

Bauordnungsrecht

Informationssystem der Bauministerkonferenz
www.is-argebau.de



ID 020139

Bauordnungsrecht – Einführung

- Zielsetzung: Gefahrenabwehr
- Rechtsgrundlagen: Landesbauordnungen (LBO/MBO) sowie weitere baulichen und technische Vorschriften
- Regelung der baulichen Ausführungen des Bauvorhabens → objektbezogenes Recht
- Wie gebaut werden muss, wird durch die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung sowie ggf. spezieller Sonderbauvorschriften (z.B. Industriebaurichtlinie) und weiterer gesetzlicher Vorschriften (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz) festgelegt



© crevis - Fotolia.com

Quelle: Skriptum für das Seminar „Baurecht“ (WS 2008-2009) der HTWG Konstanz; Dipl.-Ing. Axel Mothes

ID 020140

Bauordnungsrecht – Gebäudeanforderungen

Gebäude müssen...

- auf einem **erschlossenen Grundstück** errichtet werden,
- bestimmte **Abstände** zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden einhalten,
- standsicher sein,
- aus **zugelassenen Baustoffen** errichtet werden,
- **gesunde Lebensbedingungen** und **im Brandfall größtmögliche Sicherheit** bieten.

ID 020141

§ 2 „Begriffe“ (MBO) – Abs. 3 „Gebäudeklassen“

	1	2	3	4	5
Gebäudeklasse	1	2	3	4	5
Bauform (Nutzung)	freistehende Gebäude und alle land- und forstwirtschaftlichen Gebäude	angebaute Gebäude	freistehende und angebaute Gebäude	freistehende und angebaute Gebäude	freistehende und angebaute Gebäude
Höhe¹	≤ 7 Meter ¹	≤ 7 Meter ¹	≤ 7 Meter ¹	≤ 13 Meter ¹	unbegrenzt
Nutzungseinheiten (max. Anzahl)	2	2	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
Nutzungseinheiten² (max. Größe)	insgesamt nicht mehr als 400 m ²	insgesamt nicht mehr als 400 m ²	unbegrenzt	jeweils nicht mehr als 400 m ²	unbegrenzt
→ gewerbliche/industrielle bauliche Anlagen sind i.d.R. der Gebäudeklasse 3 oder 5 zuzuordnen!					

Quelle: „Die Bayerische Bauordnung 2008 – Brandschutztechnische Inhalte im Überblick“, Versicherungskammer Bayern

ID 020059

§ 2 „Begriffe“ (MBO) – Abs. 4 „Sonderbauten“

= **Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung**, u.a.:

1. Hochhäuser (Gebäudehöhe > 22 m)
2. bauliche Anlagen > 30 m Höhe
3. Gebäude > 1.600 m² Grundfläche (keine Wohngebäude)
4. Verkaufsstätten > 800 m² Grundfläche
5. Bürogebäude > 400 m² Grundfläche
6. Gebäude (Nutzung > 100 Personen)
7. Versammlungsstätten
15. Fliegende Bauten (soweit genehmigungsbedürftig)
17. Bauliche Anlagen (Umgang/Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr)
18. Regallager (> 7,5 m Oberkante Lagergut)

ID 020142

§ 51 „Sonderbauten“ (MBO)

An Sonderbauten können im Einzelfall **besondere Anforderungen – aber auch Erleichterungen** – gestellt werden; z.B.

4. Anlage von Zu- und Abfahrten
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen
8. Löschwasserrückhaltung
9. Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenträumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen
10. Beleuchtung und Energieversorgung
11. Lüftung und Rauchableitung
14. Aufbewahrung/Entsorgung von Abwasser und fester Abfallstoffe
19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts
22. Betrieb und Nutzung (einschließlich Bestellung/Qualifikation eines Brandschutzbeauftragten)

ID 020081

§ 3 „Allgemeine Anforderungen“ (MBO)

- (3) Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als **Technische Baubestimmungen** eingeführten technischen Regeln (z.B. DIN-Normen, Sonderbauordnungen etc.) sind zu beachten.

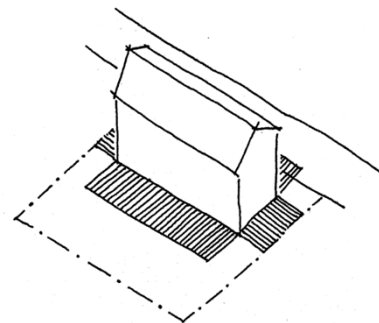
Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 („... öffentliche Sicherheit und Ordnung ... nicht gefährdet ...“) erfüllt werden.

→ „Ersatzmaßnahmen bei bauordnungsrechtlichen Abweichungen“

ID 020547

§ 6 „Abstandsflächen, Abstände“ (MBO)

- Freihaltung von **Abstandsflächen** zwischen (oberirdischen) Gebäuden (und ggf. vergleichbarer Anlagen, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen)
- Tiefe der Abstandsflächen:
0,4 H bzw. in Gewerbe- und Industriegebieten
0,2 H (stets jedoch mindestens 3 m).
Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.



