



Bayerische Bauordnung (BayBO)

**in der Fassung der Bekanntmachung
vom 4. August 1997**

Fundstelle: GVBl 1997, S. 433

Zuletzt geändert am **10.3.2006**, GVBl 2006, S. 120

Inhaltsübersicht

Erster Teil **Allgemeine Vorschriften**

Art. 1 Anwendungsbereich

Art. 2 Begriffe

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil **Das Grundstück und seine Bebauung**

Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

Art. 5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Art. 6 Abstandsflächen

Art. 7 Abweichungen von den Abstandsflächen

Art. 8 Kinderspielplätze

Art. 9 Einfriedung der Baugrundstücke

Art. 10 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlagen

Dritter Teil **Bauliche Anlagen**

Abschnitt I **Baugestaltung**

Art. 11 Baugestaltung

Abschnitt II
Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

Art. 12 Baustelle

Art. 13 Standsicherheit

Art. 14 Schutz gegen Einwirkungen

Art. 15 Brandschutz

Art. 16 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz

Art. 17 Verkehrssicherheit

Art. 18 Beheizung, Beleuchtung und Lüftung

Abschnitt III
Bauprodukte und Bauarten

Art. 19 Bauprodukte

Art. 20 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

Art. 21 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

Art. 22 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

Art. 23 Bauarten

Art. 24 Übereinstimmungsnachweis

Art. 25 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

Art. 26 Übereinstimmungszertifikat

Art. 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

Abschnitt IV
Wände, Decken, Dächer und Rettungswege

Art. 28 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen

Art. 29 Außenwände

Art. 30 Trennwände

Art. 31 Brandwände

Art. 32 Decken und Böden

Art. 33 Dächer

Art. 34 Vorbauten

Art. 35 Treppen

Art. 36 Treppenräume und Ausgänge

Art. 37 Notwendige Flure

Art. 38 Fenster, Türen und Kellerlichtschächte

Abschnitt V

Haustechnische Anlagen, Feuerungsanlagen und andere Anlagen

Art. 39 Aufzüge

Art. 40 Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle, Leitungsanlagen

Art. 41 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

Art. 42 Nicht an Sammelkanalisationen angeschlossene Anwesen

Art. 43 Abfallschächte

Art. 44 Abfallbehälter

Abschnitt VI

Aufenthaltsräume und Wohnungen

Art. 45 Aufenthaltsräume

Art. 46 Wohnungen

Art. 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoß

Art. 48 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum

Art. 49 Aborräume

Art. 50 Bäder

Abschnitt VII

Besondere bauliche Anlagen

Art. 51 Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen

Art. 52 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Art. 53 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

Art. 54 Ställe

Vierter Teil **Die am Bau Beteiligten**

Art. 55 Grundsatz

Art. 56 Bauherr

Art. 57 Verantwortlichkeit des Entwurfsverfassers und der Ersteller bautechnischer Nachweise

Art. 58 Unternehmer

Fünfter Teil **Bauaufsichtsbehörden**

Art. 59 Bauaufsichtsbehörden

Art. 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Art. 61 Sachliche Zuständigkeit

Sechster Teil **Verfahren**

Abschnitt I **Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben**

Art. 62 Genehmigungspflichtige Vorhaben

Art. 63 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung

Art. 64 Genehmigungsfreistellung

Art. 65 Verfahren bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen

Art. 66 Planungsrechtliche Genehmigung

Abschnitt II **Bauaufsichtliches Verfahren**

Art. 67 Bauantrag und Bauvorlagen

Art. 68 Bauvorlage- und Nachweisberechtigung

Art. 69 Behandlung des Bauantrags

Art. 70 Abweichungen

Art. 71 Beteiligung des Nachbarn

Art. 72 Baugenehmigung und Baubeginn

[Art. 73 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren](#)

[Art. 74 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens](#)

[Art. 75 Vorbescheid](#)

[Art. 76 Teilbaugenehmigung](#)

[Art. 77 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung](#)

[Art. 78 Bauüberwachung](#)

[Art. 79 Fortführung der Bauarbeiten und Benutzung der baulichen Anlage](#)

[Art. 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte](#)

[Art. 81 Baueinstellung](#)

[Art. 82 Baubeseitigung](#)

[Art. 83 Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen](#)

[Art. 84 Bekanntgabe von Bauvorhaben](#)

[Art. 85 Genehmigung fliegender Bauten](#)

[Art. 86 Bauaufsichtliche Zustimmung](#)

[Art. 87 Vorrang anderer Gestattungsverfahren](#)

[Art. 88 Grundrechtseinschränkung](#)

Siebenter Teil **Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften**

[Art. 89 Ordnungswidrigkeiten](#)

[Art. 90 Rechtsverordnungen](#)

[Art. 91 Örtliche Bauvorschriften](#)

[Art. 92 Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch und anderen Bundesgesetzen](#)

Achter Teil **Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch**

[Art. 93 Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude](#)

Neunter Teil **Übergangs- und Schlussvorschriften**

[Art. 94 Aufhebung bestehender Vorschriften](#)

Art. 95 Inkrafttreten

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Anwendungsbereich

- (1) ¹ Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. ² Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.
- (2) Dieses Gesetz gilt nicht für
1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie ihre Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude an Flugplätzen,
 2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen,
 3. Rohrleitungsanlagen sowie Leitungen aller Art, ausgenommen in Gebäuden,
 4. Kräne und Krananlagen,
 5. Gerüste,
 6. Feuerstätten, die nicht der Raumheizung oder der Brauchwassererwärmung dienen, ausgenommen Gas-Haushalts-Kochgeräte.

Art. 2 Begriffe

- (1) ¹ Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ² Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. ³ Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie
1. Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind,
 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
 3. Campingplätze und Wochenendplätze,
 4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.
- (3) ¹ Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume im Sinn des [Art. 45](#) Abs. 2 möglich sind, an einer Stelle mehr als 7 m, Hochhäuser solche, bei denen dieser Fußboden mehr als 22 m über

der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.² Alle anderen Gebäude sind Gebäude mittlerer Höhe.

(4) ¹ Vorhaben geringer Schwierigkeit sind

1. einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen,
2. Wohngebäude geringer Höhe, auch in der Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen,
3. Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden,
4. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, soweit sie keine einfachen baulichen Anlagen und keine Sonderbauten sind.

² Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
2. Hochhäuser,
3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),
4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m² Geschoßfläche,
6. Versammlungsstätten, einschließlich Kirchen, für mehr als 100 Personen,
7. Sportstätten mit mehr als 400 m² Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
8. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
9. Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als zwei Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m² Nutzfläche,
14. Fliegende Bauten außer nach [Art. 85](#) Abs. 3,
15. Camping- und Wochenendplätze,

16. Bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am 1. Januar 1997 enthalten waren.

³ Alle anderen baulichen Anlagen sind Vorhaben mittlerer Schwierigkeit.

- (5) ¹ Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ² Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (6) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
 2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.
- (7) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) ¹ Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn von [Art. 1](#) Abs. 1 Satz 2 sowie ihre Teile sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. ² Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Mißstände benutzbar sein. ³ Sie sind einwandfrei zu gestalten und dürfen das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.
- (2) ¹ Die vom Staatsministerium des Innern oder der von ihm bestimmten Stelle durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. ² Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. ³ [Art. 19](#) Abs. 3, [Art. 23](#) und [70](#) Abs. 1 bleiben unberührt. ⁴ Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.
- (3) Für den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinn des [Art. 1](#) Abs. 1 Satz 2, für die Änderung ihrer Benutzung und für Baustellen und Baugrundstücke gelten Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 sinngemäß.

Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung

Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:
 1. Das Grundstück muß nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein;
 2. das Grundstück muß in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- (2) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinn der §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils können insbesondere folgende Abweichungen von Absatz 1 gestattet werden:
 1. Bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen;
 2. bei Wohnwegen von begrenzter Länge kann auf die Widmung verzichtet werden, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude geringer Höhe erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, daß der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.
- (3) Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

Art. 5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) ¹ Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, benötigt werden. ² Ausreichend große Flächen sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, insbesondere wenn Lärmschutz und Luftreinhaltung das erfordern.
- (2) ¹ Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß auf diesen Flächen Bäume nicht beseitigt werden, die für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich sind. ² Unter diesen Voraussetzungen kann sie auch verlangen, daß diese Flächen ganz oder teilweise nicht unterbaut werden.

Art. 6 Abstandsflächen

- (1) ¹ Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. ² Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muß oder gebaut werden darf. ³ Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß angebaut wird. ⁴ Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandsfläche eingehalten wird.

- (2) ¹ Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen. ² Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.
- (3) ¹ Die Tiefe der Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. ² Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. ³ Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln. ⁴ Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. ⁵ Die Höhe von Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. ⁶ Das sich so ergebende Maß ist H. ⁷ Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.
- (4) ¹ Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. ² In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. ³ In Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, können geringere Tiefen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt.
- (5) ¹ Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der nach Absatz 4 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m; das gilt nicht in Kerngebieten und Gewerbe- und Industriegebieten. ² Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. ³ Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- (6) Liegen sich in Gewerbe- und Industriegebieten auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile mit feuerbeständigen Wänden ohne Öffnungen gegenüber, so ist abweichend von Absatz 4 ein Abstand zwischen diesen Wänden von 3 m zulässig.
- (7) In die Abstandsflächen werden abweichend von Absatz 2 Satz 1 öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Hälfte eingerechnet.
- (8) In den Abstandsflächen sind abweichend von Absatz 1 untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.
- (9) Die Absätze 1 bis 8 gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Art. 7 Abweichungen von den Abstandsflächen

- (1) ¹ Werden von den Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach [Art. 91](#) Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach [Art. 6](#) liegen müßten, finden [Art. 6](#) Abs. 4 und 5 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung

dieser Vorschriften an.² Eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein.³ Die Flächen für notwendige Nebenanlagen, insbesondere für Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze, dürfen nicht eingeschränkt werden.⁴ [Art. 91](#) Abs. 1 Nr. 5 bleibt unberührt.

- (2) ¹ Gebäude mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 5 m für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau und Gärfutterbehälter für die Landwirtschaft sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.² Dies gilt nicht für Gärfutterbehälter bezüglich der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken.
- (3) Liegen sich Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gegenüber, von denen mindestens eines nicht mehr als ein Vollgeschoß aufweist und nicht dem Wohnen dient, so kann gestattet werden, daß die nach [Art. 6](#) Abs. 4 und 5 erforderlichen Abstandsflächen in ihrer Tiefe bis auf eine halbe Wandhöhe dieses Gebäudes vermindert werden, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und Lüftung beeinträchtigt werden.
- (4) ¹ Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird; die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75 Grad und Giebelflächen im Bereich des Dachs bei einer Dachneigung bis zu 75 Grad bleibt außer Betracht.² Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück 50 m² Gesamtnutzfläche sowie eine Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten; dabei werden Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen nicht angerechnet.³ Die bauliche Verbindung dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig, soweit diese Gebäude für sich betrachtet die auf sie treffenden Abstandsflächen einhalten.
- (5) ¹ Die Abstandsflächen nach [Art. 6](#) Abs. 4 und 5 oder die Abstandsflächen auf Grund von örtlichen Bauvorschriften nach [Art. 91](#) können sich ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form zustimmt oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.² Sie müssen zusätzlich zu den für die Bebauung des Nachbargrundstücks vorgeschriebenen Abstandsflächen von der Bebauung freigehalten werden.³ [Art. 6](#) Abs. 1 Sätze 3 und 4 bleiben unberührt.

Art. 8 Kinderspielplätze

- (1) Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz in geeigneter Lage anzulegen und zu unterhalten; die Art, Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richten sich nach Zahl, Art und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.
- (2) ¹ Der Bauherr darf den Kinderspielplatz auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks herstellen, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.² Kann der Bauherr den Kinderspielplatz nicht auf seinem Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe herstellen, so kann er seine Verpflichtung nach Absatz 1 auch dadurch erfüllen, daß er sich der Gemeinde gegenüber verpflichtet, die Kosten für die Anlage und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes in angemessener Höhe zu tragen.³ Das gilt nur, wenn die

Gemeinde in der Nähe des Baugrundstücks an Stelle des Bauherrn den vorgeschriebenen Kinderspielplatz oder einen der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatz herstellt oder herstellen läßt. ⁴ Die Gemeinde kann Sicherheitsleistung in angemessener Höhe verlangen.

- (3) ¹ Für bestehende Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen auf einem Grundstück kann die Bauaufsichtsbehörde die Anlage oder Erweiterung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes verlangen. ² Die Absätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen oder ihre Umgebung die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht erfordern.

Art. 9 Einfriedung der Baugrundstücke

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß Baugrundstücke entlang öffentlicher Wege, Straßen oder Plätze sowie Sport- und Spielplätze, Campingplätze und Wochenendplätze, Lager- und Abstellplätze und Aufschüttungen im Sinn des Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 eingefriedet oder abgegrenzt werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung es erfordern.
- (2) Bei Vorgärten kann die Bauaufsichtsbehörde die Errichtung von Einfriedungen untersagen, wenn die Sicherheit des Verkehrs oder die einheitliche Gestaltung des Straßenbilds dies erfordert.
- (3) Für Einfriedungen oder Abgrenzungen, die keine baulichen Anlagen sind, gelten die [Art. 11](#) und [17](#) sinngemäß.

Art. 10 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlagen

- (1) Werden bauliche Anlagen errichtet oder geändert, so kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder in ihrer Höhenlage verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbilds zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- (2) ¹ Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist, soweit erforderlich, von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. ² Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind dabei zu beachten.

Dritter Teil Bauliche Anlagen

Abschnitt I Baugestaltung

Art. 11 Baugestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken.

- (2) ¹ Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten. ² Verunstaltend sind auch die störende Häufung von Werbeanlagen und Werbeanlagen an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft hineinwirken.

Abschnitt II

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

Art. 12 Baustelle

- (1) Baustellen sind so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, abgebrochen oder instand gehalten werden können und daß keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.
- (2) Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, Grundwassermeßstellen, Vermessungszeichen, Abmarkungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten.
- (3) Während der Ausführung genehmigungspflichtiger oder nach [Art. 64](#) genehmigungsfreier Vorhaben hat der Bauherr an der Baustelle eine Tafel, die die Bezeichnung des Vorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

Art. 13 Standsicherheit

¹ Jede bauliche Anlage muß im ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. ² Die Standsicherheit muß auch während der Errichtung und bei der Änderung und dem Abbruch gewährleistet sein. ³ Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.

Art. 14 Schutz gegen Einwirkungen

- (1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß durch chemische, physikalische, pflanzliche oder tierische Einwirkungen keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.
- (2) Bauprodukte sind so zu wählen und zusammenzufügen, daß sie sich gegenseitig nicht chemisch oder physikalisch schädlich beeinflussen können.

Art. 15 Brandschutz

- (1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- (2) ¹ Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muß in jedem Geschoß über mindestens

zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungswege ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).² Der erste Rettungswege muß für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.³ Der zweite Rettungswege kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

- (3) ¹ Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten.² Führt der zweite Rettungswege über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.³ Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten.
- (4) ¹ Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen.
² Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.³ Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar sind.
- (5) Für Hochhäuser müssen die für die Brandbekämpfung und für die Rettungsmaßnahmen erforderlichen besonderen Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein.
- (6) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.
- (7) Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

Art. 16 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz

- (1) ¹ Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ist ein den klimatischen Verhältnissen, dem Standort und der vorgesehenen Nutzung entsprechender ausreichender Wärmeschutz vorzusehen.
² Der Wärmeverlust soll niedrig gehalten werden.
- (2) ¹ Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen oder bei einer Nutzungsänderung ist ein der vorgesehenen Nutzung und dem Standort entsprechender ausreichender Schallschutz vorzusehen.² Lärmschutzmauern, bepflanzte Lärmschutzwälle oder ähnliche Anlagen können verlangt werden, wenn Lage und Nutzung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen das erfordern.
- (3) Erschütterungen, Schwingungen oder Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen (Anlagen und Geräten) in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

Art. 17 Verkehrssicherheit

- (1) ¹ Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke müssen ihrem Zweck entsprechend verkehrssicher sein. ² In, an und auf baulichen Anlagen sind Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 50 cm tiefer liegende Flächen angrenzen, ausreichend hoch und fest zu umwehren, es sei denn, daß die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht. ³ Ist mit der Anwesenheit von Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche üblicherweise zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, daß sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern; das gilt nicht innerhalb von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen.
- (2) Bauliche Anlagen und ihre Benutzung dürfen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden.

