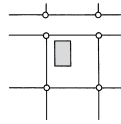
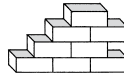
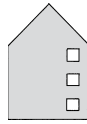


Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Anwendungsbereich

(1) ¹Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. ²Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.



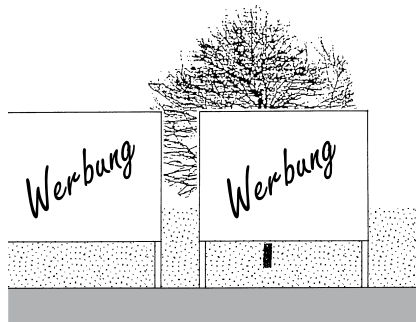
Zu Art. 1 (1)
Bauliche Anlagen, Bauprodukte, Grundstücke

- (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) ¹Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ²Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. ³Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

Zu Art. 2
Die neue Legaldefinition des gesetzlichen (Ober-) Begriffs „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen. Bisher bediente sich die BayBO an mehreren Stellen der Wendung „*bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen*“.



Zu Art. 2 (1)
Werbeanlagen

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Anwendungsbereich

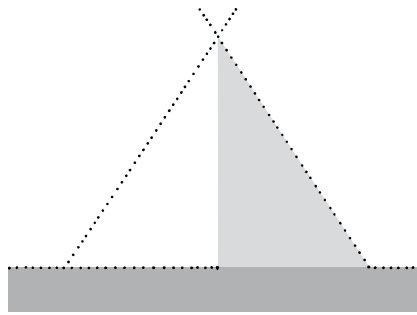
(1) ¹Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. ²Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

- (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) ¹Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ²Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. ³Als 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,



Zu Art. 2 (1)
Campingplätze

4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

(3) ¹Gebäude 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.
²Alle anderen Gebäude sind Gebäude mittlerer Höhe.

Zu Art. 2 Abs. 3

Abs. 3 enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen richten sich nun nach einer Kombination der Gebäudehöhe mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte – die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegesystem verfügen, wie z.B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden – stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartimentbauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar.

Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Abs. 4.

1. Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Campingplätze und Wochenendplätze,

4. Freizeit- und Vergnügungsparks,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

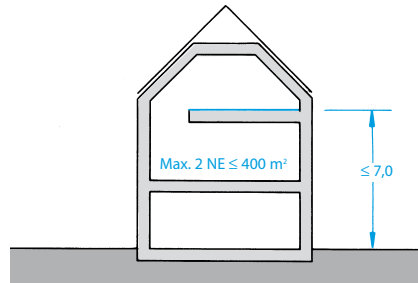
⁴ Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 2 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

(3) ¹Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Zu Art. 2 Abs. 3 Nr. 1

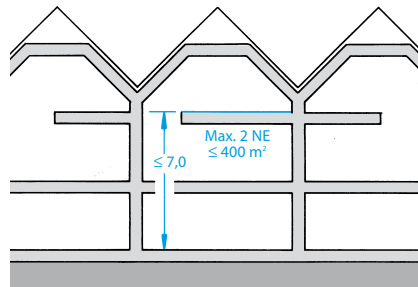
Die Gebäudeklasse 1 umfasst vor allem die frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bereits bisher Sonderregelungen in der BayBO – wie in den meisten Landesbauordnungen – enthalten sind. Die Gebäudeklasse 1 ist nicht auf Wohnnutzungen beschränkt, auch landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind hier eingeordnet.



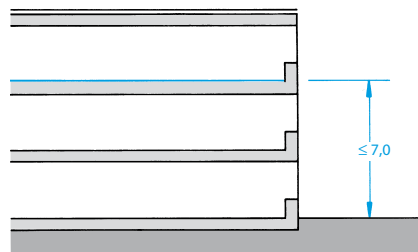
Zu Art. 2 (3)
Gebäudeklasse 1

Zu Art. 2 Abs. 3 Nr. 2

Die gleichen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die Gebäudeklasse 2 eingestuft, wenn sie nicht frei stehend sind.



