

Informationen für Gemeinden zur aktuellen Bayerischen Bauordnung

BayBO:

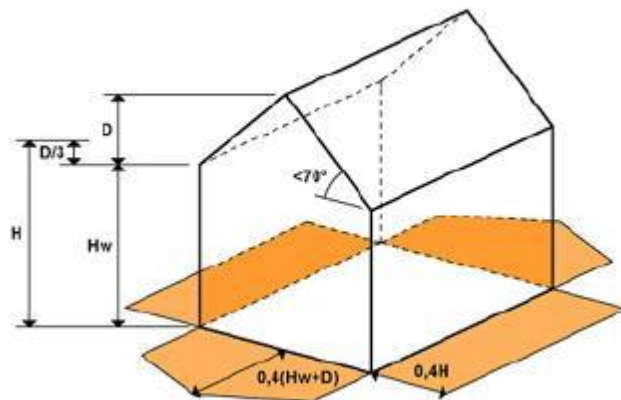
Seit dem 01.02.2021 gibt es einige Änderungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend zusammengefasst:

Abstandsflächenrecht, Art. 6

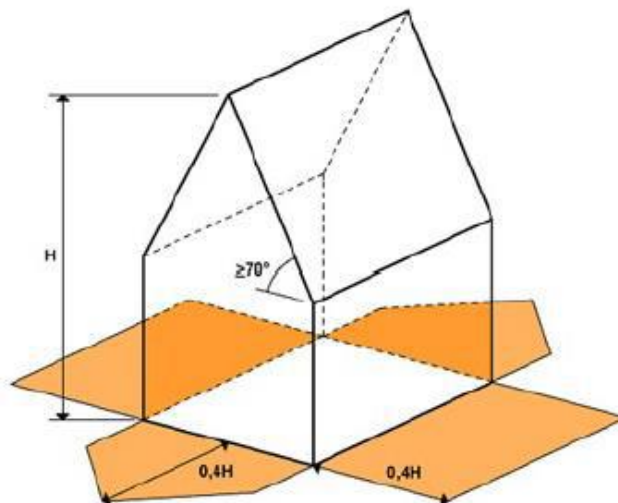
Das Abstandsflächenrecht wird vereinfacht. Unter anderen wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 40 Prozent der Wandhöhe ($0,4 H$) reduziert. Bisher entsprach die Tiefe der vollen Wandhöhe. In Industrie- und Gewerbegebieten wird die Tiefe von 25 % auf 20 % der Wandhöhe verkürzt. Die Mindesttiefe bleibt weiterhin bei 3 Metern. Das 16m Privileg aus Art. 6 Abs. 6 BayBO alte Fassung entfällt. Neu ist außerdem die Berechnung der Abstandsflächen. Die Giebelwand wird nun als normale Wand betrachtet, mit der Folge, dass auch die Giebelflächen mit umgelegt werden. Die Form der Abstandsflächen muss also nicht mehr rechteckig sein.

Beispiele:

Dach $\leq 70^\circ$



Dach $> 70^\circ$



Tonnendach

$$H = H_1 + H_2 + H_3/3 = H_1 + 0,5613 R$$

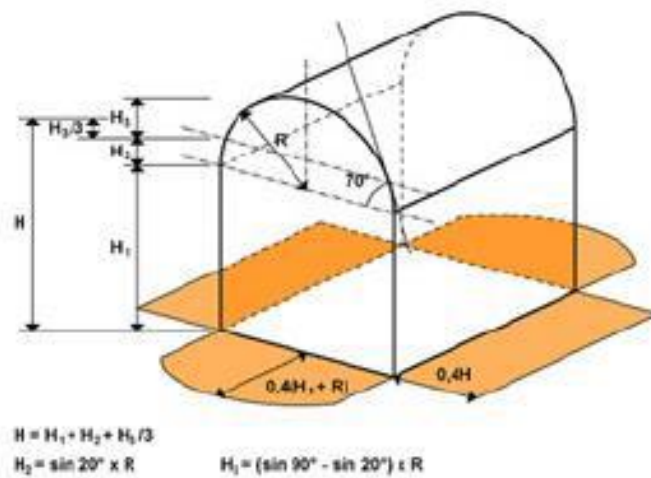
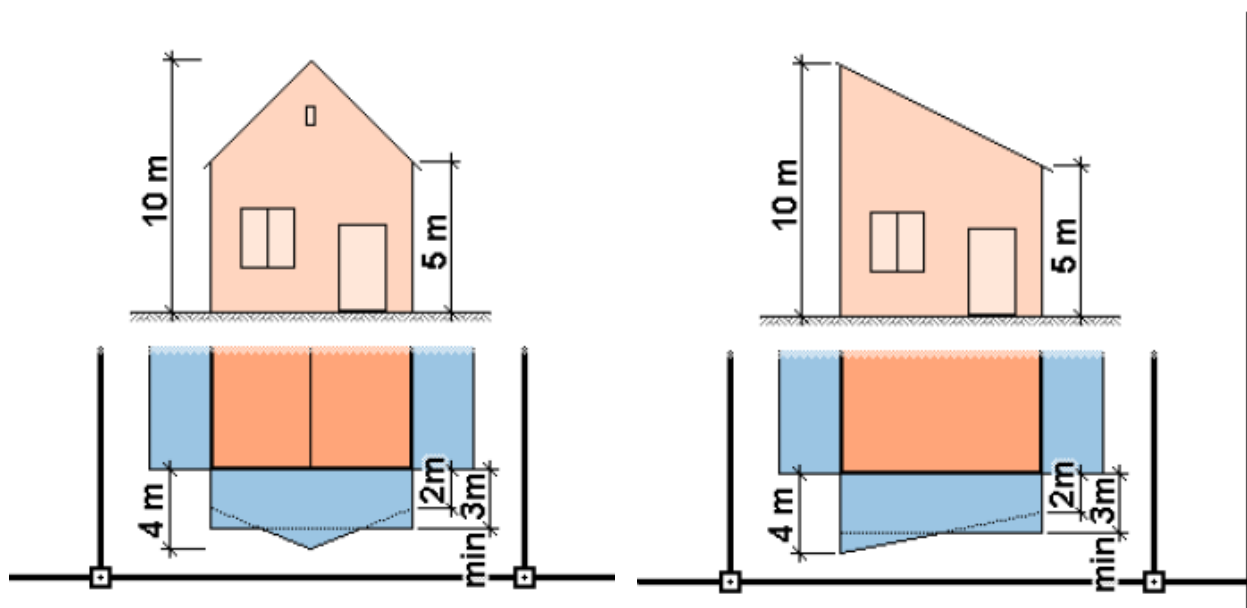