Art. 18 Beheizung, Beleuchtung und Lüftung

Räume müssen beheizt, belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können, soweit das nach der Nutzung erforderlich ist.

Abschnitt III **Bauprodukte und Bauarten**

Art. 19 Bauprodukte

- (1) ¹ Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck
1. von den nach Absatz 2 bekanntgemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie auf Grund des Übereinstimmungsnachweises nach [Art. 24](#) das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
 2. nach den Vorschriften
 - a) des Bauproduktengesetzes (BauPG),
 - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABI EG Nr. L 40 S. 12) durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Union, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen, in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Union (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen und Leistungsstufen ausweist.
- ² Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht nach Absatz 2 bekanntgemacht sind. ³ Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten

Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

- (2) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind.
- (3) ¹ Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekanntgemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik oder Technische Baubestimmungen nach [Art. 3](#) Abs. 2 nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen
1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung ([Art. 20](#)),
 2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis ([Art. 21](#)) oder
 3. eine Zustimmung im Einzelfall ([Art. 22](#))
- haben. ² Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in einer Liste C öffentlich bekanntgemacht hat.
- (4) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnungen vorschreiben, daß für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der [Art. 19 bis 22](#) und [24 bis 27](#) zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.
- (5) ¹ Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern vorgeschrieben werden, daß der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierfür gegenüber einer Prüfstelle nach [Art. 27](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 zu erbringen hat. ² In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.
- (6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach [Art. 27](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden.
- (7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste B
1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und

2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

Art. 20 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

- (1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des [Art. 3](#) Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist.
- (2) ¹ Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. ² Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. ³ [Art. 69](#) Abs. 3 gilt entsprechend.
- (3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.
- (4) ¹ Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. ² Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. ³ Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; [Art. 77](#) Abs. 2 gilt entsprechend.
- (5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
- (6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.
- (7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

Art. 21 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

- (1) ¹ Bauprodukte,
 1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient, oder
 2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,bedürfen an Stelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. ² Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste A bekannt.
- (2) ¹ Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach [Art. 27](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des [Art. 3](#) Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist. ² [Art. 20](#) Abs. 2 bis 7 gelten entsprechend.

Art. 22 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

- (1) ¹ Mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern dürfen im Einzelfall
1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
 2. nicht geregelte Bauprodukte
- verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinn des [Art. 3](#) Abs. 1 Sätze 1 und 2 nachgewiesen ist. ² Wenn Gefahren im Sinn des [Art. 3](#) Abs. 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann das Staatsministerium des Innern im Einzelfall erklären, daß seine Zustimmung nicht erforderlich ist.
- (2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmalern einschließlich Ensembles im Sinn des Denkmalschutzgesetzes verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Art. 23 Bauarten

- (1) ¹ Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach [Art. 3](#) Abs. 2 Satz 1 wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie
1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder
 2. eine Zustimmung im Einzelfall
- erteilt worden ist. ² An Stelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. ³ Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern in der Bauregelliste A bekannt. ⁴ [Art. 19](#) Abs. 5 und 6 sowie [Art. 20](#), [21](#) Abs. 2 und [Art. 22](#) gelten entsprechend. ⁵ Wenn Gefahren im Sinn des [Art. 3](#) Abs. 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann das Staatsministerium des Innern im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.
- (2) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

Art. 24 Übereinstimmungsnachweis

- (1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach [Art. 19](#) Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den

allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) ¹ Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers ([Art. 25](#)) oder
2. Übereinstimmungszertifikat ([Art. 26](#)).

² Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ³ Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach [Art. 25](#) Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. ⁴ Das Staatsministerium des Innern kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, daß diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, daß ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies nicht möglich ist, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Freistaat Bayern.

Art. 25 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, daß das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) ¹ In den technischen Regeln nach [Art. 19](#) Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. ² In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

Art. 26 Übereinstimmungszertifikat

- (1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach [Art. 27](#) zu erteilen, wenn das Bauprodukt
1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
 2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.
- (2) ¹ Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach [Art. 27](#) durchzuführen. ² Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

Art. 27 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

- (1) ¹ Das Staatsministerium des Innern kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als
1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse,
 2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung,
 3. Zertifizierungsstelle,
 4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung,
 5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach [Art. 19](#) Abs. 6 oder
 6. Prüfstelle für die Überprüfung nach [Art. 19](#) Abs. 5
- anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, daß diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. ² Soweit und solange Stellen im Sinn von Satz 1 von privaten Trägern nicht zur Verfügung stehen, können auch Behörden entsprechend Satz 1 anerkannt werden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.
- (2) ¹ Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Freistaat Bayern. ² Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. ³ Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.
- (3) ¹ Das Staatsministerium des Innern erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, daß die Person, Stelle,

Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen.² Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Art. 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

Abschnitt IV **Wände, Decken, Dächer und Rettungswege**

Art. 28 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen

- (1) Tragende Wände sind feuerbeständig, in Gebäuden mit geringer Höhe feuerhemmend herzustellen.
- (2) ¹ Tragende Wände ohne Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer sind zulässig
 1. in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können,
 2. in land- und forstwirtschaftlichen sowie gärtnerischen Betriebsgebäuden.

² Für andere Gebäude sind tragende Wände ohne Feuerwiderstandsdauer zuzulassen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können und keine sonstigen Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.³ Tragende Wände in Kellergeschossen von Gebäuden nach den Sätzen 1 und 2 müssen mindestens feuerhemmend sein.
- (3) Für aussteifende Wände, tragende Pfeiler und Stützen sowie die Unterstützung tragender und aussteifender Wände gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

Art. 29 Außenwände

- (1) ¹ Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände sind aus nichtbrennbaren Baustoffen oder mindestens feuerhemmend herzustellen.² Das gilt nicht
 1. für Gebäude geringer Höhe,
 2. wenn eine Brandübertragung nicht zu befürchten ist oder durch geeignete Vorkehrungen, wie vorkragende feuerbeständige Bauteile, verhindert wird.

³ Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe sowie Außenwandoberflächen sind aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen herzustellen.⁴ Die Unterkonstruktion der Verkleidungen darf aus mindestens normalentflammenden Baustoffen, die Halterungen und Befestigungen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.⁵ Die Sätze 3 und 4 gelten nicht für Gebäude geringer Höhe.

- (2) ¹ Gebäude mit Außenwänden ohne Feuerwiderstandsdauer aus brennbaren Baustoffen müssen unbeschadet der Anforderungen der [Art. 6](#) Abs. 3 und 4 zu Gebäuden auf demselben Grundstück
1. mit gleichartigen Außenwänden einen Abstand von mindestens 10 m,
 2. mit mindestens feuerhemmenden Außenwänden einen Abstand von mindestens 8 m,
 3. mit öffnungslosen feuerbeständigen Außenwänden einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.
- ² Gegenüber der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m erforderlich; [Art. 6](#) Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Halbsatz 1, Abs. 7 und [Art. 7](#) Abs. 5 gelten entsprechend. ³ Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m³.
- (3) ¹ Außenwände von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen wärmedämmend sein. ² Das gilt nicht für Außenwände solcher Arbeitsräume, für die ein Wärmeschutz unmöglich oder unnötig ist.
- (4) Für Außenwände von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern.

Art. 30 Trennwände

- (1) ¹ Feuerbeständige Trennwände sind zu errichten
1. zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen (Wohnungstrennwände),
 2. zum Abschluß von Räumen mit erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr; das gilt nicht für Trennwände zwischen Ställen und Scheunen,
 3. zwischen Wohnungen, Wohn- oder Schlafräumen und den land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden oder Betriebsräumen eines Gebäudes.
- ² Die Trennwände sind bis zur Rohdecke oder zur Unterkante der Dachhaut zu führen. ³ Öffnungen sind zulässig, wenn sie zur Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. ⁴ Sie sind mit mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen, wenn der Brandschutz nicht auf andere Weise gewährleistet ist.
- (2) In Gebäuden geringer Höhe sind Wohnungstrennwände in der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile des Gebäudes zulässig.
- (3) ¹ Trennwände müssen wärmedämmend sein
1. als Wohnungstrennwände,
 2. zwischen Aufenthaltsräumen und im allgemeinen unbeheizten Räumen, soweit die unbeheizten Räume nicht innerhalb der Wohnung liegen oder zu den Aufenthaltsräumen gehören,
 3. zwischen Aufenthalts- und Treppenräumen oder Durchfahrten.

² Dies gilt nicht für Trennwände zwischen Aufenthalts- und Treppenräumen in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sowie von fremden Aufenthaltsräumen, die nicht an Wohnräume grenzen, wenn wegen der Art der Benutzung ein Wärmeschutz unmöglich oder unnötig ist.

(4) ¹ Trennwände müssen schalldämmend sein

1. als Wohnungstrennwände,
2. zwischen Aufenthalts- und Treppenräumen, aufzugsschächten oder Durchfahrten.

² Für andere Trennwände von Aufenthaltsräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern. ³ Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.

Art. 31 Brandwände

(1) ¹ Brandwände müssen feuerbeständig und so beschaffen sein, daß sie bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren und die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern. ² Sie müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(2) ¹ Brandwände sind zu errichten als Abschlußwände von Gebäuden, die an der Nachbargrenze oder in einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, daß ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. ² [Art. 6](#) Abs. 7 und [Art. 7](#) Abs. 5 gelten entsprechend. ³ Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m³.

(3) Innere Brandwände sind zu errichten

1. zwischen aneinandergereihten Gebäuden, soweit sie aneinanderggebaut sind,
2. innerhalb von Gebäuden in Abständen von höchstens 40 m; größere Abstände sind zuzulassen, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen,
3. zwischen Wohngebäuden und angebauten land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden sowie zwischen dem Wohnteil und dem land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsteil eines Gebäudes, wenn der umbaute Raum des Betriebsteils größer als 2000 m³ ist,
4. zur Unterteilung land- und forstwirtschaftlicher oder gärtnerischer Betriebsgebäude in Brandabschnitte von höchstens 10000 m³ umbauten Raums.

(4) ¹ Für Wohngebäude geringer Höhe sind abweichend von Absatz 2 und Absatz 3 Nr. 1 an Stelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig; zwischen aneinandergereihten Gebäuden müssen diese Gebäudetrennwände insgesamt so dick wie Brandwände sein. ² Für Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu zwei Wohnungen in der offenen Bauweise genügen öffnungslose Wände, die vom Gebäudeinneren die Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse F 30 und vom Gebäudeäußeren der Feuerwiderstandsklasse F 90 erfüllen; die sonstigen Wände, die Decken und die

Dächer, sofern diese traufseitig aneinanderstoßen, müssen mindestens feuerhemmend sein.

- (5) ¹ An Stelle durchgehender innerer Brandwände nach Absatz 3 Nr. 2 sind zur Bildung von Brandabschnitten Wände in Verbindung mit öffnungslosen Decken zuzulassen, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und eine senkrechte Brandübertragung von Geschoß zu Geschoß nicht zu befürchten ist. ² Die Wände, Decken und ihre Unterstützungen sowie die Abschlüsse der Treppenträume müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ³ Die Absätze 7 bis 9 gelten entsprechend.
- (6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muß der Abstand der Brandwand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; dies gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Abschlußwand auf 5 m Länge als Brandwand ausgebildet wird.
- (7) ¹ Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 50 cm auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. ² Bei Gebäuden mit weicher Bedachung sind sie 50 cm über Dach zu führen. ³ Bei Gebäuden geringer Höhe sind Brandwände sowie Wände, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen.
- (8) ¹ Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen Brandwände nicht überbrücken. ² Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, daß der verbleibende Wandquerschnitt feuerbeständig bleibt; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.
- (9) ¹ Öffnungen in Brandwänden und in Wänden an Stelle von Brandwänden sind unzulässig. ² In inneren Brandwänden sind Öffnungen nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des Gebäudes erforderlich sind; die Öffnungen müssen mit selbstschließenden, feuerbeständigen Abschlüssen versehen, die Wände und Decken anschließender Räume aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden.
- (10) In Brandwänden sind kleine Teilflächen aus lichtdurchlässigen, nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, wenn diese Flächen feuerbeständig sind, der Brandschutz gesichert ist und Rettungswege nicht gefährdet werden.
- (11) Leitungen dürfen durch Brandwände hindurchgeführt werden, wenn gewährleistet ist, daß Feuer und Rauch nicht in andere Brandabschnitte übertragen werden können.

Art. 32 Decken und Böden

- (1) Decken sind feuerbeständig, in Gebäuden mit geringer Höhe feuerhemmend herzustellen.
- (2) Im übrigen sind Decken und ihre Unterstützungen feuerbeständig herzustellen
1. über und unter Räumen mit erhöhter Brandgefahr; das gilt nicht für Decken zwischen Ställen und Scheunen,
 2. zwischen Wohnungen, Wohn- oder Schlafräumen und den land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsräumen eines Gebäudes.
- (3) ¹ Decken ohne Feuerwiderstandsdauer sind zulässig

1. in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, soweit sie nicht über einem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können,
2. in land- und forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Betriebsgebäuden.

² Für andere Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie nicht über dem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können, sind Decken ohne Feuerwiderstandsdauer zuzulassen, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. ³ Decken von Kellergeschossen in Gebäuden nach den Sätzen 1 und 2 müssen mindestens feuerhemmend sein.

- (4) Deckenverkleidungen, Dämmschichten und Fußbodenbeläge aus brennbaren Baustoffen sind zulässig, wenn dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmen.
- (5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen und Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein.
- (6) ¹ Decken über und unter Wohnungen, Aufenthaltsräumen und Nebenräumen müssen schalldämmend sein; ausgenommen sind Decken zwischen Räumen derselben Wohnung und Decken gegen nicht nutzbare Dachräume. ² Für Decken zwischen Aufenthaltsräumen und nicht nutzbaren Dachräumen sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume dies erfordern.
- (7) Die Absätze 5 und 6 gelten nicht für Decken über und unter Arbeitsräumen, die nicht an Wohnräume grenzen, wenn wegen der Art der Benutzung der Arbeitsräume ein Wärme- oder Schallschutz unmöglich oder unnötig ist.
- (8) Öffnungen in begehbaren Decken sind sicher abzudecken oder zu umwehren.
- (9) ¹ Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsdauer vorgeschrieben ist, sind unzulässig; das gilt nicht für Öffnungen in Decken von Wohngebäuden geringer Höhe und Decken innerhalb von Wohnungen. ² Öffnungen sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung des Gebäudes erforderlich sind; sie sind mit selbstschließenden Abschlüssen in der Feuerwiderstandsdauer der Decken zu versehen.
- (10) Leitungen dürfen durch Decken, für die eine Feuerwiderstandsdauer vorgeschrieben ist, hindurchgeführt werden, wenn gewährleistet ist, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.
- (11) Bildet den oberen Raumabschluß keine Decke, sondern das Dach, so gelten die Absätze 1 bis 10 nicht.

Art. 33 Dächer

- (1) ¹ Die Dachhaut muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). ² Teilflächen der Bedachung und Vordächer, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind.
- (2) ¹ Für freistehende Gebäude geringer Höhe ist eine Dachhaut, die den Anforderungen nach Absatz 1 nicht entspricht (weiche Bedachung), zulässig, wenn zu Gebäuden auf demselben Grundstück
 1. mit harter Bedachung ein Abstand von mindestens 12 m,
 2. mit weicher Bedachung ein Abstand von mindestens 24 m

eingehalten wird. ² Gegenüber der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 12 m erforderlich; [Art. 29](#) Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 gilt entsprechend. ³ Sätze 1 und 2 gelten nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 50 m³.

