VdBP Verfahrensfreie Maßnahmen (20. 7. 2023 Künstlerhaus am Lehnbachplatz München)

springl

Verfahrensfreie Maßnahmen

Welche Maßnahmen kann man sofort – ohne „Obrigkeit“ beginnen und durchführen?

Für welche Maßnahmen ist ein Brandschutznachweis erforderlich?

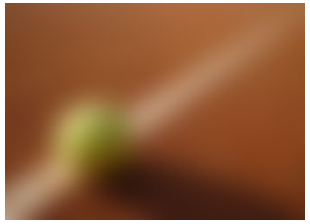
(keine detaillierte Befassung mit den materiell-rechtlichen Anforderungen im Rahmen des Impulsreferates, ebenso nicht Details wie passiver, aktiver, qualifiziert aktiver Bestandsschutz, ebenso nicht sog. isolierte Betrachtungsweise beim Prüfumfang im Bestand)

Gliederung

1. Grundlagen vM, „Verfahren“

2. Fallgruppen vM

3. Abgrenzungs- und Sonderfälle



4. Beispiele

1. Grundlagen vM, Verfahren

Grundlagen vM

Der Gesetzgeber stellt hinsichtlich der Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt „bei welchen Vorhaben eine präventive bauaufsichtliche Kontrolle erforderlich ist, um die Entstehung baurechtswidriger Zustände zu verhindern, die nur schwierig mit (erfahrungsgemäß) unverhältnismäßigen Aufwand beseitigt werden können“.

(amtl. Begründung zum ÄndG98 zu Art. 69)

Verfahren bei Baugenehmigungen

Legende

keine Antragsunterlagen im „Verfahren“

Antragsunterlagen im Verfahren

keine Prüfung

Prüfumfang mit „einem Auge“

Prüfumfang mit „2 Augen“

keine Baugenehmigung

Baugenehmigung

Verfahren bei Baugenehmigungen

Verfahrensfreie Maßnahmen (Art. 57 BayBO)
(Genehmigungsfreiheit in der „reinen“ Form, vollständige Freiheit)

Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)
(Genehmigungsfreiheit mit verfahrensmäßigen Anforderungen)

vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)

„volles“ Baugenehmigungsverfahren (Art. 60 BayBO)

Verfahrensfreie Maßnahmen

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 und 2 BayBO: Verfahrensfrei sind *(bestimmte Gebäude, Anlagen, Bauteile, Plätze, …)*

Art. 57 Abs. 4 BayBO: Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung, wenn …

Art. 57 Abs. 5 BayBO: Verfahrensfrei ist die Beseitigung baulicher Anlagen, wenn …

Art. 57 Abs. 6 BayBO: Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten

(keine Angaben in BayBO zum Genehmigungsverfahren, weil es kein Verfahren – z. B. Unterlagen, Brandschutznachweis - gibt)

Genehmigungsfreistellung (Umfang)

§ Gesetzestext

Art. 58 Abs. 1 BayBO:
Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn *(qual. B-Plan + Einhaltung B-Plan + gesicherte Erschließung + nicht ≥ 5.000m² BGF Wohnen + kein Gemeindewiderspruch*

Art. 58 Abs. 2 BayBO:
Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschl. der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

sog. „Freisteller“

Genehmigungsfreistellung (Verfahren)

§ Gesetzestext

Art. 58 Abs. 3 Satz 1 BayBO:

... erforderliche Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; …

Art. 58 Abs. 5 BayBO:

Art. … 62b bleiben unberührt. *(Brandschutznachweis)*

Über die Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
An (untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde)	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts

☐ Erstschrift ☐ Zweitschrift ☐ Drittschrift ☐ weitere Ausfertigung

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Dachgeschoss zu Wohnzwecken einschl. Gauben

☐ **Antrag auf Baugenehmigung** (Art. 64 BayBO)

☐ **Antrag auf Abgrabungsgenehmigung** (Art. 7 BayAbgrG)

☐ **Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren**

Aktenzeichen des bisherigen Antrags: Genehmigungsdatum:

☐ **Antrag auf Vorbescheid** (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)

☐ **Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren** (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)

☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung:

☐ Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO

☐ Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1. Entwurfsverfasser

Name	Vorname

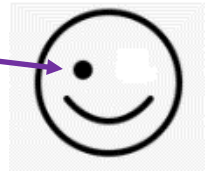
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Umfang und Prüfumfang)

§ Gesetzestext

Art. 59 Satz 1 BayBO:

Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. Die Übereinstimmung mit
a) Zulässigkeit BauGB *
b) Abstandsflächen *
c) örtl. Bauvorschriften *
2. beantragte Abweichungen
3. andere Anforderungen, … *(aufgedrängtes Fachrecht)* *



Art. 59 Satz 2 BayBO:

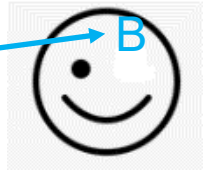
Art. … 62b bleiben unberührt. *(Brandschutznachweis)*

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Verfahren)

§ Gesetzestext

Art. 59 Satz 2 BayBO:
Art. … 62b bleiben unberührt. *(Brandschutznachweis)*

Art. 62b Abs. 2 BayBO:
Der Brandschutznachweis muss … bescheinigt sein oder … geprüft werden bei
1. …
2. Mittel- und Großgaragen B
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5 B



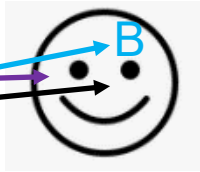
„Volles“ Baugenehmigungsverfahren (Umfang und Prüfumfang)

§ Gesetzestext

Art. 60 Satz 1 BayBO:

Bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. Zulässigkeit BauGB *
2. Anforderungen nach BayBO * O B
3. andere Anforderungen, … *(aufgedrängtes Fachrecht)* *



„Volles“ Baugenehmigungsverfahren (Verfahren)

§ Gesetzestext

Art. 60 Satz 2 BayBO:
Art. … 62b bleiben unberührt. *(Brandschutznachweis)*

Art. 62b Abs. 2 BayBO:
Der Brandschutznachweis muss … bescheinigt sein oder … geprüft werden bei
1. Sonderbauten
2. …
3. …

Verfahren bei Baugenehmigungen Übersicht

	An-trags-unter-lagen	Brand sch. nach-weis	Prü-fung BSN	Abwei chun-gen	Einha ltung An-ford.	Bau-pro-dukte anf.	SPrüf V An-ford.
Verfahrensfreie Maßnahmen (Art. 57)	-	-	-	- bei Bean-tragung	X	X	X
Genehmigungsfreistel-lung (Art. 58)	X Vorlage	X	- Mittelg., Großg., GK 5	- bei Bean-tragung	X	X	X
Vereinfachtes Bauge-nehmigungsverfahren (Art. 59)	X Bauantr.	X	- Mittelg., Großg., GK 5	- bei Bean-tragung	X	X	X
„Volles“ Baugeneh-migungsverfahren (Art. 60)	X Bauantr.	X	X	X	X	X	X

Einhaltung der Anforderungen

§ Gesetzestext

Art. 55 Abs. 2 BayBO:

Die Genehmigungsfreiheit …, die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung … sowie die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

Einhaltung der Anforderungen in Bezug auf Bauprodukte

§ Gesetzestext

Art. 15 Abs. 5 BayBO: Für jede Bauart muss bestätigt werden, dass sie mit den *TB*, den *aBGen*, den *abPen*, den *abPen* für Bauarten und den *vBGen* übereinstimmt. Unwesentliche Abweichungen bleiben außer Betracht.

Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayBO: CE-gekennzeichnete Bauprodukte dürfen verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen.

Art. 21 Abs. 1 BayBO: Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den *TB* oder den Verwendbarkeitsnachweisen. Unwesentliche Abweichungen bleiben außer Betracht.

Einhaltung der Anforderungen in Bezug auf Prüfung sicherheitstechn. Anlagen

§ Gesetzestext

§ 2 Abs. 1 SPrüfV: Durch Prüfsachverständige für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Satz 2 Nr. 3 PrüfVBau müssen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit geprüft werden: …

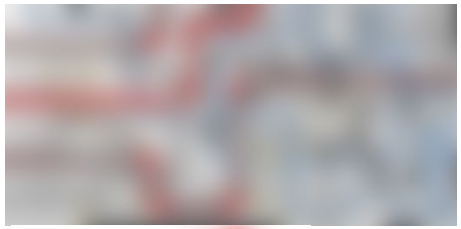
§ 2 Abs. 2 SPrüfV: Die Prüfungen nach Abs. 1 sind vor der ersten Inbetriebnahme der baulichen Anlagen, unverzüglich nach einer wesentlichen Änderung der baulichen Anlage oder sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen sowie jeweils innerhalb einer Frist von drei Jahren (wiederkehrende Pürfungen) durchführen zu lassen.

§ 2 Abs. 4 SPrüfV: Die Wirksamkeit sonstiger sicherheitstechnisch wichtiger Anlagen und Einrichtungen, an die bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden, insbesondere …, sind … zu prüfen … .

2. Fallgruppen vM

Übersicht Fallgruppen verfahrensfreier Maßnahmen

§ Gesetzestext



Art. 57 Abs. 1 und 2 BayBO:
Verfahrensfrei sind *(Vorgänge wie bestimmte Gebäude, Anlagen, Bauteile, Plätze, …)*

Art. 57 Abs. 4 BayBO:
Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung, wenn …

Art. 57 Abs. 5 BayBO:
Verfahrensfrei ist die Beseitigung baulicher Anlagen, wenn …

Art. 57 Abs. 6 BayBO:
Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten

Günstigkeitsprinzip

Ziff. 63 Vollzugshinweise zur BayBO 1998
AZ IIB4-4101-004/92 (ohne Datum; Dr. Dölker)

… Diese Systematisierung in Fallgruppen soll aber nichts daran ändern, dass im Verhältnis der genehmigungsfreien Vorhaben zueinander das Günstigkeitsprinzip gilt, d. h. es kommt allein darauf an, ob das Vorhaben irgendeinem Genehmigungsfreiheitstatbestand unterfällt, nicht darauf, ob der einzelne Genehmigungsfreiheitstatbestand enger (spezieller) ist und deshalb gegenüber einem allgemeineren Tatbestand als vorrangig angesehen werden könnte oder müsste.

Das Günstigkeitsprinzip gilt nur innerhalb Abs. 1, 2, 5 und 6, also nicht für Abs. 4 (Nutzungsänderung)

Einheitliche Vorhaben „Einheitlich-keitsprinzip“/ selbstständige Vorhaben

Kommentar Molodowsky
Art. 57 Rnr. 7c, Art. 55 Rnr. 13c

Vorhaben, die für sich allein verfahrensfrei wären, unterliegen dann grundsätzlich der Baugenehmigungspflicht, wenn sie wesentlicher Bestandteil eines einheitlichen baugenehmigungspflichtigen Vorhabens sind;
also nach der Konzeption des Bauherrn und nach ihrer Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen

Abgrenzung zu selbstständigen Bauvorhaben
Ausnahme: Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 und 13

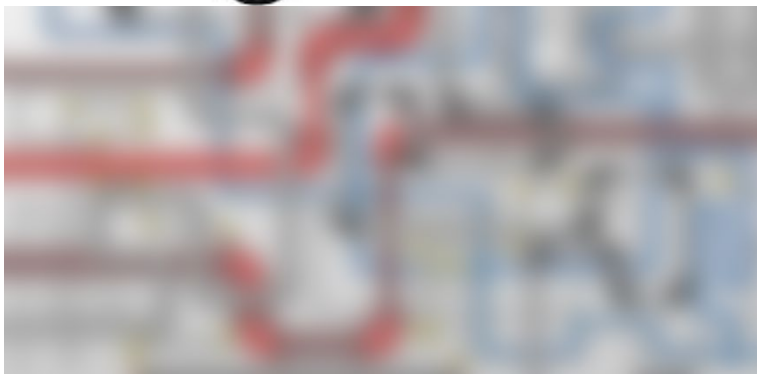
Einheitliches Vorhaben/ selbstständige Vorhaben

Amtliche Begründung zur MBO 2002
zu § 61 MBO

Die Vorschrift regelt nur die Verfahrensfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der Grundsatz dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt.

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1)

§ Gesetzestext



Art. 57 Abs. 1 BayBO:
Verfahrensfrei sind
1. folgende Gebäude:

a) Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,

b) Garagen einschl. überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich,

…

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1) 2

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 BayBO:

Verfahrensfrei sind

2. folgende Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:

a) Abgasanlagen in, auf und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer freien Höhe bis 10 m,

b) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung,

3. folgende Energiegewinnungsanlagen:

a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

aa) in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m, …

c) Blockheizkraftwerke,

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1) 3

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 BayBO:

Verfahrensfrei sind

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschl. Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäume und Terrassenwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich, …

8. private Verkehrsanlagen …

10. folgende Anlagen in Gärten zur Freizeitgestaltung: …

e) Anlagen, die der Gartennutzung, Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1) 4

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 BayBO: Verfahrensfrei sind

11. folgende tragenden und nichttragenden Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden,

c) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,

d) Fenster und Türen sowie dafür bestimmte Öffnungen,

e) Außenwandbekleidungen einschl. Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,

f) Bedachungen, einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern,

auch vor Fertigstellung der baulichen Anlage,

Einhaltung der Anforderungen

Seite 21 BayBO – Häufig gestellte Fragen (2017)

Ist, sofern lediglich verfahrensfreie bauliche Maßnahmen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO durchgeführt werden, die Vorlage eines Brandschutznachweises erforderlich? Muss erneut geprüft werden? Wer ist zuständig für die Bauüberwachung?

Die Verfahrensfreiheit (auch) nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der maßgeblichen materiellrechtlichen Anforderungen (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Beschränkt sich die Baumaßnahme auf den verfahrensfreien Vorgang und lässt materiellrechtliche (Brandschutz-) Vorschriften unberührt, hat es dabei sein Bewenden.

Einhaltung der Anforderungen 2

(Fortsetzung)

Führt die verfahrensfreie Baumaßnahme zu Abweichungen von materiellrechtlichen (Brandschutz-) Anforderungen, kann sie formell und materiell rechtmäßig nur realisiert werden, wenn diese Abweichung(en) nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Zur Beantragung der Abweichung(en) ist der Bauherr aufgrund Art. 63 Abs. 2 Satz 1, Satz 2 Halbs. 1 BayBO verpflichtet. Über den Inhalt des Antrags enthält die Vorschrift keine Regelung. Jedenfalls analog wird Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO heranzuziehen sein, Danach kann ggf. auch ein (neuer) Brandschutznachweis erforderlich sein. Ob dieser geprüft wird und von wem sowie wer für die Bauüberwachung zuständig ist, richtet sich nach den allgemeinen Regeln.

Abweichung der Übereinstimmung Bauplan/gebaute Anlage

eigene Meinung:
Von unteren Bauaufsichtsbehörden oder Feuerbeschauenden wird teils die Meinung vertreten, dass (genehmigte/eingereichte) Bauzeichnungen und Auflagen und die gebaute Anlage eins zu eins übereinstimmen müssen, um (als Voraussetzung) überhaupt regelkonform zu sein, weil ansonsten deren Prüfmöglichkeiten (Zeichnung zu Realität) eingeschränkt wären.
Wäre die Meinung richtig, würden die Regelungen der Verfahrensfreiheit ad absurdum geführt werden, weil über diese „Hintertür“ (ohne Rechtsgrundlage) eine Anzeige- oder Genehmigungspflicht verlangt würde.
Die Abstraktionsfähigkeit unterer Bauaufsichtsbehörden oder Feuerbeschauender gestattet es diesen, Bauzeichnungen/Auflagen/ gebaute Anlage und die Verfahrensfreiheit in Einklang zu bringen.

Änderung tragender oder aussteifender Bauteile (Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. b)

Ziff. 57.1.10.2 Vollzugshinweise zur BayBO 2008
AZ IIB4-4101-065/02 vom 13. 12. 2007 (Jäde)

Eine (verfahrensfreie) Änderung tragender oder aussteifender Bauteile liegt nicht vor, wenn derartige Bauteile ausgetauscht werden, etwa eine tragende Wand durch einen Unterzug ersetzt wird.

Änderung tragender oder aussteifender Bauteile (Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. f)

Ziff. 57.1.11.6 Vollzugshinweise zur BayBO 2013
AZ IIB4-4101-033/11 vom 1. 7. 2013 (Kraus)

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

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1) 5

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 BayBO:

Verfahrensfrei sind

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,

b) Toilettenwagen, …

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 1) 6

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 1 BayBO:
Verfahrensfrei sind
16. folgende sonstige Anlagen: …
d) Regale mit einer Höhe bis 7,50 m Oberkante Lagergut, …
f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen,

„dienende“ Funktion der Hauseingangsüberdachung beachten (z. B. kein die gesamte Außenwandlänge einnehmendes Vordach)

Verfahrensfreie Maßnahmen - Vorgänge (Abs. 2)

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 2 BayBO:

Unbeschadet nach Abs. 1 sind verfahrensfrei

1. Garagen mit eine Nutzfläche bis zu 100 m² sowie überdachte Stellplätze, …
4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
5. Mauern und Einfriedungen, …
9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festlegungen der Satzung entspricht.

Verfahrensfreie Maßnahmen – Nutzungsänderung (Abs. 4)

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 4 BayBO:

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlich Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62 b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.

