

Hinweise

zum Vollzug der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)

Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen

Vom 3. Februar 1999 (13200-4533, MinBl. S. 90)

Am 1. Januar 1999 ist die neue Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Kraft getreten. Das neue Recht soll das Bauen durch den Wegfall von Genehmigungsvorbehalten, die Vereinfachung bauaufsichtlicher Verfahren sowie die Lockerung materieller Anforderungen leichter machen. Ziel der neuen Landesbauordnung ist es auch, die Bauaufsichtsbehörden durch die Verringerung des Prüf- und Verwaltungsaufwands zu entlasten.

Nach dem neuen Verfahrensrecht ist bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 in Bebauungsplangebieten das bisher wahlweise mögliche Freistellungsverfahren obligatorisch, wenn plankonform gebaut wird und die Erschließung gesichert ist (§ 67). Bei den Vorhaben nach dem neuen § 66 Abs. 2 kann nunmehr – alternativ zum umfassenden Genehmigungsverfahren – bei Einschaltung externer Sachverständiger ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen auch das Freistellungsverfahren durchgeführt werden. Damit werden bauaufsichtliche Verfahren vereinfacht und die Handlungsspielräume der am Bau Beteiligten vergrößert. Die Erweiterung des Katalogs der genehmigungsfreien Vorhaben (§ 62) bringt ebenso wie der Wegfall der Rechtsfigur des Bauleiters Erleichterungen für Bauherrinnen und Bauherren (§ 55 sowie § 56 a.F.). Die Einführung der neuen Abweichungsregelung an Stelle der bisherigen Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen soll mehr Flexibilität bei der Entscheidung über Abweichungen von materiellen Anforderungen und über alternative Bauweisen ermöglichen.

Auf dem Gebiet des materiellen Rechts liegt der Schwerpunkt der Änderungen bei den Brandschutzbestimmungen. Eine Reihe von Bauteilanforderungen wurde vor allem im Interesse der Holzbauweise gelockert. Zugleich erfolgte damit eine Anpassung an die Musterbau-

ordnung. Erleichterungen bringen auch neue abstandsrechtliche Bestimmungen, wie z. B. die Regelungen über die Zulässigkeit von Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen.

Die neue Landesbauordnung wurde wegen der Anzahl und des Umfangs der Rechtsänderungen neu gefasst; die Paragraphen erhielten neue Nummern. Zudem wurde das Gesetz an die geschlechtsgerechte Amts- und Rechtssprache sowie an die neue Rechtschreibung angepasst.

Die Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörden werden durch die neue Landesbauordnung, insbesondere durch das Freistellungsverfahren als obligatorisches Verfahren, weiter eingeschränkt. Für die Übereinstimmung der Vorhaben mit den baurechtlichen und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht zu prüfen ist, tragen die Bauherinnen und Bauherren bzw. die in ihrem Auftrag Handelnden die alleinige Verantwortung. Die Bauüberwachungsaufgaben der Bauaufsichtsbehörden lässt das neue Recht unberührt. Die Einschränkung und der Wegfall von Präventivprüfungen können es erforderlich machen, die Bauausführung intensiver als bisher zu überwachen.

Den Gemeindeverwaltungen weist das geänderte Verfahrensrecht keine neuen Aufgaben zu. Mit dem Freistellungsverfahren, das nunmehr als Regelverfahren durchzuführen ist, konnten die Verfahrensbeteiligten seit In-Kraft-Treten der Landesbauordnung 1995 umfassend Erfahrungen sammeln. Im Verwaltungsvollzug aufgetretene Rechts- und Verfahrensfragen sind inzwischen weitgehend geklärt. Auf die Rechtsprechung zu diesem Verfahren wird verwiesen.

Durch das neue Recht, insbesondere durch die neuen verfahrensrechtlichen Bestimmungen, kann es anfangs zu erhöhtem Abstimmungsbedarf unter den Verfahrensbeteiligten kommen. Um einen reibungslosen und zügigen Verfahrensablauf zu ermöglichen, ist die konstruktive Mitwirkung aller Beteiligten erforderlich: der Bauherrinnen und Bauherren und der in ihrem Auftrag Handelnden, der Gemeindeverwaltungen, der Bauaufsichtsbehörden, der sachverständigen Personen und der sonstigen beteiligten Stellen.

Zur Anwendung der neuen Regelungen der Landesbauordnung 1999 werden folgende Erläuterungen und Hinweise gegeben:

1 Materielles Recht

1.1 Zu § 2 Abs. 6

§ 2 erweitert die Begriffsdefinition der Geländeoberfläche als der maßgeblichen Bezugsebene für die Höhenlage von Gebäuden, die Bestimmung der Gebäudeklassen und die Ermittlung der Abstandsflächen.

Die bisherige Definition, wonach die vom natürlichen Geländeverlauf abweichende Geländeoberfläche durch die Baugenehmigung festgelegt wird, bezog nicht die Fälle mit ein, in denen die Geländeoberfläche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 – ohne Baugenehmigung – zulässigerweise verändert wird. Die neue Begriffsbestimmung stellt klar, dass sich die maßgebende Geländeoberfläche aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergeben kann, aber auch von der Bauaufsichtsbehörde – durch Baugenehmigung oder gesondert – festgelegt werden kann.

Bei der wesentlichen Änderung der Geländeoberfläche des Baugrundstücks im Zusammenhang mit Vorhaben im Freistellungsverfahren ist, sofern Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden, über die Zulässigkeit der Änderung eine gesonderte Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des § 69 – Abweichungen – herbeizuführen; die Bestimmungen über die Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn sind dabei zu beachten. In diesen Fällen kann die Gemeinde gemäß § 67 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Von einer wesentlichen Änderung der Geländeoberfläche ist dann auszugehen, wenn die maßgebliche Bezugsebene für die Ermittlung der Abstandsflächen oder die Festlegung der Gebäudeklassen neu bestimmt werden muss.

1.2 Zu § 3 Abs. 3

Die Änderung in § 3 Abs. 3 steht im Zusammenhang mit der neuen Abweichungsregelung nach § 69. Nach der neuen Regelung bedarf auch die Abweichung von einer durch Verwaltungsvorschrift eingeführten Technischen Baubestimmung der Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde. Hiermit wird eine Rechtslücke geschlossen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen" des Ministeriums der Finanzen in der Fassung vom 1. Juni 1998 (MinBl. S. 230) wird hingewiesen. Bei Abweichungen von Technischen Baubestimmungen für Bauprodukte und Bauarten gelten – wie bisher – die Verfahrensbestimmungen der §§ 18 ff.

Bei Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren ist die Zulassung von Abweichungen schriftlich zu beantragen (§ 69 Abs. 2). Im umfassenden Genehmigungsverfahren erfolgt die Prüfung inzident; eines gesonderten Antrags bedarf es nicht.

1.3 Zu § 4

§ 4 – Soziale und ökologische Belange – hat im Verlauf der parlamentarischen Beratungen des Gesetzentwurfs seine jetzige Fassung erhalten. Das neue Recht hebt die Bedeutung sozialer und ökologischer Belange beim Bauen als allgemein geltenden Grundsatz hervor. Konkrete Anforderungen ergeben sich aus Einzelbestimmungen des Bauordnungsrechts sowie aus dem einschlägigen Fachrecht.

Bauliche Anforderungen zugunsten behinderter und in ihrer Mobilität eingeschränkter Menschen enthalten insbesondere § 44 Abs. 2 und § 51. Darüber hinaus sind die als Technische Baubestimmungen eingeführten Teile der Normen DIN 18024 Teil 2 und DIN 18025 Teil 1 und 2 als das maßgebende technische Regelwerk in einschlägigen Fällen zu beachten.

Die Grundsatzforderungen des § 4 sind zur Ausfüllung normativer unbestimmter Rechtsbegriffe, also solcher Begriffe, die bei ihrer Anwendung eine Wertung erfordern, heranzuziehen. Zu nennen ist hier beispielsweise der Begriff des öffentlichen Belangs in § 69 Abs. 1.

1.4 Zu § 8

1.4.1 Absatz 1

Die Änderungen in Absatz 1 sollen den Gestaltungsspielraum bei Grenzbebauungen vergrößern. Nach dem bisherigen Recht musste der Grenzbau in Breite und Höhe in etwa deckungsgleich mit der vorhandenen Grenzbebauung sein (s. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 9. Januar 1989 – 1 B 69/88 –, BRS 49 Nr. 127). Danach bestimmte der Erstbauende die zulässige Bautiefe an der gemeinsamen Grundstücksgrenze für den später bauenden Nachbarn. Dies führte in vielen Fällen dazu, dass die bauplanungsrechtlich mögliche Bebauungstiefe nicht ausgenutzt werden konnte.

Nach dem neuen Recht ist die überbaubare Grundstücksfläche nach dem Bauplanungsrecht alleiniger Maßstab für die Größe des Anbaus. Bei Vorhaben im Geltungsbereich

eines qualifizierten Bebauungsplans ergibt sich die zulässige Bebauungstiefe und -höhe aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist das Kriterium des Einfügens maßgebend.

Bezüglich der Begriffe Nachbargrenze und Grundstücksgrenze wird auf die Ausführungen in Abschnitt 1.4.6 verwiesen.

1.4.2 Absatz 4

Bei Pultdächern gilt nunmehr nach Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 2 als oberer Abschluss der Wand das Maß von der Geländeoberfläche bis zur unteren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Durch diese Änderung werden Giebelwände von Pultdächern mit Giebelwänden gleichschenkliger Satteldächer hinsichtlich der Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche gleichgestellt. Die bisherige, für Pultdächer ungünstigere Regelung wurde aufgegeben.

1.4.3 Absatz 5

Nach der neu aufgenommenen Regelung in Absatz 5 Satz 3 sind nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen in den Abstandsflächen von Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1999 rechtmäßig errichtet wurden, generell zulässig. Die Mindestabstandsfläche darf in diesen Fällen um die für die Wärmedämmschicht erforderliche Tiefe unterschritten werden. Die zulässige Dicke der Wärmedämmschicht orientiert sich an der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung.

Durch die gesetzliche Neuregelung entfällt das Erfordernis der Befreiung im Einzelfall. Das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen "Nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen im Gebäudebestand" vom 6. Juli 1995 ist durch die neue Regelung insoweit überholt.

1.4.4 Absatz 7

Die Ergänzung in Absatz 7 ist eine Folgeänderung zu der Streichung des § 29 a.F., dessen Regelungsinhalte in § 8 Abs. 7, § 27, § 30 Abs. 2 und in § 32 Abs. 6 integriert wurden.

1.4.5 Absatz 8

Die bisherige Ausnahmeregelung nach Absatz 8 Satz 2 wurde in einen Zulässigkeits-tatbestand umgewandelt und vom Regelungsgehalt her erweitert. Nach dem neuen Recht dürfen Anlagen nach Satz 1 auch mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen gegenüber Gebäuden errichtet werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 vorliegen. Entsprechendes gilt für Einfriedungen und Stützmauern nach Satz 3. Dadurch entfallen Einzelfallentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden.

Bezüglich der Beleuchtung von Aufenthaltsräumen wird auf die Ausführungen in Abschnitt 1.4.6 verwiesen.

Die Regelung des § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 a.F. wurde aus rechtssystematischen Gründen – inhaltlich unverändert – als neuer Satz 3 in Absatz 8 eingefügt. Für die alte Regelung, nach der Einfriedungen und Stützmauern mit einem Abstand von bis zu 1 m von Nachbargrenzen errichtet werden durften, bestand kein praktisches Bedürfnis; sie konnte daher entfallen.

1.4.6 Absatz 9

Absatz 9 enthält eine Nebengebäude begünstigende abstandsflächenrechtliche Sonderregelung. Die Sätze 1 und 2 betreffen die Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und die Sätze 3 und 4 die Abstandsflächen zu anderen Gebäuden auf demselben Grundstück.

Nach der Landesbauordnung 1986 mussten bestimmte Gebäude wie Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grenze von Nachbargrundstücken errichtet werden. Mit der Landesbauordnung 1995 wurde diese Regelung dahingehend gelockert, dass solche Gebäude auch bis zu 1 m von der Nachbargrenze errichtet werden konnten. Damit sollten herkömmliche Dachüberstände, aber auch Anpflanzungen an der Grenze ermöglicht werden. Weil sich in der Praxis auch die neue Regelung als nicht weitgehend genug erwiesen hat, wurde die Einschränkung, dass Nebengebäude nur innerhalb eines Bereichs von bis zu 1 m von der Grenze errichtet werden dürfen, aufgegeben. Nach Absatz 9 Satz 1 dürfen Nebengebäude nunmehr in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen ohne eigene Abstandsflächen oder mit einer geringeren Abstandsfläche errichtet werden. Erst außerhalb dieses Bereichs lösen die Gebäude bzw. Wandteile wieder Abstandsflächen aus.