- (3) ¹ Tragende und aussteifende Teile von Dächern, die den oberen Raumabschluß von Aufenthaltsräumen bilden, sind auch in Gebäuden, deren tragende Bauteile eine Feuerwiderstandsdauer aufweisen müssen, ohne Feuerwiderstandsdauer zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind. ² Dachflächen, über die Rettungswege führen, müssen mindestens die Feuerwiderstandsdauer der Decken des Gebäudes aufweisen.
- (4) ¹ Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Dachflächen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, daß Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann. ² Von Brandwänden und von Wänden an Stelle von Brandwänden müssen mindestens 1,25 m entfernt sein
1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Dachhaut, wenn diese Wände nicht mindestens 30 cm über Dach geführt sind,
 2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.
- (5) ¹ Für lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen gilt Absatz 1 Satz 1 nicht. ² Lichtdurchlässige Dachflächen oder Oberlichte aus mindestens normalentflammbaren Baustoffen sind innerhalb einer harten Bedachung zulässig, wenn sie höchstens ein Fünftel der Dachfläche einnehmen und
1. höchstens 6 m² Grundrißfläche haben und untereinander und vom Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m haben oder
 2. höchstens 2 m breit und 20 m lang sind und untereinander und vom Dachrand einen Abstand von mindestens 2 m haben.
- (6) ¹ Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsdauer anschließen, sind in einem Abstand bis zu 5 m von diesen Wänden mindestens so widerstandsfähig gegen Feuer wie die Decken des anschließenden Gebäudes herzustellen. ² Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude geringer Höhe.
- (7) ¹ Dächer, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen umwehrt werden. ² Öffnungen und nichtbegehbare Flächen dieser Dächer sind gegen Betreten zu sichern.
- (8) ¹ Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen. ² In Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind für Arbeiten, die vom Dach aus vorzunehmen sind, ausreichend große Ausstiegsöffnungen vorzusehen.
- (9) ¹ Dächer müssen wärmedämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen. ² Dächer über Arbeitsräumen brauchen nicht wärmedämmend zu sein, wenn das wegen der Art der Benutzung der Räume unmöglich oder unnötig ist. ³ Für Dächer, die Aufenthaltsräume abschließen, sind Schallschutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Räume das erfordern.

- (10) ¹ Der Dachraum muß zu lüften und vom Treppenraum aus zugänglich sein. ² In Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen ist der Zugang auch von anderen Räumen aus zulässig.

Art. 34 Vorbauten

¹ Für Balkone, Erker und andere Vorbauten sowie für Loggien gelten die Vorschriften für Wände, Decken und Dächer sinngemäß. ² Die Verwendung brennbarer Baustoffe oder die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe an Stelle einer Bauart mit Feuerwiderstandsdauer ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

Art. 35 Treppen

- (1) ¹ Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe); weitere Treppen oder ein Sicherheitstreppenraum sind erforderlich, wenn die Rettung von Menschen im Brandfall nicht auf andere Weise möglich ist. ² An Stelle von Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.
- (2) ¹ Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. ² Einschiebbare Treppen und Leitern sind in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen als Zugang zum nichtausgebauten Dachraum zulässig. ³ Sie sind als Zugang zu einem Geschoß ohne Aufenthaltsräume zulässig, wenn sie für die Benutzung des Geschosses genügen.
- (3) ¹ Notwendige Treppen sind in einem Zug zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit der Treppe zum Dachraum in unmittelbarer Verbindung stehen. ² Dies gilt nicht für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie nicht über dem zweiten Vollgeschoß Aufenthaltsräume haben können.
- (4) ¹ Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen feuerbeständig, im übrigen mindestens feuerhemmend sein; in Gebäuden geringer Höhe ist statt dessen eine Ausführung aus nichtbrennbaren Baustoffen ausreichend. ² Umwehrungen, wie Geländer oder Brüstungen, mit Ausnahme von Handläufen, sowie Beläge von Setzstufen müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, mit Ausnahme von Umwehrungen für Treppen innerhalb einer Wohnung. ³ Satz 1 gilt nicht in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und in Gebäuden, an deren tragende Bauteile keine Anforderungen gestellt werden.
- (5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muß für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.
- (6) ¹ Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ² Für Treppen mit großer nutzbarer Breite sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.
- (7) ¹ Die freien Seiten der Treppenläufe, Treppenabsätze und Treppenöffnungen (Treppenaugen) müssen durch Umwehrungen, wie Geländer oder Brüstungen, gesichert werden. ² Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern. ³ In Gebäuden, in denen üblicherweise mit der Anwesenheit von Kleinkindern zu rechnen ist, darf bei Treppen ohne Setzstufen das lichte Maß der Öffnungen zwischen den Stufen 12 cm nicht übersteigen; das gilt nicht für Treppen innerhalb von Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen.

Art. 36 Treppenräume und Ausgänge

- (1) ¹ Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen, der einschließlich seiner Zugänge und des Ausgangs ins Freie so angeordnet und ausgebildet ist, daß er gefahrlos als Rettungsweg benutzt werden kann. ² Treppen ohne eigenen Treppenraum sind zulässig
1. in Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie darüber keine Aufenthaltsräume haben können,
 2. für die innere Verbindung von Geschossen derselben Wohnungen, wenn die Rettung von Personen aus jedem Geschoß im Brandfall noch auf andere Weise gesichert ist.
- (2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums sowie eines Kellergeschosses muß der Treppenraum mindestens einer notwendigen Treppe oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein.
- (3) ¹ Jeder Treppenraum nach Absatz 1 muß auf möglichst kurzem Weg einen sicheren Ausgang ins Freie haben. ² Der Ausgang muß mindestens so breit sein wie die zugehörigen notwendigen Treppen und darf nicht eingeengt werden. ³ Verschlüsse und Einbauten aus brennbaren Baustoffen sind in Treppenräumen und in ihren Ausgängen ins Freie unzulässig.
- (4) ¹ Die Wände von Treppenräumen notwendiger Treppen mit ihren Ausgängen ins Freie müssen in der Bauart von Brandwänden, in Gebäuden geringer Höhe in der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Wände hergestellt sein. ² Für Außenwände, die im Brandfall von Feuer nicht beansprucht werden können, gilt [Art. 29](#) Abs. 1 entsprechend. ³ Verkleidungen, Putze, Dämmstoffe und Unterdecken müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen, Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.
- (5) ¹ Der obere Abschluß von Treppenräumen muß die Feuerwiderstandsdauer der Decken des Gebäudes haben. ² Das gilt nicht, wenn der obere Abschluß das Dach ist und die Treppenraumwände bis dicht unter die Dachhaut reichen.
- (6) ¹ Öffnungen in Treppenraumwänden und -decken zum Kellergeschoß und zu nichtausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagerräumen und ähnlichen Räumen müssen selbstschließende und mindestens feuerhemmende Abschlüsse erhalten. ² Alle anderen Öffnungen, die nicht ins Freie führen, müssen dichte, vollwandige und selbstschließende Türen erhalten; das gilt nicht für Gebäude geringer Höhe.
- (7) ¹ Treppenräume müssen lüftbar und beleuchtbar sein; sie müssen in der Außenwand Fenster erhalten, die geöffnet werden können. ² In Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen und in innenliegenden Treppenräumen ist an der obersten Stelle des Treppenraums eine Rauchabzugsvorrichtung anzubringen. ³ Innenliegende Treppenräume müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Beleuchtung haben.
- (8) ¹ Der Sicherheitstreppenraum muß durch die Anordnung von offenen Balkonen, Vorräumen, Galerien, Schächten und Lüftungseinrichtungen oder auf andere Weise auch bei geöffneten Zugängen aus den Geschossen gegen das Eindringen von Feuer und Rauch aus den Geschossen gesichert sein. ² Weitere Treppen nach [Art. 35](#) Abs. 1 (zweiter Rettungsweg) sind auch ohne Treppenraum als offene Treppen im Freien vor einer Außenwand zulässig.

- (9) ¹ Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen mindestens zwei getrennte Ausgänge haben. ² Von je zwei Ausgängen jedes Kellergeschosses muß mindestens einer unmittelbar oder durch einen eigenen, an der Außenwand liegenden Treppenraum ins Freie führen. ³ Eigene Treppenräume für jedes Kellergeschoß sind nicht erforderlich, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind.
- (10) Die Absätze 1 bis 9 gelten nicht für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen und für land- und forstwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebsgebäude.

Art. 37 Notwendige Flure

- (1) ¹ Notwendige Flure sind Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen zu Treppenräumen notwendiger Treppen oder zu Ausgängen ins Freie führen. ² Als notwendige Flure gelten nicht
1. Flure innerhalb von Wohnungen oder Nutzungseinheiten von vergleichbarer Größe,
 2. Flure innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und deren Nutzfläche in einem Geschoß nicht mehr als 400 m² beträgt.
- (2) ¹ Die nutzbare Breite notwendiger Flure muß für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. ² Flure von mehr als 30 m Länge sind durch nichtabschließbare, selbstschließende und dichte Türen zu unterteilen. ³ Eine Folge von weniger als drei Stufen ist unzulässig.
- (3) ¹ Die Wände notwendiger Flure sind mindestens feuerhemmend, in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen feuerbeständig herzustellen; Abweichungen, insbesondere für Türen und lichtdurchlässige Flächen, sind zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht beeinträchtigt sind. ² Verkleidungen, Dämmstoffe und Unterdecken müssen aus mindestens schwerentflammaren Baustoffen bestehen. ³ Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, soweit sie darüber keine Aufenthaltsräume haben können.

Art. 38 Fenster, Türen und Kellerlichtschächte

- (1) ¹ Fenster und Türen, die von Aufenthaltsräumen unmittelbar ins Freie führen, müssen ausreichend wärmedämmend sein. ² Das gilt nicht für Fenster und Türen solcher Arbeitsräume, für die ein Wärmeschutz unmöglich oder unnötig ist. ³ Schallschutzmaßnahmen sind nur vorzusehen, wenn Lage und Nutzung der Aufenthaltsräume dies erfordern.
- (2) ¹ Fenster und Fenstertüren müssen gefahrlos gereinigt werden können. ² An Glastüren und großen Glasflächen sind Schutzmaßnahmen nur vorzusehen, wenn dies wegen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- (3) ¹ Fenster, die zur Rettung von Menschen dienen, müssen im Lichten in einer Richtung mindestens 0,60 m, in der anderen Richtung mindestens 1 m groß und von innen zu öffnen sein. ² Die Unterseite der lichten Öffnung darf nicht mehr als 1,10 m über dem Fußboden liegen.
- (4) Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig, es sei denn, daß Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

Abschnitt V **Haustechnische Anlagen, Feuerungsanlagen** **und andere Anlagen**

Art. 39 Aufzüge

- (1) ¹ Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Schächte in feuerbeständiger Bauart haben. ² In einem Aufzugsschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. ³ In Gebäuden mit bis zu fünf Vollgeschossen dürfen Aufzüge ohne eigene Schächte innerhalb der Umfassungswände des Treppenraums liegen; sie müssen sicher umkleidet sein, ausgenommen Treppenaufzüge für Behinderte in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen.
- (2) ¹ Der Fahrschacht darf nur für Aufzugseinrichtungen benutzt werden. ² Er muß zu lüften und mit Rauchabzugsvorrichtungen versehen sein.
- (3) Fahrschachttüren und andere Öffnungen in feuerbeständigen Fahrschachtwänden sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.
- (4) Der Triebwerksraum muß von benachbarten Räumen feuerbeständig abgetrennt sein; Türen müssen mindestens feuerhemmend sein.
- (5) Für Aufzüge, die außerhalb von Gebäuden liegen oder die nicht mehr als drei unmittelbar übereinanderliegende Geschosse verbinden, und für vereinfachte Güteraufzüge, Kleingüteraufzüge, Mühlenaufzüge, Lagerhausaufzüge und Behindertenaufzüge sind Abweichungen von den Absätzen 1 und 2 zuzulassen, wenn wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
- (6) ¹ In Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Größe so eingebaut und betrieben werden, daß jedes Geschöß von der Eingangsebene aus erreichbar ist. ² Mindestens einer der Aufzüge muß auch zur Aufnahme von Rollstühlen und Lasten geeignet sein. ³ Dieser Aufzug ist so einzubauen, daß er von der öffentlichen Verkehrsfläche und möglichst von allen Wohnungen im Gebäude stufenlos zu erreichen ist. ⁴ Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für das oberste Vollgeschöß und nicht beim nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden.
- (7) Aufzugsanlagen müssen gegenüber Aufenthaltsräumen ausreichend schallgedämmt sein.

Art. 40 Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle, Leitungsanlagen

- (1) ¹ Leitungen dürfen durch Brandwände, durch Wände an Stelle von Brandwänden, durch Treppenraumwände sowie durch Trennwände und Decken, für die eine Feuerwiderstandsdauer vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; das gilt nicht für Decken innerhalb von Wohnungen. ² In Treppenräumen notwendiger Treppen und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

- (2) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.
- (3) Lüftungsanlagen, außer in Gebäuden geringer Höhe, und Lüftungsanlagen, die Brandwände überbrücken, sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in Treppenträume, andere Brandabschnitte oder andere Geschosse übertragen werden können.
- (4) ¹ Lüftungsanlagen sind so anzuordnen und herzustellen, daß sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen. ² Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß gedämmt sein.
- (5) ¹ Lüftungsleitungen dürfen nicht in Kamine eingeführt werden. ² Lüftungsleitungen dürfen gemeinsam zur Lüftung und zur Ableitung von Abgasen von Gasfeuerstätten benutzt werden, wenn sie den Anforderungen an diese Abgasanlagen entsprechen. ³ Die Abluft ist ins Freie zu führen. ⁴ Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.
- (6) Lüftungsschächte, die aus Mauerstein oder aus Formstücken für Rauchkamine hergestellt sind, müssen den Anforderungen an Rauchkamine entsprechen und gekennzeichnet werden.
- (7) Für raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 bis 6 sinngemäß.
- (8) ¹ Installationsschächte und -kanäle sind aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen. ² Absatz 3 gilt sinngemäß. ³ Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß gedämmt sein.

Art. 41 Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen

- (1) ¹ Feuerstätten, Verbindungsstücke und Kamine oder andere Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. ² Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß ausreichend gedämmt sein. ³ Verbindungsstücke sowie Kamine und andere Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein. ⁴ Abgasanlagen von Gasfeuerstätten müssen gekennzeichnet sein.
- (2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gelten Absatz 1 Sätze 1 und 2 sinngemäß.
- (3) Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen nur in Räumen aufgestellt werden, bei denen nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Benutzungsart Gefahren nicht entstehen.
- (4) Abgase von Feuerstätten sowie ortsfester Verbrennungsmotoren sind durch Verbindungsstücke und Kamine oder andere Abgasanlagen oder dichte Leitungen so ins Freie zu führen, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (5) ¹ Kamine und andere Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage herzustellen, daß die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. ² Für Einzelfeuerstätten, die zusätzlich zu einer zentralen Heizungsanlage aufgestellt werden sollen, muß der Anschluß an einen eigenen Rauchkamin möglich sein, der nicht zugleich der zentralen Heizungsanlage dient.

- (6) Brennstoffe sind so zu lagern, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Art. 42 Nicht an Sammelkanalisationen angeschlossene Anwesen

- (1) Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks muß gesichert sein.
- (2) Hausabwässer aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen oder abgelegenen Anwesen, die früher einem landwirtschaftlichen Betrieb dienten und deren Hausabwässer bereits in Gruben eingeleitet worden sind, dürfen in Gruben eingeleitet werden, wenn
1. das Abwasser in einer Mehrkammerausfallgrube vorbehandelt wird und
 2. die ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung des geklärten Abwassers und des Fäkalschlammes gesichert ist.
- (3) ¹ Für die Einleitung von Hausabwässern aus abgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen in Biogasanlagen gilt Absatz 2 entsprechend. ² Die Vorbehandlung in einer Mehrkammerausfallgrube ist nicht erforderlich, wenn durch den Betrieb der Biogasanlage eine gleichwertige Hygienisierung sichergestellt ist.

