kann – hier zwei Beispiele:

- Soll eine im (barrierefrei erreichbaren) EG eines Gebäudes mit nicht barrierefreien Wohnungen gelegene Gewerbefläche ebenfalls zu einer oder mehreren Wohnungen umgebaut werden, kann verlangt werden, dass die neuen Wohnungen in der Regel dem § 50 Absatz 1 BbgBO entsprechen.
- Soll eine in einem oberen Geschoss eines Gebäudes mit nicht barrierefreien Wohnungen gelegene Gewerbefläche ebenfalls zu einer oder mehreren Wohnungen umgebaut werden, kann es im Einzelfall unverhältnismäßig sein, die neuen Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BbgBO herzustellen – zumindest dann, wenn das Gebäude keinen behindertengerechten Aufzug hat bzw. zu dem Vorhaben nicht der Einbau eines behindertengerechten Aufzugs gehört. Auch die nicht zum Vorhaben gehörende Anpassung vorhandener Wohnungen im (möglicherweise barrierefrei erreichbaren) EG an § 50 Absatz 1 BbgBO kann nicht verlangt werden.

Das Gleiche kann für den Einbau zusätzlicher Wohnungen im Dachgeschoss bzw. die Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Aufstockung gelten.

- Umbau von Wohnungen:

Sind lediglich isoliert zu betrachtende Eingriffe in nicht barrierefreie Wohnungen (z. B. Bad- oder Küchenerneuerung, Anbau von Balkonen) beabsichtigt, kann grundsätzlich nicht gefordert werden, mit einer oder mehreren Wohnungen dem § 50 Absatz 1 BbgBO zu entsprechen.

§ 50 Absatz 2

Die in § 50 Absatz 2 BbgBO aufgeführten baulichen Anlagen müssen auf ganzer Fläche der DIN 18040-1 in dem als Technische Baubestimmung eingeführten Umfang entsprechen. Vorhandene derartige bauliche Anlagen stehen auch mit nicht barrierefreien Teilen grundsätzlich unter Bestandsschutz. Beim Umbau nicht barrierefreier Teile sind diese grundsätzlich barrierefrei herzustellen.

§ 50 Absatz 3

Vorhandene öffentlich zugängliche bauliche Anlagen stehen unter Bestandsschutz, auch wenn Teile, die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienen, nicht barrierefrei sind. Beim Umbau nicht barrierefreier Teile sind diese grundsätzlich barrierefrei herzustellen.

§ 51 Sonderbauten

Die Begriffsdefinition für Sonderbauten erfolgt in § 2 Abs. 4 BbgBO.

§ 51 Absatz 1

Erleichterungen nach dieser Vorschrift sind keine Abweichungen im Sinne des § 67 BbgBO. Sie sind in der Baugenehmigung zu benennen und zu begründen, soweit sie nicht in den Bauvorlagen dargestellt sind.

Für die Beurteilung der Sonderbauten ist regelmäßig nach § 11 Absatz 2 BbgBauVorIV ein Brandschutznachweis bzw. -konzept vorzulegen. Der bautechnische Nachweis nach § 66 Absatz 1 soll den Empfehlungen der vfdb-Richtlinie 01-01:2008-04 einschließlich der Ergänzung S1:2012-11 entsprechen.

Soweit sich das Erfordernis der sicherheitstechnische Gebäudeausrüstungen nicht bereits aus einer Sonderbauverordnung ergibt, aber im Einzelfall gefordert wird, ist auch die wiederkehrende Prüfung der sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstung in der Baugenehmigung anzuordnen.

Bei Sonderbauten i.S.d. § 2 Abs. 4 BbgBO, die die Schwelle zur Anwendung der jeweiligen Sonderbauverordnung nicht erreichen, können Sonderbauverordnungen für die nach § 51 zu treffenden Entscheidungen als Anhaltspunkt herangezogen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Gebäude eben nicht der Sonderbauverordnung unterliegen. Erhöhte Anforderungen nach den Sonderbauten stellen daher regelmäßig die Obergrenze dar.

§ 51 Absatz 2

Im Bereich der Sonderbauten sind besondere Vorschriften zu beachten. Zur Prüfung der Einhaltung der Anforderungen an Gebäude nach dem Energieeinsparrecht (EnEV) sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien (EEWärmeG) sind beim Neubau Prüfsachverständige für energetische Gebäudeplanung einzubeziehen. Die Prüfsachverständigen bescheinigen bei Sonderbauten die Richtigkeit der entsprechenden Nachweise auf Grundlage der Brandenburgischen Prüfsachverständigenverordnung (BbgPrüfSV). Hierzu sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Formulare zu verwenden.

Die Prüfsachverständigen werden nachfolgend tätig:

1.) Planung:

- Prüfung der energetischen Nachweise (Einhaltung der Anforderungen gemäß EnEV); Erfüllung Nutzung erneuerbarer Energien (EEWärmeG).
- Bestätigung über die Richtigkeit und Vollständigkeit der energetischen Nachweise / Erfüllung Nutzung erneuerbarer Energien. Die Bescheinigung (Formular 08.3) ist der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn (§ 15 Absatz 4, § 51 Absatz 2 BbgBO i.V.m. § 1 Absatz 3 BbgBauVorIV) vorzulegen.

2.) Zur Nutzungsaufnahme:

- Prüfung der Bauausführung und der Energiebedarfsausweise auf Vollständigkeit und Richtigkeit.
- Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den geprüften energetischen Nachweisen / Erfüllung Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Übereinstimmung des Energieausweises mit den geprüften energetischen Nachweisen. Die Bescheinigung (Formular 10.4) ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung gemäß § 83 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 BbgBO der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Um das von der EU-Richtlinie geforderte Vier-Augen-Prinzip einer unabhängigen Kontrolle zu gewährleisten, erfolgt die Prüfung und Bescheinigung auch dann, wenn die Nachweise selbst durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung erstellt wurden.

Neben den Anforderungen an den Neubau stellt die EnEV auch Anforderungen an bestehende Gebäude und Anlagen. Zum einen bei einer Änderung von Außenbauteilen und zum anderen bei Erweiterung und Ausbau. Bei der Erfüllung der Anforderungen besteht eine Wahlfreiheit zwischen der Erfüllung von Bauteilanforderungen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 3 EnEV) und der Einhaltung bestimmter Höchstwerte für das gesamte geänderte Gebäude, der sogenannten 140 %-Regel (§ 9 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 EnEV).

Bei der Erfüllung der Anforderungen nach § 9 Absatz 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 3 EnEV (Änderung von Gebäuden) ist keine Prüfung durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung erforderlich. In diesem Fall sieht die EnEV im § 26a einen privaten Nachweis

(Unternehmererklärung) vor. Durch die Unternehmererklärung ist sichergestellt, dass die Anforderungen nach EnEV beachtet werden. Eigentümer haben die Erklärung fünf Jahre aufzubewahren und diese auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen. Für die Unternehmererklärung werden vom Land Brandenburg Formulare bereitgestellt. Auch bei Erweiterung und Ausbau eines Gebäudes gemäß § 9 Absatz 4 Satz 1 EnEV ist keine Prüfung erforderlich.

Entscheiden sich Eigentümer die Anforderungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 EnEV über die Gesamtenergieeffizienz (140 %-Regel) zu erfüllen, sind die energetischen Nachweise durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung zu prüfen.

Bei Erweiterung und Ausbau eines Gebäudes gemäß § 9 Absatz 4 Satz 2 und § 9 Absatz 5 EnEV ist ebenfalls eine Prüfung erforderlich. Wobei es sich in dem Fall nach § 9 Absatz 4 Satz 2 EnEV um eine eingeschränkte Prüfung zur Einhaltung der Anforderungen nach dem Bauteilverfahren (Anlage 3 EnEV) und dem sommerlichen Wärmeschutz handelt.

Teil 4 - Die am Bau Beteiligten

§ 52 Grundpflichten

Die Bauherrin oder der Bauherr und die anderen am Bau Beteiligten tragen die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dies gilt insbesondere auch, wenn diese im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden bzw. ein Genehmigungsverfahren nicht erforderlich ist. Dabei sind auch die eingeführten Technischen Baubestimmungen zu beachten.

Die Verpflichtung der Bauherrin oder des Bauherrn, geeignete Beteiligte zu bestellen, kann notfalls durch die allgemeine Befugnis der Bauaufsichtsbehörde nach § 58 Abs. 2 BbgBO durchgesetzt werden.

§ 53 Bauherrin und Bauherr

§ 53 Absatz 1

Die Tätigkeit der von der Bauherrin oder dem Bauherrn bestellten Beteiligten umfasst Vorbereitung, Überwachung und Ausführung des Bauvorhabens und endet mit der Nutzungsaufnahme bzw. mit der Fertigstellung der baulichen Anlage. Die Bauherrin oder der Bauherr kann diese Aufgaben selbst wahrnehmen, wenn sie oder er hierfür geeignet ist. Soweit die Aufgaben der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers selbst wahrgenommen werden, muss die Bauherrin oder der Bauherr bauvorlageberechtigt sein.