Abbildung mit Mindestabstand von 3m:



Art. 6 Abs. 9 BayBO alte Fassung wird ersetzt durch Art. 6 Abs. 7 BayBO neue Fassung.

Weiterhin steht der Gemeinde das Instrument zur Verfügung, durch städtebauliche Satzung (Bebauungsplan) oder durch eine Satzung nach Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zuzulassen/vorzuschreiben (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Hierbei ist darauf zu achten, dass nur das Maß der Tiefe verändert werden darf, jedoch nicht das Berechnungsmodell der Abstandsflächen an sich.

Spielplatzrecht, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3

Die Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz nachzuweisen, bleibt bestehen. Der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 ermächtigt die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Hierzu verweist der neue Art. 7 Abs. 3 auf das Stellplatzrecht. Demnach bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablöse. So erhalten die Gemeinden, verbunden mit der neuen Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, ein effizientes Instrumentarium, das es ihnen ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben.

Die Spielplatzablöse ist eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion. Deshalb regelt Art. 7 Abs. 3 Satz 3 die Verwendung der mit der Ablöse erzielten Einnahmen und gibt den Gemeinden umfangreiche Möglichkeiten, das Geld im Bereich von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen umfassend zu verwenden.

Aufzüge, Art. 37

Die Pflicht zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs entfällt für die Fälle, in denen durch Aufstockung oder Ausbau weiterer Wohnraum geschaffen wird, wenn der Einbau nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden könnte.

Bestandsschutz bei Umwandlung in Wohnraum, Art. 46 Abs. 5

Die Ausnahmeregelung des neuen Art. 46 Abs. 5 stärkt den Bestandsschutz von Gebäuden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgewandelt werden. In diesen Fällen wird durch die Nutzungsänderung der Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Bauteile hinsichtlich der Anforderungen der Artikel 6 (Abstandsflächen), 25 (Tragende Wände, Stützen), 26 (Außenwände), 28 (Brandwände), 29 (Decken) und 30 (Dächer) nicht aufgehoben; sie genießen vielmehr weiterhin Bestandsschutz, auch wenn sie aktuellen Anforderungen nicht entsprechen. Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

Verfahrensfreie Vorhaben, Art. 57 Abs. 1

Der neugefasste Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a) aa) nimmt Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich mit einer freien Höhe bis zu 15 m von der Verfahrenspflicht aus. Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne und im nicht überplanten Innenbereich bleibt die maßgebliche Höhe von bis zu 10 m der von der Verfahrensfreiheit erfassten Antennen und Antennen tragenden Masten unverändert.

Neu gefasst wird auch Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 a), wonach künftig Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m²– bislang 30 m² – verkehrsfrei sind. Gerade im städtischen Raum finden zunehmend Lastenfahräder Verwendung, die aufgrund ihrer Größe einen erhöhten Platzbedarf haben.

Der neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) nimmt Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis zu 1 m von der Verkehrspflicht aus.

Genehmigungsfreistellung, Art. 58

Art. 58 BayBO wurde dahingehend erweitert, dass auch die Änderungen und Nutzungsänderungen von (bestehenden) Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben innerhalb im Zusammenhang erbaute Ortsteile nun im Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgen.