Art. 43 Abfallschächte

- (1) ¹ Abfallschächte, ihre Einfüllöffnungen und die zugehörigen Sammelräume sind außerhalb von Aufenthaltsräumen anzulegen. ² Abfallschächte und Sammelräume müssen aus feuerbeständigen Bauteilen bestehen. ³ Einrichtungen innerhalb des Schachts und des Sammelraums müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
- (2) ¹ Abfallschächte sind bis zur obersten Einfüllöffnung ohne Querschnittsänderungen senkrecht zu führen. ² Eine ständig wirkende Lüftung muß gesichert sein. ³ Abfallschächte sind so herzustellen, daß sie Abfälle sicher abführen, daß Feuer, Rauch, Geruch und Staub nicht nach außen dringen und daß die Weiterleitung von Schall gedämmt wird.
- (3) ¹ Die Einfüllöffnungen sind so einzurichten, daß Staubbelästigungen nicht auftreten und sperrige Abfälle nicht eingebracht werden können. ² Am oberen Ende des Abfallschachts ist eine Reinigungsöffnung vorzusehen. ³ Alle Öffnungen sind mit Verschlüssen aus nichtbrennbaren Baustoffen zu versehen.
- (4) ¹ Der Abfallschacht muß in einen ausreichend großen Sammelraum münden. ² Die Zugänge des Sammelraums sind mit selbstschließenden, feuerbeständigen Türen zu versehen, soweit sie nicht unmittelbar ins Freie führen. ³ Der Sammelraum muß von außen zugänglich und entleerbar sein. ⁴ Die Abfallstoffe sind in beweglichen Abfallbehältern zu sammeln.

Art. 44 Abfallbehälter

- ¹ Für die erforderlichen Abfallbehälter ist ein befestigter Platz an nichtstörender Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. ² Innerhalb von Gebäuden können sie in besonderen, gut lüftbaren, feuerbeständigen Räumen aufgestellt werden. ³ Die Standplätze müssen leicht sauber gehalten werden können.

Abschnitt VI

Aufenthaltsräume und Wohnungen

Art. 45 Aufenthaltsräume

- (1) Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage und Größe dazu benutzt werden können.
- (2) ¹ Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Nutzfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoß mindestens 2,20 m haben. ² Eine größere lichte Höhe ist vorzusehen, wenn es die besondere Nutzung der Räume, insbesondere als Arbeitsräume, erfordert.
- (3) ¹ Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster haben, und zwar in solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit, daß die Räume ausreichend belichtet und gelüftet werden können (notwendige Fenster). ² Geneigte Fenster und Oberlichte an Stelle von Fenstern sind zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes, der Verkehrssicherheit und der Gesundheit bestehen. ³ Veranden oder ähnliche Vorbauten und Hauslauben (Loggien) sind vor Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet ist.
- (4) ¹ Das lichte Maß der Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen muß mindestens ein Achtel der Nutzfläche des Raums betragen; hierbei sind die Rohbaumaße zugrunde zu legen. ² Für Aufenthaltsräume im Dachraum ist von der Nutzfläche auszugehen, die sich bei einer angenommenen allseitig senkrechten Umschließung von 1,50 m Höhe ergibt. ³ Die Fensteröffnungen müssen größer sein, wenn das wegen der Art der Benutzung des Aufenthaltsraums oder wegen der Lichtverhältnisse erforderlich ist. ⁴ Kleinere Fensteröffnungen sind zuzulassen, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen.
- (5) ¹ Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne notwendige Fenster zulässig, wenn das durch besondere Maßnahmen, wie den Einbau von raumlufttechnischen Anlagen und Beleuchtungsanlagen, ausgeglichen wird. ² Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, ist an Stelle einer Beleuchtung mit Tageslicht und Lüftung nach Absatz 3 eine Ausführung nach Satz 1 zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes und der Gesundheit nicht bestehen.
- (6) Aufenthaltsräume dürfen von Räumen, in denen größere Mengen leichtbrennbarer Stoffe verarbeitet oder gelagert werden, oder von Ställen aus nicht unmittelbar zugänglich sein.

Art. 46 Wohnungen

- (1) ¹ Wohnungen müssen von anderen Wohnungen oder fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum oder von einem allgemein zugänglichen Flur haben; das gilt nicht für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen und bei der Errichtung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Wohngebäuden. ² Für gewerblich genutzte Räume und für Wohnräume im selben Gebäude können eigene Treppen verlangt werden.

- (2) ¹ In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. ² In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein. ³ Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen, insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung, nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.
- (3) ¹ Jede Wohnung muß eine für ihre Bestimmung ausreichende Größe und eine entsprechende Zahl besonderer Aufenthaltsräume haben. ² Es dürfen nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen. ³ Wohnungen müssen ausreichend durchlüftet werden können. ⁴ Diese Vorschriften gelten auch für Einraumwohnungen. ⁵ An verkehrsreichen Straßen sollen die Aufenthaltsräume einer Wohnung überwiegend auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes liegen.
- (4) ¹ Jede Wohnung muß eine Küche und ausreichenden Abstellraum haben. ² Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie selbständig lüftbar sind.
- (5) ¹ Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind für den Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern ausreichende Abstellplätze zu schaffen. ² Für Gebäude mit Wohnungen, die nicht nur zu ebener Erde liegen, sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder herzustellen. ³ Soweit sie im Kellergeschoß liegen und die Grundstücksverhältnisse es zulassen, müssen sie durch eine Außentreppe zugänglich sein mit der Möglichkeit, Fahrrad und Kinderwagen leicht zu schieben.
- (6) ¹ In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen soll entweder die Möglichkeit geschaffen werden, daß eine Waschmaschine in den Wohnungen aufgestellt werden kann oder statt dessen ein diesem Zweck dienender, gemeinschaftlich nutzbarer Raum vorgesehen wird. ² Ferner soll ein ausreichender Trockenraum eingerichtet werden, soweit keine gleichwertigen Einrichtungen vorhanden sind.

Art. 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Kellergeschoß

- (1) ¹ Wohnungen und Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen zulässig, wenn die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche, die sich an die Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer ausreichenden Entfernung nicht mehr als 0,70 m über dem Fußboden liegt. ² Ein Lichteinfallwinkel von höchstens 45 Grad zur Waagrechten ist einzuhalten.
- (2) ¹ Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Belichtung durch Tageslicht verbietet, sind unbeschadet der Sätze 2 und 3 auch in Kellergeschossen zulässig; Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungs- und ähnliche Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen zuzulassen, wenn Nachteile nicht zu befürchten sind oder durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden. ² Die Räume müssen von anderen Räumen im Kellergeschoß feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend abgetrennt sein. ³ Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß die Räume auf möglichst kurzem Weg mindestens einen sicheren Ausgang ins Freie haben; sie kann an die Türen dieser Räume besondere Anforderungen stellen.

Art. 48 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum

- (1) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen die erforderliche lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Nutzfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht.
- (2) ¹ Aufenthaltsräume und zugehörige Nebenräume sowie Wohnungen im Dachraum müssen einschließlich ihrer Zugänge mindestens feuerhemmende Wände, Decken und Dachschrägen haben und mit mindestens feuerhemmenden Bauteilen gegen den nichtausgebauten Dachraum abgetrennt sein; [Art. 28](#) Abs. 1 und [Art. 32](#) Abs. 1 sind nicht anzuwenden. ² Wohnungstrennwände müssen mindestens feuerhemmend sein; [Art. 30](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist nicht anzuwenden. ³ Das gilt nicht für Gebäude mit nur einem Vollgeschoß unterhalb des Dachraums.
- (3) Aufenthaltsräume und Wohnungen in einem zweiten Dachgeschoß sind nur zulässig, wenn die tragenden Wände, die Decke und die Dachschrägen des ersten Dachgeschosses feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sind.
- (4) Bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sind Abweichungen zuzulassen, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes und des Gesundheitsschutzes für Bewohner bestehen.

Art. 49 Aborträume

- (1) ¹ Jede Wohnung und jede selbständige Betriebs- oder Arbeitsstätte müssen mindestens einen Abort haben. ² Aborträume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnungen liegen. ³ Für Gebäude, die für eine größere Anzahl von Personen bestimmt sind, sind ausreichend viele Aborte herzustellen.
- (2) Fensterlose Aborträume sind nur zulässig, wenn die Aborte eine Wasserspülung haben und eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.
- (3) Aborte mit Wasserspülung dürfen auch in Bädern ([Art. 50](#)) von Wohnungen eingerichtet werden.

Art. 50 Bäder

¹ Jede Wohnung muß ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben, wenn eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung möglich ist. ² Fensterlose Räume sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

Abschnitt VII Besondere bauliche Anlagen

Art. 51 Barrierefreies Bauen

- (1) ¹ Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen so errichtet und instand gehalten werden, dass sie von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. ² Diese Anforderungen gelten insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Tageseinrichtungen für Kinder,
3. Sport- und Freizeitstätten,
4. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
5. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
6. Verkaufsstätten,
7. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

³ Sie gelten nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden können. ⁴ Die Anforderungen an Gaststätten sind im Rahmen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis zu beachten.

- (2) Für bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, wie

1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Behinderte,
2. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime,

gilt Absatz 1 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesem Personenkreis genutzt werden.

- (3) Bei bereits bestehenden baulichen Anlagen im Sinn der Absätze 1 und 2 soll die Bauaufsichtsbehörde verlangen, daß ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.

- (4) ¹ Bauliche Anlagen und andere Anlagen nach den Abs. 1 und 2 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. ² Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. ³ Rampen dürfen nicht mehr als 6 v.H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ⁴ Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. ⁵ Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. ⁶ Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzte Stufe zu führen sind. ⁷ Die Treppen müssen Setzstufen haben. ⁸ Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. ⁹ Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. ¹⁰ [Art. 39](#) Abs. 6 gilt auch für Gebäude mit weniger als sechs Vollgeschossen, soweit Geschosse für Menschen mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen

- (5) Die Abs. 1, 2 und 4 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Art. 52 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) ¹ Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ² Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.
- (2) ¹ Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ² Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen.
- (3) ¹ Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, daß die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. ² Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach [Art. 53](#) erheblich erschwert oder verhindert würde.
- (4) ¹ Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. ² Die Herstellung ist auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.
- (5) ¹ Stellplätze, Garagen und ihre Nebenanlagen müssen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Zahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. ² Abfließende Treibstoffe und Schmierstoffe müssen auf unschädliche Weise beseitigt werden. ³ Garagen und ihre Nebenanlagen müssen lüftbar sein.
- (6) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört. ² Stellplätze müssen eingegrünt werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
- (7) Stellplätze und Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein.
- (8) Für das Abstellen nicht ortsfester Geräte mit Verbrennungsmotoren gelten die Absätze 5 und 6 sinngemäß.
- (9) Stellplätze und Garagen dürfen nicht zweckfremd benutzt werden, solange sie zum Abstellen der vorhandenen Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen benötigt werden.
- (10) Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume, in denen nur Kraftfahrzeuge mit leeren Kraftstoffbehältern abgestellt werden, gelten nicht als Stellplätze oder Garagen im Sinn dieses Artikels.

Art. 53 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

- (1) ¹ Kann der Bauherr die Stellplätze oder Garagen nicht auf seinem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen, so kann er die Verpflichtungen nach [Art. 52](#) auch dadurch erfüllen, daß er der Gemeinde gegenüber die Kosten für die Herstellung der vorgeschriebenen Stellplätze oder Garagen in angemessener Höhe übernimmt. ² Diese Art der Erfüllung der Verpflichtungen nach [Art. 52](#) kann ganz oder teilweise verlangt werden, wenn oder soweit die Stellplätze oder Garagen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder den örtlichen Bauvorschriften auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe nicht errichtet werden dürfen. ³ Die Gemeinde hat die Ablösungsbeträge für die Herstellung von Garagen

oder Stellplätzen an geeigneter Stelle oder für den Unterhalt bestehender Garagen und Stellplätze zu verwenden. ⁴ Im Fall des Ablösungsverlangens nach Satz 2 kann die Gemeinde die Ablösungsbeträge auch für bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Unterhaltung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie für Parkleitsysteme verwenden, soweit diese die bessere Ausnutzung von Parkeinrichtungen im Sinn des [Art. 91](#) Abs. 2 Nr. 4 Satz 2 für die Gebietsteile der Gemeinde gewährleisten, in denen der Bebauungsplan oder die örtliche Bauvorschrift gelten.

- (2) Die Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn die bauliche Anlage oder die andere Anlage nicht unmittelbar an einer uneingeschränkt befahrbaren Verkehrsfläche liegt.
- (3) Es kann Sicherheitsleistung in angemessener Höhe verlangt werden.

Art. 54 Ställe

- (1) ¹ Ställe sind so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, daß eine gesunde Tierhaltung gewährleistet ist und die Umgebung nicht unzumutbar belästigt wird. ² Ställe sind ausreichend zu belichten. ³ Sie sind ausreichend zu be- und entlüften.
- (2) Über oder neben Ställen und Futterküchen dürfen nur Wohnungen oder Wohnräume für Betriebsangehörige liegen und nur dann, wenn keine Gefahren oder erheblichen Nachteile für die Benutzer solcher Wohnungen entstehen.
- (3) ¹ Stalltüren, die zum Austrieb oder als Rettungsweg der Tiere ins Freie führen, sollen nicht nach innen aufschlagen. ² Sie müssen nach Größe und Anzahl ausreichen, so daß die Tiere bei Gefahr leicht ins Freie gelangen können.
- (4) ¹ Die raumumschließenden Bauteile von Ställen müssen einen der artgerechten Tierhaltung entsprechenden ausreichenden Wärmeschutz gewährleisten. ² Sie sind auch gegen schädliche Einflüsse der Stallfeuchtigkeit, der Stalldämpfe, der Jauche und gegen andere schädliche Einwirkungen zu schützen.
- (5) ¹ Der Fußboden des Stalles muß dicht sein. ² Er ist mit Gefälle und Rinnen zur Ableitung der Jauche zu versehen. ³ Unzugängliche Hohlräume unter dem Fußboden sind unzulässig. ⁴ Abweichend von diesen Vorschriften sind Ställe mit Spaltenböden und ähnlichen Anlagen zulässig, wenn Leben oder Gesundheit von Menschen und Tieren nicht gefährdet werden.

Vierter Teil Die am Bau Beteiligten

Art. 55 Grundsatz

Wird eine bauliche Anlage errichtet, geändert oder abgebrochen, so sind, je innerhalb ihres Wirkungskreises, der Bauherr und die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden eingehalten werden.

Art. 56 Bauherr

- (1) ¹ Bauherr ist, wer auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt oder vorbereiten oder ausführen läßt. ² Der Bauherr hat zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens geeignete Entwurfsverfasser ([Art. 57](#)) und geeignete Unternehmer ([Art. 58](#)) zu bestellen. ³ Ihm obliegen auch die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Vorlagen und Anzeigen an die Bauaufsichtsbehörde; er kann diese Aufgaben dem Entwurfsverfasser übertragen.
- (2) Die Verpflichtung des Absatzes 1 Satz 2 gilt entsprechend für genehmigungsfreie Vorhaben, soweit die Genehmigungsfreiheit auf [Art. 64](#) beruht oder soweit Schwierigkeit und Umfang des Vorhabens es erfordern.
- (3) ¹ Führt der Bauherr Bauarbeiten für den eigenen Bedarf selbst oder mit nachbarschaftlicher Hilfe aus, so braucht er keine Unternehmer zu bestellen, wenn die Ausführung dieser Arbeiten mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit erfolgt. ² Anzeigepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht auf solche Weise ausgeführt werden. ³ [Art. 57](#) bleibt unberührt.
- (4) Für genehmigungspflichtige bauliche Anlagen geringeren Umfangs kann die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten, daß ein Entwurfsverfasser bestellt wird.
- (5) ¹ Sind die vom Bauherrn bestellten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, daß ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder geeignete Sachverständige herangezogen werden. ² Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige bestellt sind.
- (6) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß ihr die Unternehmer für bestimmte Arbeiten benannt werden.
- (7) Wechselt der Bauherr, so haben der alte und der neue Bauherr das der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Art. 57 Verantwortlichkeit des Entwurfsverfassers und der Ersteller bautechnischer Nachweise

- (1) ¹ Der Entwurfsverfasser muß nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. ² Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. ³ Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, daß die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und den genehmigten Bauvorlagen, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln entsprechen.
- (2) ¹ Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Sachverständige heranzuziehen. ² Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. ³ Für das ordnungsgemäße ([Art. 3](#)) Ineinandergreifen aller Fachentwürfe ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.
- (3) ¹ Die Nachweisberechtigten im Sinn des [Art. 68](#) Abs. 7 sind für die von ihnen erstellten Nachweise verantwortlich. ² Bei Vorhaben im Sinn des [Art. 2](#) Abs. 4 Satz 1 Nr. 4, ausgenommen landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², ist der Ersteller des Nachweises nach [Art. 68](#) Abs. 7 Satz 2 auch für die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen an die Standsicherheit einschließlich

der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile bei der Bauausführung verantwortlich.
³ Benennt der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde eine andere im Sinn des [Art. 68](#) Abs. 7 Satz 2 nachweisberechtigte Person, ist diese nach Satz 2 verantwortlich.