Die Bauherrin oder der Bauherr muss nicht gleichzeitig Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer sein. Nach § 68 Abs. 4 BbgBO kann in diesem Fall die Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Bauantrag verlangen. (Formular 04.3 – Erklärung des Grundstückseigentümers)

§ 54 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

Eine Voraussetzung für die Eignung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers ist bei nicht genehmigungsfreien Vorhaben die Bauvorlageberechtigung nach § 65 BbgBO. Im Einzelfall können sich aus der Schwierigkeit einer Anlage hinsichtlich Sachkunde und Erfahrung auch höhere oder andere Anforderungen ergeben. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss die Bauvorlagen nicht unbedingt selbst erstellen. Ausreichend ist die verantwortliche Leitung und Koordinierung der Gesamtplanung.

Wird die Ausführungsplanung durch Dritte angefertigt, z. B. bei Fertighäusern oder Bewehrungsplänen, handelt es sich um Fachplanung. Die Verantwortung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers bleibt unberührt. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat sich davon zu überzeugen, dass die Ausführungsplanung mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmt.

§ 55 Unternehmerin und Unternehmer

Die Unternehmerin oder der Unternehmer ist unabhängig des Vertragsverhältnisses mit der Bauherrin oder dem Bauherrn jeder, der die Ausführung von Bauarbeiten unternimmt. Unterauftragsverhältnisse sind für die Bauaufsichtsbehörde unbeachtlich. Die Beauftragung einer Unternehmerin oder eines Unternehmers ist nicht generell erforderlich, wenn die Baudurchführung in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe mit der nötigen Sachkunde und Zuverlässigkeit erfolgt.

Unbeschadet weiter gehender zivilrechtlicher Ansprüche ist jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen verpflichtet. Dazu gehört auch die den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Bauausführung.

§ 56 Bauleiterin und Bauleiter

§ 56 Absatz 1

Die Bauherrin oder der Bauherr trägt gemäß § 53 Absatz 1 BbgBO die Verantwortung, für sein Bauvorhaben geeignete Beteiligte zu bestellen. Hierzu zählt auch die Bauleiterin oder der Bauleiter, an dem nur die allgemeine Anforderung gestellt wird, dass er über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt. Die Anforderungen an die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters ergeben sich aus der Schwierigkeit des Bauvorhabens und der Bauausführung. Eine Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich.

Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss insoweit auf der Baustelle anwesend oder durch eine geeignete Person vertreten sein, wie dies für eine ordnungsgemäße Überwachung erforderlich ist.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat grundsätzlich nicht die Aufgabe, die von der Bauherrin oder vom Bauherrn gewählte Person in Frage zu stellen, bzw. zu kontrollieren. Wird seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bei Sonderbauten die Erforderlichkeit gesehen, an der Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters besondere Anforderungen zu stellen, so kann dies gemäß § 51 Absatz 1 Nummer 21 BbgBO gefordert werden.

Teil 5 – Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Abschnitt 1 - Bauaufsichtsbehörden

§ 57 Aufbau und Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden

§ 57 Absatz 1

Für die unteren Bauaufsichtsbehörden als Sonderordnungsbehörden gelten die Vorschriften des Ordnungsbehördengesetzes (OBG), soweit nicht durch Gesetz oder Verordnung, insbesondere durch die BbgBO, Abweichendes bestimmt ist (§ 11 OBG).

§ 57 Absatz 4

Bei der ausreichenden qualitativen und quantitativen personellen Besetzung der Bauaufsichtsbehörden ist zu berücksichtigen, dass deren Handeln sich in einem schwierigen und komplexen Rechtsgebiet bewegt, das durch ein hohes Gefahrenpotenzial, technisch und rechtlich schwierige Einzelfälle und durch eine umfangreiche Einbeziehung anderer Rechtsgebiete in ein komplexes Verwaltungsverfahren geprägt ist. Durch die Einbeziehung weiterer Entscheidungen in die Baugenehmigung (Konzentrationswirkung) kommt dem besondere Bedeutung zu.



§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden sowie der amtsfreien Gemeinden und der Ämter als Sonderordnungsbehörden

§ 58 Absatz 1

Der Vollzug nach Absatz 1 schließt die Entscheidung über Widersprüche gegen die von den unteren Bauaufsichtsbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte erlassenen Verwaltungsakte auch insoweit mit ein, als diese auf Grund der Konzentrationswirkung in die Entscheidung eingeschlossen sind.

§ 58 Absatz 2

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Gefahrenabwehr Unterlagen von der Bauherrin oder vom Bauherrn anfordern, um Gefahren zu ermitteln, die sie anderweitig nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermitteln könnte.

§ 58 Absatz 6

Die Gemeinde entscheidet nur in den ihr gesetzlich zugewiesenen Aufgaben in einem Erlaubnisverfahren. Das ergibt sich aus dem Wortlaut, der Systematik sowie der Gesetzesbegründung.

§ 58 Absatz 6 BbgBO regelt die Zuständigkeit der Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörden. Sie sind nach Satz 1 zuständig für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen bei genehmigungsfreien Vorhaben. Satz 2 regelt die Zuständigkeit für die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB. Satz 3 regelt, dass bei Vorhaben, die nach § 61 BbgBO keiner Genehmigung bedürfen, die amtsfreie Gemeinde oder das Amt als Sonderordnungsbehörde in einem Erlaubnisverfahren entscheidet.

Abschnitt 2 - Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

§ 59 Grundsatz

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn der baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dies ist immer auch dann der Fall, wenn für die neue Zweckbestimmung andere öffentlich-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind oder zwar die gleiche öffentlich-rechtliche Vorschrift anzuwenden ist, jedoch die Rechtsfolge eine andere sein kann.

Die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung. Die teilweise Beseitigung baulicher Anlagen fällt unter den Begriff der Änderung. § 3 Absatz 4 BbgBO, § 53 Absatz 1 BbgBO und die Anzeigepflicht nach § 6 BbgBauVorIV sind zu beachten. Für die vollständige oder teilweise Beseitigung von Denkmälern gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Die Genehmigung nach den §§ 4 und 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG erteilt wird, schließt die Baugenehmigung mit ein. Das Gleiche gilt für die Konzentrationswirkung des Planfeststellungsbeschlusses gemäß § 75 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg).

§ 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

§ 60 Absatz 2 Nummer 2

Werbeanlagen, die einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht oder einer Zulassung nach Straßenrecht bedürfen, bedürfen keiner Baugenehmigung (Vorrang des anderen Gestattungsverfahrens). Nur wenn § 60 Nummer 2 BbgBO nicht einschlägig ist und die Tatbestände nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 BbgBO nicht zutreffen, wäre die Werbeanlage genehmigungspflichtig.

Die Hinweiszeichenrichtlinie des MIR zur Aufstellung nichtamtlicher Hinweiszeichen an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen im Land Brandenburg vom 24. Juli 2007 (ABl. Bbg 2007, S. 1734) ist unverändert anzuwenden. Laut Richtlinie können in begründeten Fällen Hinweiszeichen auch für innerorts gelegene Betriebe oder Einrichtungen aufgestellt werden.

Verfahren:

Der Betreiber fragt bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde nach, ob für eine Werbeanlage eine Ausnahme gemäß § 46 Absatz 2 StVO erforderlich ist. Die Straßenverkehrsbehörde stellt ggf. eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, aus der sich ergibt, dass eine Ausnahme gemäß § 46 Absatz 2 StVO entbehrlich ist. In diesem Fall greift die Vorrangregelung nicht. Anderenfalls weist sie den Antragsteller darauf hin, dass die Werbeanlage nur im Wege einer straßenverkehrsrechtlichen Ausnahme gemäß § 46 Absatz 2 StVO genehmigt werden kann und ein entsprechender Antrag beim Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zu stellen ist.

Über etwaige baurechtliche Anforderungen ist im fachrechtlichen Anlagenzulassungsverfahren mit zu entscheiden, ggf. unter Beteiligung der uBAB, z.B. zu Abstandsflächen. Da die Entscheidung der Fachbehörde keine Konzentrationswirkung entfaltet, sind Genehmigungen anderer Fachbehörden, z.B. Denkmalrecht, von der Bauherrin oder vom Bauherrn eigenständig einzuholen.

§ 61 Genehmigungsfreie Vorhaben

Die Vorschrift stellt baurechtlich weniger bedeutsame Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht frei. Der Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt (vgl. Gesetzesbegründung Seite 81). Ein selbstständiges Einzelvorhaben setzt voraus, dass es nicht in einem engen konzeptionellen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens steht.

Auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben sind die materiellen Bestimmungen des Bauordnungsrechts und des öffentlichen Rechts zu beachten.

§ 61 Absatz 1 Nummer 2

Brandschutztechnische Anforderungen, z.B. hinsichtlich technischer bzw. sicherheitstechnischer Gebäudeausrüstung, aus Baugenehmigungen bzw. Prüfberichten eines Prüfingenieurs für Brandschutz, welcher Bestandteil einer Baugenehmigung ist, sind für die Bauherrin oder den Bauherrn bindend. Im Rahmen der Erstellung des bestehenden Brandschutznachweises wurde ein auf das jeweilige Gebäude und die jeweilige Nutzung abgestimmtes Sicherheitskonzept erarbeitet, welches sowohl bauliche, anlagentechnische und organisatorischen Anforderungen aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben sowie besondere Anforderungen im Sinne des § 51 BbgBO enthalten kann.

