

Bayerische Bauordnung 2009

Änderungen des Bauordnungsrechtes durch die
Baurechtsnovellen seit 1994

Genehmigungspflicht baulicher Anlagen

- Abschied vom abschließenden Prüfverfahren durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bereits seit Novelle **1994**
- Zunächst Verfahrenszuweisung zum Schwierigkeitsgrad des jeweiligen Vorhabens (anfänglich einfache b.A., Wohngeb.geringer Höhe, landw...; **1998** dann modifiziert, gering, mittel, Sonder...)
- **2008** nun eindeutige Trennung von Verfahren und Nachweisführung
- Einführung von **5 Gebäudeklassen**, an denen sich die notwendigen technischen Nachweise bemessen (*)
- Weiterhin **4 Verfahrenstypen**
- Weitere **Reduzierung** des **Prüfumfanges**
- Beendigung des Verfahrens bei nichtfristgerechter Vorlage nachgeforderter Antragsunterlagen kraft Gesetzes (Art. 65 Abs. 2 BayBO)

Verfahrensarten

Vier Verfahrenstypen

1. Verfahrensfreie Vorhaben (einschließlich Abbruch)
2. Freigestellte Vorhaben (vier Voraussetzungen; Baubeginn nach Ablauf Monatsfrist)
3. Im vereinfachten Verfahren zu prüfende Vorhaben – reduzierter Prüfumfang -
4. Sonderbauten mit eingeschränktem Vollverfahren

Verfahrensfreiheit

Besonders erwähnenswerte Änderungen bei den Tatbeständen:

- - **Grenzgaragen** nur bis zu 50 m² (Nutz-)Fläche (unterscheiden von den Zulässigkeitsvoraussetzungen Art. 6 Abs. 9 BayBO, nicht Nebengebäude!)
- - **Abgasanlagen** und sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Feuerstätten, Kleinkläranlagen)
- - gebäudeabhängige **Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren** mit einer Einschränkung
- - **Änderung** tragender und nichtaussteifender Bauteile **innerhalb** Wohngeb.
- - **Werbeanlagen** in bestimmten Plangebieten bis zu 10 m Höhe
- - **Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung** an Außenwänden und Dächern (einschl. Erhöhung Dachaufbau)
- - Vorsicht bei **Nutzungsänderungen** - jede **höhere** Anforderung führt zur Genehmigungspflicht –

Bei Gesamtvorhaben fallen auch verfahrensfreie bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen in die Genehmigungspflicht

Beseitigung

- **Verfahrensfreie** Abbrucharten
 - verfahrensfreie Anlagen
 - freistehende Gebäude GKI 1 und 3
 - sonstige Nichtgebäude bis zu 10 m Höhe
- **Übrige** einmonatige vorherige Anzeigepflicht
bei Gemeinde und Landratsamt
- Bei **nicht freistehenden Gebäuden** Standortsicherheitsnachweis:
 - Gebäudeklasse 2 Bestätigung Tragwerksplaner
 - Sonstige Bescheinigung Prüfsachverständiger

Normales und vereinfachtes Genehmigungsverfahren

- Reduzierter Prüfumfang in beiden Verfahrenstypen
- Antragsverfahren für Abweichungen
 - Eigenständigkeit
 - Vollständigkeit
- Trotz eingeschränktem Prüfumfang kann Bauaufsichtsbehörde Bauantrag ablehnen, wenn Vorhaben gegen sonstige (nicht zu prüfende) öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt
- Problemkreis Nachbarunterschriften : Bauherrenverpflichtung, fehlender Nachweis der Beteiligung kann zur fakultativen Verfahrensbeendigung führen

Verantwortung des Entwurfsverfassers

- Eignung durch **Bauvorlageberechtigung** fakultativ nachgewiesen (Errichtung und Änderung nicht verfahrensfreier Gebäude)
- Doppelte Verantwortung: **privatrechtlich** aus Werkvertrag gegenüber Bauherr und **öffentlich-rechtlich verantwortlich** für die **Vollständigkeit und Brauchbarkeit** seines Entwurfes gegenüber der Baubehörde (insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der BauvorschriftenV).
- Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen
- Heranziehung von **Fachplanern** bei fehlender Sachkunde und Erfahrung => für ihre Planung verantwortlich. Für Funktionieren der **Gesamtplanung** bleibt Entwurfsverfasser verantwortlich

Erforderliche Bauunterlagen nach BauVorIV

Vortrag Herr Weisser