Art. 58 Unternehmer

- (1) ¹ Die Unternehmer sind dafür verantwortlich, daß die von ihnen übernommenen Arbeiten nach den genehmigten Bauvorlagen und den diesen entsprechenden Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen des Entwurfsverfassers gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln ordnungsgemäß ausgeführt werden. ² Sie sind ferner verantwortlich für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere für die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen, und die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen. ³ Die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der eingesetzten Bauprodukte und Bauarten sind auf der Baustelle bereitzuhalten. ⁴ Unbeschadet des [Art. 72](#) dürfen die Unternehmer Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen an der Baustelle vorliegen.
- (2) ¹ Hat ein Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, einen anderen, geeigneten Unternehmer heranzuziehen. ² Dieser ist für seine Arbeiten verantwortlich.
- (3) Die Unternehmer haben ihre Arbeiten aufeinander abzustimmen und sie ohne gegenseitige Gefährdung und ohne Gefährdung Dritter durchzuführen.
- (4) Für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maß von der besonderen Sachkunde und Erfahrung des Unternehmers oder von der Ausstattung mit besonderen Einrichtungen abhängt, haben die Unternehmer auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, daß sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Einrichtungen verfügen.

Fünfter Teil Bauaufsichtsbehörden

Art. 59 Bauaufsichtsbehörden

- (1) ¹ Untere Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, höhere Bauaufsichtsbehörden sind die Regierungen, oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Staatsministerium des Innern. ² Soweit Belange des Denkmalschutzes betroffen sind, entscheidet das Staatsministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst.
- (2) Das Staatsministerium des Innern überträgt leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden auf Antrag durch Rechtsverordnung die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde.
- (3) Das Staatsministerium des Innern überträgt auf Antrag leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden durch Rechtsverordnung die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde für Vorhaben im Sinn des [Art. 64](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 .

- (4) ¹ Die Bauaufsichtsbehörden sind für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen. ² Den unteren Bauaufsichtsbehörden müssen Beamte mit der Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst und Beamte des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes der Fachgebiete Hochbau oder Städtebau angehören. ³ Das Staatsministerium des Innern kann in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere für eine Große Kreisstadt und für Gemeinden, denen nach Absatz 2 Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, zulassen, daß an Stelle eines Beamten des höheren ein Beamter des gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienstes beschäftigt wird. ⁴ In Gemeinden, denen nach Absatz 3 Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen worden sind, genügt es, daß an Stelle von Beamten des höheren Dienstes im Sinn von Satz 2 Beamte des gehobenen nichttechnischen Verwaltungsdienstes, im Fall des technischen Dienstes auch sonstige Bedienstete, beschäftigt werden, die mindestens einen Fachhochschulabschluß der Fachrichtung Hochbau, Städtebau oder konstruktiver Ingenieurbau erworben haben.
- (5) ¹ Das Staatsministerium des Innern kann die Rechtsverordnung nach den Absätzen 2 und 3 auf Antrag der Gemeinde aufheben. ² Die Rechtsverordnung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlaß nach den Absätzen 2 bis 4 nicht vorgelegen haben oder nicht mehr vorliegen.
- (6) Das bautechnische Personal und die notwendigen Hilfskräfte bei den Landratsämtern sind von den Landkreisen anzustellen.

Art. 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

- (1) Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind Staatsaufgaben; für die Gemeinden sind sie übertragene Aufgaben.
- (2) ¹ Die Bauaufsichtsbehörden haben die Aufgabe, bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzungsänderung und der Instandhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. ² Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. ³ Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger; das gleiche gilt auch für Personen, die ein Besitzrecht nach Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder nach Erlaß einer bauaufsichtlichen Maßnahme erlangt haben.
- (3) ¹ Soweit die Vorschriften des Zweiten und des Dritten Teils mit Ausnahme der [Art. 11](#) und [12](#) und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nicht ausreichen, um die Anforderungen nach [Art. 3](#) zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall weitergehende Anforderungen stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren, bei Sonderbauten auch zur Abwehr von Nachteilen; dies gilt nicht für Sonderbauten, soweit für sie eine Verordnung nach [Art. 90](#) Abs. 1 Nr. 3 erlassen worden ist. ² Die Anforderungen des Satzes 1 Halbsatz 1 gelten nicht für Sonderbauten, wenn ihre Erfüllung wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen anderer besonderer Anforderungen nicht erforderlich ist.
- (4) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben und Befugnisse Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.
- (5) Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit oder zum Schutz des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbilds vor Verunstaltungen notwendig ist.

- (6) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, daß auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des [Art. 3](#) Abs. 1 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.
- (7) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Absatzes 6 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

Art. 61 Sachliche Zuständigkeit

- (1) Sachlich zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (2) ¹ Die Aufhebung eines Verwaltungsakts der unteren Bauaufsichtsbehörde kann nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über die sachliche Zuständigkeit zustandegekommen ist, wenn diese Verletzung darauf beruht, daß eine sachliche Zuständigkeit nach [Art. 59](#) Abs. 3 wegen Nichtigkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplans nicht begründet war. ² Dies gilt nicht, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde die Nichtigkeit des Bebauungsplans gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) festgestellt war. ³ Art. 46 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) bleibt unberührt.
- (3) Werden die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach [Art. 59](#) Abs. 2 und 3 übertragen, ist für die Entscheidung über Anträge nach [Art. 67](#) Abs. 1 Satz 1, [Art. 75](#) Abs. 1 Satz 1 und [Art. 76](#) Abs. 1 als untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Behörde zuständig, die zum Zeitpunkt des Eingangs des Antrags bei der Gemeinde zuständig war.

Sechster Teil Verfahren

Abschnitt I Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben

Art. 62 Genehmigungspflichtige Vorhaben

¹ Genehmigungspflichtig sind die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, soweit in [Art. 63](#), [64](#), [85](#), [86](#) und [87](#) nichts anderes bestimmt ist. ² Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn einer baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird.

Art. 63 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung

- (1) ¹ Keiner Genehmigung bedürfen die Errichtung und Änderung

1. folgender Gebäude:
 - a) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,
 - b) Garagen und überdachte Stellplätze im Sinn des [Art. 7](#) Abs. 4, die nicht im Außenbereich liegen,
 - c) freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1* und § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
 - d) Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau mit einer Firsthöhe bis zu 4 m,
 - e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen, mit einer Grundfläche bis zu 20 m²,
2. folgender Feuerungs- und anderer Energieerzeugungsanlagen:
 - a) Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW einschließlich der Erneuerung und Modernisierung von Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW ohne wesentliche Erhöhung der Leistung,
 - b) Wärmepumpen,
 - c) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 9 m²,
3. folgender Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung:
 - a) haustechnische Anlagen,
 - b) Kleinkläranlagen, die für einen durchschnittlichen Anfall häuslicher Abwässer bis zu 8 m³/Tag bemessen sind,
 - c) Brunnen,
4. folgender Masten, Antennen und ähnlicher baulicher Anlagen:
 - a) Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³ sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
 - b) Blitzschutzanlagen,
 - c) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Sirenen und für Fahnen,
 - d) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
 - e) Signalhochbauten für die Landesvermessung,

5. folgender Behälter:
 - a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t,
 - b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis 10 m³,
 - c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³,
 - d) Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,
 - e) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
 - f) Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 3 m,
 - g) Trafostationen mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,
6. folgender Mauern und Einfriedungen:
 - a) Mauern und Einfriedungen, außer im Außenbereich, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,80 m,
 - b) offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich, soweit sie der Hofffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei dienen,
 - c) Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m,
7. privater Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,
8. Aufschüttungen mit einer Grundfläche bis zu 500 m² und mit einer Höhe bis zu 2 m,
9. folgender baulicher Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
 - a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³, außer im Außenbereich,
 - b) Anlauffürme und Schanzentische von Sprungschanzen sowie Sprungtürme mit einer Höhe bis zu 10 m,
 - c) Geräte auf Spiel-, Bolz-, Abenteuerspiel- und Sportplätzen,
 - d) Gartenlauben in genehmigten Kleingartenanlagen im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG),

- e) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf genehmigten Camping- und Wochenendplätzen,
10. folgender tragender und nichttragender Bauteile:
- a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
 - b) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,
 - c) Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit diese nicht gewerblichen Zwecken dienen,
 - d) in der Dachfläche liegende Fenster,
 - e) Verkleidungen und Verblendungen,
- auch vor Fertigstellung der baulichen Anlage,
11. folgender Werbeanlagen:
- a) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m²,
 - b) Automaten mit einer vorderen Ansichtsfläche bis 1 m² oder in Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle,
 - c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,
 - d) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
 - e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,
 - f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefaßt sind,
 - g) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
12. folgender vorübergehend aufgestellter oder benutzbarer baulicher Anlagen:
- a) Baustelleneinrichtungen,
 - b) vorübergehend errichtete Verkaufs- und Ausstellungsstände auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen,
 - c) zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichtete bauliche Anlagen,

- d) Zeltlager, die nach ihrem erkennbaren Zweck gelegentlich, höchstens für zwei Monate errichtet werden,
13. folgender Plätze:
- a) Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze für die Land- und Forstwirtschaft im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1^{*} und § 201 BauGB,
 - b) nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze bis zu 300 m² Fläche, außer im Außenbereich,
14. folgender sonstiger baulicher Anlagen:
- a) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) bis zu 7,50 m,
 - b) Denkmäler und sonstige Kunstwerke mit einer Höhe bis zu 3 m, Zierbrunnen, Grabkreuze und Grabsteine auf Friedhöfen sowie Feldkreuze,
 - c) unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile baulicher Anlagen, soweit sie nicht in den Nummern 1 bis 13 und 14 Buchstaben a und b bereits aufgeführt sind, wie Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände bis zu einem Rauminhalt von 5 m³, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

² Keiner Genehmigung bedürfen ferner

- 1. die Änderung von Abgasleitungen und Kaminen,
- 2. die Auswechslung von Zapfsäulen und Tankautomaten von Tankstellen,
- 3. die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 bedürfen keiner Genehmigung die Errichtung und Änderung von

- 1. Garagen mit einer Nutzfläche bis 100 m² sowie überdachte Stellplätze,
- 2. Wochenendhäusern sowie baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in durch Bebauungsplan festgesetzten Wochenendhausgebieten,
- 3. baulichen Anlagen in Dauerkleingärten im Sinn des § 1 Abs. 3 BKleingG,
- 4. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
- 5. Mauern und Einfriedungen,
- 6. Werbeanlagen,
- 7. Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätzen,
- 8. Friedhöfen

im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach [Art. 91](#), die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der baulichen Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.

- (3) ¹ Keiner Genehmigung bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienenden baulichen Anlagen, ausgenommen Sonderbauten. ² Für nach Satz 1 genehmigungsfreie Anlagen im Sinn des [Art. 2](#) Abs. 4 Sätze 1 und 3 gelten [Art. 68](#) und [73](#) Abs. 2 Sätze 1 und 2 sinngemäß.
- (4) Keiner Genehmigung bedarf die Nutzungsänderung von
1. Gebäuden und Räumen, die nicht im Außenbereich liegen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen, insbesondere auch bauplanungsrechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,
 2. baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen, deren Errichtung oder Änderung nach den Absätzen 1 und 2 genehmigungsfrei wäre.
- (5) Keiner Genehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten an oder in baulichen Anlagen oder Einrichtungen.
- (6) ¹ Die Genehmigungsfreiheit nach Absatz 1 bis 5, [Art. 64](#), [65](#) und [85](#) Abs. 3 entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden. ² Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse und die Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Gestattungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einzuholen, werden durch die Genehmigungsfreiheit nicht berührt.

* Entsprechend der Änderung des § 35 Abs. 1 BauGB zum 1. Januar 1998 ist ein Betrieb auch ein solcher nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Art. 64 Genehmigungsfreistellung

- (1) ¹ Keiner Genehmigung bedürfen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn von §§ 12 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Errichtung oder Änderung von
1. Vorhaben geringer Schwierigkeit im Sinn des [Art. 2](#) Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3,
 2. eingeschossigen gewerblichen Lagergebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,
 3. in Gewerbe- und Industriegebieten eingeschossigen handwerklich oder gewerblich genutzten Gebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,
 4. Gebäuden mittlerer Höhe, die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 BauNVO genutzt werden,
einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, wenn
 - a) das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nicht widerspricht,
 - b) die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist und

- c) die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 2 Satz 1 erklärt, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

² Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre.

- (2) ¹ Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. ² Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, daß kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf der Bauherr bereits vor Ablauf der Frist nach Satz 1 mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.
- (3) Spätestens mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben; [Art. 71](#) Abs. 1 Sätze 2 und 5, Abs. 3 gelten entsprechend.
- (4) ¹ Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 Buchst. c kann insbesondere deshalb erfolgen, weil die sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt sind oder weil sie beabsichtigt, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen oder eine Zurückstellung nach § 15 BauGB zu beantragen oder weil sie die Überprüfung des Vorhabens in einem Genehmigungsverfahren aus anderen Gründen für erforderlich hält. ² Darauf, daß die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. ³ Erklärt die Gemeinde, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn mit der Erklärung die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, falls der Bauherr bei der Vorlage nicht ausdrücklich bestimmt hat, daß seine Vorlage im Fall der Erklärung der Gemeinde nach Absatz 1 Buchst. c als Bauantrag zu behandeln ist.
- (5) ¹ Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Schall-, Wärme- und vorbeugenden Brandschutz erstellt sein. ² Bei
1. Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1, wenn tragende Teile über einer Tiefgarage abgefangen werden,
 2. Vorhaben nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3, ausgenommen einfache bauliche Anlagen, und Nr. 4
- müssen zusätzlich die Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 bescheinigt sein. ³ Spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus muß eine Bescheinigung über die Tauglichkeit und spätestens vor der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung eine Bescheinigung über die Benutzbarkeit der Abgasleitungen, Kamine und Lüftungsleitungen von Räumen mit Feuerstätten, soweit es sich nicht um Leitungen für Lüftungsanlagen mit Ventilatorbetrieb handelt, vom Bezirkskaminkehrermeister erstellt sein.
- (6) [Art. 63](#) Abs. 6, [Art. 67](#) Abs. 4 Sätze 1 und 2, [Art. 68](#), [72](#) Abs. 6 Sätze 1 und 3, Abs. 7, [Art. 78](#) Abs. 1 und 2, Abs. 3 Satz 1 mit der Maßgabe, daß nur die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung anzuzeigen ist, Abs. 6, [Art. 79](#) Abs. 3 und [Art. 81 bis 84](#) gelten entsprechend.