Will die Bauherrin oder der Bauherr, bzw. die Betreiberin oder der Betreiber einer baulichen Anlage oder Nutzungseinheit von den Bestimmungen der geltenden Baugenehmigung (abgeschlossenes Verfahren) abweichen, ist im Sinne des Grundsatzparagrafen (§ 59 BbgBO) zu prüfen, inwieweit eine Genehmigungspflicht besteht. Bei sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungen, wie Feuerlöschanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Rauchabzugsanlagen oder Sicherheitsbeleuchtung, kommt der § 61 Absatz 1 Nr. 2 BbgBO nicht zum Tragen. Die hier beschriebene Freistellung von technischen Gebäudeausrüstungen bezieht sich ausschließlich auf die technischen Anlagen, die unter Abschnitt 6 - technische Gebäudeausrüstung der BbgBO (§§ 39 bis 46 BbgBO) geführt werden. Somit sind Änderungen an sonstigen Anlagen der technischen bzw. sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstung genehmigungspflichtig, wenn von Anforderungen der BbgBO oder aus Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, aus geltenden Genehmigungsbescheiden und Brandschutznachweisen, als Bestandteil von Genehmigungsbescheiden, abgewichen werden soll. Die erneute

Genehmigungspflicht zieht die Fortschreibung des Brandschutznachweises als Bauvorlage und die damit ggf. erforderlich Prüfung nach § 66 Absatz 3 Satz 2 BbgBO nach sich. Da es sich hier um ein neues Verfahren handelt, besteht nach § 66 Absatz 3 BbgBO die Möglichkeit der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch eine Prüferin bzw. einen Prüfer für Brandschutz. In jedem Fall wird hier auch die Brandschutzdienststelle gemäß § 17 BbgBauPrüfV bzw. § 69 Absatz 3 BbgBO beteiligt.

Sollte die Bauherrin oder der Bauherr oder Betreiber eine Änderung ohne entsprechende Genehmigung veranlassen, greift der Ordnungswidrigkeitstatbestand § 85 Absatz 1 Nr. 3 der BbgBO. Demzufolge bedarf es hier eines behördlichen Einschreitens seitens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

§ 61 Absatz 1 Nummer 8

Alle Brücken mit einer Verkehrsflächenbreite bis zu 5 m sind genehmigungsfrei, auch wenn sie von einem privaten Grundstück zum anderen über öffentliche Gewässer führen (typische Situation im Spreewald). Geltendes Recht - z.B. Wasserrecht ist von der Bauherrin oder vom Bauherrn eigenständig zu beachten.

§ 61 Absatz 1 Nummer 9

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf Dauer angelegte Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch künstliche Niveauerhöhung oder künstliche Vertiefung. In der Regel wird davon ausgegangen, dass die Aufschüttung nutzungsneutral erfolgt.

Befristete oder zeitweilige Zwischenlager für Bodenaushub sind keine dauerhaften Aufschüttungen im Sinne der Regelung. Solche vorübergehend errichteten Anlagen sind gegebenenfalls nach Nummer 13 genehmigungsfrei gestellt. Unberührt bleibt davon das Genehmigungserfordernis für die Nutzung als Lagerplatz.

Aufschüttungen im Anschluss an bauliche Anlagen (z.B. als Terrasse bei Häusern mit Hochparterre) sind nicht mehr genehmigungspflichtig, weil die Einschränkung "ausgenommen ... des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes" des § 55 Absatz 10 Nummer 3 BbgBO 2008) entfallen ist.

Die Geländeänderung ist Bestandteil des Gesamtvorhabens. Der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche im Rahmen eines Bauvorhabens ist gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 2b BbgBauVorIV in den Bauzeichnungen (Schnitt) darzustellen.

§ 61 Absatz 1 Nummer 11 a

Nichttragende und nichtaussteifende Bauteile, wie Trennwände sowie darin befindliche Öffnungsabschlüsse, an die weiterführende Feuerwiderstandsanforderungen gestellt werden, können nicht nach § 61 Absatz 1 Nummer 11 Buchstabe a BbgBO genehmigungsfrei geändert werden. Hier besteht für die geplanten baulichen Änderungen nach § 59 Absatz 1 i.V.m. § 64 BbgBO eine Genehmigungspflicht.

Mit der Planung von nachträglichen Änderungen an brandschutzrelevanten Bauteilen und Anlagen muss auch die Überprüfung und Überarbeitung bestehender Genehmigungsunterlagen, wie bautechnischen Nachweisen, einhergehen. Die Erstellung oder Anpassung des bautechnischen Nachweises zur Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ergibt sich aus § 66 Absatz 1 BbgBO i.V.m. § 11 Absatz 1 und 2 der BbgBauVorIV und unterliegt im Fall des § 11 Absatz 2 nach § 66 Absatz 3 Satz 2 BbgBO auch einer Prüfpflicht durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen anerkannten Prüfer für Brandschutz.

§ 61 Absatz 1 Nummer 11 c

Der Einbau und die Änderung von Fenstern und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen sind als tragende und nichttragende Bauteile genehmigungsfrei definiert. Die Frage der Zulässigkeit liegt in der Verantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn.

§ 61 Absatz 1 Nummer 12 d

Da Nummer 12 auch die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage genehmigungsfrei stellt, soweit die Werbeanlage in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet wird, ist die Höhe der eigentlichen Werbeanlage entscheidend und nicht die Höhe von der Geländeoberfläche gemeint.

§ 61 Absatz 1 Nummer 13 a

Rohrlagerplätze (z.B. für eine Erdgastrasse) sind temporäre bauliche Anlagen und zählen zu den Baustelleneinrichtungen nach § 61 Absatz 1 Nummer 13 Buchstabe a BbgBO. Sie bedürfen keiner Baugenehmigung. In der Novelle der BbgBO 2016 hat der Gesetzgeber den direkten Ortsbezug zwischen Baustelleneinrichtung und der Baustelle selbst nicht mehr geregelt. Wichtig ist jedoch der unmittelbare Bezug dieser Lagerflächen zu einer Baustelle. Die Baugenehmigungsfreiheit dieser Lagerplätze entbindet jedoch den Antragsteller nicht von der Einhaltung sonstiger öffentlicher-rechtlicher Vorschriften (u.a. Naturschutzrecht, Abfall- und Bodenrecht, Wasserrecht).

§ 61 Absatz 1 Nummer 13 c

Dauerhaft aufgestellte Toilettenwagen sind von dieser Vorschrift nicht erfasst.

§ 61 Absatz 1 Nummer 14 a

Eine Kontrolle der Lagerflächen durch die untere Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

§ 61 Absatz 1 Nummer 14 c

Die Genehmigungsfreiheit gilt nur für „notwendige“ Kinderspielplätze i.S.d. § 8 Absatz 2 BbgBO, die nach einer örtlichen Bauvorschrift bei Errichtung eines Gebäudes mit mehr als drei Wohnungen hergestellt werden müssen.

Für andere Kinderspielplätze gilt, dass die Nutzung der Kinderspielplatzfläche baugenehmigungspflichtig ist. Das Aufstellen von Schaukeln und Klettergerüsten und vergleichbaren Anlagen auf Spielplätzen ist nach § 61 Absatz 1 Nummer 10 BbgBO baugenehmigungsfrei möglich.

§ 61 Absatz 1 Nummer 15 e

Paketannahme- und Ausgabestationen zählen systematisch zu den unter § 61 Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe e BbgBO genannten sonstigen Anlagen zählen.

Pergolen nach § 61 Absatz 1 Nr. 15 Buchstabe e BbgBO stellen keine Überdachungen im Sinne von Nr. 1 Buchstabe j dar, wenn Sie über keine Bedachungen und damit verbundenen Witterungsschutz verfügen. Die Pergola kann konstruktiv mit einem Gebäude verbunden sein, ohne abstandsflächenrechtlich zu einem Gebäudeteil klassifiziert zu werden. Auch wenn die Pergola über einen integrierten Sonnenschutz verfügt, handelt es sich weiterhin um eine unbedeutende Anlage im Sinne des § 61 Absatz 1 Nr. 15 Buchstabe e BbgBO, da es sich bei der Sonnenschutzeinrichtung, analog zur Markise, um einen aufrollbaren oder faltbaren Teil der Pergola handeln kann. Die Annahme einer Überdachung würde voraussetzen, dass sie von ihrer Konstruktion dauerhaft ist und regelmäßig wiederkehrend den darunter liegenden Bereich vor ungünstigen Witterungsbedingungen schützt. Wie eine bewegliche Markise auch, bietet eine aufrollbare oder faltbare Sonnenschutzeinrichtung dagegen konstruktionsbedingt keinen allgemeinen Witterungsschutz, sondern kann nur zeitweilig und ausschließlich zum Schutz gegen die Sonneneinstrahlung verwendet werden.

§ 62 Bauanzeigeverfahren

§ 62 Absatz 1

Das Bauanzeigeverfahren entfaltet keine Konzentrationswirkung im Sinne des § 72 Absatz 1 BbgBO.

§ 62 Absatz 2

Zur Erfüllung der Wochenfrist kommt es auf den Tag der Absendung und nicht auf den Tag des Eingangs der Eingangsbestätigung bei der Bauherrin oder dem Bauherrn an.

§ 62 Absatz 3

Entspricht die Bauanzeige den Bestimmungen des § 62 BbgBO, so soll die untere Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung unverzüglich freigeben. Die Ausführungen zur Kampfmittelfreiheit - § 13 BbgBO – sind zu beachten.

Abschnitt 3 - Genehmigungsverfahren

§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

§ 63 Absatz 4

Die Monatsfrist wird nur in Gang gesetzt, wenn der Bauantrag mit den vollständigen Bauvorlagen eingereicht wird.