Die nach Satz 1 zulässige Wandhöhe und Wandlänge sowie Dachneigung bzw. Firsthöhe entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen Recht. Entfallen ist jedoch die Regelung in Satz 1 Nummer 1 a.F., wonach die Höhe der Wand an der Einfahrtseite 2,80 m nicht überschreiten darf. Diese Höhenbegrenzung diente gestalterischen und städtebaulichen Zielen bei Vorhaben in hängigem Gelände. Sie führte aber dazu, dass in ebenem Gelände die sonst zulässige mittlere Wandhöhe von 3,20 m nicht in Anspruch genommen werden konnte. Zudem griff die Regelung nicht, wenn sich die Einfahrtseite im hinteren Grundstücksbereich befand.

Absatz 9 Satz 2 bestimmt, dass die Vorgaben über die zulässige Wandhöhe und Wandlänge nur für Nebengebäude gelten, deren Wandteile – in einem Bereich bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen – in einem Winkel von nicht mehr als 75° zur Grundstücksgrenze stehen.

Nach dem neu eingefügten Absatz 9 Satz 3 dürfen Nebengebäude in den Abstandsflächen anderer Gebäude auf demselben Grundstück sowie ohne oder mit einer geringeren Tiefe der eigenen Abstandsfläche gegenüber diesen Gebäuden errichtet werden; sie dürfen auch an die anderen Gebäude angebaut werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Beleuchtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht nicht erheblich beeinträchtigt wird und der Brandschutz gewährleistet ist.

Zur Beurteilung der Frage, ob und inwieweit die Beleuchtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht beeinträchtigt wird, kann die Norm DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – als Orientierungshilfe herangezogen werden. Im Regelfall ist die Beleuchtung nicht erheblich beeinträchtigt, wenn in Höhe der Fensterbrüstung noch ein Lichteinfallswinkel von 45° vorhanden ist. Der Brandschutz ist in der Regel dann noch gewährleistet, wenn die Abstandsfläche nach Absatz 6 um nicht mehr als 50 v.H. unterschritten wird und die Wände keine Öffnungen haben.

Ferner wurde der bisher verwendete Begriff Nachbargrenze durch den Begriff Grundstücksgrenze ersetzt. Die begriffliche Differenzierung führte u. a. dazu, dass Nebengebäude nach Absatz 9 keine Abstandsflächen zu Nachbargrenzen, aber Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen einhalten mussten. Da dieses Ergebnis nicht sachgerecht war, wurde durch den Begriff "Grundstücksgrenzen" für bei-

de Fallgruppen eine einheitliche Regelung eingeführt. Nebengebäude nach Absatz 9 können nunmehr grundsätzlich ohne Abstandsflächen auch an öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen errichtet werden. Bestimmungen in Fachgesetzen, wie z. B. Regelungen über die Zulässigkeit von Anbauten an klassifizierten Straßen nach dem Straßenrecht, bleiben unberührt.

1.4.7 Absatz 10

Die Ergänzung in Absatz 10 erleichtert die Errichtung von Windkraftanlagen im Außenbereich. Hier kann eine geringere Tiefe der Abstandsfläche zugelassen werden; die Mindestdiefe der Abstandsfläche darf jedoch $0,25 H$ nicht unterschreiten. Eine Unterschreitung der Regelabstandsfläche kommt z. B. dann in Betracht, wenn die angrenzenden Grundstücke ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Dass die Verweisung nicht Absatz 6 Satz 2, sondern Absatz 6 Satz 3 lauten muss, wird bei der nächsten Gesetzesänderung klargestellt.

Die Abstandsfläche einer Windkraftanlage wird durch Projektion der bei der Drehung des Rotors um die eigene Achse und um die Achse des Mastes entstehenden Kugel- form auf die Geländeoberfläche ermittelt. Um den von der Projektion der Kugel gebil- deten Kreis legt sich radial die Abstandsfläche, deren Tiefe sich aus der Höhe H der Windkraftanlage – das ist der Scheitelpunkt des von dem Rotor beschriebenen Kreises – errechnet (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29. August 1997 – 7 A 629/95 – BauR 1998, 110, 110).

1.4.8 Absatz 12

Der im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eingefügte Absatz 12 soll Nutzungsän- derungen im Gebäudebestand erleichtern. Vorhaben, durch die Wohnraum in beste- henden Gebäuden geschaffen werden sollte, scheiterten in der Vergangenheit vielfach daran, dass diese Gebäude die nach geltendem Recht erforderlichen Abstandsflächen nicht einhielten. Die neue Regelung legt fest, unter welchen Voraussetzungen Ab- standsflächen bei einer Nutzungsänderung unterschritten werden dürfen. U. a. wird verlangt, dass bei der Anordnung von Fenstern und ähnlichen Öffnungen in Wänden und Dächern auf die nachbarlichen Belange Rücksicht zu nehmen ist. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen können insbesondere von Fenstern und ähnlichen Öff- nungen ausgehen, die in dem Bereich des Gebäudes liegen, der die erforderlichen Ab-

standsflächen nicht einhält. Im Übrigen müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens vorliegen.

Die neue Regelung in Absatz 12 erfolgt auch im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Mai 1991 – 4 C 17.90 –, BRS 52 Nr. 157. Danach kann eine unbeabsichtigte Härte im Sinne einer bauordnungsrechtlichen Befreiungsvorschrift vorliegen, wenn geändertes (neues) Abstandsflächenrecht eine Nutzungsänderung eines in früherer Zeit legal errichteten Gebäudes verhindert.

Das zu dieser Problematik ergangene Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen "Baurechtliche Beurteilung von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden" vom 13. Juli 1994 ist durch die gesetzliche Regelung überholt.

1.5 Zu § 9 Abs. 2

Die Ergänzung in Absatz 2 steht im Zusammenhang mit dem Wegfall der Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen durch die Bauordnungsnovelle 1995 (Streichung des § 83). Nach dem neuen Recht ist die Unterschreitung von Mindestabstandsflächen als Abweichung nach § 69 zu behandeln, die – unbeschadet der Genehmigungsfreiheit von Grundstücksteilungen – der Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf. Die Zulassung ist schriftlich zu beantragen. Die bei Abweichungsanträgen geltenden Verfahrensbestimmungen sind zu beachten.

1.6 Zu § 10 Abs. 3

Die Neuregelung in Absatz 3 über Wertstoffbehälter soll zu einem verantwortungsvollen Umgang mit wiederverwertbaren Reststoffen beitragen. Damit wird umweltpolitischen Zielsetzungen Rechnung getragen (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 a.F.).

1.7 Zu § 11 Abs. 1

Durch die im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens erfolgte Ergänzung in Absatz 1 Satz 2 wird sichergestellt, dass die Kinderspielplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung hergestellt werden, damit die Kinder beaufsichtigt werden können.

1.8 Zu § 14 Abs. 1

Durch die Einbeziehung von anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 wurde der Anwendungsbereich der Bestimmung mit dem der bauordnungsrechtlichen Generalklausel des § 3 Abs. 1 in Übereinstimmung gebracht. Eine Differenzierung in dieser Bestimmung zwischen baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, an die das Bauordnungsrecht Anforderungen stellt, wäre nicht sachgerecht.

Der bisherige Absatz 2 ist entfallen, da Anzeigen über Hausbock-, Hausschwamm- oder Termitenbefall in den letzten Jahrzehnten nicht mehr eingegangen sind.

Mit der Neufassung des § 14 erfolgte zugleich eine Anpassung an die Musterbauordnung der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (ARGEBAU).

1.9 Zu § 18 Abs. 5

Nach § 18 Abs. 5 und § 22 Abs. 1 Satz 2 können für die Herstellung bestimmter Bauprodukte und für die Anwendung bestimmter Bauarten besondere Fachkräfte und Vorrichtungen vorgeschrieben werden. Dies kommt insbesondere für das Leimen und Schweißen von Bauteilen in Betracht.

Um sicherzustellen, dass die Hersteller von Bauprodukten und die Anwender von Bauarten über die vorgeschriebenen Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen, sind in der Regel auch Überprüfungen durch anerkannte Prüfstellen erforderlich. Hierzu müssen die Prüfstellen die erforderlichen Nachweise verlangen können. Die Ermächtigungsgrundlage wurde durch die Erweiterung des Absatzes 5 geschaffen.

1.10 Zu § 22

Mit der Änderung in Absatz 1 soll für nicht geregelte Bauarten an Stelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung ein Anwendbarkeitsnachweis durch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis ermöglicht werden.

Das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis, das bereits für nicht geregelte Bauprodukte nach § 20 vorgesehen ist, erleichtert das Nachweisverfahren, da es nicht vom Deutschen Institut für Bautechnik, sondern von anerkannten privaten Stellen – in der Regel den Materialprüfanstalten – erteilt wird. Anwendung findet die neue Regelung

vor allem bei nicht geregelten Bauarten, die eine Feuerwiderstandsdauer haben müssen.

1.11 Zu § 23 Abs. 5

Die bisherige Regelung in Absatz 5 über die Anbringung des Ü-Zeichens hat sich bei einigen Bauprodukten als zu eng erwiesen. Insbesondere für Stahl lässt sich das Ü-Zeichen vielfach nur auf einem Anhang zum Lieferschein anbringen. Durch die neue Regelung wird die Baustoffkennzeichnung erleichtert.

1.12 Zu § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6

Die Ergänzung des Katalogs der Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen in Absatz 1 wurde durch die Änderung in § 18 Abs. 5 erforderlich.

1.13 Zu § 27 Abs. 1

Infolge der Änderung in Absatz 1 brauchen tragende und aussteifende Bauteile bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 oberhalb von Kellergeschossen nur noch feuerhemmend zu sein. Die bisherige Regelung, wonach diese Bauteile bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen mussten, wurde mit Rücksicht auf die Holzbauweise aufgegeben. Die Neuregelung, die nur noch auf die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile abstellt, ermöglicht in Verbindung mit den geänderten §§ 28 bis 31 und § 34, dass Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 - 3 umfassend aus Holzbaustoffen hergestellt werden können. Die aus Brandschutzgründen an diese Gebäude zu stellenden Sicherheitsanforderungen sind auch nach dem Wegfall der bisherigen Baustoffanforderungen erfüllt.

Bei Sonderbauten der Gebäudeklasse 3 können höhere Anforderungen nach § 50 gestellt werden. Dies gilt insbesondere für Gebäude, deren Benutzerinnen und Benutzer im Gefahrenfall auf fremde Hilfe angewiesen sind, wie z.B. Heime und Schulen. Die tragenden Bauteile dieser Gebäude müssen im Regelfall feuerbeständig sein.

Die bisherige Ausnahmeregelung nach § 29 Satz 1 Halbsatz 2 a.F. wurde in einen Zulässigkeitsatbestand umgewandelt und in Absatz 1 integriert.

1.14 Zu § 28 Abs. 2

Nach Absatz 2 müssen Außenflächen und Außenwandbekleidungen nur noch bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 schwer entflammbar sein. Die Einschränkungen nach § 24 Abs. 2 Satz 2 a.F. waren mit Rücksicht auf die Lockerung sonstiger Brandschutzanforderungen zugunsten der Holzbauweise nicht mehr sachgerecht. Sie konnten daher entfallen.

Wegen der Umwandlung der bisherigen Ausnahmeregelung in § 24 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a.F. in einen Zulässigkeitstatbestand entfallen künftig Einzelfallentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörden.

Zu der Frage, unter welchen Voraussetzungen der Brandschutz in den einschlägigen Fällen gewährleistet ist, wird auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen "Bauaufsichtliche Anforderungen an Bekleidungen, Dämmstoffe, Halterungen und Unterkonstruktionen" vom 7. März 1991 (MinBl. S. 145), geändert durch Rundschreiben vom 10. Juni 1991 (MinBl. S. 362), verwiesen.

1.15 Zu § 29

1.15.1 Absatz 1

Nach dem bisherigen Recht waren Trennwände nur zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen herzustellen. Da aber auch bei anderen Nutzungseinheiten, wie z.B. Läden, Arztpraxen und Kanzleien, im Brandfall von ähnlichen Gefahren auszugehen ist, wurde die Verpflichtung zur Herstellung von Trennwänden entsprechend erweitert.