Exkurs Handbuch der Rechtsförmlichkeit BmJ

Rnr. 90

Das Wort „und“ ist immer dann zu verwenden, wenn in einer Rechtsvorschrift

- verschiedene Tatbestandsvoraussetzungen kumulativ festgelegt werden sollen oder
- an einen Tatbestand verschiedene Rechtsfolgen kumulativ geknüft werden sollen.

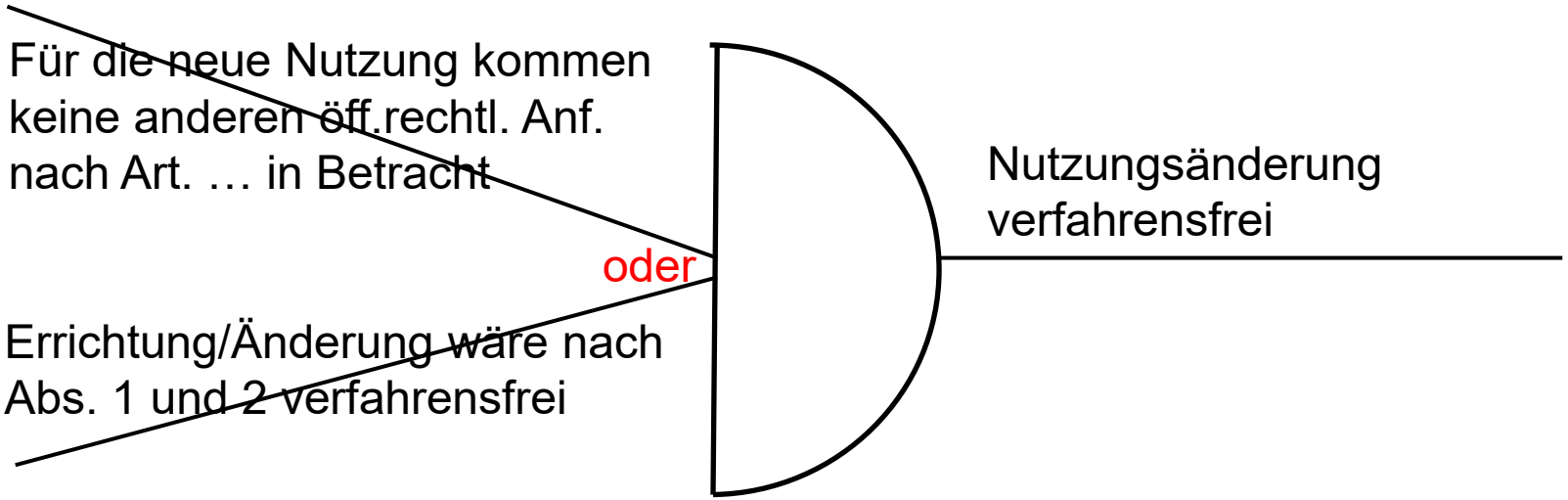
Rnr. 91

Das Wort „oder“ ist immer dann zu verwenden, wenn in einer Rechtsvorschrift

- verschiedene Tatbestandsvoraussetzungen alternativ festgelegt werden sollen oder
- an einen Tatbestand verschiedene Rechtsfolgen in der Weise geknüft werden sollen, dass jeweils nur eine von ihnen eintreten soll.

Exkurs Formulierung Art. 57 Abs. 4 BayBO 2023

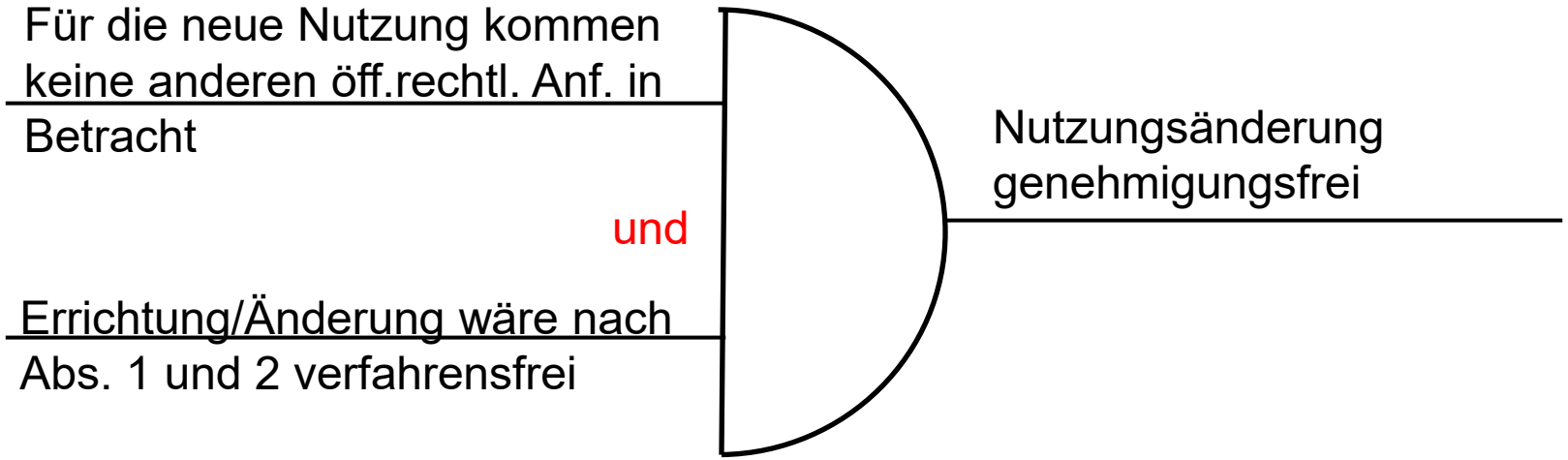
(analog § 61 Abs. 2 MBO)
Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn
1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62 b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.



Exkurs Formulierung Art. 63 Abs. 4 BayBO 1998

Keiner Genehmigung bedarf die Nutzungsänderung von

1. Gebäuden und Räumen, … , wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, …als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,
2. baulichen und sonst. Anlagen und Einrichtungen, deren Errichtung oder Änderung nach den Abs. 1 und 2 genehmigungsfrei wäre.



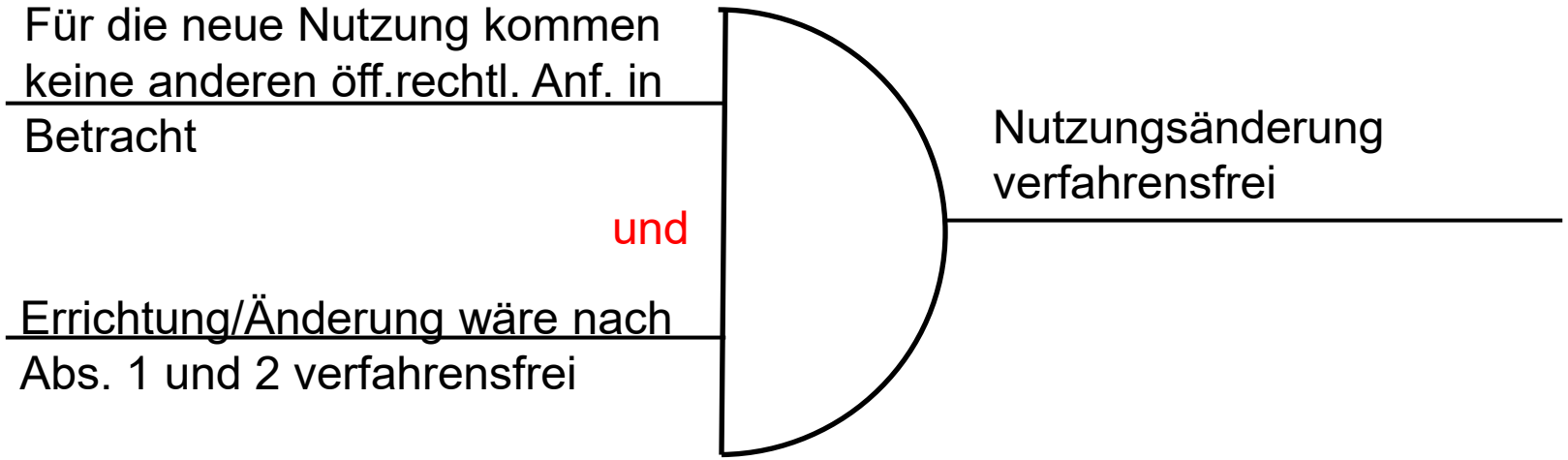
Exkurs Formulierungvorschlag Art. 57 Abs. 4 BayBO

(analog § 61 Abs. 2 MBO)

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62 b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen;

Abs. 1 und 2 bleiben unberührt



Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)

Ziff. 57.4.1 Vollzugshinweise zur BayBO 2013
AZ IIB4-4101-033/11 vom 1. 7. 2013 (Kraus)

Der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen wird erweitert. Verfahrensfreiheit tritt künftig bereits ein, wenn durch die Nutzungsänderung nur möglicherweise Anforderungen berührt werden, die nicht einmal im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 geprüft würden. Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und des aufgedrängten Fachrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei.

Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)2

(Fortsetzung)

Auf die Sonderbaueigenschaft der Nutzungsänderung kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit hingegen nicht an. Auch bei Nicht-Sonderbauten ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, wenn Anforderungen berührt werden, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 geprüft würden, auch wenn sie im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht in das Prüfprogramm fallen. Der Bezug auf die anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 ist damit unabhängig von der Art des Vorhabens nur für die Frage relevant, ob ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren überhaupt durchzuführen ist. Unmaßgeblich ist, ob die andere öffentlich-rechtliche Anforderung, die zum Genehmigungsverfahren geführt hat, auch Prüfmaßstab im anzuwendenden Genehmigungsverfahren ist.

Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)3

(Fortsetzung)

Des Weiteren ist die Nutzungsänderung auch dann genehmigungspflichtig, wenn andere bautechnische Anforderungen an das Vorhaben in Betracht kommen, deren Einhaltung durch die bautechnischen Nachweise nach Art. 62 nachzuweisen ist.

Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)

Seite 22/23 BayBO – Häufig gestellte Fragen (2017)

Nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Sind hiermit nur noch Sonderbauten von der Genehmigungspflicht erfasst?
Nein. Verfahrensfreiheit tritt künftig bereits ein, wenn durch die Nutzungsänderung nur möglicherweise Anforderungen berührt werden, die nicht einmal im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden.

Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)$_2$

(Fortsetzung)

Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und des aufgedrängten Fachrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei. Auf die Sonderbaueigenschaft der Nutzungsänderung kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit hingegen nicht an. Auch bei Nicht-Sonderbauten ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, wenn Anforderungen berührt werden, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden, auch wenn sie im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht in das Prüfprogramm fallen.

Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4)[3]

(Fortsetzung)

Der Gesetzgeber hat dabei bewusst in Kauf genommen, dass sich im Einzelfall dadurch die Feststellungswirkung der Baugenehmigung gleichsam auf Null reduzieren und sich ihre Regelungswirkung in der Baufreigabe (Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO) erschöpfen kann und sich das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren damit dem Charakter eines Anzeigeverfahrens annähert, in dem die Bauaufsichtsbehörde auf das Bauvorhaben einen (tendenziell eher summarischen) Blick werfen kann, aber nicht muss.

eigene Meinung: Regelung deregulierbar auf Anforderungen, die im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden; ggf. Freistellungsverfahren oder Genehmigungsfiktion dafür einführen

Relevanz der Nutzungsänderung

Kommentar Molodowsky
Art. 57 Rnr. 210, 213

Nur Funktionsänderungen, die bauaufsichtlich relevant sein können (nicht z. B. die Umwandlung eines privaten Schlafraums in ein privates Arbeitszimmer), werden erfasst.

Eine Nutzungsintensivierung allein ist grundsätzlich keine Nutzungsänderung. Etwas anderes gilt, wenn die zulässige Nutzung in der Baugenehmigung beschränkt ist und das zulässige Maß der Nutzung überschritten wird (z. B. Bettenzahl Beherbergungsstätte).

Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinn ≠ im planungsrechtlichen Sinn

Relevanz der Nutzungsänderung 2

Kommentar Jäde
Art. 57 Rnr. 224

Ausschlaggebend dabei ist, ob die Variationsbreite der bisherigen Nutzung verlassen wird.
Zwar ist die Frage, ob nach Nr. 1 nicht andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht kommen, nicht Gegenstand der Prüfung, aber es kann ein Indiz dafür sein, dass die Variationsbreite der ursprünglichen Nutzung verlassen wird und sich die Genehmigungsfrage neu stellt.

Relevanz der Nutzungsänderung 3

Vollzugshinweise BayBO; Aufnahme von Kindern jüngeren Alters im Kindergarten
AZ IIB7-4115-062/004-06 vom 31. 10. 2005 (Famers)

… die Aufnahme von Kindern unter drei Jahren in einen Kindergarten ist nicht regelmäßig als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung zu werten – allerdings kann es bestimmte Fallgestaltungen geben, bei denen … davon auszugehen ist, dass sie vom Genehmigungskorridor einer erteilten Baugenehmigung nicht mehr gedeckt ist:
… zweiter Rettungsweg bei mehr als einer Gruppe im Obergeschoss über verkehrssichere Rutsche …
… selbstständige Benutzung und üben kann bei Kindern von deutlich unter drei Jahren nicht mehr ohne weiteres vorausgesetzt werden.
… Erweiterung des nutzenden Personenkreises nicht mehr regelmäßig von der erteilten Baugenehmigung abgedeckt.

Relevanz der Nutzungsänderung; Beispiele

- Umwandlung in einer Wohnung - Schlafraum wird privates Arbeitszimmer
- Änderung der Raumnutzung in einer Büro- und Verwaltungs-Nutzungseinheit – Büro wird Putzraum, Putzraum wird Büro
- Entfall eines notwendigen Flures durch Anwendung der 200 m²-Regel bei beliebiger Nicht-Sonderbau-Nutzungseinheit eigene Meinung
- Entfall eines notwendigen Flures durch Anwendung der 400 m²-Regel bei Büro- und Verwaltungs-Nutzungseinheit eigene Meinung

- = Nutzungsänderung nicht relevant

Einführung des Begriffs der Mikro-Änderung in der Nutzung

Relevanz der Nutzungsänderung; Beispiele 1

+ Änderung des Betriebs (Betriebsbeschreibung) einer Kita, so dass auch die Nutzung durch kleinere – noch nicht gehfähige, deutlich unter drei Jahre alte Kinder– vorgesehen ist, wenn der zweite Rettungsweg bei mehr als einer Gruppe im Obergeschoss eine Rutsche ist
– Änderung des Betriebs (Betriebsbeschreibung) einer Kita, so dass auch die Nutzung durch kleinere – noch nicht gehfähige, deutlich unter drei Jahre alte Kinder– vorgesehen ist, erdgeschossig oder wenn der zweite Rettungsweg bei mehr als einer Gruppe im Obergeschoss keine Rutsche ist

- = Nutzungsänderung nicht relevant
+ = Nutzungsänderung relevant

Relevanz der Nutzungsänderung; Beispiele 2

- (-) Änderung des Betriebs (Betriebsbeschreibung/Bestimmung) einer eingeschossigen geschlossenen Großgarage oder mehrgeschossig unterirdischen Mittelgarage, so dass die Nutzung durch nicht festen Benutzerkreis statt festen Benutzerkreis erfolgt eigene Meinung
- (-) …, so dass die Nutzung durch festen Benutzerkreis statt nicht festen Benutzerkreis erfolgt eigene Meinung

\+ Tanzlokal statt Restaurant

\+ Änderung der Nutzungseinheitenzahl – Bürogebäude wird mehrere Nutzungseinheiten