So wird sichergestellt, dass das Schaffen von Wohnraum in Dachgeschossen dort, wo es aus gemeindlicher Sicht unproblematisch möglich ist, zügig ohne weitere Verfahren erfolgen kann. In allen anderen Fällen wird die Gemeinde dann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen, Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5.

Rücknahme des Bauantrags, Art. 65 Abs. 2

Ist ein Bauantrag unvollständig oder beinhaltet er erhebliche Mängel, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Unterlagen innerhalb einer angemessenen Frist nach. Werden die Unterlagen nicht innerhalb dieser Frist nachgeliefert, gilt der Bauantrag als zurückgenommen. Der bisherige Automatismus der Rücknahme gilt nach der aktuellen Regelung nur, wenn die Bauaufsichtsbehörde auf die Rücknahmefolge hingewiesen hat. Dies wird allerdings vom Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab bisher schon so gehandhabt.

Nachbarbeteiligung, Art 66

Die Unterschrift des/der Nachbarn gilt weiterhin als Zustimmung zu dem Bauvorhaben und ist weiterhin einzuholen. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 stellt in Verbindung mit Art. 3a Abs. 2 Satz 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) sicher, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 ordnet deshalb an, dass im Bauantrag anzugeben ist, ob die Nachbarn zugestimmt haben. Ist das der Fall, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Ist das aber nicht der Fall, bleibt es beim Zustellungserfordernis, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 (= Satz 6 a.F.). Vollständig und brauchbar im Sinn von Art. 51 Abs. 1 Satz 2 ist nur ein Bauantrag, für den die erforderliche Nachbarbeteiligung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden ist.

Genehmigungsfiktion, Art. 68 Abs. 2

Diese Regelung gilt für Bauanträge, die ab dem 01.05.2021 eingereicht werden.

Für Vorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO (also keine Sonderbauten) geführt werden und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken (mehr als der Hälfte der Hauptnutzfläche muss Wohnnutzung sein) zum Ziel haben, gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von 3 Monaten entscheidet. Die 3-Monats-Frist beginnt 3 Wochen nach Zugang der gemeindlichen Stellungnahme (§ 9 Nr. 2 Digitale Bauantragsverordnung - DBauV) bzw. 3 Wochen nach Zugang der geforderten vollständigen Unterlagen. Die 3-Monats-Frist kann einmal verlängert werden.

Eine Fristverlängerung kann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat und die untere Bauaufsichtsbehörde über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden hat. Gerade hier dient die Fristverlängerung der Beschleunigung: Dem Antragsteller ist durch eine Genehmigung, die ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen ersetzt, im Regelfall mehr gedient, als wenn er gegen eine ablehnende Entscheidung den Rechtsweg beschreiten muss.

Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht und hat sie die Frist zur Entscheidung auch nicht verlängert, gilt der Bauantrag mit Ablauf der Dreimonatsfrist als genehmigt, Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG.

Ist die Fiktion eingetreten, ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen. Die Bescheinigung muss den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergeben und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten.

In allen Fällen, in denen eine Genehmigung im Weg der Genehmigungsfiktion als erteilt gilt, hat die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung alle Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung.

Örtliche Bauvorschriften, Art. 81

Art. 81 Abs. 1 wird in folgenden Punkten geändert:

Ortsgestaltungssatzung, Nr. 1:

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen wird inhaltlich erweitert: Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können die Gemeinden nun auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

Spielplatzsatzung, Nr. 3:

Künftig kann die Gemeinde nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung regeln, sondern auch die Art der Erfüllung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und

Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablöse. Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Stellplatzsatzung, Nr. 4:

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsätzen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur“ ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Nr. 5:

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindern zu können.

Abstandsflächensatzung, Nr. 6:

Der Erlass von Satzungen auf Grundlage von Art. 81– auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 – ist gemeindliche Aufgabe im eigenen Wirkungskreis. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alternativ, dass die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient. Bei Vorliegen einer der drei Tatbestandsalternativen kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für das ganze Gemeindegebiet oder Teile dieses Gebiets durch Satzung angeordnet werden. Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen in ihrem Ermessen. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde die Situation in diesen Ortsteilen berücksichtigen müssen. Ebenso wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, dass für bestimmte Baugebiete (Gewerbe-, Industrie- Kern- und festgesetzte urbane Gebiete) schon immer verkürzte Abstandsflächentiefen gegolten haben. Die bisher in Art 6 Abs. 6 geregelte Sonderregelung (sog. 16 m-Privileg) ist dem Grunde nach eine Regelung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, das durch gemeindliche Satzung angeordnet werden kann. Sinn des durch die Novelle entfallenen 16 m-Privilegs war, das ein verdichtetes Bauen zumindest auf zwei Seiten eines Gebäudes ermöglicht werden sollte (vgl. LT Drs. 9/7854 S. 30). Deshalb wird beim Erlass einer entsprechenden Satzungsregelung in diesem Sinn insbesondere auch die Frage zu beantworten sein, warum sich die Gemeinde nicht gleich die gesetzliche Regelung des neuen Art. 6 Abs. 4 zu Nutze macht.