Die Änderungen stehen auch im Zusammenhang mit der Erleichterung in § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, wonach Gebäudeabschlusswände als Brandwände bei aneinander gereihten Gebäuden auf demselben Grundstück nur noch in Abständen von 60 m bzw. 40 m gefordert werden.

1.15.2 Absatz 2

In Absatz 2 werden feuerbeständige Wände nur noch für Gebäude der Gebäudeklasse 4 verlangt. Für die Gebäudeklassen 2 und 3 sind nunmehr generell feuerhemmende Trennwände ausreichend. Auch an die tragende Konstruktion dieser Gebäude werden keine höheren Anforderungen gestellt. Die Erleichterungen kommen der Holzbauweise zugute.

1.15.3 Absatz 3

Absatz 3 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Absatz 2 Satz 1 bis 3. Rauchdichte Feuerschutzabschlüsse sind in raumabschließenden Bauteilen Stand der Technik; sie sind auch bei bestimmten Treppenraumabschlüssen (§ 34 Abs. 9 Nr. 1) erforderlich. Der Regelungsinhalt des § 25 Abs. 2 Satz 4 a.F. wurde in § 40 Abs. 8 neu aufgenommen.

1.16 Zu § 30

1.16.1 Absatz 2

Nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 gilt die Verpflichtung zur Herstellung von Brandwänden nicht bei Nebengebäuden bis zu 50 m³ umbauten Raums. Die Anhebung des zulässigen Rauminhalts von 30 m³ auf 50 m³ steht im Zusammenhang mit § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a, der bestimmte Nebengebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums von der Baugenehmigungspflicht freistellt.

§ 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 a.F. konnte insbesondere bei größeren Wohnungsbauvorhaben zu einer nicht sachgerechten Häufung von Brandwänden führen. Weil hinsichtlich der Brandsicherheit die erweiterten Trennwandanforderungen nach § 29 ausreichend sind, werden nach der neuen Regelung Brandwände nur noch in Abständen von 60 m, bei Gebäuden in der Holzbauweise in Abständen von 40 m verlangt.

In Satz 3 wurden bisher in § 29 a.F. enthaltene Regelungen über untergeordnete Vorbauten aufgenommen.

1.16.2 Absatz 3

Nach Absatz 3 ist bei bestimmten Gebäuden an Stelle einer Brandwand eine feuerbeständige Wand zulässig. Die bisherige Forderung, dass diese Wand auch aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen muss, ist entfallen, da in den einschlägigen Fällen eine feuerbeständige Wand, die nach § 15 Abs. 3 in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen muss, ausreichend ist. Feuerbeständige Wände sind damit auch bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 zulässig.

Durch den geänderten Absatz 3 Satz 2 werden die Anforderungen an Wände von Gebäuden der Gebäudeklasse 2, die an Grundstücksgrenzen aneinander gebaut sind, ge-

lockert. Wandausbildungen aus brennbaren Baustoffen für diese Gebäude gehören inzwischen zu den klassifizierten Bauteilen der Norm DIN 4102 Teil 4, die als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Im Hinblick darauf konnte die bisherige Ausnahmeregelung in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt werden. Auch eine versetzte Anordnung der Wände ist nach dem neuen Recht zulässig. Das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen "Bauaufsichtliche Anforderungen an Abschlusswände von aneinander gebauten Gebäuden der Gebäudeklasse 2 (zu § 26 Abs. 3 LBauO a.F.)" vom 7. März 1991 ist durch das neue Recht überholt.

1.16.3 Absatz 4

Absatz 4 wurde in Anpassung an die Musterbauordnung der ARGEBAU neu geordnet und klarer und übersichtlicher gefasst. Die Zulässigkeit von Brandwänden, die nicht in einer Ebene durchgehend sind, ist nunmehr abschließend geregelt. Die bisherige Ausnahmeregelung in Satz 1 wurde in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt, so dass Einzelfallentscheidungen entfallen.

1.16.4 Absatz 6

Die bei Brandwänden in Höhe der Dachhaut geforderte Platte muss, um einen Feuerüberschlag über die Wand zu verhindern, nicht nur feuerbeständig sein, sondern auch aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Dieser Forderung trägt die Änderung des Absatzes 6 Satz 2 Rechnung.

Für die Forderung nach § 26 Abs. 6 Satz 3 a.F., wonach Brandwände bei weicher Bedachung 50 cm über Dach zu führen waren, bestand kein Bedürfnis mehr, da § 32 Abs. 2 aneinander gebaute Gebäude mit weicher Bedachung ausschließt. Die Bestimmung konnte daher entfallen.

1.16.5 Absatz 8

Die bisherige Ausnahmeregelung in § 26 Abs. 8 Satz 2 a.F. wurde in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt. Öffnungen in Brandwänden sind innerhalb ausgedehnter Gebäude nur zulässig, wenn es die Nutzung eines Gebäudes erfordert. U.a. können Arbeits- und Produktionsabläufe in gewerblichen Betrieben Öffnungen in Brandwänden notwendig machen.

1.16.6 Absatz 9 a.F.

Der Regelungsinhalt des § 26 Abs.9 a.F. wurde in dem neu eingefügten § 40 Abs. 8 aufgenommen.

1.17 Zu § 31

1.17.1 Absatz 1

Die Änderungen in Absatz 1 stehen im Zusammenhang mit den geänderten Anforderungen an tragende Bauteile nach § 27. Decken der Gebäudeklasse 3 brauchen oberhalb von Kellergeschossen nur noch feuerhemmend zu sein. Die bisherige Einschränkung, wonach diese Decken in den wesentlichen Teilen auch aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen mussten, wurde zugunsten der Holzbauweise aufgegeben. Zu Anforderungen an Decken von Sonderbauten wird auf die Ausführungen in Abschnitt 1.13 verwiesen.

Auch Decken in Kellergeschossen sowie im untersten Geschoss mit einer dritten Wohnung in Gebäuden der Gebäudeklasse 2 brauchen nur noch feuerhemmend zu sein. Die zusätzliche Forderung des bisherigen Rechts, wonach die Unterseite dieser Decke aus einer ausreichend widerstandsfähigen Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen musste, war entbehrlich und konnte deshalb entfallen.

Da an Balkone und deren Unterstützungen in der Regel keine Feuerwiderstandsanforderungen zu stellen sind, enthält Absatz 1 Halbsatz 2 eine entsprechende Klarstellung.

1.17.2 § 27 Abs. 4 a.F.

Der Regelungsinhalt wurde in dem neu eingefügten § 40 Abs. 8 aufgenommen.

1.18 Zu § 32

1.18.1 Absatz 1

§ 32 wurde entsprechend der Musterbauordnung der ARGEBAU neu gefasst. § 28 Abs. 1 Satz 2 ist durch die Neuregelung in den Absätzen 3 und 4 über die Zulässigkeit von Teilflächen, die nicht als harte Bedachung gelten, entbehrlich geworden.

1.18.2 Absatz 2

Die Ausnahmeregelung in § 28 Abs. 2 Satz 2 a.F. wurde als Zulässigkeitstatbestand gefasst. Dadurch entfällt die Notwendigkeit von Einzelfallentscheidungen der Bauaufsichtsbehörde.

1.18.3 Absatz 3

Absatz 3 spezifiziert die bisher von Absatz 1 Satz 2 erfassten Fallgruppen von Dachflächen oder Dachteilen, die nicht als harte Bedachung gelten und die nunmehr grundsätzlich zulässig sind, soweit ihre Verwendung nicht nach den Absätzen 5 bis 7 eingeschränkt ist.

1.18.4 Absatz 4

Der neu eingefügte Absatz 4 bestimmt, in welchen von Absatz 3 nicht erfassten Fällen Dachflächen aus brennbaren Baustoffen bestehen dürfen. Nunmehr sind lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen und begrünte Bedachungen zulässig, wenn der Brandschutz gewährleistet ist. Auf das Rundschreiben "Bauaufsichtliche Anforderungen an begrünte Dächer" des Ministeriums der Finanzen vom 8. August 1990 (MinBl. S. 309) wird hingewiesen.

1.18.5 Absatz 5

Absatz 5 konkretisiert die Anforderungen, die an bestimmte Dachflächen aneinander gebauter, giebelständiger Gebäude zu stellen sind, entsprechend der bisherigen Entscheidungspraxis zu § 28 Abs. 3 a.F.

1.18.6 Absatz 6

In Absatz 6 wurden Erleichterungen für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 2 und 3 aufgenommen. Dächer dieser Anbauten müssen nach dem neuen Recht keine Feuerwiderstandsdauer mehr haben. Die Absenkung der Anforderungen war wegen des geringen Gefährdungspotentials dieser Anbauten gerechtfertigt.

1.18.7 Absatz 7

In Absatz 7 Satz 1 wurden die bisherigen Begriffe "Glasdächer" und "Oberlichte" im Hinblick auf die Neuregelung in Absatz 3 durch die baustoffneutralen Begriffe "lichtdurchlässige Bedachungen" und "Lichtkuppeln" ersetzt.

1.18.8 Absatz 8

Der nunmehr als zwingendes Recht formulierte Absatz 8 stellt klar, dass bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee und Eis vorhanden sein müssen, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Schutzvorrichtungen (Schneefanggitter) sind regelmäßig erforderlich an geneigten Dächern, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, und über Eingängen.

1.19 Zu § 29 a.F.

Die bisherigen Sonderregelungen über Vorbauten und Loggien wurden – sachgerecht gelockert und inhaltlich gestrafft – aus rechtssystematischen Gründen in § 8 Abs. 7, § 27, § 30 Abs. 2 und § 32 Abs. 6 integriert.

1.20 Zu § 33

1.20.1 Absatz 2

Da der Ausnahmetatbestand des § 30 Abs. 2 Satz 2 a.F. bezüglich der Zulässigkeit von Rampen mit flacher Neigung an Stelle von Treppen entbehrlich ist, wurde die Bestimmung als Zulässigkeitstatbestand gefasst. Die Anforderung nach Satz 2 erfüllen in der Regel Rampen, die nicht mehr als 15 v.H. geneigt sind.

1.20.2 Absatz 3

Durch den neu angefügten Satz 2 wird klargestellt, dass die Anforderungen nach Absatz 3 nicht für Treppen innerhalb von Wohnungen gelten. Damit wird den Besonderheiten von Maisonette-Wohnungen Rechnung getragen.

1.20.3 Zu Absatz 5

Die Ausnahmeregelung in § 30 Abs. 5 Satz 3 wurde als Zulässigkeitstatbestand gefasst. Damit ergehen keine Gestattungen von Ausnahmen durch die Bauaufsichtsbehörden mehr.

1.21 Zu § 34

1.21.1 Absatz 1

In Absatz 1 Satz 1 wurde für den Treppenraum mit einer notwendigen Treppe der Begriff "notwendiger Treppenraum" in Analogie zu dem Begriff "notwendige Flure

und Gänge" (§ 35) eingeführt. Dies erleichtert den Bezug auf diese Treppenräume in bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

1.21.2 Absatz 3

Der neu eingefügte Absatz 3 Satz 2 bestimmt die brandschutztechnischen Anforderungen, die an Räume zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie zu stellen sind. Solche Räume kommen häufig bei baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung, beispielsweise als Eingangsbereich mit Pforte, vor.

1.21.3 Absatz 6

In Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 2 wurde eine neue Regelung aufgenommen, die bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 erleichterte Anforderungen an Treppenraumwände stellt. Danach dürfen Wände notwendiger Treppenräume in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 auch in den tragenden Teilen aus brennbaren Baustoffen hergestellt werden, wenn sie eine Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten haben und mit einer gegen Brandeinwirkung widerstandsfähigen Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen verstärkt werden. Welche Wände diese Anforderungen erfüllen, ergibt sich aus der Norm DIN 4102 Teil 4, die als Technische Baubestimmung eingeführt wurde; der Nachweis über die Anwendbarkeit entsprechender Wände kann auch über ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis geführt werden.

Nicht tragende Außenwände von Treppenräumen können nach Absatz 6 Satz 2 aus nicht brennbaren Baustoffen ohne Feuerwiderstand, also auch aus Verglasungen bestehen, wenn eine Brandbeaufschlagung über Öffnungen (Fenster) in angrenzenden Außenwänden nicht zu befürchten ist. Davon kann in der Regel ausgegangen werden, wenn zwischen den Fenstern des Treppenraums ein Abstand zu anderen Fenstern derselben Außenwand von mindestens 1,50 m und zu Fenstern in anschließenden Außenwänden, die in einem Winkel von weniger als 120° über Eck mit der Treppenraumaußenwand zusammenstoßen (vgl. § 30 Abs. 5), von mindestens 3 m eingehalten wird.