\+ Änderung Nicht-Sonderbau zu Sonderbau

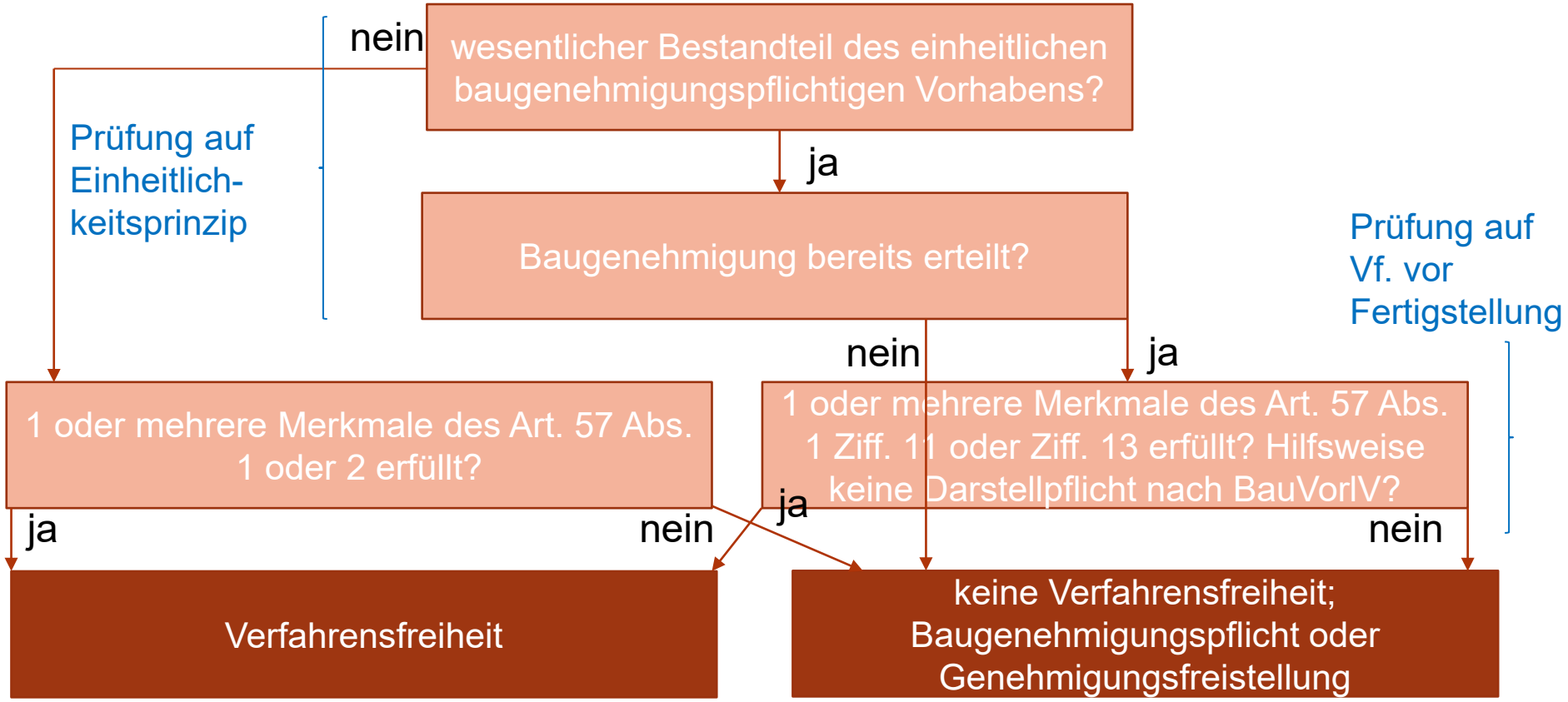
- (-) Änderung der Wärmeerzeugungsanlage von einer Gasfeuerung zu einer Feuerung mit Holzpellets mit Pellets-Lagerung eigene Meinung
- (-) Änderung der Wärmeerzeugungsanlage von Fernwärme zu einer Feuerung mit Holzpellets mit Pellets-Lagerung eigene Meinung

\- = Nutzungsänderung nicht relevant

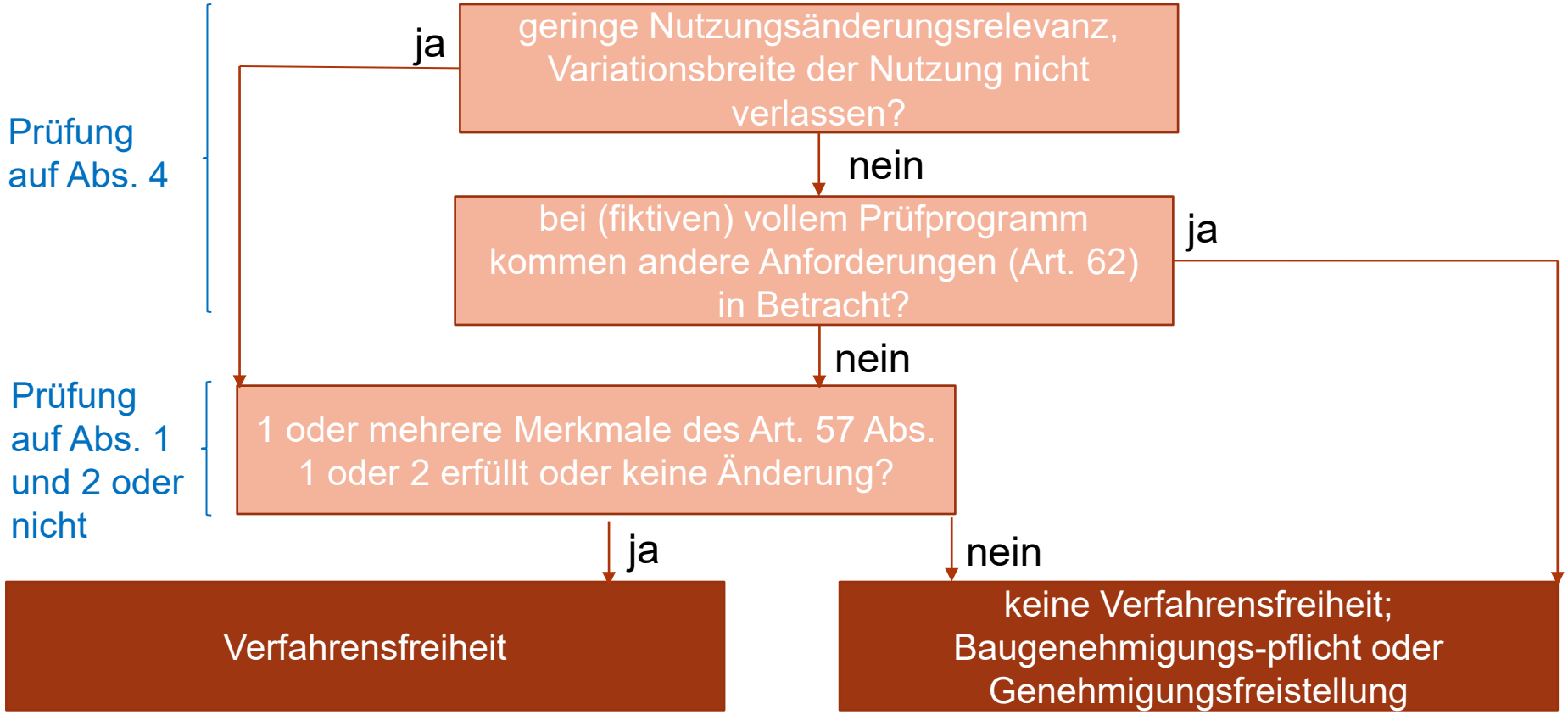
\+ = Nutzungsänderung relevant

= Relevanz der Nutzungsänderung abhängig von Randbedingungen

Prüfschema Verfahrensfreiheit bei Neubau



Prüfschema Verfahrensfreiheit bei Bestandsbau



Nutzungsänderung (Abs. 4; Beispiele)

- Wohnen wird …
+ Wohnung wird Ferienwohnung
+ Wohnung wird Arztpraxis

- … wird Wohnen
+ Büro wird Wohnung
+ Garage wird Wohnung

- „Entprivilegisierung“
+ landwirtschaftl. Betriebsgebäude wird Garage, KFZ-Werkstätte

+ = Nutzungsänderung mit anderen Anforderungen

Nutzungsänderung (Abs. 4; Beispiele) 2

- sonstige Änderungen

– Änderung der Raumnutzung einer Büro- und Verwaltungs-Nutzungseinheit – Büro wird Putzraum, Putzraum wird Büro

- Modifizierte Zweckbestimmung

\+ Einrichtung einer Diskothek in einer Gaststätte

\- = keine Nutzungsänderung mit anderen Anforderungen
\+ = Nutzungsänderung mit anderen Anforderungen

Hinweis: Eine (ungenehmigte) Nutzungsänderung kann den Bestandsschutz entfallen lassen, wenn die neue Nutzung nicht genehmigungsfähig ist. Bei Aufnahme der ursprünglichen Nutzung lebt der Bestandsschutz dann nicht wieder auf. (Beispiel „Jagdhütte“)

Die Luxus-Hütte mitten im Wiesseer Bergwald soll weg. Das Landratsamt kam zu dem Schluss, dass die Umbauarbeiten an dem Bauwerk unzulässig waren und damit der Bestandsschutz erloschen ist. © Thomas Plettenberg

Beseitigung baulicher Anlagen (Abs. 5)

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 5 BayBO:

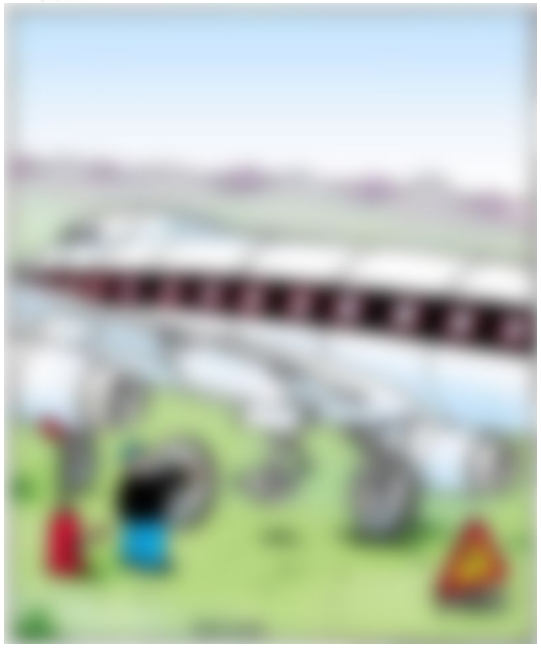
Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Abs. 1 bis 3,
2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis 10 m.

Verfahrensfreie Maßnahmen – Instandhaltungsarbeiten (Abs. 6)

§ Gesetzestext

Art. 57 Abs. 6 BayBO:
Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.



Instandhaltungsarbeiten

Vollzugshinweise zur BayBO 2018
AZ 24-4101-2-1 vom 29. 8. 2018 (Frisch)

Ziff. 8: … Der Inhalt des unbestimmten Rechtsbegriffs „Instandhaltungsarbeiten“ ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur geklärt: Umfasst sind alle Maßnahmen, die dazu dienen, Gebrauchsfähigkeit und Wert von Anlagen unter Belassung von Konstruktion und äußerer Gestalt zu erhalten. Wesentliche Eingriffe in Substanz von Anlagen, insbesondere in deren Tragkonstruktion, sind keine verfahrensfreien Instandhaltungsarbeiten mehr. Andererseits verbietet es der Bestandsschutz, die Verfahrenspflichtigkeit über die von den Maßnahmen betroffenen Bauteile hinaus auszudehnen. So steht z.B. das Verlangen nach einem Stellplatznachweis bei einer statischen Sanierung einer Tiefgarage mit dem geltenden Recht nicht in Einklang; es kann vielmehr nur eine gesonderte bauaufsichtliche Maßnahme sein, die sich auf eine eigene Befugnisnorm stützen muss.

Instandhaltungsarbeiten

Kommentar Molodowsky
Art. 57 Rnr. 260

Instandhaltung knüpft an einen erhaltungsfähigen Zustand an und ist darauf gerichtet, die Identität der Anlage zu bewahren und das auszugleichen, was durch Alter und Nutzung ersetzungsbedürftig geworden ist.
Sofern der neue Zustand gegenüber dem alten aber mehr als nur unerheblich abweicht, ist eine Änderung – und keine verfahrensfreie Instandhaltungsmaßnahme vorzunehmen, z. B. wenn in tragende und aussteifende Bauteile durch konstruktiv-gestalterische Änderungen der Dachkonstruktion eingegriffen wird.
Der Umstand, dass eine Reparatur durch den Bestandsschutz gedeckt ist, sagt etwas aus über die materielle Rechtmäßigkeit im Fall der Genehmigungspflicht, nichts jedoch über die formelle Verfahrensfreiheit.

Instandhaltungsarbeiten; Beispiele 1

- Auswechseln der Dacheindeckung (z. B. Dachziegel eines Daches einschl. Schalung, Lattung und Konterlattung)
- dto. einschl. Wärmedämmung zwischen den Sparren
- dto. einschl. Aufdach-Wärmedämmung (Gebäude wird höher)
- Erneuerung eines Obentürschließers eines Brandschutzabschlusses
- Erneuerung eines Türblattes einer Wohnungs-Treppenraumtür
- (ortgleiche) Erneuerung der Tür einer Wohnungs-Treppenraumtür
- (ortgleiche) Erneuerung eines Rauchabschlusses ohne Einhaltung der 30-m-Regel

- = Instandhaltungsarbeit
+ = keine Instandhaltungsarbeit

eigene Meinung: „freiwillige“ Verbesserungen (z. B. U-Wert, Schallschutz) sind unschädlich

Martin van Hazebrouck
Brandschutzforum München
23. November 2018

Bauen im Bestand

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung sind dem Grunde nach Neubau-anforderungen.

Ihre Anwendung auf Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden wirft regelmäßig Fragen auf.

Beispiel:

Darf eine in einem Bestandsgebäude ausgewechselte Wohnungstür im notwendigen Treppenraum wieder eine Tür ohne Türschließer sein?

Martin van Hazebrouck
Brandschutzforum München
23. November 2018

Unsere Rechtsauffassung:

Ja. Entscheidend ist hier die Frage der Abgrenzung der Instandhaltung (Art. 3 Abs. 1 BayBO) vom Begriff der Änderung (Art. 55 BayBO). Zu den Instandhaltungsarbeiten – der Begriff ist gleichbedeutend mit dem früheren Begriff der Instandsetzungs– und Unterhaltungsarbeiten – zählen (auch vorbeugende) Maßnahmen, die der Werterhaltung und der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit eines Gebäudes dienen. Erfasst sind von der Instandsetzung im weiteren Sinn auch die Erneuerung von Bauteilen unter Beibehaltung der ursprünglichen Konstruktion und der äußeren Gestaltung. Darunter wird man in der Regel auch da Auswechseln von Türen zu verstehen haben.

Instandhaltungsarbeiten fallen nicht unter die genehmigungsbedürftigen Maßnahmen nach Art. 55 Abs. 1 BayBO, wie Art. 57 Abs. 6 BayBO lediglich noch einmal klarstellt. Sie führen nicht zum Verlust des Bestandsschutzes; ausschlaggebend für die materiell-rechtlichen Anforderungen an die instand zu setzenden Bauteile sind die Anforderungen zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. der Errichtung des Gebäudes.

Martin van Hazebrouck
Brandschutzforum München
23. November 2018

Beispiel:

Sanierung des Dienstgebäudes StMB

Dürfen die in den notwendigen Fluren ausgewechselten Rauchschutztüren an gleicher Stelle wie die alten Türen eingebaut werden, oder führt die Anforderung von Art. 34 Abs. 3 Satz 2 BayBO (Rauchabschnitte nicht länger als 30 m) dazu, dass die Türen zu versetzen sind?

Unsere Rechtsauffassung:

Das Auswechseln der Rauchschutztüren wirft die Frage der Genehmigungsfähigkeit des Brandschutzkonzeptes nicht neu auf; ein Einbau am alten Ort ist möglich.

Instandhaltungsarbeiten; Beispiele 2

+ Auswechseln tragender Teile in Tiefgaragen
– unwesentliche Änderung einer Brandmeldeanlage, z. B. 8jähriger Meldertausch, Änderung Brandmelderzahl innerhalb einer Meldergruppe, Änderung Meldertyp, Verlegung Brandmelder oder Signalgerät
+ wesentliche Änderung einer Brandmeldeanlage, z. B. Änderung des Brandschutzkonzeptes (Erweiterung Überwachung um 1 Geschoss/ Brandabschnitt), Kategorie des Schutzumfangs, oder Systemänderung Leitungsnetz (Stich auf loop), ggf. Art. 57 Abs. 2 lit. b prüfen

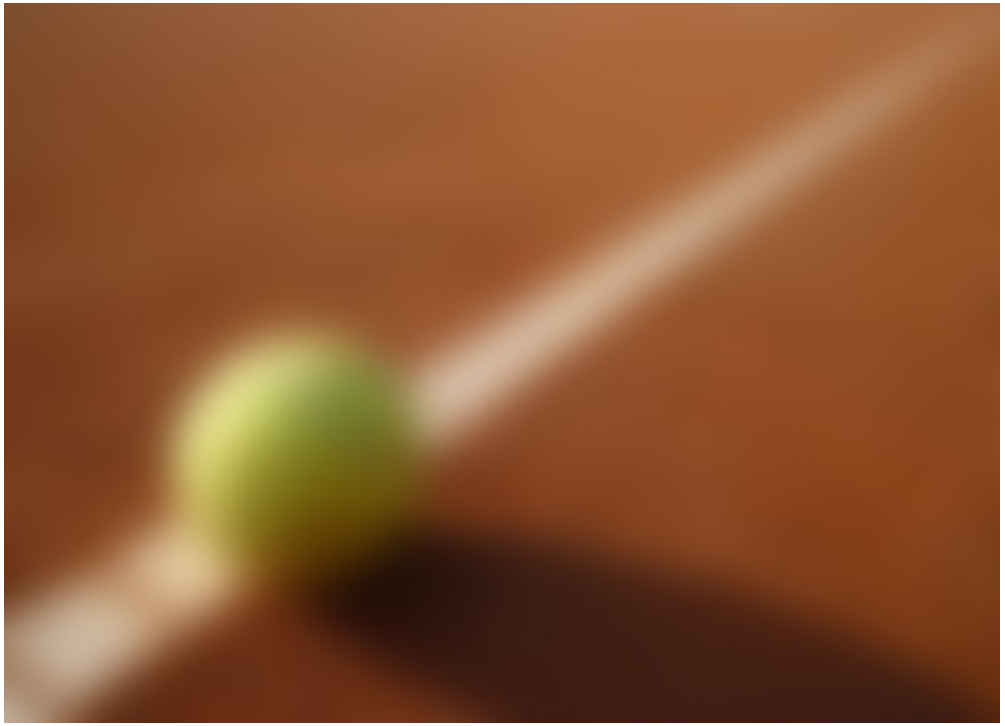
- = Instandhaltungsarbeit
+ = keine Instandhaltungsarbeit

Exkurs Instandhaltungsarbeiten

eigene Meinung
Das „Fußstapfenprinzip“, das für die Instandhaltungsarbeiten-Beispiele „Türauswechselung“ und „Rauchschutztürenabstand“ gilt, muss auch für andere Beispiele analog gelten.
So ist nicht einzusehen, warum aus einem Raum mit einer notwendigen Treppe, für den kein notwendiger Treppenraum gefordert war, plötzlich ein notwendiger Treppenraum werden soll.