Liegen die Voraussetzungen des § 63 Absatz 1 bis 3 BbgBO nicht vor, wird der Bauantrag auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BbgBO bearbeitet, sofern die Bauherrin oder der Bauherr im Bauantrag zugestimmt hat. Liegt eine solche Zustimmung im Bauantrag (Bauantragsformular 01.1 – Punkt 14) nicht vor, ist die Bauherrin oder der Bauherr zum Verfahrenswechsel anzuhören. Stimmt die Bauherrin oder der Bauherr dem Wechsel in das Regelverfahren nach § 64 BbgBO nicht zu, ist der Antrag abzulehnen.

§ 65 Bauvorlageberechtigung

§ 65 Absatz 1 Nummer 2

Gemäß § 65 Absatz 1 Nummer 2 BbgBO ist bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird ausgeführt: „zu den technisch einfachen baulichen Anlagen gehören grundsätzlich alle genehmigungsfreien Vorhaben“.

Hierbei wollte der Gesetzgeber ausdrücklich auf die bauliche Ausführung des Gebäudes abstellen. Ist aus Gründen ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, die nicht in der technischen Ausführung des Gebäudes liegen, kann die Regelung des § 65 Absatz 1 Nummer 2 BbgBO auch im Baugenehmigungsverfahren greifen, so dass eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich ist.

§ 66 Bautechnische Nachweise

§ 66 Absatz 1

Absatz 1 regelt die Grundsätzliche Erstellung bautechnischer Nachweise. Für die bautechnischen Nachweise gelten die Bestimmungen der BbgBauVorIV.

Die oder der Bauvorlageberechtigte darf den Brandschutznachweis bei Gebäudeklasse 1 bis 3 und 5 sowie bei Sonderbauten erstellen. Er darf sich hierbei auch einer Fachplanerin oder eines Fachplaners nach § 54 Absatz 2 BbgBO bedienen, wenn er auf dem Gebiet des Brandschutzes nicht über die ausreichende Sachkunde verfügt. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die/der Bauvorlageberechtigte sich die Leistung der Fachplanerin oder des Fachplaners zu eigen macht und in seine Planung einbindet (Abgleich mit der eigenen Entwurfsplanung gemäß § 54 Absatz 2 Satz 4 BbgBO sowie § 13 BbgBauVorIV). Zudem ist die/der

Bauvorlageberechtigte, entgegen der Bestimmung aus § 54 Absatz 2 Satz 3 BbgBO, für den Brandschutznachweis öffentlich-rechtlich verantwortlich und hat diesen zu unterzeichnen. Eine ggf. weitere Unterschrift der Fachplanerin oder des Fachplaners spielt hier eine untergeordnete Rolle und ist unschädlich. Maßgeblich in Erscheinung für die Bauaufsichtsbehörde tritt gemäß § 66 Absatz 1 Satz 2 BbgBO nur die Bauvorlageberechtigte oder der Bauvorlageberechtigte (Formulare 04.5 und 08.6 Erklärungen zum Brandschutznachweis).

§ 66 Absatz 2

Absatz 2 regelt, welche Personen für die Erstellung bautechnischer Nachweise für die Standsicherheit und den Brandschutz verantwortlich sind:

Bauvorhaben	Gebäudeklassen				
	1	2	3	4	5
Standsicherheit					
Gebäude	qualifizierte/r Tragwerksplaner/in oder Prüfsingenieur/in für Standsicherheit			Bauvorlageberechtigte/r	
sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind	qualifizierte/r Tragwerksplaner/in oder Prüfsingenieur/in für Standsicherheit			Bauvorlageberechtigte/r	
Brandschutz					
Gebäude	Bauvorlageberechtigter			Qualifizierte/r Brandschutzplaner/in oder Prüfsingenieur/in für Brandschutz	Bauvorlageberechtigte/r
Sonderbauten	Bauvorlageberechtigte/r				
Mittel- und Großgaragen	Bauvorlageberechtigte/r				

§ 66 Absatz 2 Sätze 3 und 4

In der Gebäudeklasse 4 muss der Brandschutznachweis durch einen gelisteten qualifizierten Brandschutzplaner erstellt werden. Im Übrigen darf der qualifizierte Brandschutzplaner auch bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 und 5, Mittel- und Großgaragen sowie Sonderbauten den Brandschutznachweis erstellen. Allerdings muss hier Absatz 3 bezüglich der Prüfpflicht beachtet werden (gilt nicht für Regelbauten der Gebäudeklasse 1 bis 3).

§ 66 Absatz 3

Absatz 3 regelt die Prüfpflicht, d.h. in welchen Fällen für die bautechnischen Nachweise das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet.

Eine Prüfpflicht besteht in folgenden Fällen für den Nachweis der Standsicherheit (S), den Nachweis des Brandschutzes (B) und dem Nachweis der Energieeinsparung gemäß § 51 Abs. 2 BbgBO(EE):

Bauvorhaben	Gebäudeklassen				
	1	2	3	4	5
Wohngebäude	-	-	S (nur wenn es nach Kriterienkatalog erforderlich ist)	S	S + B
sonstige Gebäude	S (nur wenn es nach dem Kriterienkatalog erforderlich ist)			S	S + B
Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen	S (nur wenn es nach dem Kriterienkatalog erforderlich ist)				
sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe > 10 m	S (nur wenn es nach dem Kriterienkatalog erforderlich ist)				
Sonderbauten	B + EE Die Prüfpflicht der Standsicherheitsnachweise (S) ergibt sich aus der Einstufung in die Gebäudeklassen.				
Mittel- und Großgaragen	B Die Prüfpflicht der Standsicherheitsnachweise (S) ergibt sich aus der Einstufung in die Gebäudeklassen.				

* im Fall einer Typenprüfung kann die Prüfpflicht ggf. ganz oder teilweise entfallen

Prüfingenieure für Brandschutz nehmen die Prüfpflicht der Brandschutznachweise und -konzepte hoheitlich für die Bauaufsichtsbehörden wahr. Demnach sind die erstellten Prüfberichte als abschließend zu bewerten und schließt eine weiterführende Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde aus. Die Abweichungen liegen in der Verantwortung der Prüflingenieurin oder des Prüflingenieurs und sind im Prüfbericht darzustellen.

§ 66 Absatz 3 Nummer 2

Der Kriterienkatalog ist in der BbgBauVorIV als Anlage enthalten. Zum Nachweis ist das Formular 8.1 – Erklärung des Tragwerksplaners der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

§ 66 Absatz 4

Bei Regelbauten der Gebäudeklasse 1 bis 4 besteht, bis auf die Ausnahmen nach § 66 Absatz 3 Satz 2 der BbgBO, keine Prüfpflicht mehr für die eingereichten bautechnischen Nachweise des Brandschutzes. Hier obliegt die Verantwortung dem Bauvorlageberechtigten nach § 66 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 65 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 4 BbgBO bzw. dem qualifizierten Brandschutzplaner nach § 66 Absatz 2 Seite 3 der BbgBO. Dennoch müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden mindestens folgende Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfen, da diese die Voraussetzung für die Definition der materiellen Anforderungen sind:

1. § 2 Absatz 3 BbgBO– Gebäudeeinstufung
2. § 2 Absatz 4 BbgBO – Regel- oder Sonderbau
3. § 5 BbgBO – Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
4. § 67 BbgBO– Behandlung und Bewertung von Abweichungen

Sowohl im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung als auch in der Ausführungsplanung kann das Erfordernis bestehen, Abweichungen von Technischen Baubestimmungen entsprechend § 3 Absatz 3 BbgBO in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung ist jedoch, dass in diesen Fällen mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des § 3 Absatz 1 BbgBO erfüllt werden müssen. Über die Gleichwertigkeit entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Bei Regelbauten der Gebäudeklasse 5, Mittel- und Großgaragen sowie Sonderbauten kann die Entscheidung der Prüflingenieurin oder dem

Prüfingenieur für Brandschutz obliegen, wenn sie oder er nach § 66 Absatz 3 Satz 2 BbgBO für die Prüfung verantwortlich ist.

§ 66 Absatz 4 Satz 3

Typenprüfungen beziehen sich vielfach nur auf einzelne Bauteile (z.B. Trapezblech für Dacheindeckung, Stahlbetonfertigteile, Verbundstützen, Anschlüsse usw.), so dass für die bauliche Anlage auch für das Zusammenwirken der typengeprüften und der übrigen Bauteile ein prüfpflichtiger Standsicherheitsnachweis erforderlich sein kann. Im Prüfbericht ist die Vollständigkeit und Richtigkeit der bautechnischen Nachweise zu bestätigen (§ 66 Absatz 3 Satz 4 BbgBO).

Auch bei Vorlage einer Typenprüfung, die sich auf eine gesamte bauliche Anlage bezieht (z.B. WEA, Behälter, Silos, Lagerhallen), eventuell mit Ausnahme der Gründung, kann ein Prüfantrag für die örtliche Anpassung und der Standsicherheitsnachweise für die Bauteile, die nicht typengeprüft sind, erforderlich sein. Für bauliche Anlagen, deren Standsicherheitsnachweise nach § 66 Absatz 3 BbgBO zu prüfen sind und die in wesentlichen Teilen bzw. vollständig durch eine Typenprüfung eines Prüfamtes für Standsicherheit erfasst sind, ist eine bautechnische Prüfung auch aus dem Erfordernis der Bauüberwachung entsprechend § 82 Absatz 2 Nr. 1 BbgBO bei einer Prüfingenieurin oder Prüfingenieur für Standsicherheit oder der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass eine Bauüberwachung hinsichtlich der typengeprüften Standsicherheitsnachweise durch das Prüfam für Standsicherheit nicht erfolgt.