1.21.4 Absatz 7

In Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 wurden die Anforderungen an Bekleidungen, Dämmstoffe und Einbauten aus § 31 Abs. 6 Satz 3 a.F. übernommen. Klargestellt wurde, dass auch Putze und Unterdecken nicht brennbar sein müssen.

Absatz 7 Satz 1 Nr. 2 legt die Brandschutzanforderungen an Bodenbeläge fest. Bisher zählten die Bodenbeläge zu den Bekleidungen, die in Rettungswegen unzulässig waren, wenn sie aus brennbaren Baustoffen bestanden. Da aber schwer entflammbare Bodenbeläge einen ausreichenden Brandschutz gewährleisten, wurden sie in der neuen Regelung für zulässig erklärt. Ein wichtiger Anwendungsbereich sind schwer entflammbare Teppichböden; für ihren Einbau besteht z. B. in Hotels ein Bedarf. Bei anderen Sonderbauten wie Krankenhäusern, Heimen und Verkaufsstätten müssen die Bodenbeläge dagegen in der Regel aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 2 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten vom 8. Juli 1998, GVBl. S. 229, BS 213-1-26)

Absatz 7 Satz 2 enthält die notwendigen Regelungen über die Zulässigkeit von Leitungen, da diese eine nicht unerhebliche Brandlast für den Rettungsweg bedeuten können. Näheres dazu ergibt sich aus der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen, die als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

1.21.5 Absatz 9

Der neu gefasste Absatz 9 enthält abgestufte Sicherheitsanforderungen an Türen in notwendigen Treppenträumen unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 8 a.F.

Absatz 9 Nr. 1 und 2 erfasst die Türen zu den in § 31 Abs. 8 Satz 1 a.F. genannten Räumen. Im Hinblick auf ihr Gefährdungspotential wurden Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m² einbezogen (s. § 35 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3). Die Forderung, dass die feuerhemmenden Türen auch rauchdicht sein müssen, dient der Sicherung der Rettungswege.

In Nummer 3 wurde klargestellt, dass Türen zu Wohnungen, Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe sowie sonstigen Räumen mindestens dicht schließende Türen haben müssen. Als dicht schließend gelten Türen mit stumpf einschlagendem oder gefälztem, vollwandigem Türblatt mit einer mindestens dreiseitig umlaufenden Dichtung; Vergla-

sungen sind zulässig. Wohnungsabschlusstüren nach DIN 4109 erfüllen auch die Anforderung "dichtschießend".

1.21.6 Absatz 10 und 11

Die Absätze 10 und 11 entsprechen weitgehend § 31 Abs. 9 und 10 a.F. Die neuen Begriffe "Sicherheitsbeleuchtung" und "Rauchabzug" entsprechen dem heutigen technischen Sprachgebrauch.

1.22 Zu § 35

1.22.1 Absatz 1

Der bisherige Begriff "allgemein zugängliche Flure" hatte zu Abgrenzungsschwierigkeiten, insbesondere bei Fluren innerhalb größerer Nutzungseinheiten geführt. Daher wurde er durch den neuen Begriff "notwendige Flure" ersetzt, den Absatz 1 in Anlehnung an die Begriffe "notwendige Treppen" in § 33 Abs. 1 und "notwendige Treppenträume" in § 34 Abs. 1 legaldefiniert. Notwendige Flure sind danach alle Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen zu notwendigen Treppenträumen oder zu Ausgängen ins Freie führen, mit Ausnahme der in Satz 2 aufgeführten nicht sicherheitsrelevanten Flure innerhalb bestimmter Nutzungseinheiten.

An Flure in Wohnungen und Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 stellt das Bauordnungsrecht keine materiellen Anforderungen. Dies gilt nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 nun auch für eigenständige Nutzungseinheiten bis 400 m² Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden. Jede dieser Nutzungseinheiten muss nach § 15 Abs. 4 aber über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein; die Rettungswege dürfen nicht durch andere Nutzungseinheiten oder fremde Räume führen. Die Nutzungseinheiten müssen baulich voneinander getrennt sein (vgl. § 29 Abs. 1) und zu Treppenträumen feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen haben, wenn ihre Nutzfläche mehr als 200 m² beträgt (vgl. § 34 Abs. 9 Nr. 1).

1.22.2 Absatz 4

Absatz 4 entspricht bis auf die Herausnahme des Abschlusses über dem obersten Gang § 32 Abs. 3 a.F. Für den Abschluss über dem obersten offenen Gang sind die Regelungen des Absatzes 5 sowie die neuen Anforderungen an Bedachungen nach § 32 ausreichend. Hinsichtlich der notwendigen Breite und der Verkehrssicherheit der Gänge sowie der Anforderungen an Wände und Brüstungen in diesen Gängen gelten die Anforderungen an Flure entsprechend; Fenster in Außenwänden sind zulässig, wenn die Brüstung mindestens 0,90 m hoch ist.

1.22.3 Absatz 5

Entsprechend der Regelung über die Zulässigkeit von Leitungsanlagen in Treppenträumen (§ 34 Abs. 7 Satz 2) wurde in Absatz 5 Satz 2 klargestellt, dass Leitungsanlagen auch in notwendigen Fluren und Gängen nur zulässig sind, wenn der Brandschutz gewährleistet ist. Näheres dazu ergibt sich aus der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen, die als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

1.23 Zu § 36

1.23.1 Absatz 3

Der neue Begriff "Rauchabzugsöffnung" entspricht dem heutigen technischen Sprachgebrauch; er findet auch in § 34 Abs. 11 Verwendung.

1.23.2 Absatz 5

Mit der Anhebung der erforderlichen lichten Durchgangsbreite von Türen in Fahrkörben von 0,80 m auf 0,90 m erfolgte eine Angleichung an die Norm DIN 18024 Teil 2 – Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten – Planungsgrundlagen – sowie die Normen DIN 18025 Teil 1 – Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlsitzer; Planungsgrundlagen – und DIN 18025 Teil 2 – Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen–.

1.23.3 Absatz 6

Weiter gehend als das frühere Recht verlangt der neu gefasste Absatz 6, dass die Türen von Maschinenräumen nicht nur feuerhemmend, sondern dem heutigen Stand der Technik entsprechend auch rauchdicht sein müssen.

1.24 Zu § 37 Absatz 1

Nach der Neuregelung in Absatz 1 Satz 2 haben die Bauherrinnen und Bauherren, die erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Glasflächen – ohne dass es einer vorherigen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde bedarf – eigenverantwortlich zu ergreifen. § 34 Abs. 1 Satz 3 a.F. war entbehrlich und konnte deshalb entfallen.

1.25 Zu § 38 Absatz 4

Die bisherige Regelung in Absatz 4 Satz 3, wonach im Erdgeschoss geringere Brüstungshöhen gestattet werden konnten, wurde in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt. Nach dem neuen Recht sind im Erdgeschoss geringere Brüstungshöhen als nach Satz 1 generell zulässig, wenn es die Verkehrssicherheit erlaubt. Hierdurch entfallen Einzelfallentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörden.

1.26 Zu § 39

1.26.1 Absatz 1

Der in Absatz 1 Satz 1 eingeführte Oberbegriff "Abgasanlagen" für Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke entspricht dem heutigen technischen Sprachgebrauch. Der Anwendungsbereich der Regelung wurde zudem auf Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Motoren, wie z.B. Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke, erweitert.

1.26.2 Absatz 4 und 5

Absatz 4 und 5 wurden im Hinblick auf Absatz 1 geändert. Absatz 5 wurde als Grundnorm für die Aufstellung von Gasfeuerstätten in Räumen neu gefasst; Einzelregelungen dazu enthält die Feuerungsverordnung vom 27. Februar 1997 (GVBl. S. 116), BS 213-1-5.

1.27 Zu § 40

1.27.1 Absatz 4

Die bisherige Ausnahmeregelung, wonach die gemeinsame Benutzung von Lüftungsleitungen zur Ableitung der Abluft oder der Abgase von Gasfeuerstätten gestattet werden konnte, wenn die Betriebssicherheit und der Brandschutz gewährleistet waren, wurde entsprechend dem Stand der Technik in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt. Damit entfallen Einzelfallentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörden.

1.27.2 Absatz 8

Der neu eingefügte Absatz 8 fasst alle Bestimmungen über die Durchführung von Leitungen durch Bauteile, die eine raumabschließende Funktion erfüllen, zusammen. Die Regelungen waren bisher in verschiedenen Vorschriften enthalten; sie wurden inhaltlich nicht verändert. Die Konkretisierung der Anforderungen erfolgt insbesondere in der Norm DIN 4102 Teil 9 und 11.

1.28 Zu § 44

1.28.1 Absatz 1

Die Regelung in § 42 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 a.F., wonach bei Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur dem Wohnen dienen, gemeinsame Zugänge gestattet werden konnten, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstanden, wurde in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt. Hierdurch entfallen Einzelfallentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden.

1.28.2 Absatz 2

Der neu eingefügte Absatz 2 ist Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Er soll der Tatsache Rechnung tragen, dass gegenwärtig eine ausreichende Zahl barrierefreier Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Viele behinderte und alte Menschen sind daher derzeit auf Heimplätze angewiesen.

Satz 1 sieht eine gestaffelte Quotierung von Wohnungen vor, die barrierefrei erreichbar sein müssen. Die baulichen Anforderungen an barrierefreie Zugänge ergeben sich aus § 49 sowie der Norm DIN 18025 Teil 1, die zusammen mit Teil 2 mit der Verwaltungsvorschrift "Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen" des Ministeriums der Finanzen vom 1. Juni 1998 (MinBl. S. 230) als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

Satz 2 stellt Anforderungen an einzelne Räume dieser Wohnungen im Interesse von Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern. Danach müssen die Zugänge der in Satz 2 genannten Räume so beschaffen sein, dass die Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sind. Dies ist gewährleistet, wenn die Türen zu diesen Räumen eine lichte Durchgangsbreite von 0,90 m haben (Abschnitt 4 der Norm DIN 18025 Teil 1). Wände von Fluren innerhalb der Wohnung müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m haben, damit eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden ist (Abschnitt 3.4 der Norm DIN

18025 Teil 1). Das Gesetz verlangt nicht, dass die in Satz 2 genannten Räume darüber hinaus normgerecht ausgestattet sein müssen. Diese Räume, insbesondere die Sanitäräume, müssen allerdings von ihrer Größe und Fläche her so beschaffen sein, dass eine behindertengerechte Ausgestaltung – gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt – möglich ist. Ziel der neuen Regelung ist es, die Grundvoraussetzungen für barrierefreies Wohnen zu schaffen.

Die Eigentumsgarantie verbietet eine Bindung des Eigentums, die, gemessen an der sozialen Bedeutung des Regelungszwecks, zu einer übermäßigen Belastung der Eigentümerin oder des Eigentümers im vermögensrechtlichen Bereich führt. Daher bestimmt Satz 3, dass die Anforderungen der Sätze 1 und 2 nicht gelten, wenn sie wegen situationsbedingter Schwierigkeiten nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Wann die Grenze zur Unverhältnismäßigkeit überschritten ist, kann nur auf der Grundlage der Umstände des Einzelfalls entschieden werden. Ein Mehraufwand bis 20 % der normalen Baukosten ist in der Regel als noch verhältnismäßig anzusehen (vgl. Gädtke/Böckenförde/Temme/Heintz, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, § 55 Rdn. 33; Grosse-Suchsdorf/Schmaltz/Wiechert, Bauordnung Niedersachsen, § 49 Rdn. 28).

Der Verpflichtung nach Abs. 2 unterliegen grundsätzlich auch Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken. Ein Bestandsschutz greift demgegenüber nicht, da dieser die bauliche Anlage nur in ihrer jeweiligen Funktion deckt (vgl. BVerwG, Urteil v. 15. November 1974 – IV C 32.71 –, BRS 28 Nr. 34).

1.29 Zu § 51

1.29.1 Absatz 2

Der ergänzte Absatz 2 Nr. 13 stellt sicher, dass die in der Bestimmung genannten Personengruppen auch große Stellplatzanlagen und Großgaragen benutzen können.

1.29.1 Absatz 3

Die in Absatz 3 Satz 4 und 5 vorgeschriebenen Mindestmaße wurden entsprechend der Norm DIN 18024 Teil 2 jeweils von 1,40 m auf 1,50 m angehoben. Damit wurden Divergenzen zwischen bisherigen Regelungen der Landesbauordnung und der einschlägigen Norm behoben.