Art. 37 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BayBO 1994
Treppen ohne eigenen Treppenraum sind zulässig in Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie darüber keine Aufenthaltsräume haben können.

3. Abgrenzungs- und Sonderfälle



Abgrenzungs- und Sonderfälle

Abweichungen von Betriebsvorschriften alter Baugenehmigungen

Zwangsläufigkeitsprinzip

Verfahrensfreiheit bei Bestuhlungsplänen

Übereinstimmungsgebot

Verzichtsmöglichkeit auf bautechnische Nachweise

Grundstücksteilung

maßgebliches Datum für materiell-rechtliche Anforderungen

Nicht konstitutive Sonderbauänderung

Verfahrensfreiheit und PV-Solaranlagenpflicht

Abweichungen von Betriebsvorschriften alter Baugenehmigungen

Fachinformation Fachbereich 4 LFV Bayern
zu Feuerlöscher und Wandhydranten in Mittel-/Großgaragen

Bis 1993 waren Wandhydranten nicht regelmäßig vorgeschrieben. Die Bauaufsichtsbehörde wurde ermächtigt, … Wandhydranten zu verlangen. Wenn die Behörde das in der Baugenehmigung mittels Festsetzung einer entsprechenden Auflage getan hat und nun auf die Wandhydranten verzichtet werden soll, müsste ein Antrag auf Änderung der Baugenehmigung (in diesem Punkt) gestellt werden.

eigene Meinung: Argumentation auch für sonstige Anforderungen alter Baugenehmigungen anwendbar

Abweichungen von Betriebsvorschriften alter Baugenehmigungen 2

(Fortsetzung)

Bis 1993 war die Vorhaltung von Feuerlöschern für Mittel- und Großgaragen regelmäßig vorgeschrieben. Falls in einer Baugenehmigung, die bis 1993 erteilt worden ist, nur allgemein auf die Bestimmungen der GaV hingewiesen wurde, ist nichts weiter zu veranlassen. Ein förmlicher Verzicht ist dann nicht erforderlich, sondern ergibt sich einfach aus der geänderten Rechtslage. Falls jedoch eine untere Bauaufsichtsbehörde die Vorhaltung von Feuerlöschern als Auflage (nicht nur als Hinweis) ausdrücklich in der Baugenehmigung festgesetzt haben sollte (was an sich überflüssig gewesen wäre, da sich die Anforderung ja bereits aus der Verordnung selbst ergab), wäre für einen Verzicht als rechtlich saubere Lösung ebenfalls die Änderung der Baugenehmigung (in diesem Punkt) zu beantragen.

3. Auflagen: ¹)

Fortsetzung der Auflagen siehe Anlage!

Zu Punkt 3) Auflagen

C) Unterirdische M i t t e l g a r a g e

1. Bei der Errichtung und dem Betrieb der unterirdischen Mittelgarage (bis 1000 m² Nutzfläche) ist insbesondere zu beachten und einzuhalten:

   a) Art.62 BayBO -Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge-

   b) Garagenverordnung -GaV- vom 12.10.1973

   c) das Merkblatt "Brandschutz in unterirdischen Garagen der BVK vom Juni 1974".

7. Unterirdische Mittelgarage (Tiefgarage)

c) Feuerlöscheinrichtungen (§ 16 GaV)

Zur Bekämfung von Glut- und Flüssigkeitsbränden sind mind. 3 geeignete Feuerlöscher nach Din 14406 in ausreichender Größe und zweckmäßiger Verteilung einsatzbereit anzubringen (z.B. PG 12).

Zwangsläufigkeitsprinzip in der Verfahrensfreiheit - Argumentation

eigene Meinung
Wenn verfahrensfreie Änderungen durchgeführt werden, ändert sich oder kann sich die vorgesehene konkrete Umsetzung der materiell-rechtlichen Anforderungen ändern, können andere Technische Baubestimmungen oder andere Abschnitte Technischer Baubestimmungen betroffen sein. Die Verfahrensfreiheit schließt zwangsläufig die konkrete Umsetzung nach anderen materiell rechtlichen Anforderungen ein (Zwangsläufigkeitsprinzip). Lässt sich die verfahrensfreie Änderung mit den materiellrechtlichen (Brandschutz-)Vorschriften (Art.-63-) abweichungsfrei umsetzen, hat es dabei sein Bewenden.

Eine nichttragende Mauerwerkswand wird im Detail nach anderen Technische Baubestimmungen vorgesehen, als eine Gipskartonwand. Eine nichtnotwendiger Flur wird im Detail nach anderen materiell-rechtlichen Anforderungen vorgesehen, als für ein notwendiger Flur.

Verfahrensfreiheit nicht explizit aufgeführter Maßnahmen - Argumentation

- Änderung des Rettungswegfensters einer Wohnung:
  Argumentation mit Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. d sowie Ziff. 8 oder 10
  Zwangsläufigkeitsprinzip
- Änderung der Rettungswegführung in einem Sonderbau (z. B. anderer Ausgang ins Freie:
  Argumentation mit Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. d Auslegung ZP
- Änderung der Rettungswegführung durch Änderung der Gänge in einem Industriebau:
  Argumentation in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. a Auslegung ZP
- Änderung der Brandschutzordnung, die durch Sonderbauvorschrift, Bauauflage oder Brandschutznachweis (Betriebsvorschrift) gefordert ist:
  Argumentation in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Ziff. 16 lit. f Auslegung ZP

Abweichungen von Vorschriften alter Baugen. Zwangsläufigkeitsprinzip

eigene Meinung
Falls in einer erteilten Baugenehmigung (Bescheinigung) nur allgemein auf bestimmte materiell-rechtliche Bestimmungen hingewiesen wurde, ist nichts weiter zu veranlassen. Ein förmlicher Verzicht ist dann nicht erforderlich, sondern ergibt sich einfach aus der geänderten „Rechtslage“ (Die verfahrensfreie Maßnahme zieht eben zwangsläufig andere materiell-rechtliche Bestimmungen nach sich).
Falls jedoch eine untere Bauaufsichtsbehörde (Prüfsachverständiger) die Bestimmung als Auflage (nicht nur als Hinweis) ausdrücklich in der Baugenehmigung festgesetzt haben sollte (was an sich überflüssig gewesen wäre, da sich die Anforderung ja bereits aus der Verordnung selbst ergab), wäre für einen Verzicht als rechtlich saubere Lösung (in diesem Punkt) ebenfalls die Änderung der Baugenehmigung (Bescheinigung) zu beantragen.

Verfahrensfreiheit beim Bestuhlungsplan nach VStättV

(amtl.) Erläuterungen zu § 44 VStättV Stand Juli 2019

Neuer Bestuhlungsplan, wenn die genehmigte maximale Besucherzahl überschritten und die genehmigte Anordnung der Bestuhlung so geändert werden soll, dass sich daraus ein neuer Verlauf der Rettungswege ergibt.

Sollen dagegen genehmigte Bestuhlungsvarianten so geändert werden, dass die Anzahl der Besucherplätze nicht erhöht wird und keine grundsätzlich andere Wegeführung entsteht (z. B. bei Herausnahme von Tischen und/oder Stühlen aus einer genehmigten Bestuhlungsvariante oder Verbreiterung von Gängen), ist die Vorlage eines neuen Bestuhlungsplans nicht erforderlich.

… (neuer) Bestuhlungsplan von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, wenn durch die Änderung der Bestuhlung die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird. Verweis auf analoge Anwendung § 1 Abs. 5 BauVorlV durch Verzicht auf formale Qualifikationskriterien

Übereinstimmungsgebot

§ Gesetzestext

§ 13 BauVorlV:
Die Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Konstruktionszeichnungen sowie sonstigen Zeichnungen, die den bautechnischen Nachweisen zugrunde liegen, müssen miteinander übereinstimmen, und gleiche Positionsangaben haben.

Auf Grund von verfahrensfreien Änderungen nach Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 können die Bauzeichnungen und Brandschutznachweis bzw. Brandschutznachweis und Bauausführung eben wegen der verfahrensfreien Änderungen doch nicht übereinstimmen.

Verzichtsmöglichkeit auf bautechnische Nachweise

§ Gesetzestext

§ 1 Abs. 5 BauVorlV:
Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Bauvorlagen nach dem Zweiten Teil und einzelne Angaben in den Bauvorlagen sowie auf bautechnische Nachweise einschließlich deren Prüfung und deren Bescheinigung durch Prüfsachverständige verzichten, soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

Verzichtsmöglichkeit auf bautechnische Nachweise - Argumentationshilfe

Die BayBO ordnet und grenzt Sachverhalte ab, die nicht in der Grundanforderung Brandschutz begründet sind.
Beispiele:

- Einordnung von Spielhallen >= 150 m² (Sonderbau) ist bauplanungsrechtlich begründet
- bestimmte Überdachungen (≠ Eingang, ≠ Terrassen-30m²) sind abstandsflächenrechtlich (ggf. Nachbarschaftsschutz) begründet
- tragende und aussteifende Bauteile in Nicht-Wohngebäuden werden hauptsächlich durch die Grundanforderung Standsicherheit bestimmt

Führt die Einordnung durch Sachverhalte, die nicht brandschutzkonstitutiv sind, zum Erfordernis eines Brandschutznachweises, ist dies ein „Aufhänger“ ggf. auf Brandschutznachweise und deren Prüfung zu verzichten.

Grundstücksteilung

§ Gesetzestext

Art. 11 Abs. 1 BayBO i. d. F. bis 17. 4. 1994:
Die Teilung eines Grundstücks, …, bedarf zu Ihrer Wirksamkeit die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Regelung ersatzlos entfallen; Teilungsgenehmigung seit 18. 4. 1994 nicht mehr erforderlich; durch die Teilung darf kein rechtswidriger Zustand entstehen

Maßgebliches Datum für materiell-rechtliche Anforderungen wie BayTB

	Maßgebliches Datum
Verfahrensfreie Maßnahmen (Art. 57)	Baubeginn des verfahrensfreien Bauvorhabens
Genehmigungsfreistellung (Art. 58)	Einleitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens (Einr. bei der Gemeinde)
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59)	Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens (Einreichung bei der Gemeinde)
„Volles“ Baugenehmigungsverfahren (Art. 60	Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens (Einreichung bei der Gemeinde)

Neufassung der BayTB zu einem Stichtag (vor Bauende):
Auf Bauvorhaben … *zum Stichtag vor Bauende* dürfen die BayTB nach der bisherigen Fassung angewendet werden.

Nicht konstitutive Sonderbauänderung

Seite 23 BayBO – Häufig gestellte Fragen (2017)

Ist die Änderung eines Sonderbaus nach Art. 59 oder Art. 60 BayBO zu beurteilen?
Für die Einordnung in die Verfahren kommt es immer auf das konkrete Bauvorhaben an. Wenn an einem Sonderbau etwas geändert wird, das die für die Sonderbaueigenschaft konstitutiven Elemente unberührt lässt (z. B. an die geschlossene Außenwand einer Schule eine eingeschossige Fahrradgarage angebaut wird), fällt das Bauvorhaben von vornherein unter Art. 59 BayBO. Wenn aber die Änderung z. B. in das Rettungswegkonzept eingreift, ist ein für die Sonderbaueigenschaft konstitutives Element berührt und deshalb Art. 60 BayBO anzuwenden.

Verfahrensfreiheit und PV-Solaranlagenpflicht

§ Gesetzestext

Art. 44a Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen … ab dem 1. … 2023 eingehen, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Die Pflichten nach Satz 1 gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Satz 1 bezieht sich auf nicht-verfahrensfreie Maßnahmen.
Satz 2 bezieht sich auf ggf. verfahrensfreie Maßnahmen nach Art. 57 Abs. 1 Ziff. 11 lit. f (, sofern es kein Hochhaus ist).

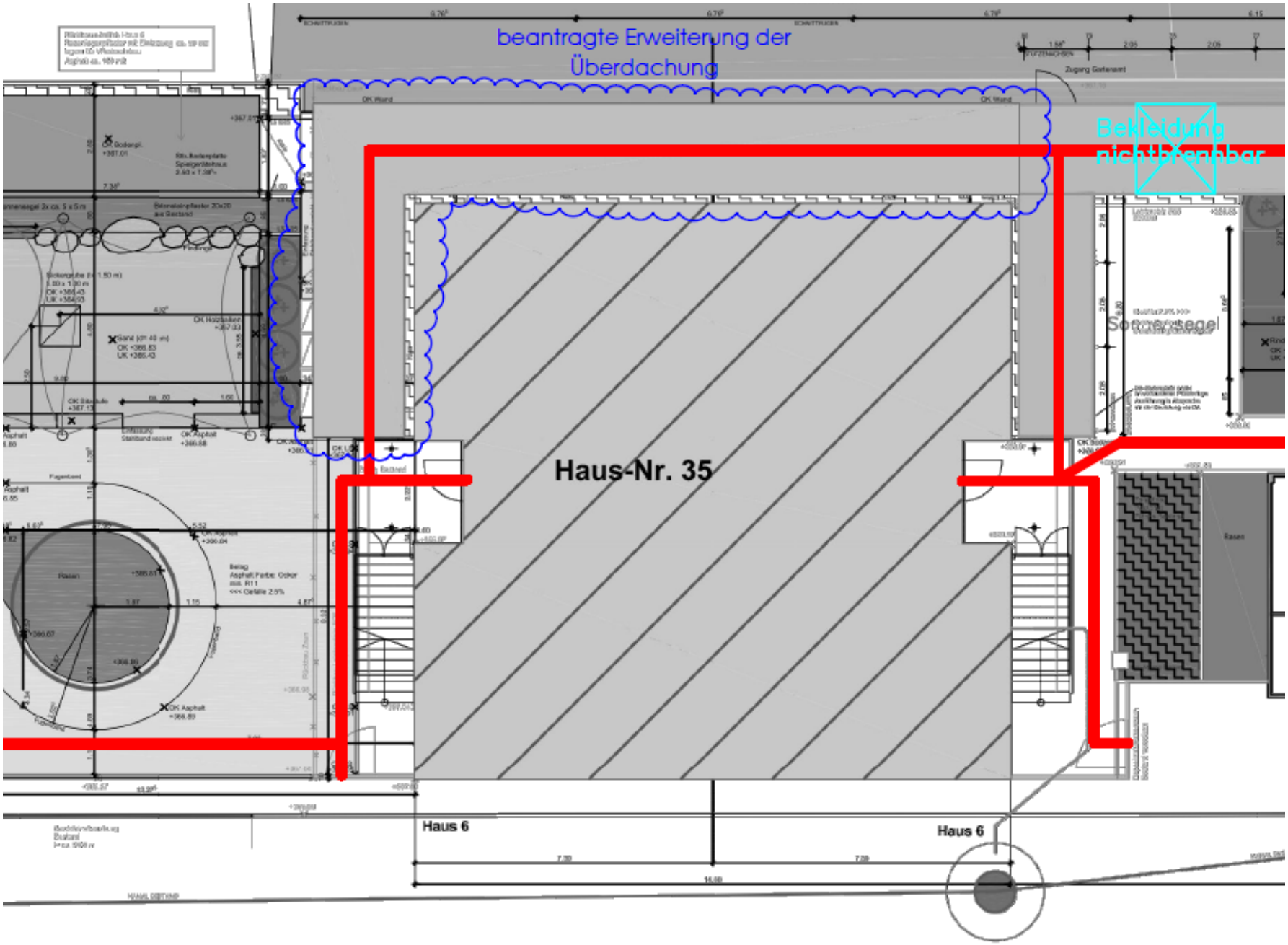
4. Beispiele

Beispiel 1 – Erweiterung einer Überdachung

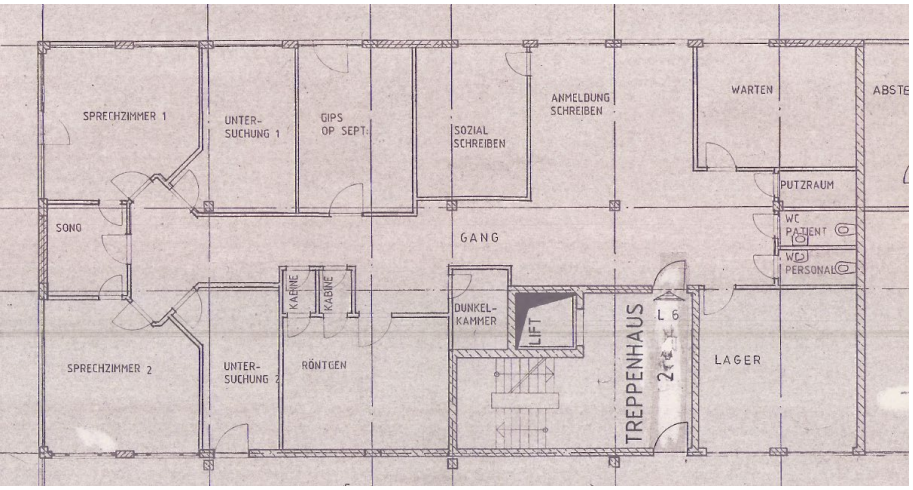
bei einer aus 6 Gebäuden bestehenden bestandsgeschützten Kindertagesstätte soll die Überdachung eines Verbindungsweges erweitert werden