Art. 65 Verfahren bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen

- (1) ¹ Die Absicht, eine bauliche Anlage vollständig abzurechen oder zu beseitigen, ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ² Gleichzeitig mit der Anzeige benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von seiner Absicht; [Art. 71](#) Abs. 1 Sätze 2 und 5, Abs. 3 gelten entsprechend. ³ Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn binnen einer Woche den Eingang der Anzeige. ⁴ Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach dem von der Bauaufsichtsbehörde bestätigten Eingangstermin begonnen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht bereits zuvor mitgeteilt hat, daß sie den Abbruch oder die Beseitigung nicht untersagen wird; dies gilt nicht, wenn eine anderweitige behördliche Gestattung, Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich ist oder wenn die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung untersagt. ⁵ [Art. 67](#) Abs. 1, 2, 4 Sätze 1 und 2, [Art. 68](#), [72](#) Abs. 7, [Art. 78](#) Abs. 1 Satz 1, [Art. 81](#) und [83](#) gelten entsprechend; die Zuständigkeit der Regierung nach [Art. 86](#) Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt.
- (2) ¹ Außer für Sonderbauten gelten [Art. 64](#) Abs. 1 Satz 1 Buchst. c, Abs. 2 bis 4 entsprechend mit der Maßgabe, daß sich die Erklärung der Gemeinde nach [Art. 64](#) Abs. 1 Satz 1 Buchst. c auf die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach Absatz 1 richtet. ² Soll ein Gebäude abgebrochen werden, das an ein anderes Gebäude angebaut ist und dessen Abbruch deshalb oder aus anderen Gründen die Standsicherheit eines anderen Gebäudes beeinflussen kann, darf mit dem Abbruch erst begonnen werden, wenn die Standsicherheit des anderen Gebäudes im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 bescheinigt ist.
- (3) Keiner Anzeige bedürfen der Abbruch oder die Beseitigung von
1. Gebäuden mit einem umbauten Raum bis zu 500 m³,
 2. landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betriebsgebäuden mit einer Grundfläche bis zu 200 m²,
 3. Gewächshäusern,
 4. Feuerstätten,
 5. ortsfesten Behältern,
 6. Dungstätten, Fahrsilos, Schnitzelgruben und ähnlichen Anlagen,
 7. luftgetragenen Überdachungen,
 8. Regalen,
 9. Mauern und Einfriedungen,
 10. Schwimmbecken,
 11. Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, Lager- und Abstellplätzen, Zeltlagerplätzen, Campingplätzen und Lagerplätzen für Wohnwagen,
 12. Masten, Unterstützungen und Antennen,
 13. Wasserversorgungsanlagen und Brunnen,
 14. Sprungschanzen und Sprungtürmen,
 15. Landungsstegen,
 16. Fahrgastunterständen,

17. Werbeanlagen,
18. nach [Art. 86](#) Abs. 1 Satz 3 zustimmungsfreien Vorhaben,
19. baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen, deren Errichtung und Änderung genehmigungsfrei ist, soweit die Genehmigungsfreiheit nicht auf Art. 64 beruht.

Art. 66 Planungsrechtliche Genehmigung

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nach Maßgabe der Rechtsverordnung gemäß [Art. 90](#) Abs. 10 nur die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen und mit den Regelungen einer städtebaulichen Satzung sowie mit den örtlichen Bauvorschriften, wenn die Bauvorlagen von einem Entwurfsverfasser im Sinn der Rechtsverordnung nach [Art. 90](#) Abs. 10 unterschrieben sind.

Abschnitt II Bauaufsichtliches Verfahren

Art. 67 Bauantrag und Bauvorlagen

- (1) ¹ Der Antrag auf eine Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. ² Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor. ³ Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger Bauanträge verlangen.
- (2) ¹ Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. ² Es kann gestattet werden, daß einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
- (3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung, wie sich die bauliche Anlage in die Umgebung einfügt, verlangt werden, daß die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.
- (4) ¹ Der Bauherr oder ein von ihm bevollmächtigter Vertreter und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. ² Die von den Sachverständigen nach [Art. 57](#) bearbeiteten Unterlagen müssen von diesen unterschrieben sein. ³ Soweit der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dem Bauvorhaben zugestimmt hat, ist er verpflichtet, bauaufsichtliche Maßnahmen zu dulden, die aus Nebenbestimmungen der Baugenehmigung herrühren.
- (5) ¹ Treten bei dem Vorhaben mehrere Personen als Bauherren auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, daß ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. ² Art. 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 und Abs. 2 BayVwVfG finden Anwendung.

Art. 68* Bauvorlage- und Nachweisberechtigung

- (1) Bauvorlagen für die genehmigungspflichtige oder für die im Verfahren nach [Art. 64](#) zu behandelnde Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser, welcher bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein.
- (2) Bauvorlageberechtigt ist,
 1. wer auf Grund des Bayerischen Architektengesetzes die Berufsbezeichnung "Architekt" zu führen berechtigt ist oder
 2. wer in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure nach Art. 20 Abs. 2 des Bayerischen Ingenieurekammergesetzes Bau eingetragen ist.
- (3) Bauvorlageberechtigt sind ferner die Angehörigen der Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die nach dem Gesetz zum Schutze der Berufsbezeichnung „Ingenieur und Ingenieurin“ (Ingenieurgesetz) die Berufsbezeichnung Ingenieur oder Ingenieurin führen dürfen, sowie die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik und die Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs für
 1. Wohngebäude mit bis zu je drei Wohnungen, auch in der Form von Doppelhäusern, es sei denn, es handelt sich um Hausgruppen, wenn die dritte Wohnung in der ersten Ebene des Dachgeschosses liegt,
 2. eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis zu 250 m² Grundfläche und bis zu 12 m freie Stützweite,
 3. landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu zwei Vollgeschossen,
 4. Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche,
 5. Behelfsbauten und Nebengebäude,
 6. Gewächshäuser,
 7. einfache Änderungen von sonstigen Gebäuden.
- (4) Bauvorlageberechtigt ist ferner, wer
 1. unter Beschränkung auf sein Fachgebiet Bauvorlagen aufstellt, die üblicherweise von Fachkräften mit einer anderen Ausbildung als sie die in Absatz 2 genannten Personen haben, aufgestellt werden,
 2. die Befähigung zum höheren oder gehobenen bautechnischen Verwaltungsdienst besitzt, für seine Tätigkeit für seinen Dienstherrn,
 3. die Berufsbezeichnung "Ingenieur" in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens drei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit,
 4. die Berufsbezeichnung "Innenarchitekt" führen darf, für die mit der Berufsaufgabe verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,
 5. einen Studiengang der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium des Innern als gleichwertig mit einer Ausbildung nach Absatz 3 Satz 1 einschließlich der Anforderungen auf Grund der Verordnung nach [Art. 90](#) Abs. 11 anerkannt hat, erfolgreich abgeschlossen hat, für die Vorhaben nach Absatz 3 Satz 1, sofern sie in Holzbauweise errichtet werden.

- (5) ¹ Wer die Voraussetzungen der Absätze 2 bis 4 nicht erfüllt, ist bauvorlageberechtigt, wenn er in Ausübung seiner hauptberuflichen Tätigkeit in der Zeit vom 1. Oktober 1971 bis einschließlich 30. September 1974 als Entwurfsverfasser Bauvorlagen gefertigt hat oder unter seiner Verantwortung hat fertigen lassen, im Sinn des [Art. 67](#) Abs. 4 Satz 1 unterschrieben und bei der zuständigen Behörde im Freistaat Bayern eingereicht und diese Voraussetzungen innerhalb der Ausschußfrist von einem Jahr ab 1. Juli 1978 der zuständigen Behörde gegenüber nachgewiesen hat. ² Diese erteilt ihm über das Ergebnis dieser Prüfung eine Bescheinigung. ³ Zuständige Behörde ist die Regierung, in deren Bezirk der Antragsteller seinen Wohnsitz oder seine Betriebsniederlassung hat.
- (6) ¹ Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung eines Bauvorlageberechtigten nach den Absätzen 2 bis 5 aufstellen. ² Auf den Bauvorlagen ist der Name des Bauvorlageberechtigten anzugeben.
- (7) ¹ Die Bauvorlageberechtigung außer derjenigen nach Absatz 4 Nr. 1 schließt die Berechtigung zur Erstellung der Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den vorbeugenden Brand-, den Schall- und den Wärmeschutz (Nachweisberechtigung) ein, soweit nicht nachfolgend anderes bestimmt ist; die Nachweisberechtigung besteht nur im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. ² Bei Vorhaben geringer Schwierigkeit dürfen die Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile nur erstellen
1. Architekten und Bauingenieure mit mindestens drei Jahren zusammenhängender Berufserfahrung, die in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau geführten Liste eingetragen sind,
 2. staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs, wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gemäß [Art. 90](#) Abs. 11 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen,
 3. Bauvorlageberechtigte im Sinn des Absatzes 4 Nr. 5.
- ³ Bei Vorhaben mittlerer Schwierigkeit dürfen die Nachweise für den vorbeugenden Brandschutz nur erstellen Bauvorlageberechtigte nach Absatz 2 und Absatz 4 Nrn. 2 bis 4, die
1. entweder
 - a) eine mindestens zehnjährige zusammenhängende Berufserfahrung oder
 - b) die erforderlichen Kenntnisse des vorbeugenden Brandschutzes durch eine mit einem Leistungsnachweis abzuschließende Fortbildungsmaßnahme der Bayerischen Architektenkammer nachweisen und
 2. in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau geführten Liste eingetragen sind.

*[Art. 68](#) in Kraft mit Wirkung vom 1. Januar 2003

Art. 69 Behandlung des Bauantrags

- (1) ¹ Alle am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Behörden haben den Antrag ohne vermeidbare Verzögerung zu behandeln. ² Zum Bauantrag sollen die Behörden und Stellen gehört werden, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Aufgabenbereich berührt wird; Träger öffentlicher Belange, die im Verfahren zur Aufstellung einer städtebaulichen Satzung beteiligt waren, werden nur noch dann gehört, wenn und soweit sie dies in ihrer Stellungnahme ausdrücklich verlangen. ³ Die Träger öffentlicher Belange nehmen innerhalb eines Monats Stellung; äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, daß die von diesen Behörden und Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauantrag nicht berührt werden. ⁴ Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle oder ist die Genehmigung im Benehmen mit einer solchen Stelle zu erteilen, so gelten die Zustimmung oder das Einvernehmen als erteilt und das Benehmen als hergestellt, wenn die Stelle nicht innerhalb eines Monats nach Zugang des Ersuchens widerspricht; die Stelle soll dabei die Gründe für ihren Widerspruch angeben.
- (2) Die unteren Bauaufsichtsbehörden führen unverzüglich einen Anhörungstermin durch, wenn dies der Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens, insbesondere der Abstimmung zwischen den Trägern öffentlicher Belange und anderen beteiligten Stellen, dient; im Rahmen dieses Anhörungstermins ist über das Bauvorhaben grundsätzlich abschließend zu entscheiden.
- (3) Bauvorlagen, die Mängel aufweisen, soll die Bauaufsichtsbehörde unter genauer Bezeichnung der Mängel und Fehler unverzüglich zur Berichtigung zurückgeben.
- (4) ¹ Legt der Bauherr Bescheinigungen eines Sachverständigen im Sinn der Rechtsverordnungen nach [Art. 90](#) Abs. 9 oder nach Art. 78 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) vor, so gelten die bauaufsichtlichen Anforderungen für den in der jeweiligen Rechtsverordnung dem Sachverständigen zugewiesenen Bereich als eingehalten; für die Rechtswirkungen von Bescheinigungen nach [Art. 64](#) Abs. 5 Satz 2 und [Art. 73](#) Abs. 2 Sätze 2 und 3 gilt Halbsatz 1 entsprechend. ² Die Rechtswirkungen nach Satz 1 treten auch ein, wenn der Sachverständige auf Grund der Rechtsverordnung nach [Art. 90](#) Abs. 9 bescheinigt, daß die Voraussetzungen für eine Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes vorliegen. ³ Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage solcher Bescheinigungen verlangen.

Art. 70 Abweichungen

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, soweit in diesem Gesetz oder in auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist.
- (2) ¹ Von gemeindlichen Bauvorschriften nach [Art. 91](#) Abs. 1 und 2 läßt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. ² § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.
- (3) ¹ Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, von bauaufsichtlichen Anforderungen nach Absatz 1, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder nach §§ 31, 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB von Regelungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) über die

zulässige Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung schriftlich zu beantragen. ² Satz 1 gilt entsprechend für Abweichungen von Vorschriften, die nach [Art. 73](#) Abs. 1 nicht geprüft werden.

Art. 71 Beteiligung des Nachbarn

- (1) ¹ Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. ² Die Unterschrift gilt als Zustimmung. ³ Fehlt die Unterschrift des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks, kann ihn die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn von dem Bauantrag benachrichtigen und ihm eine Frist für seine Äußerung setzen. ⁴ Hat er die Unterschrift bereits schriftlich gegenüber der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde verweigert, unterbleibt die Benachrichtigung. ⁵ Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. ⁶ Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.
- (2) ¹ Der Nachbar ist Beteiligter im Sinn des Art. 13 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG. ² Art. 28 BayVwVfG findet keine Anwendung. ³ Sind an einem Baugenehmigungsverfahren mindestens zehn Nachbarn im gleichen Interesse beteiligt, ohne vertreten zu sein, so kann die Bauaufsichtsbehörde sie auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist einen Vertreter zu bestellen; Art. 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3, Abs. 2 BayVwVfG finden Anwendung. ⁴ Bei mehr als 20 Beteiligten im Sinn des Satzes 3 kann die Zustellung nach Absatz 1 Satz 6 durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; die Bekanntmachung hat den verfügenden Teil der Baugenehmigung, die Rechtsbehelfsbelehrung sowie einen Hinweis darauf zu enthalten, wo die Akten des Baugenehmigungsverfahrens eingesehen werden können. ⁵ Sie ist im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bekanntzumachen. ⁶ Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt.
- (3) ¹ Ein Erbbauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. ² Ist Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage nach Absatz 1 Satz 1 an den Verwalter; seine Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. ³ Der Eigentümer des Nachbargrundstücks nimmt auch die Rechte des Mieters oder Pächters wahr, die aus deren Eigentumsgrundrecht folgen.
- (4) ¹ Bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn an Stelle der Nachbarbeteiligung nach Absatz 1 Sätze 1 bis 5 das Vorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekanntmachen. ² Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Vorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Vorhaben ausgeschlossen. ³ Die Zustellung der Baugenehmigung nach Absatz 1 Satz 6 kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; Absatz 2 Satz 6 sowie Satz 1 gelten entsprechend. ⁴ In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist darauf hinzuweisen,
1. wo und wann Beteiligte im Sinn des Absatzes 2 Satz 1 und des Absatzes 3 nach Art. 29 BayVwVfG die Akten des Verfahrens einsehen können,
 2. wo und wann Beteiligte im Sinn des Absatzes 2 Satz 1 und des Absatzes 3 Einwendungen gegen das Vorhaben vorbringen können,
 3. welche Rechtsfolgen mit Ablauf der Frist des Satzes 2 eintreten und

4. daß die Zustellung der Baugenehmigung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Art. 72 Baugenehmigung und Baubeginn

- (1) ¹ Die Baugenehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; von einer Beschränkung der Prüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften im Genehmigungsverfahren bleiben die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. ² Schall- und Wärmeschutz werden nicht geprüft. ³ Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden
 1. bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nicht,
 2. bei allen sonstigen baulichen Anlagen mit Arbeitsstätten nur hinsichtlich des Schutzes gegen Gase, Dämpfe, Nebel, Stäube, Lärm und sonstige unzuträgliche Einwirkungen sowie der zusätzlichen Anforderungen an Rettungswegegeprüft; [Art. 68](#) Abs. 7 Satz 1 gilt entsprechend.
- (2) ¹ Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; Art. 3a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes findet keine Anwendung.² Sie ist nur insoweit zu begründen, als ohne Zustimmung des Nachbarn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen wird oder der Nachbar gegen das Bauvorhaben schriftlich Einwendungen erhoben hat; Art. 39 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG bleibt unberührt. ³ Sie ist mit einer Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen dem Antragsteller und, wenn diese dem Vorhaben nicht zugestimmt hat, der Gemeinde zuzustellen.
- (3) Wird die Baugenehmigung unter Auflagen oder Bedingungen erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden.
- (4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.
- (5) Vor Bekanntgabe der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung einschließlich des Baugrubenaushubs nicht begonnen werden.
- (6) ¹ Vor Baubeginn muß die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. ² Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird. ³ Baugenehmigung und Bauvorlagen sowie die Bescheinigungen nach [Art. 69](#) Abs. 4 müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.
- (7) Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Art. 73 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

- (1) Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde nur

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, mit den örtlichen Bauvorschriften und mit den Abstandsvorschriften der [Art. 6](#) und [7](#),
 2. die Baugestaltung ([Art. 11](#)),
 3. die Übereinstimmung mit den Vorschriften der [Art. 52](#) und [53](#),
 4. bei baulichen Anlagen für gewerbliche und industrielle Zwecke, außer bei einfachen baulichen Anlagen, die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes,
 5. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.
- (2) ¹ [Art. 64](#) Abs. 5 Sätze 1 und 3 gelten entsprechend. ² Bei Vorhaben mittlerer Schwierigkeit müssen zusätzlich die Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 bescheinigt sein. ³ Bei Vorhaben geringer Schwierigkeit kann die Bauaufsichtsbehörde gegenüber dem Bauherrn anordnen, daß der Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile durch einen Sachverständigen im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 zu bescheinigen ist, wenn dies wegen des Schwierigkeitsgrads der Konstruktion, des Baugrunds, des Grundwassers oder besonderer Werkstoffe erforderlich ist.