1.30 Zu § 52 Abs. 3

In Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 wurde die bisherige Bezeichnung "Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz" durch die neue Bezeichnung "Straßen- und Verkehrsverwaltung Rheinland-Pfalz" ersetzt (vgl. Staatsanzeiger Nr. 11 vom 4. April 1994, S. 341).

1.31 Zu § 53 Abs. 4

Nach dem neu eingefügten Absatz 4 Nr. 4 wird nun auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben nach § 67 eine Baustellenkennzeichnung verlangt. Auf die Ausführungen in Abschnitt 2.6.4 (§ 67 Abs. 4) wird hingewiesen.

1.32 Zu § 54 Absatz 2

Die Rechtsgrundverweisung in Absatz 2 Satz 4 auf § 5 Abs. 3 Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) wurde im Hinblick auf Haftungsprobleme aufgenommen, die sich durch Dereliktion von Kulturdenkmälern ergeben haben. Nach der neuen Regelung kann sich der Eigentümer nicht mehr durch Eigentumsaufgabe der Zustandshaftung entziehen. Dadurch wird verhindert, dass die Lasten von baulichen Anlagen oder Grundstücken auf die Allgemeinheit abgewälzt werden.

1.33 Zu § 55

1.33.1 Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 wurde dahingehend ergänzt, dass die Verpflichtung zur Bestellung geeigneter Fachleute für die Planung und Ausführung von Bauvorhaben auch für das Freistellungsverfahren gilt. Durch die Ergänzung wird eine Rechtslücke geschlossen.

Die Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters ist entfallen. Korrespondierend hierzu wurde § 56 a.F., der die Aufgaben und Pflichten des Bauleiters festlegte, gestrichen.

1.33.2 Absatz 2

Die Bestimmung in § 53 Abs. 2 Satz 3 a.F., wonach genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden durften, hat sich in der Praxis als zu eng erwiesen und wurde deshalb aufgehoben.

1.34 Zu § 57 Abs. 1

Nach der Ergänzung in Absatz 1 Satz 1 sind die Unternehmen für den Fall, dass eine bauaufsichtliche Prüfung nicht erforderlich ist, dafür verantwortlich, dass die Arbeiten nach den eingereichten Bauunterlagen ausgeführt werden. Die Regelung wurde im Hinblick auf das Freistellungsverfahren eingefügt.

Mit den Begriffen Verwendbarkeit und Anwendbarkeit in Satz 3 erfolgte eine Anpassung an die Begriffe des Dritten Teils des Zweiten Abschnitts – Bauprodukte und Bauarten –.

1.35 Zu § 58 Abs. 3

Die bisherige Regelung, wonach der unteren Bauaufsichtsbehörde bei den Kreisverwaltungen sowie den Verwaltungen der kreisfreien und der großen kreisangehörigen Städte ein Beamter mit Befähigung zum höheren hochbautechnischen Verwaltungsdienst angehören musste, ist entfallen. Nach dem neugefassten Absatz 3 müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden jedoch auch in Zukunft zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit geeigneten Fachkräften besetzt sein. Es ist Sache des jeweiligen Trägers der Bauaufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass für die als Auftragsangelegenheit wahrzunehmende Bauaufsicht ausreichend qualifiziertes Fachpersonal auf der Arbeits- und auf der Leitungsebene zur Verfügung steht.

2 Verfahrensrecht

2.1 Zu § 62

2.1.1 Absatz 1

2.1.1.1 Nummer 1

Der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben in Absatz 1 wurde nach Sachpunkten neu gegliedert und übersichtlicher gefasst.

In Nummer 1 Buchstabe a (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 a.F.) wurde die Obergrenze des für die Genehmigungsfreistellung bei Gebäuden im Innenbereich maßgebenden Raumvolumens von 30 m³ auf 50 m³ angehoben. Dadurch wird die Realisierung solcher in bauplanungsrechtlicher Hinsicht unbedeutender Vorhaben erleichtert. Für Garagen enthält Buchstabe f eine Sonderregelung.

In Buchstabe b (§ 61 Nr. 2 a.F.) wurde die zulässige Grundfläche von 50 m² auf 70 m² angehoben; zugleich wurde die Einschränkung für Außenbereichsvorhaben, die nach

§ 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sein müssen, aufgehoben. Zum Begriff der Landwirtschaft wird auf § 201 BauGB verwiesen. Auf die Genehmigungspflicht von Außenbereichsvorhaben nach § 6 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Landespflegegesetz (LPflG) wird hingewiesen.

In Buchstabe c (§ 61 Nr. 3 a.F.) wurde die zulässige Gebäudehöhe für den Erwerbsgartenbau von 4 m auf 5 m angehoben.

Der neu eingefügte Buchstabe f stellt im Innenbereich Garagen und überdachte Stellplätze nach § 8 Abs. 9 bis zu 50 m² Grundfläche von der Baugenehmigungspflicht frei. Dies ist sachlich gerechtfertigt, weil Kleingaragen als Nebengebäude von Wohngebäuden wegen ihrer Nutzung und ihres begrenzten Volumens nur ein sehr geringes Gefährdungspotential haben.

Die Anknüpfung an die abstandsflächenrechtliche Sonderregelung des § 8 Abs. 9 für Grenzgaragen ist mit Rücksicht auf die §§ 29 und 36 BauGB erfolgt, wonach die Länder eine bauaufsichtliche Präventivprüfung der bundesrechtlichen Vorschriften der §§ 30 ff. BauGB bei städtebaulich relevanten Vorhaben sicherstellen müssen (vgl. BVerwG, Urt. v. 19. Dezember 1985 – 7 C 65.82 –, BVerwGE 72, 300, 323 ff). Die Genehmigungsfreistellung gilt nicht für Garagen, die vollständig außerhalb des grenznahen 3 m Bereichs errichtet werden. Die Garagen sind als Nebenanlagen in allen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung zulässig.

2.1.1.2 Nummer 2 Buchstabe b

Die neu aufgenommene Nummer 2 Buchstabe b stellt Blockheizkraftwerke in Gebäuden baugenehmigungsfrei. Blockheizkraftwerke sind hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials nicht höher einzustufen als Feuerstätten, so dass auf eine bauaufsichtliche Präventivprüfung bei solchen Anlagen ebenfalls verzichtet werden kann.

2.1.1.3 Nummer 6 Buchstabe a

Nach Nummer 6 Buchstabe a bedürfen Einfriedungen im Innenbereich, ausgenommen in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern, keiner Baugenehmigung mehr; die Einschränkungen in § 61 Abs. 1 Nr. 20 a.F. sind entfallen.

2.1.1.4 Nummer 7

Die Einschränkungen in Nummer 7 Buchstabe b und c (§ 61 Abs. 1 Nr. 17 und 30 a.F.) tragen denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung. Im Übrigen wurde mit der neuen Regelung in Buchstabe d klargestellt, dass herkömmliche Hochsitze als unbedeutende bauliche Anlagen genehmigungsfrei sind. Damit werden Rechtsunsicherheiten beseitigt.

2.1.1.5 Nummer 8

In Nummer 8 Buchstabe a (§ 61 Abs. 1 Nr. 38 a.F.) wurde die Flächengröße für genehmigungsfreie Werbeanlagen von 0,50 m² auf 1 m² angehoben. Die Änderung in Buchstabe d (§ 61 Abs. 1 Nr. 41 a.F.) entspricht der neuen Organisation der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz (vgl. Staatsanzeiger Nr. 11 vom 4. April 1994, S. 341).

2.1.1.6 Nummer 9 Buchstabe c

Mit Nummer 9 Buchstabe c wurden befristet aufgestellte bauliche Anlagen auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände nunmehr ausdrücklich von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Hierdurch werden in der Vergangenheit aufgetretene Rechtsunsicherheiten beseitigt.

2.1.1.7 Nummer 11

In Nummer 11 Buchstabe a (§ 61 Abs. 1 Nr. 18 a.F.) wurde die Flächengröße genehmigungsfreier Aufschüttungen und Ausgrabungen von 30 m² auf 300 m² angehoben. Selbständige Abgrabungen oder Aufschüttungen ab 2 m Höhe oder Tiefe und mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² bedürfen jedoch der Genehmigung der Landespflegebehörde (§ 6 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LPfIG)

Durch die neu aufgenommene Nummer 11 Buchstabe b werden Ausgrabungen des Landesamts für Denkmalpflege von der Baugenehmigungspflicht freigestellt.

2.1.2 Absatz 2

Das Anbringen von Bekleidungen und Verblendungen an Außenwänden ist nach Absatz 2 Nr. 1 nunmehr bei allen Gebäuden unterhalb der Hochhausgrenze baugenehmigungsfrei. Die alte Regelung, wonach solche Maßnahmen nur bei Wänden mit nicht mehr als 8 m Höhe über der Geländeoberfläche keiner Baugenehmigung bedurften, ist entfallen. Die maßgeblichen materiellen Anforderungen ergeben sich aus § 28 Abs. 2

sowie aus der Norm DIN 18516 und bei Wärmedämm-Verbundsystemen aus der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung.

In Nummer 2 wurde – korrespondierend zur Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 62 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a – die Obergrenze für genehmigungsfreie Anbauten von 30 m³ auf 50 m³ Rauminhalt angehoben. Mit Rücksicht auf das Bauplanungsrecht wurde die Bestimmung dahingehend präzisiert, dass die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude im Außenbereich nicht gilt.

Nummer 6 nennt die Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, deren Abbruch oder Beseitigung keiner Baugenehmigung bedarf, wobei in den Anwendungsbereich der Bestimmung weitere Fallgruppen einbezogen wurden. Die neue Regelung stellt insbesondere den Abbruch von Gebäuden mit Ausnahme von Hochhäusern generell baugenehmigungsfrei; abfallrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

2.1.3 § 61 Abs. 4 a. F.

§ 61 Abs. 4 a.F. wurde aufgehoben; die Regelung wurde in § 69 Abs. 2 aufgenommen.

2.2 Zu § 63 Abs. 3

In Absatz 3 wurde – ergänzend zu der bisherigen Regelung – klargestellt, dass auch die von sachverständigen Personen im Sinne des § 56 Abs. 2 und des § 65 Abs. 4 bearbeiteten Unterlagen und Bescheinigungen von diesen unterschrieben sein müssen.

2.3 Zu § 64

2.3.1 Nach Absatz 1 gelten die Regelungen über die Bauvorlageberechtigung auch bei Vorhaben, für die das Freistellungsverfahren durchgeführt wird.

2.3.2 Absatz 6

Absatz 6 nennt nunmehr ausdrücklich den 1. Juli 1990 als den für den Erwerb des eingeschränkten Bauvorlagerechts maßgeblichen Zeitpunkt. Hierdurch wird klargestellt, dass die Fristenregelung aus § 63 Abs. 4 LBauO 1986 durch die Bauordnungsnovelle 1995 nicht wieder aufgelebt ist.

2.4 Zu § 65

2.4.1 Absatz 1

Vom Grundsatz her ist Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit allen einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Der Grundsatz der umfassenden öffentlich-rechtlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wird in zwei Bereichen durchbrochen. Die erste Einschränkung gilt nach der in Satz 1 aufgenommenen Ergänzung für die Fälle, in denen in der Landesbauordnung selbst etwas anderes bestimmt ist. Zu nennen sind hier die Bestimmungen des § 65 Abs. 4 (Sachverständigenbescheinigung), des § 66 (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) sowie des § 67 (Freistellungsverfahren).

Die zweite Einschränkung ergibt sich aus dem neu eingefügten Satz 2; sie stellt darauf ab, ob die Entscheidung über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einer anderen Behörde obliegt. Hierzu muss der Fachbehörde die abschließende Entscheidung über die spezifische Materie durch das Fachrecht übertragen sein. In diesen Fällen der inkongruenten Prüfungskompetenz prüft die Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung nur formell, ob die Entscheidung der Fachbehörde entweder vorliegt oder durch Fristablauf fingiert ist. Insoweit setzt die Baugenehmigung nach wie vor den Schlusspunkt unter eine umfassende öffentlich-rechtliche Beurteilung (anders Art 72 Abs. 1 BayBO, wonach die Baugenehmigung auch dann erteilt werden darf, wenn offen ist, ob eine andere öffentlich-rechtliche Gestattung erteilt werden kann, die für das Vorhaben neben der Baugenehmigung erforderlich ist; hierzu BayVGH, Beschluss vom 18. März 1993 – Gr.S. 1/1992 – 1 B 90.3063 – BRS 55 Nr. 146).