Auf die begrenzte Geltungsdauer von Typenprüfungen wird hingewiesen.

§ 67 Abweichungen

Abweichungen sind nur von materiell-rechtlichen, nicht jedoch von verfahrensrechtlichen Vorschriften möglich.

§ 67 Absatz 1

Wird durch die Abweichung in geschützte nachbarliche Interessen eingegriffen, so ist eine wertende Entscheidung zu treffen, ob der Eingriff aus Sicht des Nachbarn eine geringfügige und damit hinzunehmende oder eine unzumutbare Verschlechterung darstellt. Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen sind auch die Maßstäbe zu beachten, die sich aus dem drittschützenden Gebot der Rücksichtnahme ergeben. Es ist darauf abzustellen, ob die geschützten nachbarlichen Belange nachteilig betroffen sind.

§ 68 Bauantrag, Bauvorlagen

Der Begriff „Bauantrag“ ist die Sammelbezeichnung für alle nach § 22 Satz 2 Nummer 1 VwVfGBbg möglichen förmlichen Anträge, über die die Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden hat. Der Begriff umfasst daher die Anträge auf Vorbescheid, Baugenehmigung, Ausnahme, Befreiung und Abweichung. Bauanzeigen sowie Anträge, über die die amtsfreien Gemeinden und Ämter entscheiden, sind keine Bauanträge, unterliegen jedoch den Vorschriften über das bauaufsichtliche Verfahren.

Für den Bauantrag sind die Regelungen der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung zu beachten und die von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Formulare zu verwenden. Die Formulare sind online über die Webseite des MIL verfügbar: <http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.136025.de>

Für alle Bauanträge ist grundsätzlich das Antragsformular 01.1-Bauantrag zu verwenden. Die Art des Antrages (Vorbescheid, Nutzungsänderung, Errichtung oder Änderung) ist durch entsprechende Auswahl näher zu definieren. Regelmäßig ist auch die Baubeschreibung (Formular 02.1) erforderlich. Für Werbeanlagen ist das Formular 02.2 zu verwenden. Für Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe bzw. Gewerbliche Betriebe ist zusätzlich die entsprechende Betriebsbeschreibung einzureichen (Formulare 03.1 und 03.2).

§ 68 Absatz 4

Hierfür ist Formular 04.3 – Zustimmung des Grundstückseigentümers zu verwenden.

§ 68 Absatz 5

Hierfür ist Formular 04.2 – Vertretung der Bauherrengemeinschaft zu verwenden.

§ 69 Behandlung des Bauantrags

§ 69 Absatz 1

Die Prüfung auf Vollständigkeit erfasst auch die Prüfung, ob die Bauvorlagen Mängel aufweisen. Dies gilt auch für die in eine Baugenehmigung eingeschlossenen Entscheidungen in Bezug auf die Anforderungen aus dem Baunebenrecht. Der Tag des Eingangs des Antrags bei dem Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde ist mit einem Eingangsstempel auf dem Antrag zu dokumentieren.

§ 69 Absatz 2

Für eine Verlängerung der Frist ist § 31 Absatz 7 VwVfGBbg zu beachten.

§ 69 Absatz 3

Behörden und Stellen sind nur zu beteiligen, wenn deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird und ohne die Beteiligung die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht beurteilt werden kann. Fehlen Vorlagen, die für die Beurteilung durch einzelne Behörden erforderlich sind, hat die Beteiligung der Behörden, die nicht auf diese Vorlagen angewiesen sind, unabhängig von der Nachforderung unverzüglich zu erfolgen. Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich nicht berührt wird, sind nicht zu beteiligen.

Liegt ein nach einer bundesrechtlichen oder speziellen landesrechtlichen Regelung erforderliches Einvernehmen nicht vor, so darf die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen. Die Bindung an das Einvernehmen betrifft auch die Nebenbestimmungen.

Nebenbestimmungen, die als Auflagen oder Bedingungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden sollen, müssen durch die am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen unter Angabe der Rechtsgrundlage begründet werden.

Ist ein erforderliches Benehmen nicht erteilt, so steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nach nochmaliger Anhörung der Behörde oder Stelle eine Entscheidung zu treffen. Die Bauaufsichtsbehörde muss bei ihrer Entscheidung die materiellen fachgesetzlichen Bestimmungen beachten.

Die Beteiligung der Brandschutzdienststellen im Baugenehmigungsverfahren wird regelmäßig dann erforderlich, wenn sich Auswirkungen für den abwehrenden Brandschutz ergeben. Besondere Anforderungen können sich stellen an:

- die Löschwasserversorgung,
- die Zufahrten und Flächen der Feuerwehr,
- die Rettungswege (Angriffswege der Feuerwehr)
- die anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes oder
- den organisatorischen Brandschutz.

Eine Beteiligung der Brandschutzdienststelle soll erfolgen vor

- der Erteilung von Abweichungen von Brandschutzanforderungen und
- der Entscheidung eines Widerspruchs gegen Brandschutzanforderungen.

Bei Gebäuden der GK 5, Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen ist regelmäßig eine Beteiligung hinsichtlich der o.g. Anforderungen erforderlich.

Werden Vorschläge der Brandschutzdienststelle nicht umgesetzt, ist diese davon zu unterrichten. Die Feuerwehren benötigen das Ergebnis der Würdigung ihrer Belange, weil die Verantwortung für den abwehrenden Brandschutz der Gebäude bei den Gemeinden bleibt. Eine völlig isolierte Betrachtung von vorbeugendem und abwehrendem Brandschutz ist nicht möglich, beide beeinflussen sich unabdingbar.

Die Bauaufsichtsbehörde ist an Stellungnahmen von Fachbehörden nur gebunden, wenn deren Zustimmung oder Einvernehmen erforderlich ist. Will sie von einer Stellungnahme abweichen, sollte sie vorher mit der betroffenen Behörde Kontakt aufnehmen.

§ 69 Absatz 4

Bei Anforderung einer Stellungnahme ist die Fachbehörde auf die Beachtung der Frist nach Absatz 4 hinzuweisen. Landesrechtlich gilt die Monatsfrist, soweit nicht bundesrechtlich eine längere Frist geregelt ist. Ist in einem Fachgesetz die Beteiligung Dritter als zwingend, jedoch ohne Frist geregelt, hat deren Beteiligung so zu erfolgen, dass die Stellungnahme innerhalb der Frist nach Absatz 4 abgegeben wird. Regelt das Fachgesetz für die Beteiligung Dritter eine Frist, so hat die Fachbehörde die Beteiligung Dritter unverzüglich nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde einzuleiten.

Weder für die Stellungnahme der Fachbehörde noch für das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Baugesetzbuch gibt es eine Formvorschrift. Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung können zwischen den Behörden alternative Übermittlungsmöglichkeiten zum Postversand vereinbart werden, solange dafür Sorge getragen wird, dass die für die Abgabe der Stellungnahme zuständige Behörde als Absender deutlich erkennbar ist.

Das im Baugenehmigungsverfahren verwendete Formular 06 - Stellungnahme der Gemeinde wird zur Verfahrensvereinfachung zur Verfügung gestellt, um sicher zu stellen, dass die Gemeinde alle im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu vertretenden gemeindlichen Belange (Planungs- und Satzungsrecht) in das Baugenehmigungsverfahren einbringen können und hat den Vorteil, dass eine separate Begründung der Erteilung des Einvernehmens entfallen kann, da sich die der Entscheidung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen aus den Formularangaben ergeben.

Etwasige Unterschriften- oder Beschlussregelungen innerhalb der Fachbehörde oder Gemeinde sind dort organisatorisch sicher zu stellen.

§ 70 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit

§ 70 Absatz 1

Nachbarin oder Nachbar im Sinne dieser Vorschrift ist, wessen Grundstück mindestens mit einem Punkt (Punktnachbar) direkt an das Baugrundstück angrenzt. Den Bauaufsichtsbehörden ist es unbenommen, andere als Nachbarn im Sinne des § 70 BbgBO hinzuzuziehen, wenn deren rechtliche Interessen berührt sind (zum Beispiel Vormerkungsberechtigte).

§ 70 Absatz 2

Bereits die Möglichkeit, dass durch eine Befreiung oder Abweichung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Benachrichtigung der Nachbarin oder des Nachbarn zwingend

erforderlich. Im Zweifel sollen die Nachbarn, die von der Befreiung oder Abweichung berührt werden können, benachrichtigt werden. Das Beteiligungsverfahren ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde, im Falle des § 58 Absatz 6 BbgBO durch die amtsfreie Gemeinde oder das Amt durchzuführen. Wird die Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde in anderen Trägerverfahren konzentriert, ist die Nachbarbeteiligung von der verfahrensführenden Behörde durchzuführen.

§ 70 Absatz 4

Das Recht des Nachbarn auf Akteneinsicht im Baugenehmigungsverfahren endet mit der Bestandskraft der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist bestandskräftig, wenn sie nicht mehr mit Rechtsbehelfen angefochten werden kann.

§ 71 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

§ 71 Absatz 1

Das Einvernehmen ist immer zu ersetzen, wenn die Gemeinde es nicht aus einem planungsrechtlich zulässigen Grund versagt. Das Ersetzen erfolgt mit der Erteilung der Baugenehmigung als Ersatzvornahme. Dies ist nicht erforderlich, wenn das Vorhaben ohnehin aus anderen Gründen abzulehnen ist.