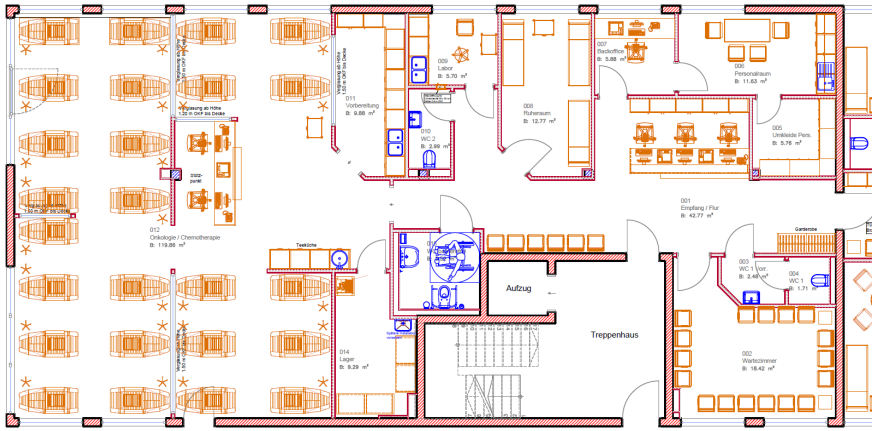
+ Verfahrensfreiheit nach Abs. 4 (Variationsbreite Kindertagsstätte wird nicht verlassen) wäre gegeben
– nicht verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 16 lit. g oder weiteren nach Günstigkeitsprinzip
• Baugenehmigungsantrag

+ = verfahrensfrei
- = nicht verfahrensfrei


beantragte Erweiterung der Überdachung
Bekleidung nicht überdachbar
Haus-Nr. 35
Haus 6
Haus 6

Beispiel 2 – Umbau einer Arztpraxis

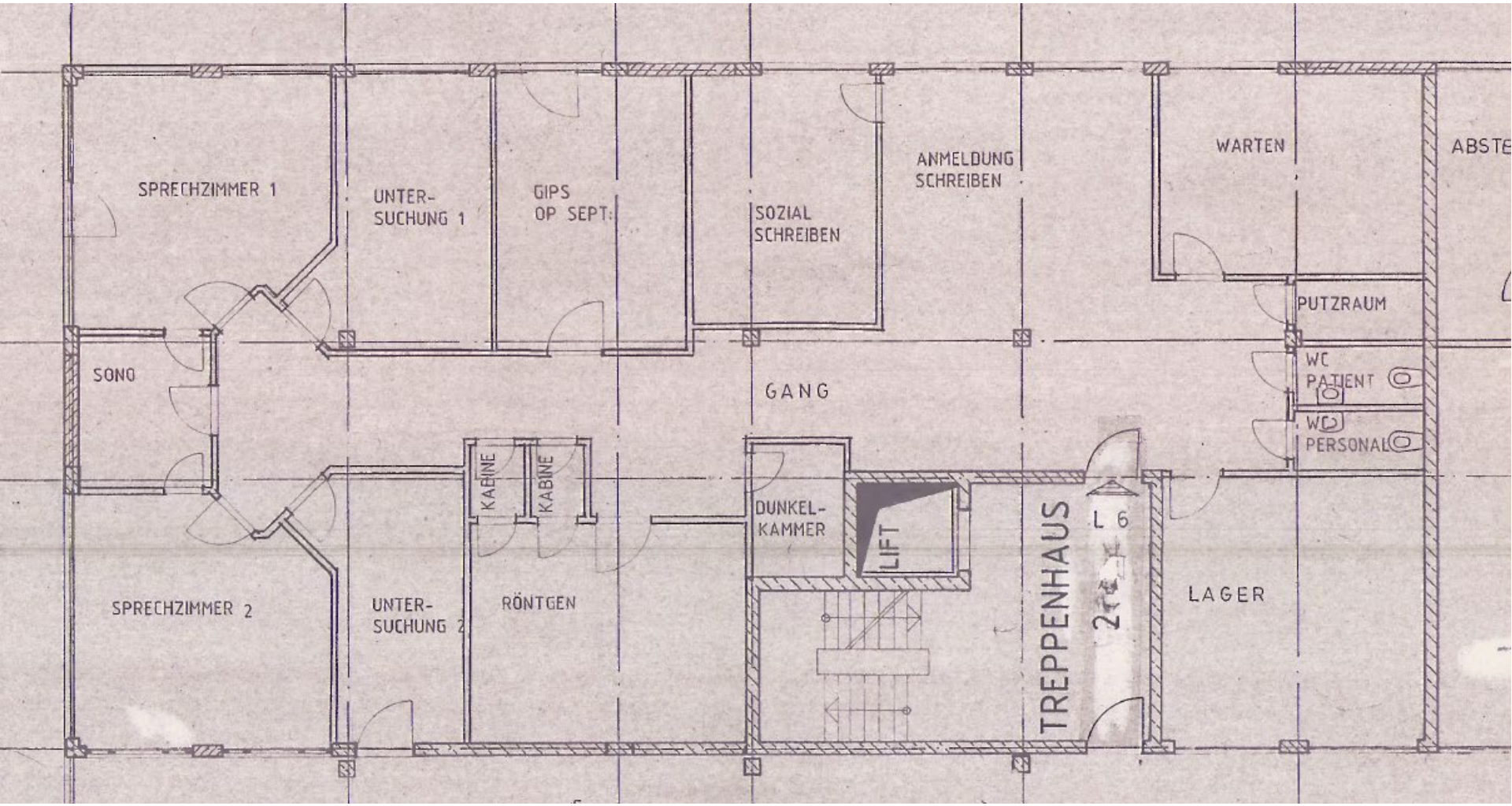


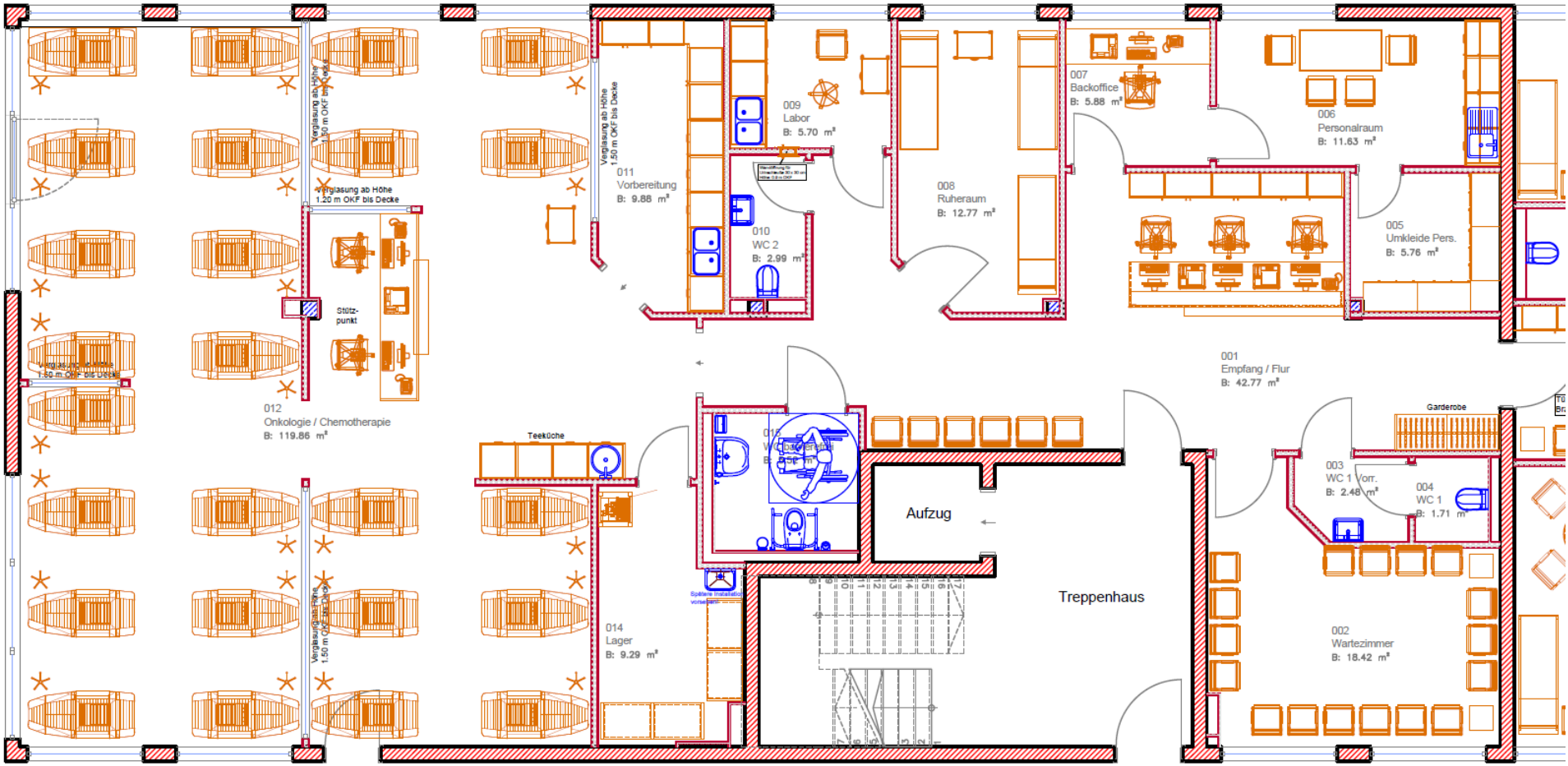


eine bestandsgeschützten Arztpraxis soll durch Abbruch, Änderung und Erstellung nichttragender/nichtausstei-fender Bauteile als internistische Arztpraxis genutzt werden

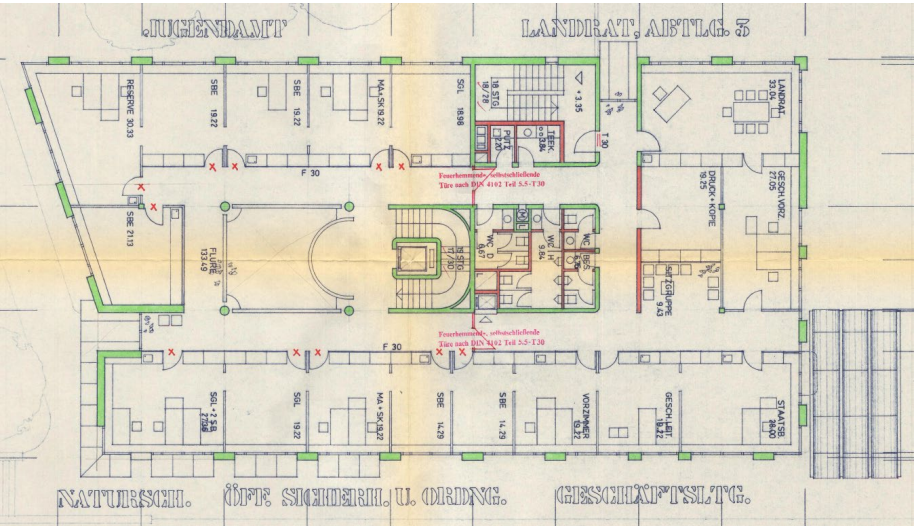
+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite Arztpraxis wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. a
- ggf. isol. Abweichungsantrag wg. Fluren

+ = verfahrensfrei


SPRECHZIMMER 1
UNTER-
SUCHUNG 1
GIPS
OP SEPT.
SOZIAL
SCHREIBEN
ANMELDUNG
SCHREIBEN
WARTEN
ABSTE
PUTZRAUM
WC
PATIENT
WC
PERSONAL
SONO
GANG
KABINE
KABINE
DUNKEL-
KAMMER
LIFT
TREPPENHAUS
L 6
LAGER
SPRECHZIMMER 2
UNTER-
SUCHUNG 2
RÖNTGEN


Verglasung ab Höhe 1.50 m OKF bis Decke
Verglasung ab Höhe 1.20 m OKF bis Decke
Stütz-punkt
012
Onkologie / Chemotherapie
B: 119.86 m²
011
Vorbereitung
B: 9.88 m²
009
Labor
B: 5.70 m²
010
WC 2
B: 2.99 m²
008
Ruheraum
B: 12.77 m²
007
Backoffice
B: 5.88 m²
006
Personalraum
B: 11.63 m²
005
Umkleide Pers.
B: 5.76 m²
001
Empfang / Flur
B: 42.77 m²
Garderobe
003
WC 1 Vorr.
B: 2.48 m²
004
WC 1
B: 1.71 m²
002
Wartezimmer
B: 18.42 m²
Teeküche
013
Untersuchung
B: 9.58 m²
Aufzug
Treppenhaus
014
Lager
B: 9.29 m²

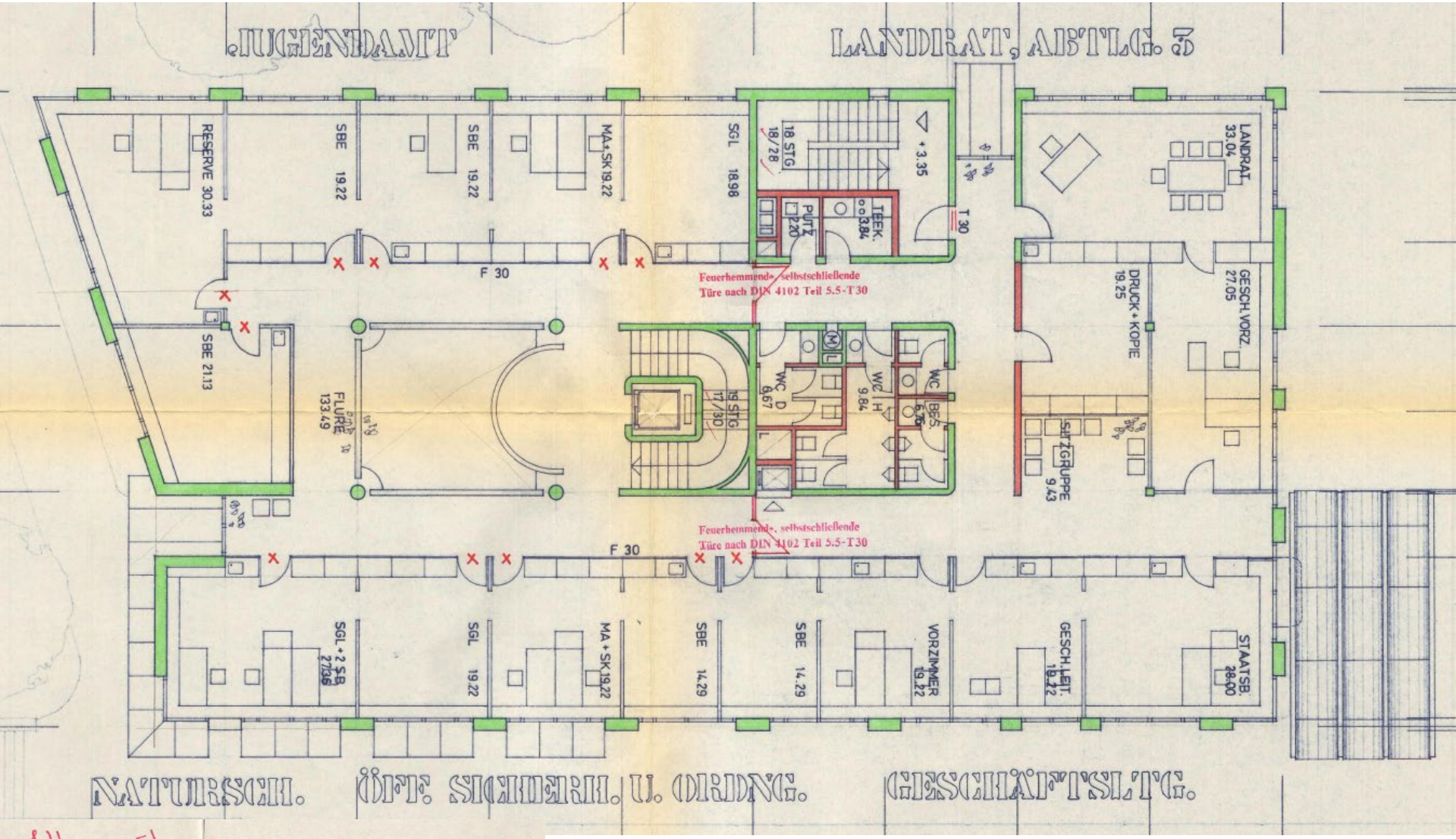
Beispiel 3 – Umbau eines ehem. Landratsamtes



ein bestandsgeschütztes ehem. Landratsamt soll durch Abbruch, Änderung und Erstellung nichttragender/nichtaussteifender Bauteile als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite Büro- und Verwaltungsnutzung wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. a
- isol. Abweichungsantrag wg. Entfall notwendiger Flure im rechten Planteil