Nach dem neu eingefügten Satz 3 sind die Nachweise des Wärme- und Schallschutzes nicht mehr zu prüfen. Die Nachweise, dass die einschlägigen Anforderungen erfüllt sind, müssen aber auch nach der neuen Regelung geführt werden. Wärme- und Schallschutznachweise sind Bestandteil der Bauunterlagen. Sie sind im umfassenden Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag einzureichen. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 66 Abs. 1 und 2) und im Freistellungsverfahren (§ 67 Abs. 4 und 5) müssen die Nachweise der Bauaufsichtsbehörde spätestens bei Baubeginn vorliegen.

2.4.2 Absatz 2

In Absatz 2 Satz 2 wurde dahingehend verschärft, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag nunmehr zurückweisen soll – also in der Regel zurückweisen muss –, wenn er wegen fehlender Angaben oder Bauunterlagen oder erheblicher Mängel nicht geprüft werden kann.

2.4.3 Absatz 4

Die Änderung in Absatz 4, wonach die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet ist, die Sachverständigenbescheinigungen zu überprüfen, dient der Klarstellung.

2.5 Zu § 66

2.5.1 Absatz 1

Der in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 verwendete Begriff des Wohngebäudes ist in der Landesbauordnung nicht definiert. Nach vorherrschender Auffassung müssen Wohngebäude nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen. Um Wohngebäude handelt es sich auch dann noch, wenn einzelne Räume für die in § 13 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Tätigkeiten genutzt werden. Dazu gehören Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, wie Räume für Steuerberater und einzelne Praxisräume, nicht jedoch größere Arztpraxen. Die Gebäude können auch kleinere Läden im Erdgeschoss aufweisen, wenn dadurch keine weitergehenden technischen Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausführung zu stellen sind. Maßgebendes Kriterium ist, dass die Gebäude von der Wohnnutzung geprägt sind. Von einer prägenden Wohnnutzung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn der Flächenanteil der nicht dem Wohnen dienenden Räume nicht mehr als 25 % der Gebäudenutzfläche beträgt (s. Böckenförde/Hindermann, Novellierung der Bauordnung NW, Köln 1996, Rdn. 76).

Die Ergänzung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 stellt klar, dass auch zu Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 gehörende Nebengebäude und Nebenanlagen in die Verfahrensregelung einbezogen sind.

Die Einschränkung in Satz 1 Nummer 2 und 4 auf freistehende Gebäude wurde aufgehoben. Die Anhebung der Höhenobergrenze bei Gewächshäusern von 4 m auf 5 m in Satz 1 Nummer 3 entspricht einem Änderungsvorschlag, der im Verlauf der parlamentarischen Beratungen des Gesetzentwurfs eingebracht wurde. Die von § 65 Abs. 1 Nr. 9 a.F. erfassten Anlagen wie Dungstätten, Jauche- und Güllebehälter sind in dem Ka-

talog des Absatzes 1 nicht mehr enthalten; sie sind zu den Gebäuden des Absatzes 1 gehörende Nebenanlagen und verfahrensrechtlich wie die Gebäude zu behandeln.

2.5.2 Absatz 2

Durch den neu eingefügten Absatz 2 wurde das vereinfachte Genehmigungsverfahren – modifiziert – auf weitere Vorhaben ausgedehnt. Damit wurden die bisherigen Verfahrensregelungen in einem weiteren Reformschritt systemgerecht fortentwickelt und abgerundet.

Bei den Vorhaben des Absatzes 2 kann ein umfassendes Genehmigungsverfahren, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren oder ein Freistellungsverfahren durchgeführt werden. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Freistellungsverfahren erfordern in diesen Fällen die Beteiligung von anerkannten Sachverständigen für baulichen Brandschutz und Prüfsachverständigen für Baustatik.

Die Schaffung eines Angebots unterschiedlicher Verfahren durch den Gesetzgeber entspricht den von der sogenannten Schlichter-Kommission entwickelten Leitsätzen, wonach Investoren die Möglichkeit gegeben werden sollte, je nach Interessenlage unter mehreren, differenziert ausgestalteten Verfahren auszuwählen. Die Kommission hatte im Auftrag der Bundesregierung Möglichkeiten der Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren geprüft und in ihrem am 9. Dezember 1994 vorgelegten Bericht verschiedene Verfahrensvarianten – von der Genehmigungsfreistellung über ein Genehmigungsverfahren mit eingeschränkter Prüfung bis zu einem umfassenden Genehmigungsverfahren – ggf. unter Einbeziehung externer Sachverständiger – dargestellt.

Nach der neuen Regelung steht das vereinfachte Genehmigungsverfahren nun auch den im Katalog des Absatzes 2 erfassten Vorhaben offen. Anders als bei den Vorhaben nach Absatz 1 verlangen Sicherheitserfordernisse bei den Vorhaben nach Absatz 2 – insbesondere wegen der Größe und Ausdehnung der Gebäude sowie der Art ihrer Nutzung – grundsätzlich eine präventive Brandschutz- und Sicherheitsbewertung. Da aber insoweit eine präventive bauaufsichtliche Prüfung nicht erfolgt, muss die Erfüllung dieser sicherheitsrelevanten Anforderungen extern durch die Beteiligung von Brandschutzsachverständigen und Prüfsachverständigen für Baustatik sichergestellt werden. Auf die Landesverordnung über Sachverständige für baulichen Brandschutz vom 25. März

1997 (GVBl. S. 133), BS 213-1-14, und die Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung vom 16. Juni 1987 (GVBl. S. 165), geändert durch Verordnung vom 25. März 1997 (GVBl. S. 133), BS 213-1-1, wird verwiesen. Der geprüfte Standsicherheitsnachweis sowie die Sachverständigenbescheinigung über die Gewährleistung des Brandschutzes müssen der Bauaufsichtsbehörde spätestens bei Baubeginn vorliegen (Absatz 2 Satz 2). Liegen die Nachweise nicht fristgerecht vor, ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob die Bauarbeiten eingestellt werden müssen (§ 80 Abs. 1).

Für Garagengebäude nach Nummer 4 enthält die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 13. Juli 1990 (GVBl. S. 243), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Juli 1997 (GVBl. S. 282), BS 213-1-27, abschließende Regelungen. Für die in Nummer 5 aufgeführten Werkstatt- und Lagergebäude sollen die zu beachtenden baulichen Anforderungen in einer neuen Rechtsverordnung zusammengefasst werden.

2.5.3 Absatz 3

Nach Absatz 3 Satz 1 ist der Prüfungsumfang auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beschränkt. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen – auch die Abstandsflächenregelungen – sind nicht Gegenstand der Prüfung und der Genehmigung. Die Bauaufsichtsbehörde kann aber die Erteilung der Baugenehmigung aus Gründen mangelnden Sachbescheidungsinteresses ablehnen, wenn sie im vereinfachten Genehmigungsverfahren einen Verstoß gegen eine nicht zu prüfende Vorschrift feststellt (so rechtsgrundsätzlich OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 17. Juli 1996 – 8 A 11337/95.OVG; bestätigt durch Urteil vom 26. September 1996 – 1 A 12331/95.OVG –).

Dem eingeschränkten Prüfungsumfang entsprechend ist auch die Feststellungs- und Verfügungswirkung der Baugenehmigung beschränkt (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 18. November 1991 – 8 B 11955/91 –, BRS 52, Nr. 148). Wird im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens über die Zulassung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entschieden, ist die Regelungswirkung der Baugenehmigung insoweit erweitert.

Der eingefügte Absatz 3 Satz 2 bestimmt, dass eine Prüfung nach dem Arbeitsstättenrecht nur bei Werkstatt- und Lagergebäuden nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 – unter Beteiligung der Gewerbeaufsichtsbehörde – erfolgt.

2.5.4 Absatz 4

Für die Vorhaben nach Absatz 2 gilt die Fiktionsregelung des Absatzes 4 Satz 5 mit der Maßgabe, dass die Regelentscheidungsfrist nach Satz 2 3 Monate beträgt.

2.5.5 Absatz 5

In Absatz 5 wurden die Regelungsinhalte des § 65 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 a.F. und des Absatzes 5 a.F. aus rechtssystematischen Gründen zusammengefasst.

2.6 Zu § 67

Das Freistellungsverfahren nach § 67 Abs. 1 bis 4 wurde für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit der Landesbauordnung 1995 eingeführt. Nach § 65 a Abs. 5 a.F. konnte alternativ hierzu das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Diese Wahlmöglichkeit ist mit dem neuen Recht entfallen. Zu dem Begriff des Wohngebäudes wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.5.1 verwiesen.

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Freistellungsverfahrens durch den neu aufgenommenen Absatz 5. Danach ist in den Fällen des § 66 Abs. 2 neben dem umfassenden Genehmigungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren auch das Freistellungsverfahren möglich, wenn das Vorhaben plankonform in einem Bebauungsplangebiet realisiert werden soll und die Erschließung gesichert ist.

2.6.1 Absatz 1

Wegen der Aufhebung des Wahlrechts nach § 65 a Abs. 5 a.F. ist das Freistellungsverfahren bei Vorhaben nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder eines qualifizierten Bebauungsplans nunmehr zwingend durchzuführen, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans, können die Voraussetzungen für die Durchführung des Freistellungsverfahrens auch nicht über die

Zulassung einer Abweichung nach § 69 Abs. 2 geschaffen werden. Das Freistellungsverfahren kann auch dort nicht durchgeführt werden, wo der Bebauungsplan Mängel aufweist, die im Normenkontrollverfahren zu seiner Nichtig- oder Nichtwirksamkeitsklärung führen würden. Dies ist zum Beispiel bei einem Ausfertigungsfehler der Fall (vgl. Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 9. August 1998 – 10 C 36/88 –, BRS 49, Nr. 61). In diesen Fällen ist also stets ein – vereinfachtes – Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Soll von örtlichen Bauvorschriften, die nach § 88 Abs. 6 als Festsetzungen in einem Bebauungsplan aufgenommen wurden, abgewichen werden, kann das Freistellungsverfahren durchgeführt werden, wenn über die Zulassung der Abweichung eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt wird.

2.6.2 Absatz 2

Als Reaktion auf den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 3. September 1997 – 8 B 12143/97.OVG –, wonach die Gemeinde auch noch nach Ablauf der Monatsfrist die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens veranlassen kann, wurde Satz 3 eingefügt, der eine nachträgliche Erklärung ausdrücklich abschließt.

Wie bisher sind die Bauunterlagen bei der Gemeindeverwaltung in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Ist die Gemeindeverwaltung selbst untere Bauaufsichtsbehörde, genügt die Vorlage in 2-facher Ausfertigung. Die neuen zu verwendenden Vordrucke werden im Zusammenhang mit der Änderung der Verwaltungsvorschrift "Bauunterlagen und bautechnische Prüfung" vom 11. April 1988 (MinBl. S. 167), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 7. April 1995 (MinBl. S. 199), bekanntgegeben.

Hat die Gemeinde keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, kann sie dem Bauherrn oder der Bauherrin vor Ablauf eines Monats nach Vorlage der Bauunterlagen schriftlich mitteilen, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie kann damit einen frühzeitigen Baubeginn ermöglichen. Die Gemeinde kann ihre Entscheidung mit Hinweisen verknüpfen. Sie unterrichtet die Bauaufsichtsbehörde über ihre Entscheidung mit der Weiterleitung einer Ausfertigung der Bauunterlagen. Es ist zweckmäßig, dass die Gemeinde die ihr vorgelegten Bauunterlagen kennzeichnet. Die Bauunterlagen müssen an der Baustelle vorliegen (§ 77 Abs. 3).

Den Bauunterlagen für die Bauaufsichtsbehörde ist der Erhebungsbogen des statistischen Landesamts beizufügen. Die Bauaufsichtsbehörde leitet die Erhebungsbögen an die zuständige Stelle weiter; sie unterrichtet das Finanzamt, das Katasteramt, das statistische Landesamt und die Berufsgenossenschaft über genehmigungsfreigestellte Wohnungsbauvorhaben.

Die Gemeinde kann für die Mitteilung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, eine Gebühr nach lfd. Nr. 3.2 (Bescheinigungen aller Art) der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 2. Juli 1996 (GVBl. S. 259), BS 2013-1-1, erheben.