§ 72 Baugenehmigung, Baubeginn

§ 72 Absatz 1

Die Konzentrationswirkung begründet eine Entscheidungskonzentration in der Baugenehmigung und eine eigene Entscheidungskompetenz der Bauaufsichtsbehörden für die Entscheidungen, die für das zu genehmigende Bauvorhaben erforderlich sind. Die Konzentrationswirkung erstreckt sich nicht nur auf die von ihr erfassten behördlichen Entscheidungen als solche, sondern erfasst auch das den Entscheidungen zugrunde liegende Verwaltungsverfahren; denn nur durch eine umfassende Vereinheitlichung lässt sich das angestrebte Ziel der Verfahrensvereinfachung erreichen. Ein Widerspruch ist immer gegen die Bauaufsichtsbehörde als die den Verwaltungsakt erlassende Behörde zu richten. Die Bauaufsichtsbehörde ist für die rechtliche Durchsetzung der Entscheidung einschließlich aller in der Baugenehmigung enthaltenen Nebenbestimmungen zuständig.

Die Überwachung der Ausführung des Vorhabens nach anderen Fachgesetzen verbleibt in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde. Stellt die Fachbehörde fest, dass die Ausführung des Vorhabens nicht ihrer in die Baugenehmigung eingeschlossenen fachlichen Entscheidung entspricht oder ihre fachlichen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden, teilt sie dies der Bauaufsichtsbehörde mit.

Für ordnungsbehördliche Maßnahmen ist die Fachbehörde nach den jeweiligen fachgesetzlichen Ermächtigungen neben der Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Die Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde für die Überprüfung der Bauausführung hinsichtlich der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Belange bleibt von der Konzentrationswirkung unberührt.

§ 72 Absatz 2

Hinsichtlich der Befristung regelt § 72 Absatz 2 BbgBO nur deren Folgen, nicht deren Voraussetzungen. Wann eine solche erteilt werden kann, richtet sich nach materiellem Recht.

Sicherheitsleistungen sind spätestens vor Baubeginn gegenüber der Gebietskörperschaft zu erbringen, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.



Diese materiell-rechtliche Bestimmung gilt auch für die Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB, für die durch die Immissionsschutzbehörden eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird, die die Baugenehmigung mit einschließt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden weisen daher in ihrer Stellungnahme gegenüber den Immissionsschutzbehörden auf diese Rechtslage hin und teilen Dauer der Befristung und die Höhe der erforderlichen Sicherheitsleistung mit. Die Sicherheitsleistung ist auch in diesem Fall rechtliche Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Nicht anzuwenden ist diese Regelung für:

- Vorhaben, die nach § 61 genehmigungsfrei sind, -privilegierte Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 7 BauGB,
- sonstige Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB,
- bauliche Maßnahmen, die auf Grund von Planfeststellungsverfahren oder Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden, sowie öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen im Sinne des § 38 BauGB,
- Nutzungsänderungen von Vorhaben, deren Nutzung vor dem 20. Juli 2004 zulässigerweise aufgenommen wurde (§ 244 Absatz 7 BauGB).

Die „Soll“-Bestimmung des § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde in Ausnahmefällen und in atypischen Situationen von dem Erfordernis einer Sicherung absehen kann. Unter Berücksichtigung der Eigenart des jeweiligen Vorhabens nach § 35 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 BauGB ist vor Erteilung der Baugenehmigung die Erforderlichkeit, die Art und die Höhe der Sicherheitsleistung zu klären. Die Art, die Höhe und der Zeitpunkt der zu erbringenden Sicherheit werden in der Baugenehmigung durch Nebenbestimmung geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann zulassen, dass die Sicherheit erst vor dem Baubeginn zu erbringen ist. In diesem Fall ist die Baugenehmigung mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung zu erteilen, die wie folgt lauten kann:

„Diese Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der Bauaufsichtsbehörde vor dem Beginn der Bauarbeiten eine Sicherheit in Form der ... (Bankbürgschaft usw.) für die Rückbaukosten in Höhe von ... Euro erbracht wird.“

Wird von der Möglichkeit der aufschiebenden Bedingung Gebrauch gemacht, behält sich die Bauaufsichtsbehörde nach § 72 Absatz 7 Satz 2 BbgBO die Freigabe der Bauarbeiten vor.

Von der Forderung einer Sicherheit kann, soweit tatsächliche besondere Umstände vorliegen, abgesehen werden. Eine Sicherheit ist insbesondere nicht erforderlich, wenn

-die Rückbaukosten so gering sind, dass keine Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des zum Rückbau Verpflichteten bestehen (Bagatellefälle, zum Beispiel Gewächshäuser in Leichtbauweise, sowie Vorhaben, bei denen die voraussichtlichen Rückbaukosten 10 000 Euro nicht übersteigen),

-ein Vorhaben im Verhältnis zu bestehenden baulichen Anlagen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB deutlich untergeordnet ist und in einem engen räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Betrieb errichtet wird (zum Beispiel eine Kompostierungsanlage, eine Biomasseanlage bis 0,5 MW oder ein Gewächshaus auf der Hofstelle) oder der zum Rückbau Verpflichtete ein der Aufsicht des Landes Brandenburg unterstehender öffentlicher Bauherr ist.

Die vorstehenden Vollzugshinweise sind auch im Fall einer genehmigungspflichtigen baulichen Änderung anzuwenden. Bei Windenergieanlagen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Änderungen der Anlage, zum Beispiel der Austausch der Turbine gegen eine leistungsfähigere, bauaufsichtlich genehmigungspflichtig sind und das Erfordernis der Sicherheitsleistung auslösen.

Die Sicherung kann durch die in § 232 BGB genannten Arten oder durch andere gleichwertige Sicherungsmittel, die zur Erfüllung des Sicherungszwecks geeignet sind, erbracht werden. In Betracht kommen insbesondere

- die unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bank- oder Konzernbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage,
- die Hinterlegung der Sicherheitsleistung in Geld,
- die Verpfändung von Gegenständen oder Rechten (zum Beispiel Grundschuld),
- ein Festgeldkonto, dessen Kündigungsfrist nicht mehr als sechs Monate beträgt und nur durch die Behörde gekündigt werden kann, oder
- der Abschluss einer Ausfall-Versicherung.

Bei der Eignung des Sicherungsmittels ist unter anderem auf die Insolvenzfestigkeit des angebotenen Sicherungsmittels, auf den unbedingten Zugriff durch die Bauaufsichtsbehörde und auf die Unbefristetheit des Sicherungsmittels zu achten.

Die Höhe der Sicherheitsleistung bestimmt sich nach den Kosten, die voraussichtlich für den vollständigen Rückbau der Anlage - einschließlich der Beseitigung der Bodenversiegelung - aufgewendet werden müssen. Bei nachträglicher baulicher Änderung beziehungsweise Erweiterung einer bestehenden baulichen Anlage ist für die Höhe der Sicherheitsleistung nur der geänderte beziehungsweise erweiterte Teil maßgebend.

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der Rückbaukosten Rückbaukosten 10 Prozent der Rohbaukosten anzusetzen. Bei Windenergieanlagen sind als fiktive Rohbausumme 40 Prozent der Herstellungskosten gemäß § 3 Absatz 3 der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO) zu berücksichtigen. Auf Grund von Besonderheiten im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Erhöhung oder Verringerung des Prozentsatzes gerechtfertigt sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann vom Bauherrn eine entsprechende Kostenkalkulation verlangen. Legt der zum Rückbau Verpflichtete keine Kostenkalkulation vor oder ist die Berechnung der voraussichtlichen Höhe der Rückbaukosten aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde nicht nachvollziehbar, so kann diese die Höhe der Rückbaukosten schätzen und in der Baugenehmigung festsetzen.

Aus Satz 4 ergibt sich, dass die Sicherheit auch gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen ist, wenn andere behördliche Erstattungen die Baugenehmigung einschließen oder ersetzen. Die Bauaufsichtsbehörde teilt die Art des Sicherungsmittels, die Höhe der erforderlichen Sicherheitsleistung und den Zeitpunkt, zu dem die Sicherheit zu erbringen ist, der verfahrensführenden Behörde mit.

§ 72 Absatz 3

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist weder in der BbgBO noch in der BbgBauVorIV ein Schriftformerfordernis geregelt. Sie ist der Bauherrin oder dem Bauherrn in geeigneter Weise mit den genehmigten Bauvorlagen zu übermitteln. Eine Zustellung ist nicht mehr erforderlich. Die Form der Übermittlung kann die untere Bauaufsichtsbehörde in eigener Verantwortung festlegen.

Wichtig ist sowohl für die untere Bauaufsichtsbehörde als auch für die Bauherrin oder den Bauherrn, dass die Baugenehmigung bestimmt genug ist und insbesondere die dazugehörigen Bauvorlagen als solche erkennbar sind. Der in der bisherigen Verwaltungsvorschrift empfohlene Grünstempel hat sich in der Praxis als gerichtsfest bewährt.

Grundsätzlich bestimmt der Antragsteller mit der Wahl der Form der Einreichung auch die Form der Bescheidung. Wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit der elektronischen Antragstellung gemäß § 3a VwVfG freigegeben, soll auch eine elektronische Genehmigung erteilt werden.