Art. 74 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

- (1) Hat eine Gemeinde, die nicht Genehmigungsbehörde ist, ihr nach Städtebaurecht oder nach [Art. 70](#) Abs. 2 Satz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 ersetzt werden.
- (2) Art. 112 der Gemeindeordnung (GO) findet keine Anwendung.
- (3) ¹ Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO; sie ist insoweit zu begründen. ² Entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Genehmigung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 oder 4 VwGO, haben Widerspruch und Anfechtungsklage auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.
- (4) ¹ Die Gemeinde ist vor Erlaß der Genehmigung anzuhören. ² Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.
- (5) Ist die Gemeinde zugleich Genehmigungsbehörde, gelten die Absätze 2 bis 4 entsprechend für das Widerspruchsverfahren.

Art. 75 Vorbescheid

- (1) ¹ Vor Einreichung des Bauantrags kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. ² Der Vorbescheid gilt drei Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist. ³ Die Frist kann jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.

- (2) [Art. 67](#) Abs. 1, 2 und 4, [Art. 69](#) Abs. 1, [Art. 70](#) Abs. 1 und 2, [Art. 71](#), [72](#) Abs. 1 bis 4, [Art. 74](#) und [77](#) Abs. 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des [Art. 71](#) absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

Art. 76 Teilbaugenehmigung

- (1) ¹ Ist ein Bauantrag eingereicht, so können die Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). ² Eine Teilbaugenehmigung kann auch für die Errichtung einer baulichen Anlage unter Vorbehalt der künftigen Nutzung erteilt werden, wenn und soweit die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlage nicht von deren künftiger Nutzung abhängt.
- (2) ¹ Die Teilbaugenehmigung berechtigt nur zur Ausführung des genehmigten Teils des Vorhabens. ² [Art. 72](#) und [74](#) gelten sinngemäß.

Art. 77 Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung

- (1) Sind in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung keine anderen Fristen bestimmt, so erlöschen diese Genehmigungen, wenn innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist; die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.
- (2) Die Frist nach Absatz 1 kann jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer der unteren Bauaufsichtsbehörde zugegangen ist.

Art. 78 Bauüberwachung

- (1) ¹ Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. ² Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherr die Verwendbarkeit der Bauprodukte nachzuweisen. ³ Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen oder prüfen lassen.
- (2) Legt der Bauherr Bescheinigungen eines Sachverständigen im Sinn der Rechtsverordnungen nach [Art. 90](#) Abs. 9 über die ordnungsgemäße Bauausführung vor, so gelten die bauaufsichtlichen Anforderungen für den in der jeweiligen Rechtsverordnung dem Sachverständigen zugewiesenen Bereich als eingehalten.
- (3) ¹ Der Bauherr hat die Fertigstellung des Rohbaus, soweit es sich nicht um ein Vorhaben geringer Schwierigkeit handelt, und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen mindestens jeweils zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. ² Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Kamine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind. ³ Zur Besichtigung des Rohbaus sind, soweit möglich, die Bauteile, die für die Standsicherheit, die Feuersicherheit, den Wärme- und den Schallschutz sowie für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offenzuhalten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden können. ⁴ Die abschließende Fertigstellung umfaßt auch die Fertigstellung der Wasserversorgungs- und

Abwasserbeseitigungsanlagen. ⁵ Der Bauherr hat für die Besichtigungen und die damit verbundenen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen.

- (4) ¹ Mit der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus ist die Tauglichkeit und mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung ist die Benutzbarkeit der Abgasleitungen, Kamine und der Lüftungsleitungen von Räumen mit Feuerstätten, soweit es sich nicht um Leitungen für die Lüftungsanlagen mit Ventilatorenbetrieb handelt, durch Vorlage einer Bescheinigung des Bezirkskaminkehrermeisters nachzuweisen; dies gilt nicht für Vorhaben geringer Schwierigkeit. ² Eine Bescheinigung über die Benutzbarkeit ist auch bei Änderungen von Abgasleitungen und Kaminen vor der Inbetriebnahme vorzulegen.
- (5) Die Bauaufsichtsbehörde kann über Absatz 3 hinaus verlangen, daß ihr oder einem Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden oder auf die Anzeige nach Absatz 3 verzichten.
- (6) Den mit der Überprüfung Beauftragten ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Betriebsstätte und Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

Art. 79 Fortführung der Bauarbeiten und Benutzung der baulichen Anlage

- (1) Mit dem Innenausbau und der Putzarbeit darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach [Art. 78](#) Abs. 3 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden.
- (2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß bei bestimmten Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt werden, wenn sie von ihr oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.
- (3) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in der Anzeige nach [Art. 78](#) Abs. 3 Satz 1 genannten Zeitpunkt.

Art. 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Sind Bauprodukte entgegen [Art. 24](#) mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

Art. 81 Baueinstellung

- (1) ¹ Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. ² Das gilt insbesondere, wenn
 1. die Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder nach [Art. 86](#) zustimmungspflichtigen Vorhabens entgegen den Vorschriften des [Art. 72](#) Abs. 5 bis 7 begonnen wurde,

2. das Vorhaben entgegen [Art. 79](#) Abs. 1 oder Abs. 2 oder über das nach [Art. 76](#) erlaubte vorläufige Ausmaß hinaus fortgesetzt wurde oder
 3. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen ([Art. 19](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen ([Art. 24](#) Abs. 4) gekennzeichnet sind oder
 4. bei der Ausführung eines Vorhabens von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird.
- (2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz der Anordnung der Einstellung unerlaubt fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln, überwachen und die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

Art. 82 Baubeseitigung

¹ Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. ² Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden. ³ Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß ein Bauantrag gestellt wird.

Art. 83 Betreten der Grundstücke und der baulichen Anlagen

Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes Beauftragten sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen zu betreten.*

* vgl. Bekanntmachung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 30. Januar 2006 Vf. 5-VII-05 (GVBl. S. 103):

[Art. 83](#) BayBO ist - soweit er Wohnungen betrifft - in verfassungskonformer Auslegung um die sich aus dem unmittelbar anzuwendenden Art. 13 Abs. 7 (früher Abs. 3) GG ergebenden Einschränkungen zu ergänzen.

Art. 84 Bekanntgabe von Bauvorhaben

¹ Die Bauaufsichtsbehörden und die Gemeinden dürfen Ort und Straße der Baustelle, Art und Größe des Bauvorhabens sowie Namen und Anschrift des Bauherrn und des Entwurfsverfassers nur veröffentlichen oder an Dritte zum Zweck der Veröffentlichung übermitteln, wenn der Betroffene der Veröffentlichung nicht widersprochen hat. ² Der Betroffene ist bei der Bauantragstellung auf sein Widerspruchsrecht nach Satz 1 hinzuweisen.

Art. 85 Genehmigung fliegender Bauten

- (1) ¹ Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, wiederholt an wechselnden Orten aufgestellt und zerlegt zu werden. ² Zu den fliegenden Bauten zählen auch die Fahrgeschäfte. ³ Baustelleneinrichtungen gelten nicht als fliegende Bauten.
- (2) ¹ Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie zum ersten Mal aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. ² Die Ausführungsgenehmigung

wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder der nach [Art. 90](#) Abs. 8 bestimmten Stelle jeweils um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn das der Inhaber vor Ablauf der Frist schriftlich beantragt.

³ Die Ausführungsgenehmigung kann vorschreiben, daß der fliegende Bau vor jeder Inbetriebnahme oder in bestimmten zeitlichen Abständen jeweils vor einer Inbetriebnahme von einem Sachverständigen abgenommen wird.

⁴ Ausführungsgenehmigungen anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Bayern.

(3) Keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen

1. fliegende Bauten bis zu 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,
2. Zelte bis zu einer Grundfläche von 75 m²,
3. Kinderfahrgeschäfte mit einer Geschwindigkeit von weniger als 1 m/s und weniger als 5 m Höhe,
4. Bühnen, wenn ihre Grundfläche weniger als 100 m², ihre Fußbodenhöhe weniger als 1,50 m und ihre Höhe einschließlich der Überdachungen und sonstigen Aufbauten weniger als 5 m beträgt,
5. Toilettenwagen.

(4) ¹ Für jeden genehmigungspflichtigen fliegenden Bau ist ein Prüfbuch anzulegen.

² Wird die Aufstellung oder der Gebrauch des fliegenden Baus wegen Mängeln untersagt, die eine Versagung der Ausführungsgenehmigung rechtfertigen würden, ist das Prüfbuch einzuziehen und der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle zuzuleiten. ³ In das Prüfbuch sind einzutragen

1. die Erteilung der Ausführungsgenehmigung und deren Verlängerungen unter Beifügung einer mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung der Bauvorlagen,
2. die Übertragung des fliegenden Baus an Dritte,
3. die Änderung der für die Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde oder Stelle,
4. Durchführung und Ergebnisse bauaufsichtlicher Überprüfungen und Abnahmen,
5. die Einziehung des Prüfbuchs nach Satz 2.

⁴ Umstände, die zu Eintragungen nach Nummern 2 und 3 führen, hat der Inhaber der Ausführungsgenehmigung der dafür zuletzt zuständigen Behörde oder Stelle unverzüglich anzuzeigen.

(5) ¹ Die beabsichtigte Aufstellung genehmigungspflichtiger fliegender Bauten ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche zuvor unter Vorlage des Prüfbuchs anzuzeigen, es sei denn, daß dies nach der Ausführungsgenehmigung nicht erforderlich ist. ² Genehmigungsbedürftige fliegende Bauten dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn

1. sie von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen worden sind (Gebrauchsabnahme), es sei denn, daß dies nach der

Ausführungsgenehmigung nicht erforderlich ist oder die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall darauf verzichtet, und

2. in der Ausführungsgenehmigung vorgeschriebene Abnahmen durch Sachverständige nach Absatz 2 Satz 3 vorgenommen worden sind.

- (6) ¹ Auf fliegende Bauten, die der Landesverteidigung oder dem Katastrophenschutz dienen, finden die Absätze 1 bis 5 und Art. 86 keine Anwendung. ² Sie bedürfen auch keiner Baugenehmigung.

Art. 86 Bauaufsichtliche Zustimmung

- (1) ¹ Nicht genehmigungsfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung und Bauüberwachung ([Art. 72](#) und [78](#)), wenn
1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Bezirks übertragen ist und
 2. die Baudienststelle mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

² Solche Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung der Regierung, wenn sie sonst genehmigungspflichtig wären (Zustimmungsverfahren). ³ Die Zustimmung der Regierung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. ⁴ Keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Genehmigungspflicht unterliegenden Nutzungsänderung führen.

- (2) ¹ Der Antrag auf Zustimmung ist bei der Regierung einzureichen. ² Die Regierung prüft nur
1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, mit den örtlichen Bauvorschriften und mit den Abstandsvorschriften der [Art. 6](#) und [7](#),
 2. die Übereinstimmung mit [Art. 52](#) Abs. 2 und 3 und [Art. 53](#),
 3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

³ Die Regierung entscheidet über Abweichungen von den nach Satz 2 zu prüfenden Vorschriften. ⁴ Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. ⁵ Im übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

- (3) ¹ Die Baudienststelle trägt die Verantwortung, daß die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch, die Beseitigung und die Unterhaltung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. ² Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung des [Art. 69](#) Abs. 4 und der auf Grund des [Art. 90](#) Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 9 erlassenen Rechtsverordnungen heranziehen. ³ Die Verantwortung des Unternehmers ([Art. 58](#)) bleibt unberührt.

- (4) ¹ Bauvorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes oder dem Zivilschutz dienen, sind vor Baubeginn mit

Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der Regierung zur Kenntnis zu bringen.
² Im übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

- (5) Für Bauvorhaben Dritter, die in Erfüllung einer staatlichen Baupflicht vom Land durchgeführt werden, gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.
- (6) ¹ Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der Landkreise und Gemeinden entfallen die bautechnische Prüfung und die Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde, sofern dem Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 entsprechende Voraussetzungen vorliegen.
² Absatz 1 Satz 4 und Absatz 3 gelten entsprechend.

Art. 87 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

- (1) Keiner Baugenehmigung, Zustimmung oder Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen
1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, insbesondere Wehranlagen und Dämme; ausgenommen sind Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,
 2. Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) bedürfen,
 3. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Beseitigung von Abwässern; ausgenommen sind oberirdische Anlagen mit einem umbauten Raum von mehr als 100 m³, Gebäude und Überbrückungen,
 4. nichtöffentliche Eisenbahnen, nichtöffentliche Seilbahnen und sonstige Bahnen besonderer Bauart, auf die die Vorschriften über fliegende Bauten keine Anwendung finden, im Sinn des Gesetzes über die Rechtsverhältnisse der nichtbundeseigenen Eisenbahnen und Seilbahnen in Bayern (BayESG),
 5. Werbeanlagen, soweit sie einer Zulassung nach Straßenverkehrsrecht oder nach Eisenbahnrecht bedürfen,
 6. Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Genehmigung bedürfen,
 7. Beschneiungsanlagen nach Art. 59a BayWG,
 8. Anlagen, die einer gewerberechtl. Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen,
 9. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen,
 10. Friedhöfe, die einer Genehmigung nach dem Bestattungsgesetz (BestG) bedürfen.
- (2) ¹ Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung oder Zustimmung einschließt oder die keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr.
² Diese kann Sachverständige in entsprechender Anwendung des [Art. 69](#) Abs. 4 und der auf Grund des [Art. 90](#) Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 9 erlassenen

Rechtsverordnungen heranziehen; [Art. 68](#) Abs. 7, [Art. 69](#) Abs. 4, [Art. 72](#) Abs. 1 Sätze 2 und 3 und [Art. 73](#) gelten entsprechend.

Art. 88 Grundrechtseinschränkung

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) wird durch dieses Gesetz eingeschränkt.