2.6.3 Absatz 3

In Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage kann die Gemeinde aus den in Absatz 3 genannten Gründen – insbesondere zur Wahrung ihrer städtebaulichen Belange – erklären, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Erklärung kann abgegeben werden, wenn die Absicht besteht, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen oder wenn eine Zurückstellung nach § 15 BauGB beantragt werden soll. Die Gemeinde kann die Erklärung nach Absatz 1 Satz 2 auch dann abgeben, wenn sie der Auffassung ist, dass dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Bestimmungen entgegen stehen. Dies kann der Fall sein, wenn die Gemeinde einen Verstoß gegen bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche oder sonstige einschlägige öffentlich-rechtliche Vorschriften vermutet. Die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens soll dann verlangt werden, wenn ein Altlastenverdacht besteht.

Eine Prüfpflicht der Gemeinde besteht grundsätzlich nicht. Wie dicht oder wie weitmaschig die Gemeinde ihre Prüfung ausgestaltet, ist allein ihre Sache. Insbesondere müssen die Gemeinden nicht überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung vorliegen, die Unterlagen vollständig sind, die angegebene Gebäudeklasse zutrifft oder die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Erklärt die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, reicht sie die vorgelegten Unterlagen an die Bauherrin oder den Bauherrn zurück. Hat die Bauherrin oder der Bauherr im Formblatt bestimmt, dass die Bauunterlagen für diesen Fall als Bauantrag behandelt werden sollen, leitet sie den Bauantrag unverzüg-

lich an die Bauaufsichtsbehörde weiter und nimmt umgehend zu dem Vorhaben Stellung (§ 63 Abs. 4).

Ein Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht nicht (vgl. auch § 44a VwGO). Die Erklärung der Gemeinde ist kein Verwaltungsakt, sondern eine schlichte Verfahrenshandlung ohne materiell-rechtliche Regelungswirkung. Die Gemeinde entscheidet allein darüber, ob von einer präventiven bauaufsichtlichen Überprüfung abgesehen wird oder nicht; sie trifft keine endgültige Regelung in der Sache, sondern bereitet diese lediglich vor.

Die Erklärung über die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gehört – da nach feststehenden Grundsätzen des Baurechts zu entscheiden ist – zum Geschäft der laufenden Verwaltung. Eine Beschlussfassung des Gemeinderats, wie etwa zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, ist daher nicht erforderlich.

Bei verbandsangehörigen Gemeinden führt die Verbandsgemeindeverwaltung die Verwaltungsgeschäfte der Ortsgemeinden; sie ist dabei an Beschlüsse der Ortsgemeinderäte und an Entscheidungen der Ortsbürgermeister gebunden (§ 68 Abs. 1 Gemeindeordnung). Die Erklärung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 gibt die Verbandsgemeindeverwaltung im Namen und im Auftrag der Ortsgemeinde ab. Auf § 70 Abs. 1 Gemeindeordnung, wonach die Verbandsgemeinde und ihre Ortsgemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der beiderseitigen Verantwortungsbereiche vertrauensvoll zusammenarbeiten, wird hingewiesen.

2.6.4 Absatz 4

Die Verweisungen in dem neugefassten Absatz 4 gelten für das obligatorische Freistellungsverfahren nach Absatz 1. Durch die unmittelbare Inbezugnahme des § 67 in den maßgeblichen Einzelbestimmungen wurden bisherige Verweisungen entbehrlich. Die Bestimmungen über die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 59) und über die Bauüberwachung (§ 78) gelten auch für die baugenehmigungsfreigestellten Wohnungsbauvorhaben.

Die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist nach dem neugefassten § 69 Abs. 2 schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Auch wenn hier die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bereits mitge-

teilt hat, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder wenn die Monatsfrist nach Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 abgelaufen ist, darf mit dem Bau erst dann begonnen werden, wenn die erforderliche Abweichung beantragt und zugelassen wurde.

Auf die neu aufgenommene Regelung des § 53 Abs. 4, wonach auch bei baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben eine Baustellenkennzeichnung anzubringen ist, wird hingewiesen. Der Vordruck nach der Anlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an die Kennzeichnung. Er ist der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Mitteilung der Gemeinde nach § 67 Abs. 2 auszuhändigen.

2.6.5 Absatz 5

Der neu eingefügte Absatz 5 regelt das bei Vorhaben nach § 66 Abs. 2 Satz 1 wahlweise mögliche Freistellungsverfahren. Der Verfahrensablauf richtet sich hier nach den Absätzen 1 bis 3. Auf die Ausführungen in Abschnitt 2.6.1 bis 2.6.3 wird verwiesen.

Im Freistellungsverfahren nach Absatz 5 muss der Standsicherheitsnachweis im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn von einer Prüfsachverständigen oder einem Prüfingenieur für Baustatik geprüft sein; eine sachverständige Person nach der Landesverordnung über Sachverständige für baulichen Brandschutz muss bestätigen, dass der Brandschutz gewährleistet ist. Im Übrigen ergibt sich aus den Verweisungen in Satz 2, dass im Verfahren nach Absatz 5 Verfahrensbestimmungen zu beachten sind, die auch in Absatz 4 in Bezug genommen sind.

Bei Werkstatt- und Lagergebäuden (§ 66 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5) sind die Bauherrin oder der Bauherr verpflichtet, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Arbeitsstättenrecht und dem Immissionsschutzrecht durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt prüfen zu lassen und eine entsprechende Bescheinigung darüber spätestens bei Baubeginn vorzulegen.

2.7 Zu § 69

Mit § 69 wurden die Rechtsinstitute der Gestattung von Ausnahmen von Regelbestimmungen und der Gewährung von Befreiungen von zwingend formulierten Bestimmungen in einem einheitlichen Abweichungstatbestand zusammengefasst.

2.7.1 Absatz 1

Bei der Prüfung der Abweichungszulassung ist zwischen bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen zu unterscheiden. Von bautechnischen Anforderungen kann nach Absatz 1 Satz 2 nur abgewichen werden, wenn eine gleichwertige Lösung – gegebenenfalls durch Sachverständigengutachten – nachgewiesen wird. Zu Abweichungen von Anforderungen in Technischen Baubestimmungen wird auf die Ausführungen in Abschnitt 1.2 verwiesen.

Eine Abweichung von baurechtlichen Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 1 setzt allgemein einen atypischen Sachverhalt voraus. Sie kann insbesondere auf Grund der besonderen Lage, der Größe oder des Zuschnitts eines Grundstücks gerechtfertigt sein. Die persönlichen Verhältnisse des Bauherrn sind dagegen nicht zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Juli 1972 – IV C 69.70 –, BRS 23 Nr. 163). Im Einzelnen kommt es nach Absatz 1 Satz 1 auf den Zweck der jeweiligen bauaufsichtlichen Anforderung, die nachbarlichen Interessen und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen an. Bei der Abwägung mit den nachbarlichen Interessen ist maßgebend, inwieweit einerseits die Abweichung z. B. für die sachgerechte Ausnutzung eines Baugrundstücks erforderlich ist und andererseits der Nachbar durch sie in seinen schützenswerten Belangen tangiert würde. Für die Feststellung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sind zunächst die durch die betreffende Bestimmung geschützten öffentlichen Belange zu ermitteln. Weiterhin kann es im Einzelfall auch auf die allgemeinen Anforderungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung (§ 3) oder auf die sozialen und ökologischen Anforderungen (§ 4) ankommen. Zu Auslegungsfragen kann die zu dem Befreiungstatbestand in § 67 Abs. 3 Nr. 3 a.F. ergangene Rechtsprechung herangezogen werden.

Eines schriftlichen Antrags auf Zulassung einer Abweichung bedarf es nur in den Fällen des Absatzes 2.

2.7.2 Absatz 2

Absatz 2 regelt das Verfahren bei der gesonderten Zulassung von Abweichungen in Anlehnung an den bisherigen § 61 Abs. 4. In den einschlägigen Fällen ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen. Die Regelung ist für Vorhaben nach den §§ 62, 66 und 67 von Bedeutung.

2.8 Zu § 71

Durch das BauROG wurde auch auf bundesrechtlicher Ebene in § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB eine Ermächtigung zur Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens der Gemeinde aufgenommen. Die bundesrechtliche Ermächtigung ist neben die landesrechtliche Ermächtigung getreten (Beschluss des Obergerichtes vom 23. September 1998 – 1 B 11493/9.OVG –). Die Zuständigkeit für den Vollzug der bundesrechtlichen Ermächtigung liegt nach § 2 Nr. 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch i.d.F. vom 10. Februar 1998 (GVBl. S. 28) bei der auch für den Vollzug der landesrechtlichen Ermächtigung zuständigen Behörde.

2.8.1 Absatz 1

Die im Hinblick auf die gleich lautende bundesrechtliche Regelung in § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte Verwendung des Worts "kann" ist nicht im Sinne einer Ermessenseinräumung zu verstehen. Wegen des Rechtsanspruchs auf Erteilung der Baugenehmigung nach § 70 ist auch die Entscheidung über die Einvernehmensersetzung in aller Regel eine gebundene Entscheidung; sie hat also zu erfolgen, wenn die Entscheidung rechtswidrig versagt wurde (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, a.a.O.).

2.8.2 Absatz 2

In Absatz 2 Satz 1 wurde der Regelungsgehalt des § 68 a Abs. 3 a.F. aufgenommen. In Satz 2 wird klargestellt, dass die Übertragung von Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden auf die Verbandsgemeindverwaltungen nach § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 nicht auch das Recht zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens umfasst.

2.8.3 Absatz 3

In Absatz 3 wurden die in § 68 a Abs. 2 und Abs. 4 a.F. enthaltenen Regelungen zusammen gefasst.

2.8.4 Absatz 4

Eine Baugenehmigung, die ein Einvernehmen der Gemeinde ersetzt, enthält 2 Regelungen, zum einen gegenüber der Gemeinde, zum anderen gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn. Aus verfahrenstechnischen Gründen bestimmt Satz 1 deshalb, dass die Gemeinde die Baugenehmigung, soweit sie als Ersatzvornahme gilt, nicht gesondert anfechten kann.

In Satz 2 wurde von der Ermächtigungsgrundlage des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO Gebrauch gemacht und die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Ersatzvornahme ausgeschlossen. Hintergrund hierfür war der Auslegungstreit, ob die Gemeinde Dritter im Sinne der bundesrechtlichen Regelung des § 212a BauGB ist (so VG Neustadt, Beschluss vom 23. August 1996 – 11 L 229/96. NW –). Wegen der insoweit noch nicht abschließend geklärten Rechtslage sollte die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens jedenfalls auch auf die landesrechtliche Regelung in § 71 gestützt werden.

Satz 3 bestimmt den Kreisrechtsausschuss als für den Erlass des Widerspruchsbeseids zuständige Behörde. Nach der alten Regelung war streitig, ob – wegen der Fiktion der Baugenehmigung als Ersatzvornahme i.S.d. § 123 Gemeindeordnung (GO) in § 68 a Abs. 3 Halbsatz 1 – die Bezirksregierung nach § 126 Halbsatz 1 GO Widerspruchsbehörde war.

2.8.5 Absatz 5

Der Regelungsgehalt des Absatzes 5 entspricht dem Regelungsgehalt des § 68 a Abs. 5 a.F.

2.9 Zu § 72

In dem neu aufgenommenen Satz 1 Halbsatz 2 wird klargestellt, dass der Prüfumfang bei Vorhaben, über die im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden werden kann, auch bei einer Bauvoranfrage entsprechend § 66 Abs. 3 reduziert ist.

In Satz 3 wird § 71 für entsprechend anwendbar erklärt, so dass nunmehr eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde auch im Bauvorbescheidsverfahren möglich ist. Weiterhin nimmt Satz 3 – wie bisher – pauschal auf § 74 Abs. 2 Bezug. Nach § 74 Abs. 2 Satz 1 kann die Geltungsdauer von Baugenehmigungen jeweils bis zu weiteren 4 Jahren verlängert werden. Im Hinblick auf die

Grundgeltungsdauer von Bauvorbescheiden von nur 2 Jahren ist die Ermessensausübung bei der Verlängerung hier regelmäßig auch auf einen Zeitraum von höchstens 2 Jahren gebunden (zur Ermessensausübung bei der Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2. Dezember 1987 – 11 A 1942/86 –, BRS 47 Nr. 140). Eine redaktionelle Klarstellung wird bei der nächsten Gesetzesänderung erfolgen.