§ 72 Absatz 6

Neben den in Absatz 6 Benannten hat die Bauaufsichtsbehörde den Behörden und Stellen, deren Entscheidung nach § 72 Absatz 1 Satz 2 BbgBO in die Baugenehmigung eingeschlossen ist, den Bescheid zur Kenntnis zu geben.

Der Gemeinde ist im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auch eine Ausfertigung der Bauvorlagen zu übermitteln. Dieses gilt sinngemäß auch für das Bauanzeigeverfahren.

§ 72 Absatz 8

Für die Mitteilung des Zeitpunktes des Baubeginns ist der veröffentlichte Vordruck „Baubeginnsanzeige“ (Formular 07) zu verwenden. Die Erforderlichkeit weiterer Bescheinigungen hängt von der Gebäudeklasse und der Verfahrensart ab, hierzu wird auf Anlage 2 zu den Entscheidungshilfen verwiesen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde teilt den Zeitpunkt des Baubeginns unverzüglich den betroffenen Fachbehörden, der Prüfsachverständigenin oder dem Prüfsachverständigen oder den bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen mit, wenn diese die bautechnischen Unterlagen geprüft haben.

Mit der Anzeige des Baubeginns teilt die Bauherrin oder der Bauherr gemäß § 53 Absatz 1 BbgBO die Bauleiterin oder den Bauleiter mit. Ändert sich die bestellte Person, ist dies von der Bauherrin oder dem Bauherrn unverzüglich formlos mitzuteilen. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten liegt bei der Bauherrin oder dem Bauherrn, diese oder dieser ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Ansprechpartner.

Die gemäß § 56 Absatz 1 BbgBO regelmäßig erforderliche privatrechtliche Übertragung der Verantwortung auf den Bauleiter bleibt davon unberührt.

Auf die Erklärungen zur Erstellung der bautechnischen Nachweise gemäß § 14 Bauvorlagenverordnung (Formulare 8.5-8.7) wird hingewiesen. Ist die Erstellung eines bautechnischen Nachweises nicht erforderlich, entfällt die Erklärung.

Bei Sonderbauten sind die Ausführungen zu § 51 Absatz 2 BbgBO zu beachten.

§ 72 Absatz 9

Der Nachweis erfolgt mit dem veröffentlichten Formular 08.2 – Einmessbescheinigung. Werden Abweichungen festgestellt, so sind diese in einer Einmessungsskizze rot zu kennzeichnen.

§ 72 Absatz 10

Hierzu zählen alle Bauvorlagen, auch wenn sie der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren nicht vorzulegen waren. Um der Pflicht zu genügen, reicht die Vorlage einer vollständigen Kopie der Unterlagen, auch in elektronischer Form, wenn der technische Zugriff darauf jederzeit möglich ist.

§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheides

Die Geltungsdauer ist die Frist, binnen derer von der Baugenehmigung, einschließlich der eingeschlossenen Entscheidungen Gebrauch gemacht werden darf.

Von der Geltungsdauer zu unterscheiden ist der Fall, dass ein Vorhaben oder eine in die Baugenehmigung eingeschlossene Entscheidung nur für eine bestimmte Zeit zugelassen werden soll (Befristung), zum Beispiel § 28 Absatz 3 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG).

§ 74 Teilbaugenehmigung

§ 74 Satz 2

Gemäß § 74 Satz 2 BbgBO gilt für die Erteilung der Teilbaugenehmigung § 72 BbgBO entsprechend, d.h. sie kann nur erteilt werden, wenn dem (Teil-)vorhaben keine öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Möglichkeit der Teilbaugenehmigung steht im Ermessen der uBAB.

§ 75 Vorbescheid

Alle Fragen, die Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung sein können, können im Vorbescheidsverfahren als Einzelfragen gestellt werden. Der Vorbescheid hat entfaltet insoweit Bindungswirkung.

Absatz 3 beschränkt die Geltungsdauer des gesamten Vorbescheides auf drei Jahre.

§ 76 Genehmigung fliegender Bauten

§ 76 Absatz 1

Auf die Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR) und die Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (VVFIBauR) wird hingewiesen.

§ 76 Absatz 6

Auch bei der Aufstellung Fliegender Bauten sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die planungsrechtlichen, die naturschutzrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften, zu beachten. Der Zeitraum zwischen der Anzeige und dem Beginn der Aufstellung soll mindestens drei Tage betragen.

Abschnitt 4 – Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 79 Einstellung von Arbeiten

§ 79 Absatz 2

„In amtlichen Gewahrsam nehmen“ ist kein Zwangsmittel im Sinne von § 17 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg. Die amtliche Ingewahrsamnahme muss deshalb nicht angedroht und nicht festgesetzt werden.

§ 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

§ 79 Absatz 1

Bei einer formell illegalen, aber materiell zulässigen (genehmigungsfähigen) baulichen Anlage kann der rechtmäßige Zustand zum Beispiel hergestellt werden, wenn der Bauherr einen nachträglichen Bauantrag stellt. Die Bauaufsichtsbehörde weist deshalb in der Anhörung zur Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlage auf die Möglichkeit der Legalisierung durch Einreichung des Bauantrags hin.

Abschnitt 5 - Bauüberwachung

§ 83 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

§ 83 Absatz 2

Für die Anzeige ist das Formular 09 - „Anzeige der Nutzungsaufnahme“ zu verwenden.

Die Erforderlichkeit weiterer Bescheinigungen hängt von der Gebäudeklasse und der Verfahrensart ab, hierzu wird auf Anlage 2 zu den Entscheidungshilfen verwiesen.

§ 83 Absatz 2 Satz 4

Die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegerin oder des Bezirksschornsteinfegers (Anlage 10.6) benötigt die Bauherrin oder der Bauherr zur Betriebsaufnahme der Feuerstätte; eine Pflicht zur Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht.

Die Vorlage der Bescheinigungen der Prüfsachverständigen über die ordnungsmäßige Beschaffenheit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen und Einrichtungen ist mit der Novellierung der BbgBO entfallen. Dies entbindet jedoch die Bauherrin oder den Bauherrn nicht von der Pflicht, sicherheitstechnische Anlagen in Sonderbauten gemäß § 2 Absatz 2 der Brandenburgischen Sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung (BbgSGPrüfV) durch einen anerkannten Prüfsachverständigen prüfen zu lassen. Mit der Vorlage von mangelfreien Prüfberichten muss die ordnungsmäßige Funktion, Wirksamkeit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen einschließlich des ggf. erforderlichen bestimmungsgemäßen Zusammenwirkens bescheinigt werden. Andernfalls ist die Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlagen nicht bzw. nur unter strengen organisatorischen Maßnahmen (abhängig von der Funktion der sicherheitstechnischen Anlage) möglich. Nach § 5 Absatz 3 der BbgSGPrüfV ist die Bauherrin oder der Bauherr oder die Betreiberin oder der Betreiber verpflichtet, die Berichte über die Prüfungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Abschnitt 7 - Baulasten

§ 84 Baulasten, Baulastenverzeichnis

§ 84 Absatz 1

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf einem Grundstück. Anders als bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in § 65 Absatz 1 a.F. ("zu Gunsten der Gebietskörperschaft rechtlich zu sichern") wird bei der Baulast kein Begünstigter, sondern ein begünstigtes Grundstück genannt. Die Baulasterklärung wird "gegenüber" der Bauaufsichtsbehörde abgegeben. Das bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde Erklärungsempfänger ist, nicht Begünstigter. Das ist auch sachgerecht, da es sich allein um eine öffentliche Last handelt.

Teil 6 - Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Datenschutz, Übergangsvorschriften

§ 85 Ordnungswidrigkeiten

§ 85 Absatz 1 Nummer 3

Diese Vorschrift erfasst auch die Nichteinhaltung von Nebenbestimmungen.

§ 87 Örtliche Bauvorschriften

§ 87 Absatz 8

Das Anzeigeverfahren für Örtlichen Bauvorschriften bei der Sonderordnungsbehörde aus § 81 Absatz 9 Satz 4 BbgBO-2008 ist nicht mehr vorgesehen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Gemeinden seit Einführung der Örtlichen Bauvorschriften in ausreichendem Maße Erfahrung beim Erlass der örtlichen Bauvorschriften sammeln konnten. Die Gemeinden wurden mit umfangreichen Arbeitshilfen und Leitfäden, die auch entsprechende Mustersatzungen enthalten, unterstützt. Es ist daher konsequent, die Kompetenzen der Kommunen in diesem Bereich weiter zu stärken. Der allgemeine Rechtsschutz gegen örtliche Bauvorschriften, namentlich die gerichtliche Kontrolle der Satzungen, bleibt natürlich unberührt.