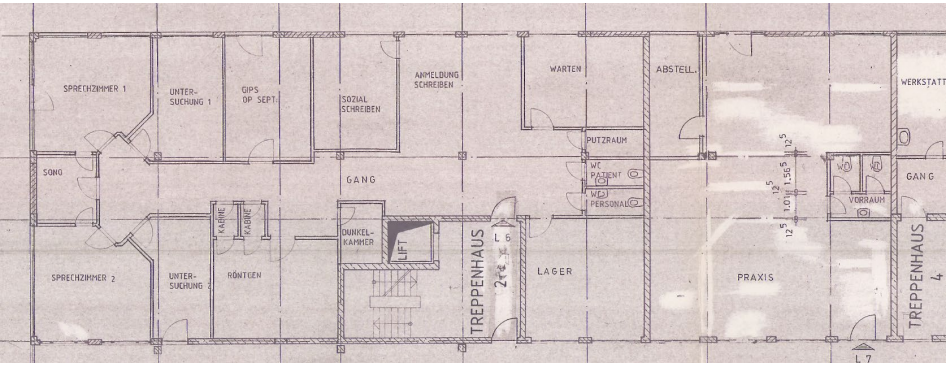
+ = verfahrensfrei



Alle mit X versehenen Türen feuerhemmend T30 !
Nach Rücksprache mit H. Rattenkolber Kreisbauamt sind darauf verzichtet (siehe Art. 34 (4) BayBO v. 2.7.82)

1.3.1984

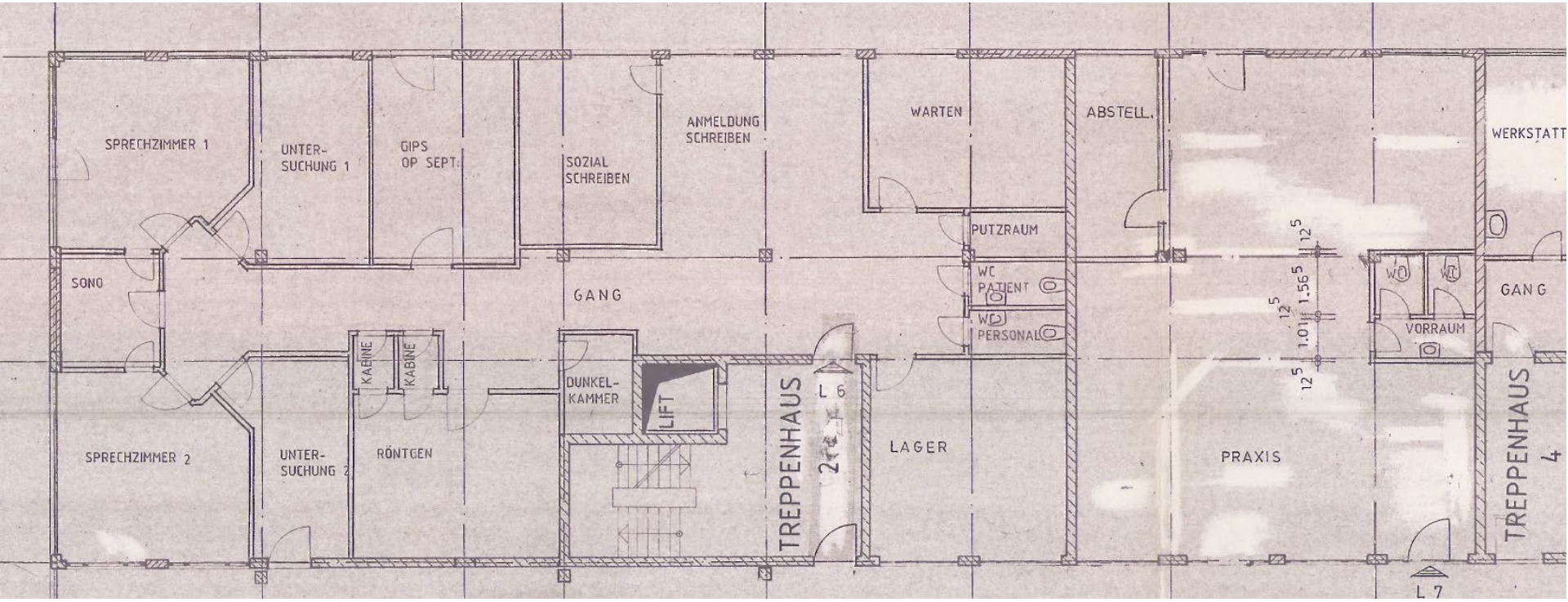
Beispiel 4 – Verbindung zweier Arztpraxen



zwei bestandsgeschützte Arztpraxen sollen durch eine Öffnung mit Abschluss verbunden werden, wobei das Rettungswegsystem der beiden Einheiten erhalten bleibt

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite Arztpraxis wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
- regelkonform umsetzbar

+ = verfahrensfrei


SPRECHZIMMER 1
UNTER-
SUCHUNG 1
GIPS
OP SEPT.
SOZIAL
SCHREIBEN
ANMELDUNG
SCHREIBEN
WARTEN
ABSTELL.
WERKSTATT
SONO
GANG
PUTZRAUM
WC
PATIENT
WC
PERSONAL
GANG
VORRAUM
KABINE
KABINE
DUNKEL-
KAMMER
LIFT
TREPPENHAUS
L 6
LAGER
PRAXIS
TREPPENHAUS
SPRECHZIMMER 2
UNTER-
SUCHUNG 2
RÖNTGEN
L 7
12.5
1.01
1.565
12.5
12.5

Beispiel 5 – Verbindung zweier Gaststätten auf 2 Grundstücken

zwei bestandsgeschützte Gaststätten auf verschiedenen Grundstücken sollen durch eine Öffnung mit Abschluss verbunden werden, wobei das Rettungswegsystem der beiden Einheiten erhalten bleibt

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite Gaststätten wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
- (2) isol. Abweichungsanträge wegen Öffnungen in äußerer Brandwand

+ = verfahrensfrei

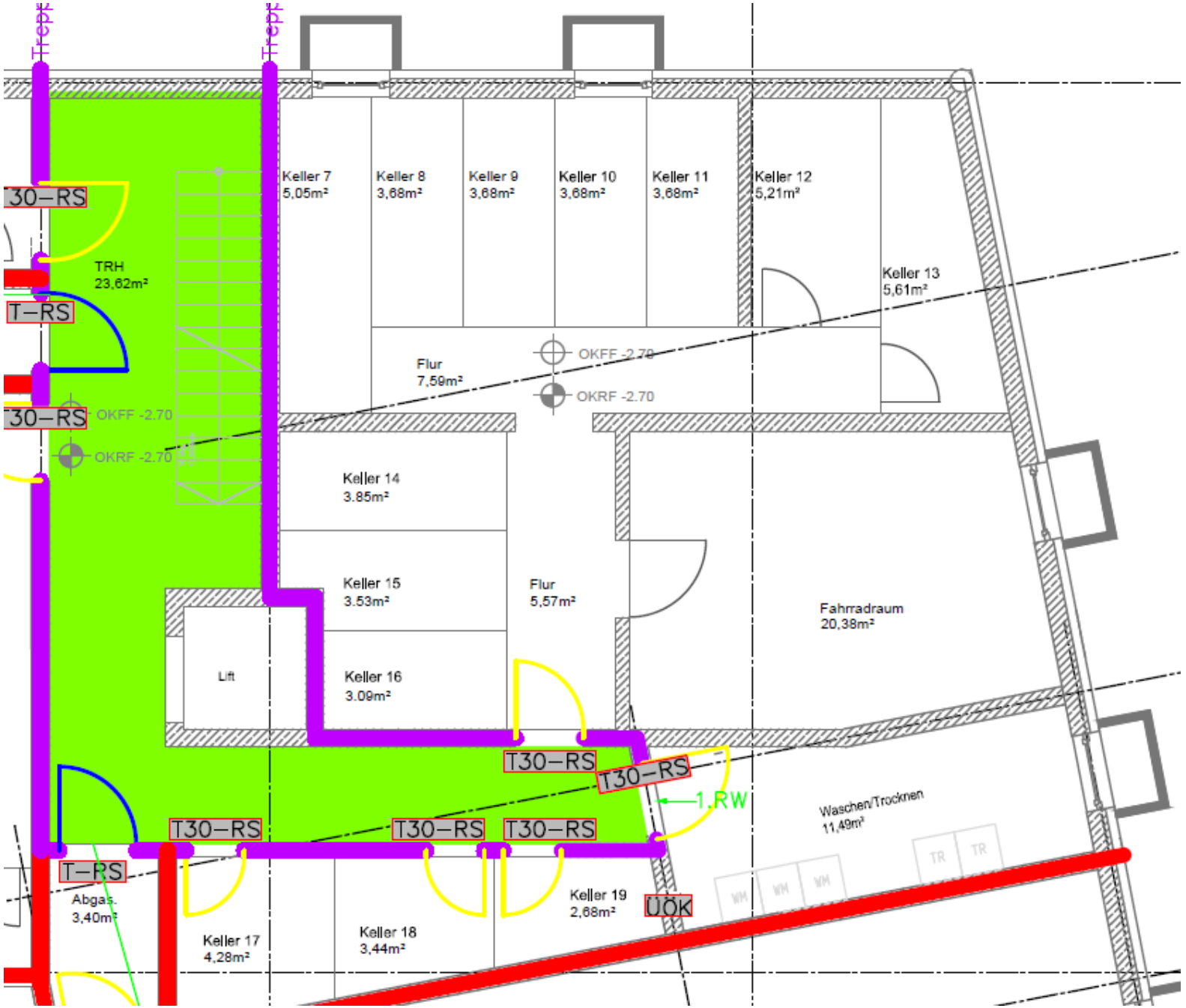
Beispiel 6 – Pelletsfeuerung und -lagerung

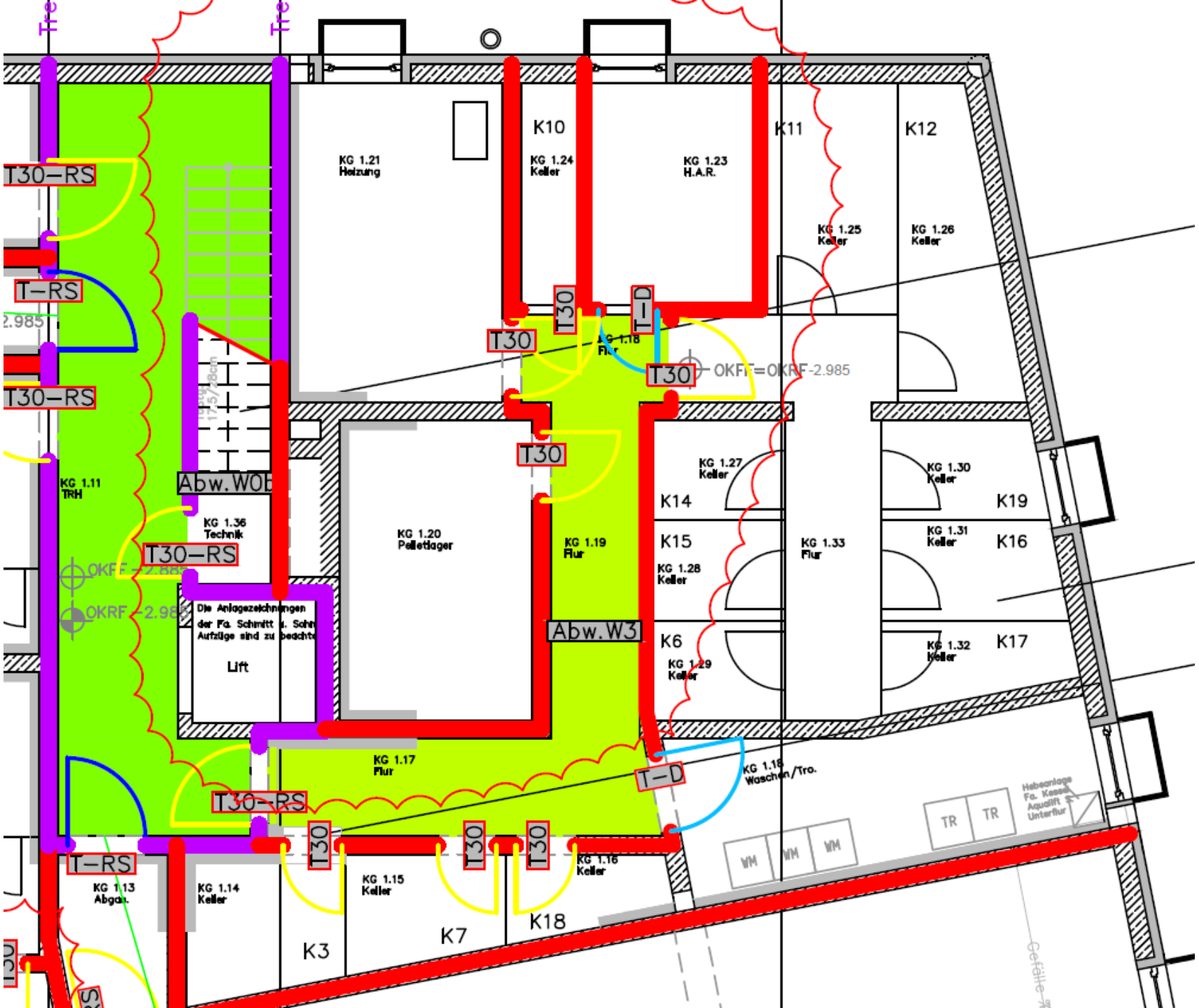
eine genehmigtes Wohn- und Geschäftsgebäude soll vor Fertigstellung mit Pellets beheizt werden (Fallgruppen </> 50 kW, </> 10.000 l Holzpellets)

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite der Hauptnutzung Wohnen/Geschäfts wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b
- regelkonform umsetzbar

eigene Meinung; evtl. Tektur, da wesentl. Bestandteil eines einheitl. Bauvorhabens vor Fertigstellung

+ = verfahrensfrei


Trepp
Trepp
T30–RS
TRH
23,62m²
T–RS
T30–RS
OKFF -2.70
OKRF -2.70
Keller 7
5,05m²
Keller 8
3,68m²
Keller 9
3,68m²
Keller 10
3,68m²
Keller 11
3,68m²
Keller 12
5,21m²
Keller 13
5,61m²
Flur
7,59m²
OKFF -2.70
OKRF -2.70
Keller 14
3.85m²
Keller 15
3.53m²
Flur
5,57m²
Fahrradraum
20,38m²
Lift
Keller 16
3.09m²
T30–RS
T30–RS
1.RW
Waschen/Trocknen
11,49m²
T30–RS
T30–RS
T30–RS
T–RS
Abgas
3,40m²
Keller 17
4,28m²
Keller 18
3,44m²
Keller 19
2,68m²
ÜÖK
WM
WM
WM
TR
TR


T30–RS
T–RS
T30–RS
Abw.W0E
KG 1.11
TRH
KG 1.36
Technik
T30–RS
OKRF –2.985
OKRF –2.985
Die Anlagezeichnungen
der Fa. Schmitt u. Sohn
Aufzüge sind zu beachten
Lift
KG 1.21
Heizung
K10
KG 1.24
Keller
KG 1.23
H.A.R.
K11
K12
KG 1.25
Keller
KG 1.26
Keller
T30
T30
T–D
KG 1.18
Flur
T30
OKFF=OKRF-2.985
T30
KG 1.20
Pelletlager
KG 1.19
Flur
KG 1.27
Keller
K14
KG 1.30
Keller
K19
K15
KG 1.28
Keller
KG 1.33
Flur
KG 1.31
Keller
K16
Abw.W3
K6
KG 1.29
Keller
KG 1.32
Keller
K17
KG 1.17
Flur
T–D
KG 1.16
Waschen/Tro.
Hebeanlage
Fa. Kessel
Aqualift
Unterflur
TR
TR
WM
WM
WM
T30–RS
T–RS
KG 1.13
Abgan.
KG 1.14
Keller
T30
T30
T30
KG 1.15
Keller
KG 1.16
Keller
K3
K7
K18

Beispiel 8 – Umrüstung von Fenstern

zur Abwehr einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit soll ein denkmalgeschütztes Fenster einer bestandsgeschützten Büro- und Verwaltungs-Nutzungseinheit so umgebaut werden (Pfosten öffenbar), dass es nach Art. 35 Abs. 1 anleiterbar wird

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Nutzungsänderung steht nicht in Rede)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
- isol. Abweichungsantrag wegen lichter Fensterhöhe <= 1 m + Antrag auf denkmalschutzrechtl. Erlaubnis

+ = verfahrensfrei

Beispiel 8 – Aufstellen eines Fettabscheiders/Hebeanlage

ein Fettabscheider und eine Hebeanlage sollen nachträglich in einer Lüftungszentrale für die Garagenlüftung aufgestellt werden

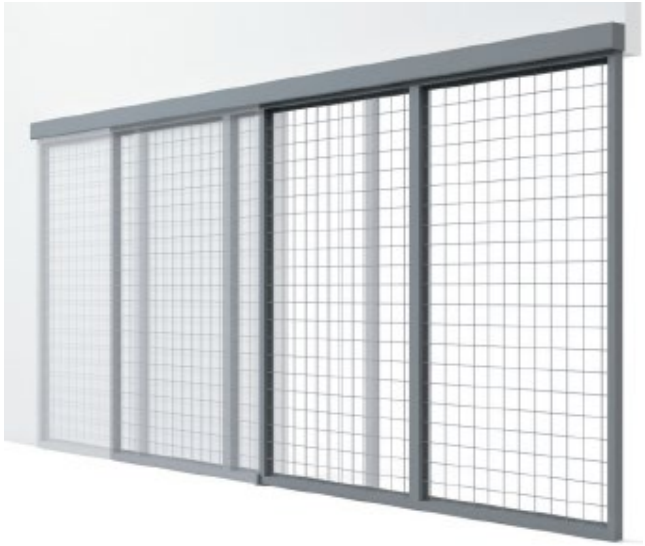
+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite der Hauptnutzung bzw. „Technikraum“ wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b
- isol. Abweichungsantrag wegen Einbauten aus brennbaren Baustoffen