Siebenter Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften

Art. 89 Ordnungswidrigkeiten

- (1) ^{*} Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. bei der Errichtung und dem Betrieb einer Baustelle dem [Art. 12](#) zuwiderhandelt,
 2. als Verfügungsberechtigter die Rettungswege entgegen [Art. 15](#) Abs. 3 Satz 3 nicht freihält,
 3. Bauprodukte abweichend von den nach [Art. 19](#) Abs. 2 in der Bauregelliste A bekanntgemachten technischen Regeln oder, sofern für sie die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis oder der Nachweis der Verwendbarkeit im Einzelfall vorgeschrieben ist ([Art. 20 bis 22](#)), ohne Zulassung, Prüfzeugnis, Nachweis im Einzelfall oder abweichend von der Zulassung, vom Prüfzeugnis oder vom Nachweis im Einzelfall herstellt oder vertreibt, sofern er weiß oder schuldhaft nicht weiß, daß die Bauprodukte in bauaufsichtlich nicht zulässiger Weise verwendet werden sollen,
 4. Bauprodukte entgegen [Art. 19](#) Abs. 1 Nr. 1 ohne Ü-Zeichen verwendet,
 5. Bauarten entgegen [Art. 23](#) ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
 6. entgegen [Art. 24](#) Abs. 5 auf Bauprodukten, ihren Beipackzetteln oder ihrer Verpackung oder ihrem Lieferschein oder auf eine Anlage zum Lieferschein in unbefugter oder irreführender Weise das Ü-Zeichen anbringt,
 7. die Fertigstellung des Rohbaus oder die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt ([Art. 78](#) Abs. 3 Satz 1) oder entgegen einem Verlangen der Bauaufsichtsbehörde Beginn oder Beendigung bestimmter Bauarbeiten nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt ([Art. 78](#) Abs. 5) oder die Bauausführung abweichend von Bescheinigungen im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 und des [Art. 78](#) Abs. 2 fortsetzt oder eine bauliche Anlage vorzeitig benutzt ([Art. 79](#) Abs. 3),
 8. als Entwurfsverfasser es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den genehmigten Bauvorlagen, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als

Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln entsprechen ([Art. 57](#) Abs. 1 Satz 3),

9. als Unternehmer es unterläßt, für die Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten entsprechend den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln und den genehmigten Bauvorlagen zu sorgen oder Nachweise über die Verwendbarkeit der eingesetzten Bauprodukte und Bauarten auf der Baustelle bereitzuhalten, oder wer als Unternehmer Arbeiten ausführt oder ausführen läßt, bevor die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen an der Baustelle vorliegen ([Art. 58](#) Abs. 1),
 10. eine bauliche Anlage ohne die nach diesem Gesetz dafür erforderliche Gestattung oder abweichend davon errichtet, ändert oder in ihrer Nutzung ändert, einer mit der Genehmigung verbundenen Auflage nicht nachkommt oder den Beginn der Bauausführung und der Wiederaufnahme unterbrochener Bauarbeiten ([Art. 72](#) Abs. 7) nicht rechtzeitig mitteilt,
 11. ohne die nach diesem Gesetz dafür erforderliche Anzeige, vor Ablauf der Frist des [Art. 65](#) Abs. 1 Satz 4 oder entgegen einer Anordnung der Bauaufsichtsbehörde eine bauliche Anlage abbricht oder beseitigt,
 12. ein Gebäude im Sinn des Art. 64 Abs. 1 einschließlich seiner Nebengebäude und Nebenanlagen vor Ablauf der Frist des [Art. 64](#) Abs. 2 Satz 1 errichtet, ändert oder in seiner Nutzung ändert,
 13. eine bauliche Anlage errichtet oder ändert, bevor der dafür erforderliche Standsicherheitsnachweis und die Bescheinigungen des Bezirkskaminkehrermeisters im Sinn des [Art. 64](#) Abs. 5 und [Art. 73](#) Abs. 2 erstellt sind oder die erforderlichen Sachverständigenbescheinigungen im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 vorliegen,
 14. einer vollziehbaren Anordnung zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit nicht nachkommt,
 15. als Bauherr oder Unternehmer Bauarbeiten fortsetzt, obwohl die Bauaufsichtsbehörde deren Einstellung durch vollziehbare Anordnung angeordnet hat ([Art. 81](#) Abs. 1),
 16. als Verfügungsberechtigter fliegende Bauten entgegen [Art. 85](#) Abs. 5 Satz 1 vor der Anzeige oder entgegen [Art. 85](#) Abs. 5 Satz 2 ohne Gebrauchsabnahme oder Abnahme durch Sachverständige in Betrieb nimmt,
 17. einer auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (2) ^{**} Mit Geldbuße bis zu fünftausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder leichtfertig unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz zu erwirken oder zu verhindern.
- (3) ¹ Die Einziehung der durch die Ordnungswidrigkeit gewonnenen oder erlangten oder zu ihrer Begehung gebrauchten oder dazu bestimmten Gegenstände kann angeordnet werden. ² Es können auch Gegenstände eingezogen werden, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht.

* Absatz 1 in Kraft mit Wirkung vom 1. Januar 2002

** Absatz 2 in Kraft mit Wirkung vom 1. Januar 2002

Art. 90 Rechtsverordnungen

- (1) ¹ Zur Verwirklichung der in Art. 3 bezeichneten allgemeinen Anforderungen wird das Staatsministerium des Innern ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in den [Art. 4 bis 50](#) und [52 bis 54](#),
 2. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in [Art. 41](#), insbesondere über Feuerungsanlagen, Anlagen zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten oder Gase, Anlagen zur Verteilung von Wärme oder zur Warmwasserversorgung, Brennstoffleitungsanlagen, Räume zur Lagerung von festen Brennstoffen und über Aufstellräume für Feuerstätten, Dampfkesselanlagen oder Behälter für brennbare Flüssigkeiten oder Gase, Verbrennungsmotore oder Verdichter,
 3. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für ihre Errichtung, Änderung, Unterhaltung und Benutzung ergeben ([Art. 2](#) Abs. 4 Satz 2 und [Art. 51](#)), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
 4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen für die Errichtung, Änderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen und an die dabei zu verwendenden Bauprodukte und Bauarten in den Fällen
 - a) der Verwendung von Dämmstoffen, Verkleidungen und Oberflächenmaterialien,
 - b) der Ausbildung von Brandwänden und
 - c) der Verwendung von harter Bedachung,
 5. eine von Zeit zu Zeit zu wiederholende Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen.
- ² In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonderer sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden.
- (2) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnung
1. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen,
 2. das Anerkennungsverfahren nach [Art. 27](#) Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern.
- (3) ¹ Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Anforderungen an Anlagen und Einrichtungen durch die auf Grund des Gewerberechts und des Energiewirtschaftsgesetzes ergangenen Verordnungen entsprechend für Anlagen und Einrichtungen gelten, die nicht

gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden. ² Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³ Dabei kann sie auch vorschreiben, daß danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach Art. 86 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen.

(4) ¹ Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, zum bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen,
3. soweit erforderlich, das Verfahren im einzelnen.

² Es kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(5) Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, daß die am Bau Beteiligten ([Art. 56 bis 58](#)) zum Nachweis der ordnungsgemäßen Bauausführung Bescheinigungen, Bestätigungen oder Nachweise des Entwurfsverfassers, der Unternehmer, von Sachverständigen oder Behörden über die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen vorzulegen haben.

(6) ¹ Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, zur Vereinfachung, Erleichterung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht, soweit die bautechnische Entwicklung dies zuläßt und die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht entgegenstehen,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,
3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen.

² Es kann dafür bestimmte Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach [Art. 57](#) und [58](#) oder die Sachverständigen und sachverständigen Stellen zu erfüllen haben. ³ Dabei können insbesondere Mindestanforderungen an die Fachkenntnis sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigungen bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. ⁴ Es kann darüber hinaus auch eine besondere Anerkennung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen sowie für Prüfungen die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

(7) Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen ([Art. 27](#) Abs. 1 und 3) auf das Deutsche Institut für Bautechnik zu übertragen.

- (8) Das Staatsministerium des Innern kann durch Rechtsverordnung bestimmen, daß Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden oder durch von ihm bestimmte Stellen erteilt werden, und die Vergütung dieser Stellen regeln.
- (9) Die Staatsregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags Vorschriften für Sachverständige nach [Art. 69](#) Abs. 4 zu erlassen über
1. die Fachbereiche, in denen die Sachverständigen tätig werden,
 2. die Anforderungen an die Sachverständigen insbesondere in bezug auf deren Ausbildung, Fachkenntnisse, Berufserfahrung, persönliche Zuverlässigkeit sowie Fort- und Weiterbildung,
 3. das Anerkennungsverfahren, wobei die Befugnis zur Anerkennung auf Dritte übertragen werden kann, sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen,
 4. die Überwachung der Sachverständigen,
 5. die Festsetzung einer Altersgrenze,
 6. das Erfordernis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung,
 7. die Vergütung der Sachverständigen,
 8. die Voraussetzungen, unter welchen die Bauaufsichtsbehörde
 - a) die Vorlage von Bescheinigungen nach [Art. 69](#) Abs. 4 oder [Art. 78](#) Abs. 2 für den jeweiligen Sachbereich verlangen kann oder verlangen muß,
 - b) verlangen kann oder verlangen muß, daß der Bauherr sich die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen durch Sachverständige nach [Art. 69](#) Abs. 4 oder [Art. 78](#) Abs. 2 bescheinigen läßt,
 9. die Voraussetzungen, unter denen der Bauherr
 - a) Bescheinigungen von Sachverständigen im Sinn des [Art. 69](#) Abs. 4 oder [Art. 78](#) Abs. 2 für bestimmte Sachbereiche vorzulegen hat oder
 - b) sich die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen durch Sachverständige nach [Art. 69](#) Abs. 4 oder [Art. 78](#) Abs. 2 bescheinigen lassen muß,
- sowie
10. die Befugnis des Sachverständigen, von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß [Art. 70](#) abzuweichen.
- (10) ¹ Die Staatsregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags Vorschriften für den Entwurfsverfasser nach [Art. 66](#) zu erlassen über
1. die Anforderungen an den Entwurfsverfasser insbesondere in bezug auf dessen Ausbildung, Fachkenntnisse, Berufserfahrung, persönliche Zuverlässigkeit, Unabhängigkeit sowie Fort- und Weiterbildung,

2. das Anerkennungsverfahren, wobei die Befugnis zur Anerkennung auf Dritte übertragen werden kann, sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen,
3. die Überwachung des Entwurfsverfassers und die Maßnahmen bei Pflichtverletzungen,
4. die Festsetzung einer Altersgrenze,
5. das Erfordernis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung,
6. die Vergütung des Entwurfsverfassers,
7. die Befugnis des Entwurfsverfassers, von bauaufsichtlichen Vorschriften gemäß [Art. 70](#) abzuweichen,
8. ergänzende Regelungen für den Prüfungsumfang und das Verfahren im Rahmen des [Art. 66](#) sowie
9. die Festlegung der Bauvorhaben, die dem Verfahren nach [Art. 66](#) nicht unterfallen.

² In der Rechtsverordnung kann auch festgelegt werden, daß und unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn von §§ 12 und 30 Abs. 1 BauGB keiner Baugenehmigung bedürfen, falls die Bauvorlagen von einem Entwurfsverfasser nach [Art. 66](#) unterschrieben sind.

(11) ¹ Die Staatsregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags Vorschriften für eine Zusatzqualifikation im Sinn des [Art. 68](#) Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 zu erlassen, die bezogen auf die in [Art. 68](#) Abs. 3 genannten Vorhaben ausreichende Kenntnisse und Fertigkeiten hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz sicherstellen. ² Dabei können insbesondere geregelt werden

1. die Notwendigkeit einer staatlichen Anerkennung, die die erfolgreiche Ablegung einer Prüfung voraussetzt,
2. die Voraussetzungen, die Inhalte und das Verfahren für diese Prüfung,
3. das Verfahren sowie die Voraussetzungen der Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen,
4. Weiter- und Fortbildungserfordernisse sowie
5. die Maßnahmen bei Pflichtverletzungen.

Art. 91 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen
1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
 2. über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen,
 3. über die Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsanlagen, der Kinderspielplätze, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der Anlagen des Lärmschutzes und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, über die Größe von Kinderspielplätzen und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie über die Ablösebeträge für Kinderspielplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagen,

4. über Notwendigkeit oder Verbot und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
5. über Abstandsflächen, die aus Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung von den Abstandsflächen nach [Art. 6](#) und [7](#) abweichen.

(2) Die Gemeinden können ferner durch Satzung bestimmen, daß

1. in besonders schutzwürdigen Gebieten für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen über die Vorschrift des [Art. 63](#) Abs. 1 Satz 1 Nr. 11, Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 hinaus eine Genehmigungspflicht eingeführt wird; die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden,
2. im Gemeindegebiet oder in Teilen davon für bestehende bauliche Anlagen die Herstellung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen nach Art. 8 oder die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen nach [Art. 52](#) Abs. 4 verlangt werden kann,
3. in Gebieten, in denen es für das Straßen- oder Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und daß die Flächen nicht unterbaut werden dürfen,
4. für abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets die Herstellung von Stellplätzen und Garagen untersagt oder eingeschränkt ist, wenn und soweit Gründe des Verkehrs, des Städtebaus oder Festsetzungen eines Bebauungsplans es erfordern; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Wohnnutzungen, soweit sie die nach [Art. 52](#) erforderliche Zahl nicht überschreiten. Es muß sichergestellt sein, daß zusätzliche Parkeinrichtungen für die allgemeine Benutzung oder Gemeinschaftsanlagen in ausreichender Zahl und Größe zur Verfügung stehen, die entweder in zumutbarer Entfernung von den Baugrundstücken oder am Rand der von der Satzung erfaßten Gebietsteile oder in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel liegen, die durch eigene Verkehrswege oder Verkehrseinrichtungen mit diesen Gebietsteilen verbunden sind,
5. in Gebieten, in denen das aus Gründen der [Art. 14 bis 16](#) erforderlich ist, bestimmte Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinn dieser Bestimmungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffen sind,
6. in der Gemeinde oder für Teile des Gemeindegebiets und für bestimmte Arten von Bauvorhaben Abstellplätze für Fahrräder hergestellt und bereitgehalten werden müssen; sie kann dabei auch die erforderliche Größe, die Lage und die Ausstattung dieser Abstellplätze festlegen.

(3) ¹ Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. ² In diesen Fällen sind, soweit das Baugesetzbuch

kein abweichendes Verfahren regelt, die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 30 , 31 , 33 , 36 und 214 bis 215a BauGB entsprechend anzuwenden.

- (4) ¹ Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können in der Satzung auch zeichnerisch gestellt werden. ² Die zeichnerischen Darstellungen können auch dadurch bekanntgemacht werden, daß sie bei der erlassenden Behörde zur Einsicht ausgelegt werden. ³ Hierauf ist in der Satzung hinzuweisen.

Art. 92 Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch und anderen Bundesgesetzen

¹ Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die zuständigen Behörden zur Durchführung

1. des Baugesetzbuchs,
2. des § 6b Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes,
3. des Bauproduktengesetzes,

in den jeweils geltenden Fassungen zu bestimmen, soweit nicht durch Bundesrecht oder Landesgesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. ² Die Zuständigkeit zur Durchführung des Bauproduktengesetzes kann auch auf das Deutsche Institut für Bautechnik übertragen werden.

Achter Teil Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch

Art. 93* Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude

Die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden.

* Art. 93 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2008 außer Kraft

Neunter Teil Übergangs- und Schlussvorschriften

Art. 94 Aufhebung bestehender Vorschriften

(1) bis (3) (*gegenstandslos*)

- (4) ¹ Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und über Grenz- und Gebäudeabstände in einem Bebauungsplan, der vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nach den verfahrensrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellt wurde, gelten als örtliche Bauvorschriften im Sinn des [Art. 91](#) Abs. 3 . ² Auf sie ist [Art. 91](#) Abs. 3 Satz 2 anzuwenden.

Art. 95 Inkrafttreten^{*)}

¹ Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1962 in Kraft. ² Die Vorschriften über die Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen und von örtlichen Bauvorschriften treten jedoch bereits am 1. August 1962 in Kraft.

* Diese Vorschrift betrifft das Inkrafttreten des Gesetzes in der ursprünglichen Fassung vom 1. August 1962 (GVBl S. 179, ber. S. 250). Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der späteren Änderungen ergibt sich aus den jeweiligen Änderungsgesetzen