Bildquelle: Skriptum für das Seminar „Baurecht“ (WS 2008-2009) der HTWG Konstanz; Dipl.-Ing. Axel Mothes

ID 020066



§ 11 „Baustelle“ (MBO)

- (1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und **Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen**
- (2) Bei Bauarbeiten, durch die **unbeteiligte Personen gefährdet** werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit **→ Verkehrsicherungspflicht !!!** mit Vorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

ID 020150



§ 14 „Brandschutz“ (MBO)

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Schutzziele:

- Vorbeugung einer Brandentstehung
- Vorbeugung einer Brandausbreitung (Feuer und Rauch)
- Möglichkeit der Rettung von Menschen und Tieren
- Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten

ID 020060

§ 16 „Verkehrssicherheit“ (MBO)

- (1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen **verkehrssicher** sein.
- (2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

⇒ **Verkehrssicherungspflicht !!!**

ID 020152

Bauordnungsrechtlicher „Bestandsschutz“ (1)

- Vorliegen einer schutzwürdigen legalen Eigentumsausübung
- Bestand wurde zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt bzw. Bestand wäre zumindest genehmigungsfähig gewesen
- bestehende bauliche Anlagen sind stets nach dem zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung geltenden Baurechtsbestimmungen zu beurteilen
- Prüfung, ob Legalität des Bestandes irgendwann vorlag
- Anpassung der Bauwerke an die geltenden Bestimmungen, wenn
 - wegen der Sicherheit oder Gesundheit („Gefahr für Sicherheit oder Gesundheit“) erforderlich oder
 - sie wesentlich geändert wurden

Quelle: Lehrbrief BS 302 „Bauen im Bestand“ zum berufsbegleitenden Master-Studiengang „Baulicher Brandschutz und Sicherheitstechnik“ der Technischen Universität Kaiserslautern

ID 020294

Bauordnungsrechtlicher Bestandsschutz (2)

Eine wesentliche Frage ist, ab welchem Umfang von baulichen Maßnahmen im Bestand ein neuer Bauantrag gestellt werden muss. Denn spätestens dann ist davon auszugehen, dass sich der Eigentümer auf den (aktiven) Bestandsschutz berufen möchte. Hierbei sind verschiedene Maßnahmen zu unterscheiden:

• Instandhaltung

• Erweiterung

• Instandsetzung

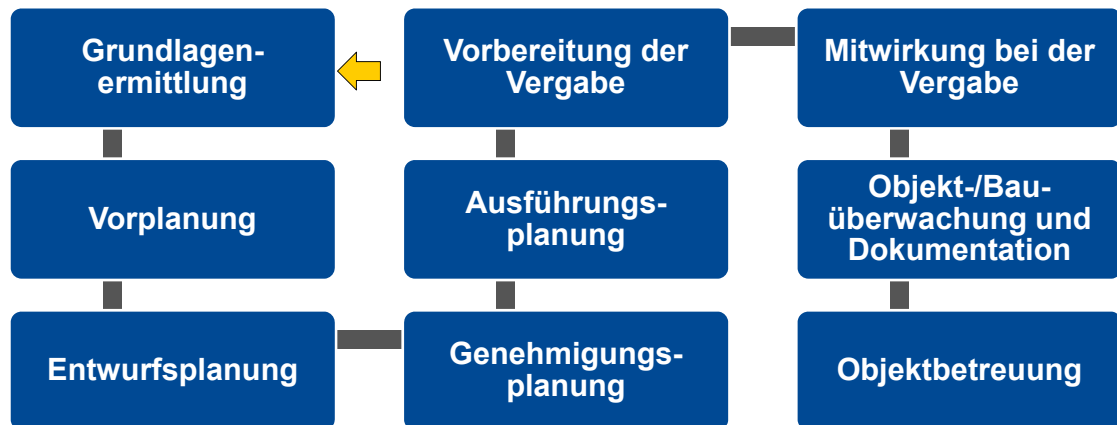
• Nutzungsänderung

• Ertüchtigung

Quelle: Lehrbrief BS 302 „Bauen im Bestand“ zum berufsbegleitenden Master-Studiengang „Baulicher Brandschutz und Sicherheitstechnik“ der Technischen Universität Kaiserslautern

Leistungsphasen der Gebäudeplanung

Leistungsphasen der Gebäudeplanung (HOAI)



Problem

Vergabe lediglich einzelner Leistungsphasen!

- Planung eines genehmigungsfähigen Gebäudes !!!
- ob dieses Gebäude allerdings den Bedürfnissen des Unternehmens entspricht und ob darin grundsätzlich Arbeitsstätten betrieben werden dürfen, ist nicht gewährleistet !!!