+ = verfahrensfrei

Antrag 8.3.2022

Genehmigung 31.3.2023

Beispiel 9 – Abtrennung von Garagenboxen



Garagenstellplätze sollen vor oder nach Fertigstellung mit Abschlüssen (sog. Garagenboxen) abgetrennt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite der Garagennutzung wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. a
- regelkonform umsetzbar

+ = verfahrensfrei

Beispiel 10a – Auswechseln mehrerer (aller) Fenster in Wohngebäude

Fenster sollen zur energetischen Sanierung ausgewechselt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 6 (Identität der baulichen Anlage wird bewahrt)
+ wäre auch verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
- regelkonform umsetzbar; durch Instandhaltung materiell-rechtliche Anforderungen nach „Fußstapfenprinzip“ (vgl. Treppenraumfenster)

+ = verfahrensfrei

Beispiel 10b – Anbringen eines WDVS

WDVS sollen zur energetischen Sanierung angebracht werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. e
- regelkonform umsetzbar (durch 30-cm-Privillegierung von Energieeinsparmaßnahmen (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Ziff. 4)

+ = verfahrensfrei

Beispiel 10c – Erneuerung der Sanitärausstattung mit -leitungen

Sanitärleitungen (Abwasser, Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation) sollen zur energetischen Sanierung angebracht werden und im WDVS „verschwinden“

+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b
- regelkonform umsetzbar (durch unwesentliche Abweichung von Anwendbarkeitsnachweis des WDVS)

+ = verfahrensfrei

Beispiel 10/1 – Energetische und sanitäre Sanierung (Bsp. 10a bis c)

energetische und sanitäre Sanierung (Beispiele 10a bis 10c kombiniert)

+ Beispiel 10a verfahrensfrei nach Abs. 6 (oder Abs. 1 Ziff. 11 lit. d)
+ Beispiel 10b verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. e
+ Beispiel 10c verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b
- regelkonform umsetzbar

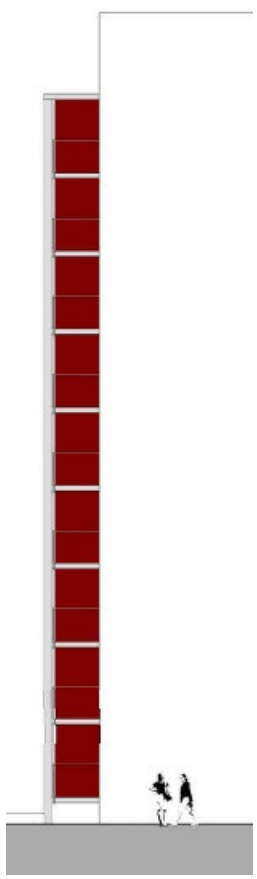
+ = verfahrensfrei

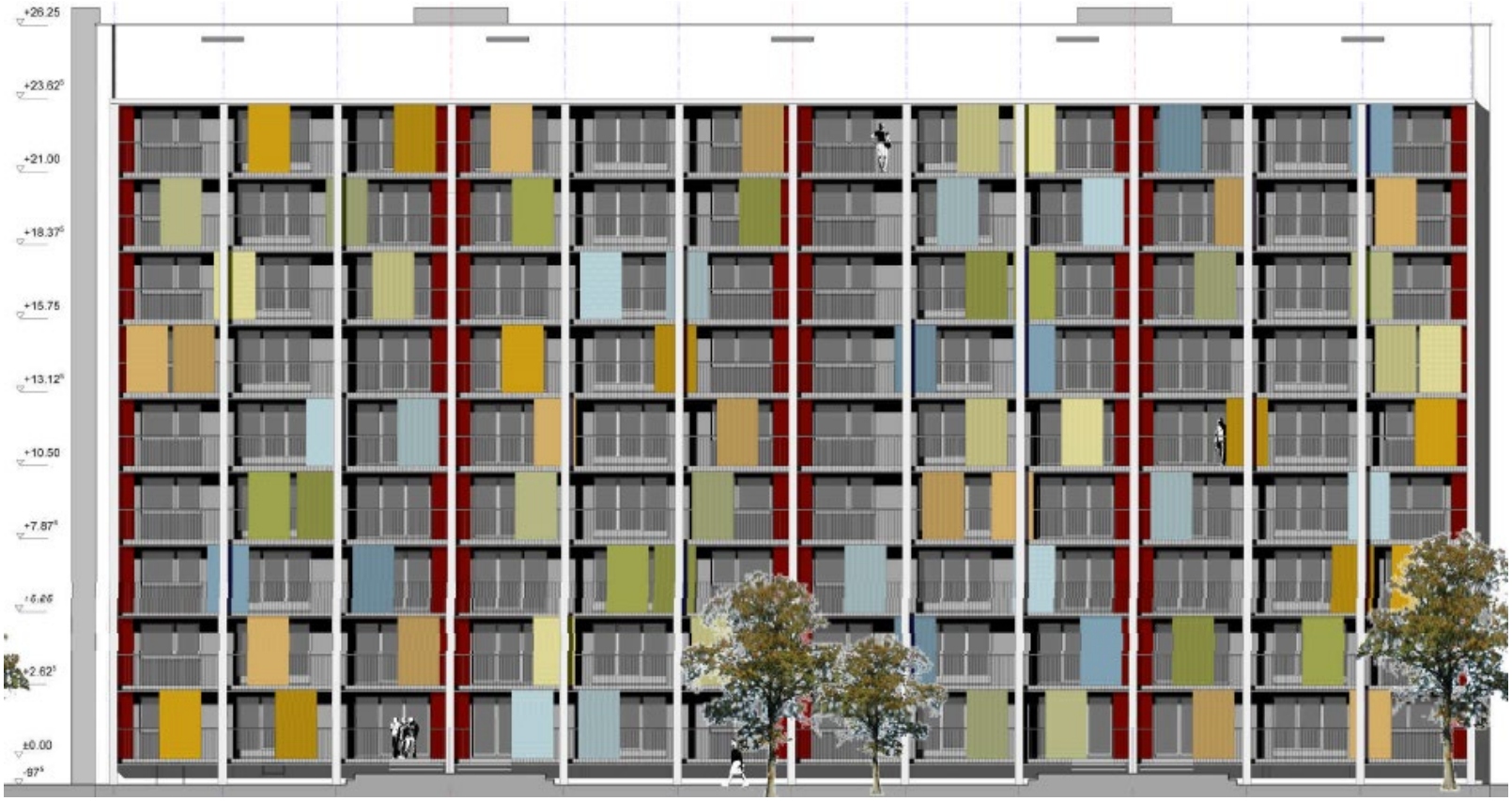
Beispiel 10d – Anbau einer „Balkon“-anlage

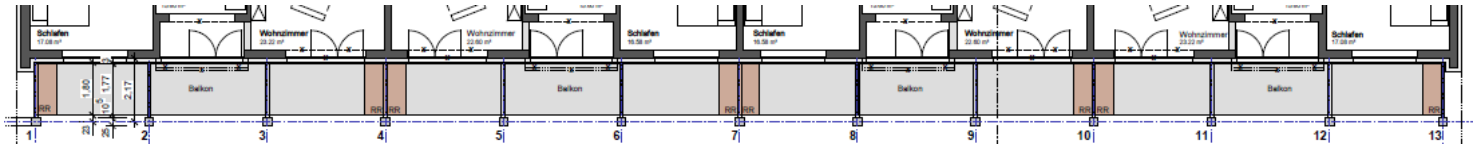
(nicht Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Ziff. 2)-„Balkone“ sollen zur Wohnwert-verbesserung angebracht werden

+ Verfahrensfreiheit nach Abs. 4 (Variationsbreite Wohnungen wird nicht verlassen) wäre gegeben
– nicht verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. b, Ziff. 16 lit. g oder weiteren nach Günstigkeitsprinzip
• Baugenehmigungsantrag; Abweichung im „vollen“ Baugenehmigungsverfahren wegen Tragkonstruktion F0-A ;
• Maßnahmenbeispiele 10a bis 10c kein wesentlicher Bestandteil des Anbaus einer Balkonanlage

+ = verfahrensfrei
- = nicht verfahrensfrei




+26.25
+23.62
+21.00
+18.37
+15.75
+13.12
+10.50
+7.87
+2.62
±0.00
-97


Schlafen
Wohnzimmer
Balkon
RR
1.80
1.77
2.17
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Beispiel 10/2 – Wohnwertverbesserung (Bsp. 10a bis d)

Wohnwertverbesserung durch Anbau einer „Balkonanlage“ sowie energetischer und sanitärer Sanierung (Beispiele 10a bis 10d kombiniert)

- Beispiel 10d nicht verfahrensfrei
- Beispiel 10a wäre verfahrensfrei nach Abs. 6 (oder Abs. 1 Ziff. 11 lit. d), aber wesentl. Bestandt. des BV; Abweichung im „vollen“ Baugenehmigungsverfahren wegen Gefährdung Treppenraum im Brandfall
- Beispiel 10b wäre verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. e, aber wesentl. Bestandt. des BV
- Beispiel 10c wäre verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b, aber wesentl. Bestandt. des BV, aber § 11 Abs. 1 BauVorlV

Beispiel 10/3 – Wohnwertverbesserung (Bsp. 10a bis d)

Wohnwertverbesserung durch Anbau einer „Balkonanlage“ sowie Fensterinstandhaltung mit energetischer und sanitärer Sanierung (Beispiele 10a bis 10d kombiniert)

- Beispiel 10d nicht verfahrensfrei
- Beispiel 10a verfahrensfrei nach Abs. 6; Anforderungen nach „Fußstapfenprinzip“
- Beispiel 10b wäre verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. e, aber wesentl. Bestandt. des BV
- Beispiel 10c wäre verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b, aber wesentl. Bestandt. des BV, aber § 11 Abs. 1 BauVorlV

Beispiel 11 – Auswechseln mehrerer Fenster in Brandwand

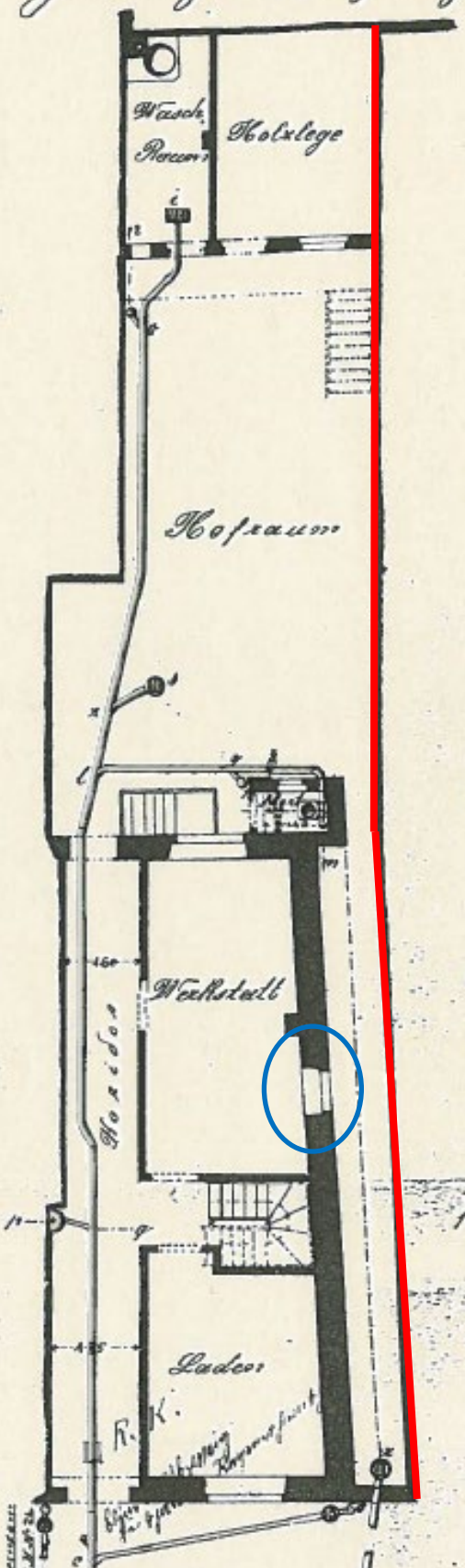
Fenster in (alter) „Brandwand“ sollen ausgewechselt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 6 (Identität der baulichen Anlage wird bewahrt)
+ wäre auch verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
• regelkonform umsetzbar; durch Instandhaltung materiell-rechtliche Anforderungen nach „Fußstapfenprinzip“ (vgl. Fenster in alter Brandwand)

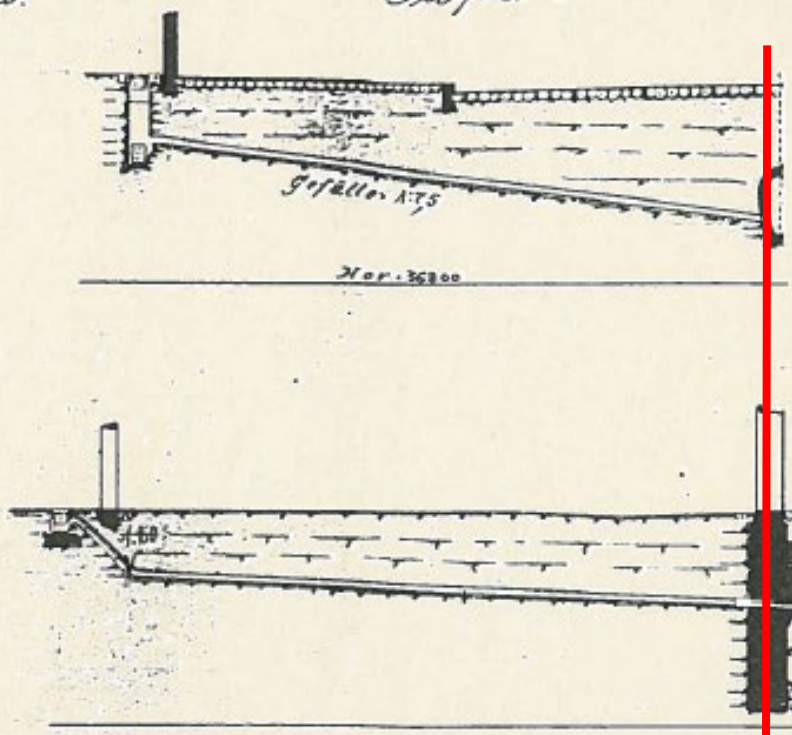
+ = verfahrensfrei

Entwässerungs-Plan für Haus №26 in der Theres
dem Buchbindermeister Herrn Rud. Vogl dahier ge

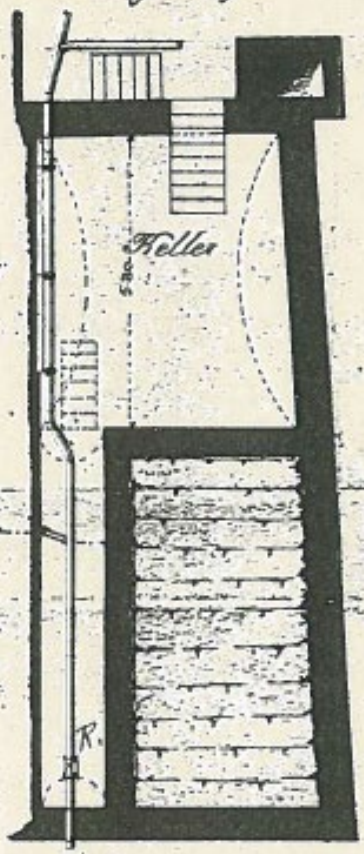
Grundriss des Erdgeschosses.



Prof. a-b.



Kellergeschoss

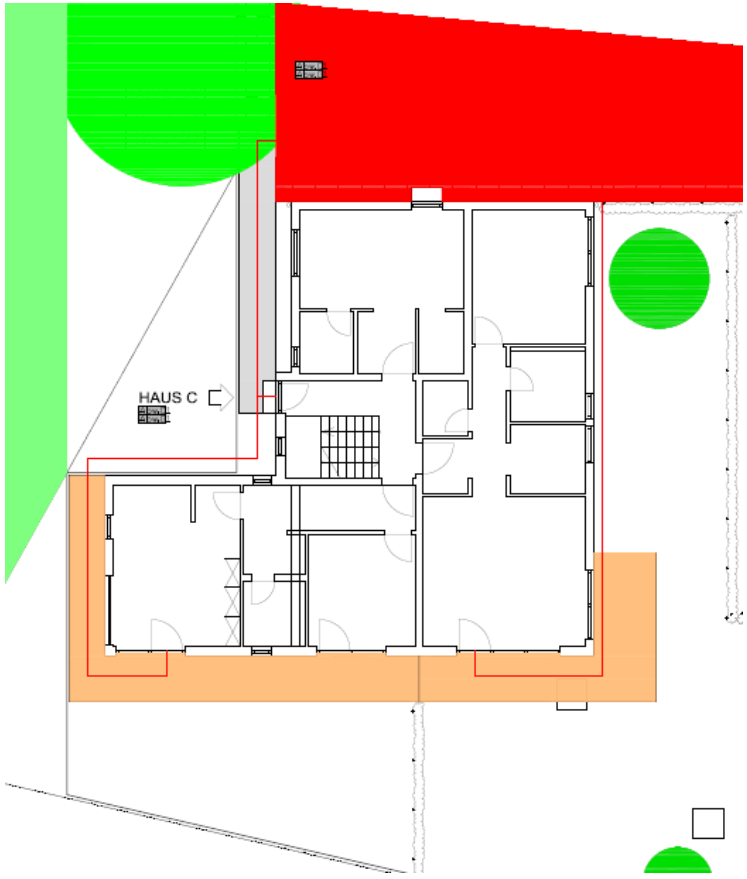


1. u. 2. Geschoss.