2.10 Zu § 74

In Absatz 1 wurde die Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung von bisher 2 Jahre auf 4 Jahre verlängert. Korrespondierend hierzu wurde in Absatz 2 die maximale Verlängerungsfrist heraufgesetzt. Zu den Bauvorbescheiden wird auf die Ausführungen in Nummer 2.9 verwiesen.

Die Rechtsänderungen in Absatz 1 und 2 erweitern den zeitlichen Handlungsrahmen zur Realisierung des Bauvorhabens und schaffen damit eine größere Planungssicherheit.

2.11 Zu § 76 Abs. 2

In Absatz 2 Satz 2 werden in Anpassung an die Musterbauordnung die untergeordneten Fliegenden Bauten, die keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen, nunmehr einzeln aufgeführt. Eine Präventivprüfung ist in diesen Fällen wegen des geringen Gefährdungspotentials entbehrlich.

2.12 Zu § 77 Abs. 1

Durch die Ergänzung in Absatz 1 Nr. 1 wurde klargestellt, dass auch der Fristablauf bei Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren zum Baubeginn berechtigt. § 74 Abs. 1 Nr. 2 a.F. wurde wegen des Wegfalls der Rechtsfigur des Bauleiters gestrichen. Nach dem neu eingefügten Satz 2 sind die Bauherrinnen und Bauherren verpflichtet, der Bauaufsichtsbehörde auch bei Vorhaben im Freistellungsverfahren den Baubeginn mitzuteilen, damit ihr eine Bauüberwachung ermöglicht wird.

2.13 Zu § 78

Die Regelungen über die Bauüberwachung in § 75 a.F. und die Bauzustandsbesichtigung in § 76 a.F. wurden in einem Paragraphen zusammengefasst. Dies ist systemgerecht, weil die Bauzustandsbesichtigung ein Unterfall der Bauüberwachung ist.

2.13.1 Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 75 Abs. 1 a.F. Der neu eingefügte Satz 2 nimmt Bezug auf das Bauproduktenrecht und stellt klar, dass sich die bauaufsichtlichen Überwachungsaufgaben auch auf diesen Rechtsbereich erstrecken. In Satz 3 wurden die in § 75 Abs. 3 a.F. enthaltenen Regelungen aufgenommen.

2.13.2 Absatz 2

Der Regelungsinhalt des § 75 Abs. 2 a.F. wird von Absatz 1 abgedeckt. Die Bestimmung wurde daher aufgehoben.

Absatz 2 Satz 1 entspricht § 76 Abs. 1 a.F. Der neu eingefügten Satz 2 bestimmt, dass die Fertigstellung auch bei Durchführung eines Freistellungsverfahrens mitzuteilen ist, um der Bauaufsichtsbehörde eine Bauzustandsbesichtigung zu ermöglichen. Im Hinblick auf das fakultative vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 66 Abs. 2 und das fakultative Freistellungsverfahren nach § 67 Abs. 5 regelt der neu aufgenommene Satz 3, dass die mit der Prüfung des Brandschutzes und der Standsicherheit beauftragten Personen auch die vorschriftsgemäße Bauausführung zu bescheinigen haben. Auf § 65 Abs. 4 Satz 3 wird hingewiesen.

2.13.3 Absatz 3 bis 5

Absatz 3 bis 5 entsprechen § 76 Abs. 2 Satz 1 bis 3, Abs. 3 und 4 a.F.

2.13.4 Absatz 6 und 7

Absatz 6 und 7 entsprechen im Wesentlichen § 76 Abs. 5 a.F.

2.13.5 Absatz 8 und 9

Absatz 8 und 9 entsprechen im Wesentlichen § 75 Abs. 4 und 5 a.F.

2.14 Zu § 79

Absatz 1 und 2 entsprechen inhaltlich § 76 Abs. 6 und 7 a.F. Ergänzend wird in Absatz 1 klargestellt, dass die Bestimmungen über die Benutzung sowohl für genehmigungsbedürftige Vorhaben als auch für baugenehmigungsfreigestellte Vorhaben gelten.

2.15 Zu § 83

2.15.1 Absatz 1

Die für die Verfahrensprivilegierung für Vorhaben des Bundes und der Länder in § 79 Abs. 1 a.F. enthaltene Voraussetzung, dass die Vorhaben unter der Leitung einer Beamtin oder eines Beamten des höheren technischen Verwaltungsdienstes einer Staatsbauverwaltung stehen, wurde aufgehoben. Absatz 1 stellt nunmehr auf eigene geeignete Fachkräfte ab. Mit der Neuregelung wurde der Umstrukturierung der Staatsbauverwaltung Rheinland-Pfalz Rechnung getragen. Die öffentlichen Bauherrinnen und Bauherren tragen für die Erfüllung der geforderten personellen Voraussetzungen in eigener Verantwortung Sorge.

2.15.2 Absatz 3

Mit dem neu eingefügten Absatz 3 Satz 2 wird klargestellt, dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Zustimmung auch über die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69 entscheidet. Hierdurch wird eine Rechtsunsicherheit in der Verwaltungspraxis beseitigt.

2.16 Zu § 86 Abs. 3

Der neu eingefügte Absatz 3 Satz 3 enthält die Rechtsgrundlage zur Übermittlung der Daten aus dem Baulastenverzeichnis an das Katasteramt zur Eintragung in das Liegenschaftskataster. Die Regelung war auch aus datenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Auf die Verwaltungsvorschrift "Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses, Nachweis der Baulasten im Liegenschaftskataster (zu § 84 LBauO)" vom 1. Dezember 1989 (MinBl. 1990, S. 6) wird hingewiesen.

2.17 Zu § 87

2.17.1 Absatz 3

Die Ergänzung in Satz 1 trägt der Zuständigkeit des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau als Aufsichtsbehörde über die Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz nach § 22 Abs. 1 des Landesgesetzes über die Berufsordnung und die Kammer der Beratenden Ingenieure (IngKammG) Rechnung.

Als Folgeänderung zur Aufhebung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters in § 53 Abs. 1 a.F. wurde diese Rechtsfigur in Nummer 1 gestrichen.

Berichte aus der Baupraxis haben gezeigt, dass die Anforderungen an die Personen, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren Standsicherheitsnachweise aufstellen dürfen, verschärft werden mussten. Um eine hohe Qualität der Standsicherheitsnachweise zu gewährleisten, muss von den Aufstellungsberechtigten die regelmäßige Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen der Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes Rheinland-Pfalz verlangt werden. Ferner muss der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert werden. Entsprechende Regelungen wurden in § 1 Abs. 4 Nr. 3 und § 3 der Landesverordnung über die von der Kammer der Beratenden Ingenieure nach § 63 Abs. 2 und § 65 Abs. 3 der Landesbauordnung zu führenden Listen vom 30. März 1998 (GVBl. S. 123), BS 213-1-12, bereits getroffen. Darüber hinaus soll die Verordnung um eine Regelung ergänzt werden, wonach Personen, die ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, aus der Liste nach § 66 Abs. 5 gestrichen werden können. Mit der Ergänzung in Absatz 3 Nr. 3 wurde die erforderliche gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Aufnahme eines entsprechenden Löschungstatbestands geschaffen.

2.17.2 Absatz 4

Absatz 4 Nr. 3 wurde nach Sachpunkten gegliedert sowie an die neuen Regelungen über die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung und den Wegfall der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters in § 53 Abs. 1 a.F. angepasst.

2.18 Zu § 88

2.18.1 Absatz 1 Nr. 8

Die Ergänzung in Absatz 1 um die Nummer 8 wurde im Verlauf der parlamentarischen Beratungen des Gesetzentwurfs vorgeschlagen. Die neue Regelung gibt den Gemeinden das Recht, die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Satzung festzulegen. Die Vorgaben des § 47 Abs. 1 Satz 2 gelten auch in diesen Fällen. Die Gemeinden müssen die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach den vorhandenen und den zu erwartenden Kraftfahrzeugen festlegen, wobei auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel zu berücksichtigen ist. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 4. August 1998 (MinBl. S. 359) enthält auf Erfahrungswerten beruhende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Orientierung herangezogen werden können. Die Satzungsregelung kann gebiets- oder fallgruppenbezogene Regelungen treffen. Auf die Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebundes, die mit dem Ministerium der Finanzen abgestimmt ist, wird hingewiesen.

2.18.2 Absatz 5

In § 86 Abs. 5 Satz 1 a.F. wurde das Genehmigungserfordernis für als selbständige gemeindliche Satzung erlassene örtliche Bauvorschriften aufgehoben. Dies ist im Hinblick auf die Genehmigungsfreiheit von örtlichen Bauvorschriften erfolgt, die nach Absatz 6 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in einen aus einem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die neue Regelung stärkt die Stellung der Gemeinden.

2.19 Zu § 89

Nach § 17 Abs. 3 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) sind Grundlage für die Zuweisung der Geldbuße in erster Linie die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Auf § 17 Abs. 4 OWiG, wonach die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen soll, wird hingewiesen.

2.19.1 Absatz 3

Als Folgeänderung zur Aufhebung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Bestellung eines Bauleiters in § 63 Abs. 1 a.F. wurde diese Rechtsfigur in Absatz 3 Nr. 1 und 3 gestrichen. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand in Nummer 3 wurde an die Zulassung des allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses für nicht geregelte Bauarten in § 22 angepasst.

2.19.2 Absatz 4

Durch den Wegfall der ihnen zugrunde liegenden materiellen Regelungen sind die Bußgeldtatbestände nach § 87 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 a.F. entfallen. Die Bußgeldtatbestände in Absatz 4 Satz 1 Nummer 5 und 9 wurden neu in den Katalog der Ordnungswidrigkeiten aufgenommen, um der gesetzlichen Forderung nach Vorlage der erforderlichen Nachweise, Bescheinigungen oder Anzeigen Nachdruck zu verleihen. Dies entspricht einem Bedürfnis der Verwaltungspraxis.

Die Anpassungen in Absatz 4 Satz 1 Nummer 10 bis 13 sind Folgeänderungen zur Neufassung des § 78.

Das angedrohte Höchstmaß der Geldbuße in Absatz 4 Satz 2 und Absatz 5 Satz 2 wurde von zehntausend auf zwanzigtausend Deutsche Mark heraufgesetzt. Dadurch wird den zugrunde liegenden materiellen Regelungen mehr Bedeutung beigelegt. Die Anhebung des Bußgeldrahmens verdeutlicht auch die Verantwortung der Bauherrinnen und Bauherren und der sonstigen am Bau Beteiligten.

2.20 Zu § 91

Die Regelungen in § 88 a Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 4 waren durch Zeitablauf gegenstandslos geworden. Sie konnten daher entfallen.

2.21 Zu § 92 Abs. 1

Absatz 1 Nr. 1 regelt das Außer-Kraft-Treten der Landesbauordnung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19), BS 213-1.

Durch Absatz 1 Nr. 2 wird die Landesverordnung über Gebiete mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit vom 28. Oktober 1977 (GVBl. S. 363), BS 213-7, aufgehoben. Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass dieser Landesverordnung ist durch die Neufas-

sung des § 19 BauGB durch Artikel 1 Nummer 18 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) entfallen.

2.22 Zu § 93

Die Landesbauordnung 1998 ist am 1. Januar 1999 in Kraft getreten.

3 Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden und über die Vergütung der Leistungen der Prüffingenieure für Baustatik (Besonderes Gebührenverzeichnis) i.d.F. vom 28. April 1998 (GVBl. S. 132), BS 2013-1-35*)

Die für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden zu erhebenden Gebühren und die Vergütung der Leistungen der Prüffingenieure für Baustatik richten sich nach der vorbezeichneten Landesverordnung. Das Besondere Gebührenverzeichnis wird in Kürze an die Paragraphennummerierung der neuen Landesbauordnung angepasst.

Bei der Zulassung von Abweichungen (§ 69 LBauO) bestimmen sich die Gebühren nach lfd. Nummer 14 der Anlage 1 des Besonderen Gebührenverzeichnisses.

Wird in Baugenehmigungsverfahren inzident über die Zulassung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Abs. 1 LBauO) entschieden, sind hierfür Gebühren nur in den Fällen der lfd. Nummer 1.8.2.1 zu erheben. Bei schriftlichen Anträgen auf Zulassung einer Abweichung nach § 69 Abs. 2 LBauO gelten die lfd. Nummern 1.8.1 und 1.8.2.1 entsprechend.

*) Dieser und die folgenden Hinweise sind ab 1. Januar 2002 überholt durch die Landesverordnung vom 14. September 2001 (GVBl. S. 237) – Besonderes Gebührenverzeichnis –