§ 89 Übergangsvorschriften

§ 89 Absatz 2

Soweit auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) erlassene Satzungen den Begriff „Vollgeschoss“ verwenden, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Vollgeschossbegriff anzuwenden:

- für die Zeit vom 20. Juli 1990 bis 30. Juni 1994:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

- für die Zeit vom 1. Juli 1994 bis 31. Dezember 1997:

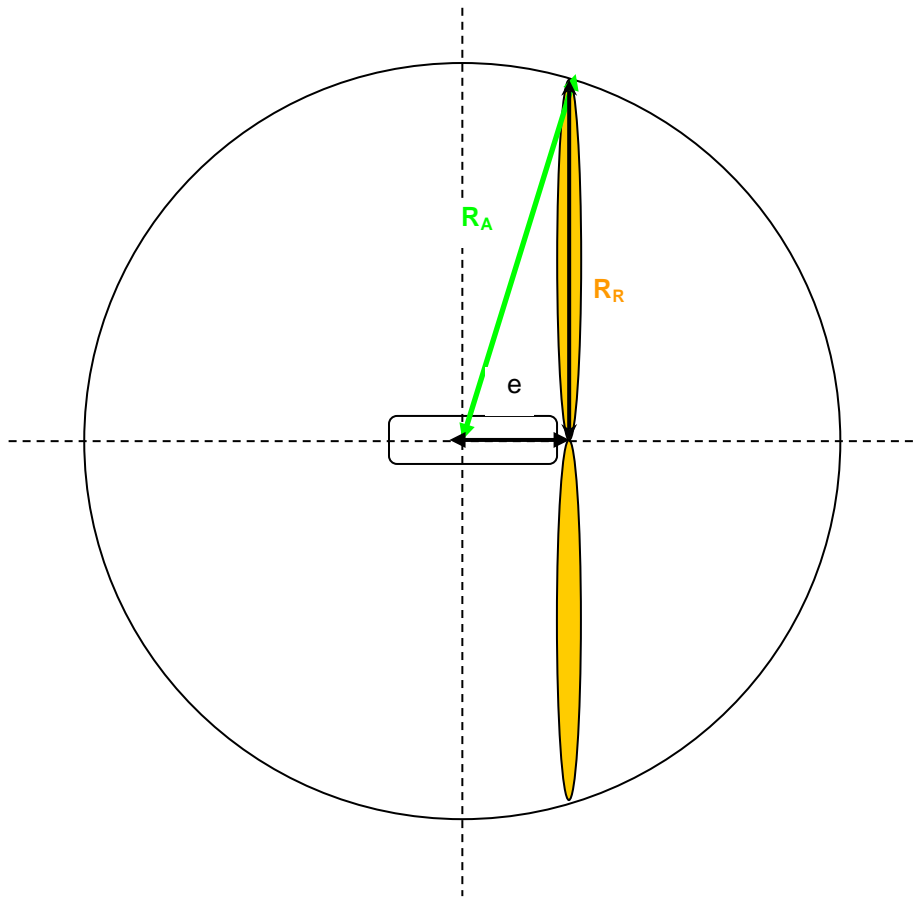
„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“

- für die Zeit vom 1. Januar 1998 bis 31. August 2003:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“

- seit 1. September 2003:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“



- R_A = Kugelradius (= Radius der Projektion der fiktiven Kugel auf die Geländeoberfläche)
- R_R = Radius des Rotorkreises
- e = Exzentrizität des Rotors
- H_N = Nabenhöhe
- H = Bemessungshöhe = Nabenhöhe + y
- x = horizontaler Abstand der fiktiven Außenwand von der Turmachse
- y = vertikaler Abstand zwischen Nabenhöhe und Berührungspunkt von Tangente und fiktiver Kugel
- A = Abstand der Abstandsflächentiefe um Turmachse

	Formeln	§ 6 Abs.5 Satz 2 BbgBO	§ 6 Abs.5 Satz 2 BbgBO	§ 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO a. F.	§ 6 Abs. 5 Satz 3 BbgBO a. F.
Abstandsflächen-tiefe gefordert		0,4H	0,2H	0,5H	0,25H
Steigungswinkel	α	68,20°	78,69°	63,43°	75,96°
Abstand fiktive Außenwand – Turmachse	$X = R_A \cdot \sin\alpha$	$R_A \cdot 0,92849$	$R_A \cdot 0,98058$	$R_A \cdot 0,89439$	$R_A \cdot 0,92849$
Abstandsflächen-tiefe	$Z = H_N \cdot \cot\alpha + R_A \cdot \cos\alpha \cdot \cot\alpha$	$H_N \cdot 0,4 + R_A \cdot 0,14855$	$H_N \cdot 0,2 + R_A \cdot 0,03922$	$H_N \cdot 0,5 + R_A \cdot 0,22365$	$H_N \cdot 0,25 + R_A \cdot 0,06065$
Abstand um Turmachse	$A = H_N \cdot \cot\alpha + R_A \cdot (\sin\alpha + \cos\alpha \cdot \cot\alpha)$	$H_N \cdot 0,4 + R_A \cdot 1,07704$	$H_N \cdot 0,2 + R_A \cdot 1,01980$	$H_N \cdot 0,5 + R_A \cdot 1,11804$	$H_N \cdot 0,25 + R_A \cdot 1,03078$
Differenz H - H _N	$y = R_A \cdot \cos\alpha$	$R_A \cdot 0,37137$	$R_A \cdot 0,19612$	$R_A \cdot 0,44729$	$R_A \cdot 0,24265$
Abstand um Turmachse	$A = x + z$				
Bemessungshöhe	$H = H_N + y$				
Radius der Kugel	$R_A = \sqrt{R^2 + e^2}$				
$\frac{\text{Bemessungshöhe}}{\text{Abstandsflächen-tiefe}}$	$H / z = \cot\alpha$	0,4	0,2	0,5	0,25

Anlage 2 zu den Entscheidungshilfen zur BbgBO

Übersicht Erforderliche Formulare / Nachweise zum Baubeginn und zur Nutzungsaufnahme nach BbgBO und BbgBauVorIV

Formular / Nachweise	Gebäudeklassen					Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen	Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind bis 10m			
	1	2	3	4	5					
Vorlage vor Baubeginn								bei uBAB	auf Baustelle / bei Bauherr	Rechtsgrundlage
07 Baubeginnsanzeige	x	x	x	x	x	x	x	x		§ 72 Abs. 8 BbgBO
Prüfbericht Standsicherheitsnachweis	wenn gem. 8.1 erforderlich, nicht bei Wohngebäuden		wenn gem. 8.1 erforderlich	x	x	wenn gem. 8.1 erforderlich	wenn gem. 8.1 erforderlich	x		§ 72 Abs. 7 Nr. 3 BbgBO, § 66 Abs. 3 S. 5 BbgBO
8.1 Erklärung Tragwerksplaner	nicht bei Wohngebäuden		x	/	/	x	x	x		§ 14 Abs.3 BbgBauVorIV, § 14 Abs.1 BbgBauVorIV
8.3 Bescheinigung Prüfsachverständiger energetische Gebäudeplanung	nur bei Sonderbauten					/	/	x		§ 51 Abs. 2 BbgBO
8.5 Erklärung zum Standsicherheitsnachweis	wenn Prüfung gem. 8.1 nicht erforderlich, bei Wohngeb. und Prüfverzicht gem.§ 17 BbgBauVorIV		wenn gem. 8.1 Prüfung nicht erforderlich	/	/	wenn gem. 8.1 Prüfung nicht erforderlich	wenn gem. 8.1 Prüfung nicht erforderlich	x		§ 14 Abs.1 BbgBauVorIV
8.6 Erklärung zum Brandschutznachweis	x Regelbau	x Regelbau	x Regelbau	/	/	/	/	x		§ 14 Abs. 1 BbgBauVorIV
8.7 Erklärung zum Schall- und Erschütterungsschutz	x	x	x	x	x	x	x	x		§ 14 Abs. 1 BbgBauVorIV
Baugenehmigung, Bauvorlagen, Ausführungszeichnungen, Baufreigabe	x	x	x	x	x	x	x		x	§ 72 Abs. 10 BbgBO
Bautechnische Nachweise nach § 66 Abs. 1 Satz 1 BbgBO	x	x	x	x	x	x	x		x	§ 72 Abs.10 BbgBO i.V.m. § 1 Abs. 1 S. 3 BbgBauVorIV
Nachweise der Energieeinsparung	x	x	x	x	x	/	/		x	§ 72 Abs. 10 BbgBO
Vorlage nach Baubeginn								bei uBAB		
8.2 Einmessbescheinigung (2 Wochen nach Baubeginn)	x	x	x	x	x	x	x	x		§ 72 Abs. 9 S. 2 BbgBO § 23 VermG
Vorlage zur Nutzungsaufnahme								bei uBAB	bei Bauherr	
9 Anzeige der Nutzungsaufnahme	x	x	x	x	x	x	x	x		§ 83 Abs. 2 BbgBO
10.2 Bescheinigung Prüferingenieur Standsicherheit	nur wenn Prüfbericht gemäß 8.1 erforderlich war			x	x	nur wenn Prüfbericht gemäß 8.1 erforderlich war		x		§ 83 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO
10.3 Bescheinigung Prüferingenieur Brandschutz	nur bei Sonderbauten und Mittel-und Großgaragen				x	/	/	x		§ 83 Abs. 2 Nr. 2 BbgBO
10.4 Bescheinigung Prüfsachverständiger energetische Gebäudeplanung	nur bei Sonderbauten					/	/	x		§ 83 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO
Brandschutznachweis	nur wenn wiederkehrende Prüfungen erforderlich sind							x		§ 15 BauVorIV
10.5 Bestätigung des qualifizierten Brandschutzplaners	/	/	/	x	/	/	/	x		§ 83 Abs. 2 Nr. 3 BbgBO
10.6 Bescheinigung Schornsteinfeger	vor Inbetriebnahme einer Feuerstätte					/	/		x	§ 83 Abs. 2 S. 4 BbgBO
Prüfbericht des Prüfsachverständigen für sicherheitstechn.Gebäudeausrüstung	vor Inbetriebnahme der sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstung					/	/	Ermessen, auf Verlangen	x	§ 5 BbgSGPrüfV