Unterschrift des Bau
Rud. Vogl.

M. 1:10

Beispiel 12 – Entfall einer Feuerwehr-zufahrt mit Bewegungsfläche

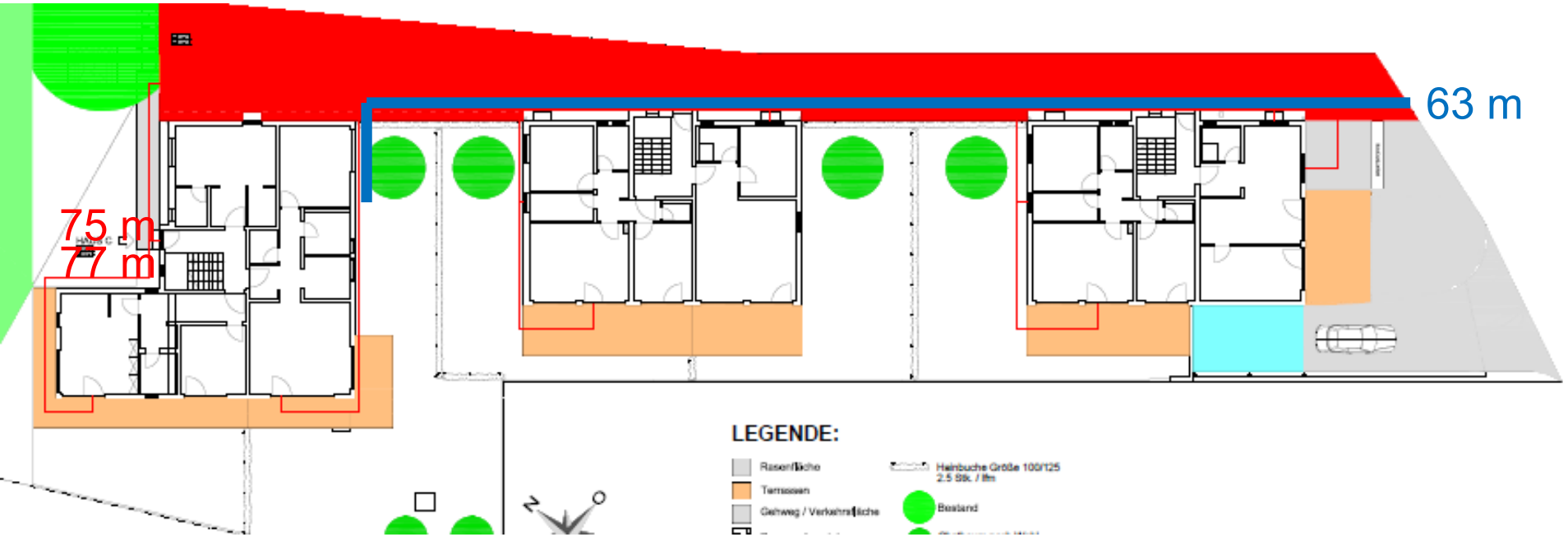


(Art. 5 Abs. 1 Satz 4-) Feuerwehrzu-fahrt soll zu Gunsten –zugang ent-fallen, weil sie nicht mehr regelkon-form ausgebildet werden kann

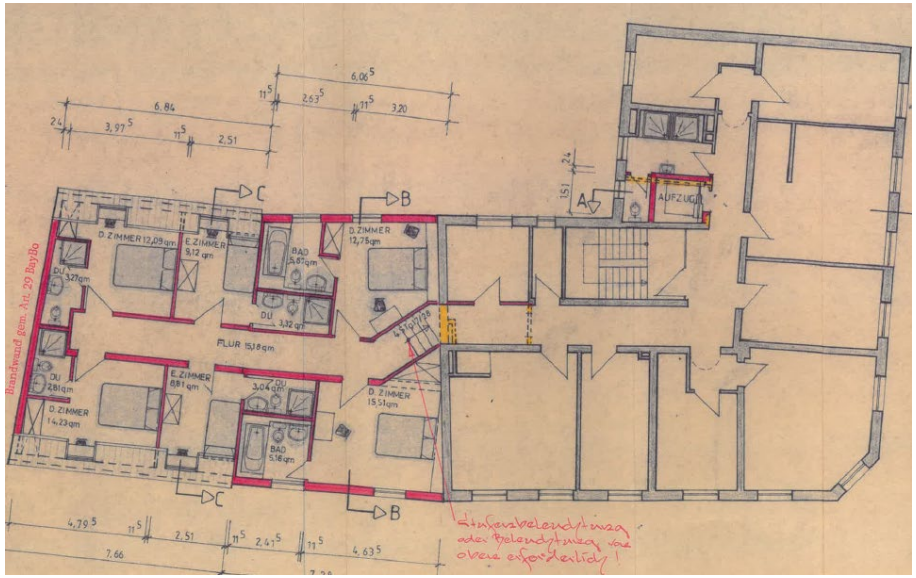
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d (Rettungswegfenster) sowie Ziff. 8 (private Verkehrsanlage) oder 10 (Gartenanlage)
  Zwangsläufigkeitsprinzip
- regelkonform umsetzbar, weil seit ca. 2020 (in Ingolstadt) Art. 5 Abs. 1 Satz 4- Zufahrten aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erst bei mehr als 70 m Entfernung erforderlich sind

eigene Meinung

+ = verfahrensfrei

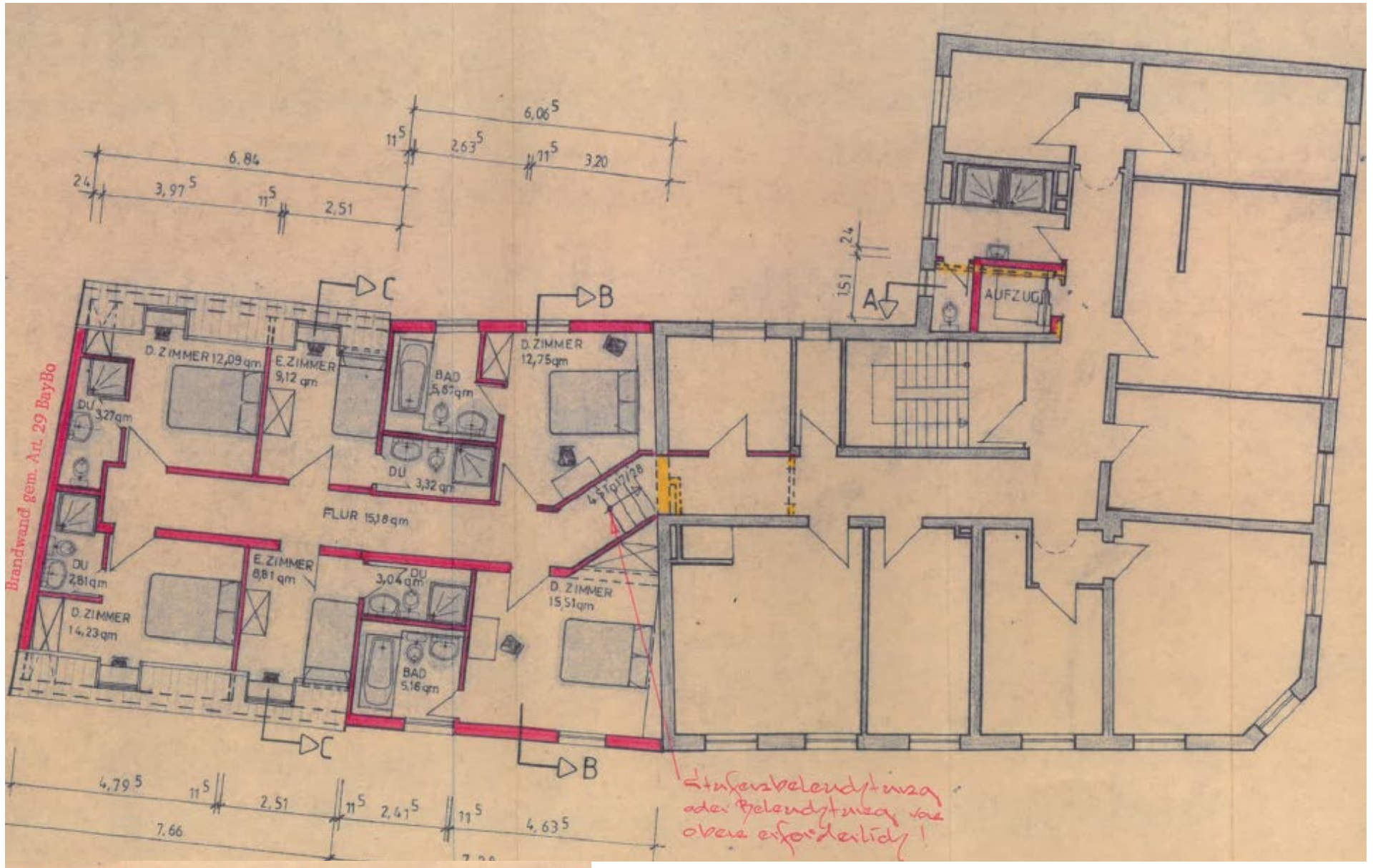

63 m
75 m
77 m
LEGENDE:
Rasenfläche
Terrassen
Gehweg / Verkehrsfläche
Hainbuche Größe 100/125
2.5 Stk. / lfm
Beetland

Beispiel 13 – Auswechseln mehrerer (aller) Flurtüren i. Beherbergungsstätte



Flurtüren einer Beherbergungsstätte > 30 Gastbetten sollen zur schalltechnischen Sanierung ausgewechselt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 6 (Identität der baul. Anlage wird bewahrt)
+ wäre auch verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 11 lit. d
- regelkonform umsetzbar; durch Instandhaltung materiell-rechtliche Anforderungen nach „Fußstapfenprinzip“ (vgl. GastBauV:1986: keine Anforderungen an Wände zwischen Beherbergungsräumen sowie Türen Beherbergungsr./Flur); Lautstärke Alarmierungsanlage prüfen


6,06
11,5
2,63
11,5
3,20
6,84
24
3,97
11,5
2,51
C
B
A
AUFZUG
D. ZIMMER 12,09 qm
E. ZIMMER 9,12 qm
BAD 5,67 qm
D. ZIMMER 12,75 qm
DU 3,27 qm
DU 3,32 qm
FLUR 15,18 qm
Brandwand gem. Art. 29 BayBo
DU 2,81 qm
E. ZIMMER 8,81 qm
DU 3,04 qm
D. ZIMMER 14,23 qm
D. ZIMMER 15,51 qm
BAD 5,16 qm
4,79
11,5
2,51
11,5
2,41
11,5
4,63
7,66
Treppenbeleuchtung oder Beleuchtung, wo diese erforderlich!
Flurwände mind. feuerhemmend F30B
Die Gaststättenbauverordnung - GastBauV vom 13.8.1968 ist genau zu beachten!

Bsp. 14 – Gerüsttreppe als temporärer Ersatz für zweiten Anleiter-Rettungsweg

Wegen mangelnder Benutzbarkeit der Feuerwehrflächen für Anleiterung mit Hubrettungsfahrzeugen durch Bauarbeiten soll durch eine Gerüsttreppe ein temporärer Ersatz für den zweiten Rettungsweg an anderer Stelle geschaffen werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 15 lit. a (Baustelleneinrichtung) sowie Ziff. 11 lit. d (Rettungswegfenster), Ziff. 8 (private Verkehrsanlage) oder 10 (Gartenanlage)
  Zwangsläufigkeitsprinzip
- isol. Abweichungsantrag z. B. wegen nicht mit Hubrettungsgeräten erreichbaren Stelle der NE

+ = verfahrensfrei

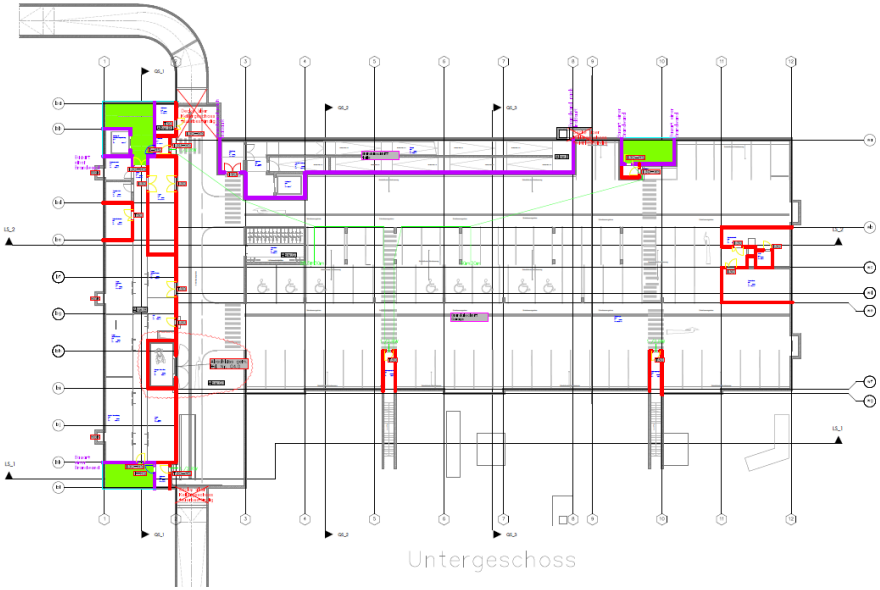
Beispiel 15 – Montage eines Treppenlifts

ein Treppenlift soll vom EG bis 1. OG in ein 6-Familienwohnhaus eingebaut werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. b
- Art. 81a-Abweichung (von Anlage A 4.2/1 BayTB:2022-06) wegen Unterschreitung der nutzbaren Laufbreite von 80 cm bis 50 cm Höhe

+ = verfahrensfrei

Beispiel 16a – fester Nutzungskreis einer eingesch. geschl. Großgarage

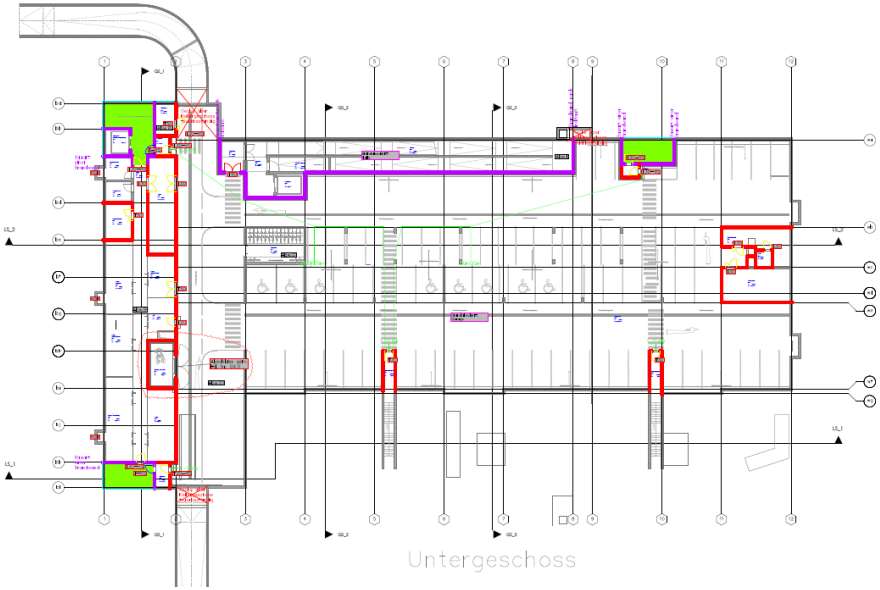


Nutzungskreis einer eingeschossigen geschlossenen Großgarage wird fest; Sicherheitsbeleuchtungsanlage soll demontiert werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite der Garagennutzung wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. a
- regelkonform umsetzbar

+ = verfahrensfrei

Beispiel 16b – nicht fester Nutzungs-kreis ei. eingesch. geschl. Großgarage



Nutzungskreis einer eingeschossigen geschl. Großgarage wird nicht-fest; Sicherheitsbeleuchtungsanlage soll - wenn vorgeschrieben -erstellt werden

+ verfahrensfrei nach Abs. 4 (Variationsbreite der Garagennutzung wird nicht verlassen)
+ verfahrensfrei nach Abs. 1 Ziff. 2 lit. a
- regelkonform umsetzbar („Fuß-stapfenprinzip“ gilt nicht, weil es sich nicht um eine Instandhal-tungmaßnahme handelt; Sicher-heitsbeleuchtung für Rettungs-wege nach § 13 Abs. 2 GaStellV

+ = verfahrensfrei