Zu Art. 2 (3)
Gebäudeklasse 2



Zu Art. 2 (3)
Gebäudeklasse 3

1. Gebäudeklasse 1:

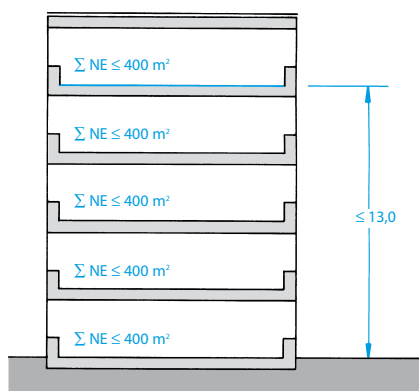
- a) frei stehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
- b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:

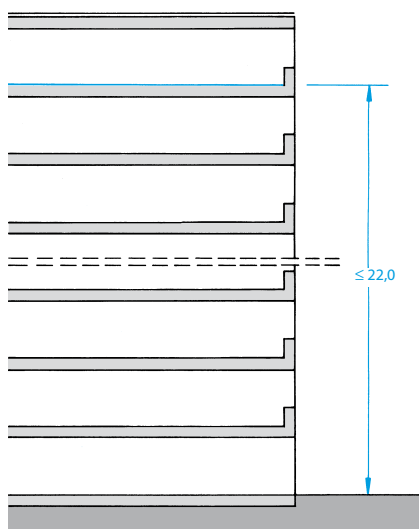
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,



Zu Art. 2 (3)
Gebäudeklasse 4

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²,



Zu Art. 2 (3)
Gebäudeklasse 5

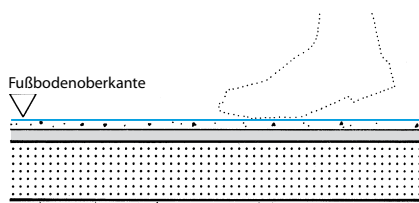
5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

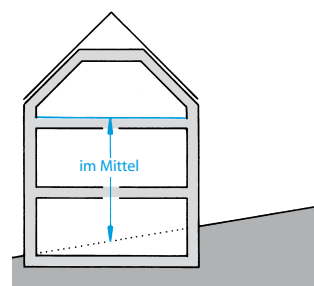
Zu Art. 2 Abs. 3 Sätze 2 und 3

Während bisher die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe auf die höchste Stelle des Fußbodens des höchstgelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, abstellte, wird nun auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (anstelle des ungünstigsten Punkts) abgehoben. So werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Art. 5) und an die Rettungswege (Art. 31 ff.) bleiben davon unberührt.

Für die Flächenberechnung nach Satz 1 werden Flächen in Kellergeschossen ausgenommen. Die Höhenbetrachtung stellt nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.



Zu Art. 2 (3)
Fußbodenoberkante



Zu Art. 2 (3)
Geländeoberfläche im Mittel

² Höhe im Sinn des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. ³Bei der Berechnung der Flächen nach Satz 1 bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.

(4) ¹Vorhaben 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.

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

Zu Art. 2 Abs. 4

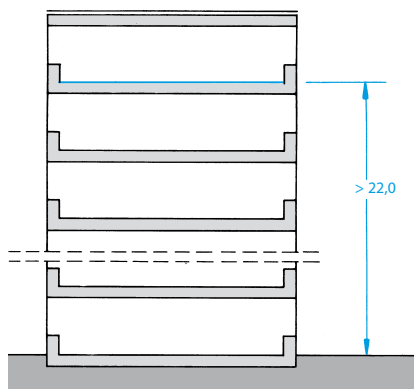
Der Sonderbautenbegriff hat verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten weder der Genehmigungsfreistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 zu behandeln, bei dem auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, nach näherer Maßgabe des Art. 54 Abs. 3 besondere Anforderungen zu stellen oder über die Abweichungsregelung des Art. 63 Abs. 1 (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen. Ferner ist der Sonderbautenbegriff – in einem gewissen Umfang – Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

In den Katalog der Sonderbauten sind Anlagen aufgenommen worden, bei denen aufgrund ihrer Größe, ihrer Anzahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen, ein besonderes Gefahrenpotenzial erwartet werden muss. Daher wird mit der einleitenden Wendung „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Zuordnung als Sonderbau ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von (nur) einem der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen.

Der Sonderbautenkatalog ist grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
2. Hochhäuser,



Zu Art. 2 (4)
Hochhaus

[siehe jetzt Nr. 2]

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),

3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),

2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,

4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
- Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 3**
Nr. 3 erstreckt sich nur auf Gebäude, da die Sonderbautenschwelle von 1600 m² Grundfläche an die Systematik der Brandabschnittsbildung und der Rettungswege anknüpft, die naturgemäß nur bei Gebäuden bedeutsam sein kann. Ferner sind Garagen ausgenommen, da die an diese zu stellenden Anforderungen gesondert (in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen [GaV] vom 30. November 1993 [GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I, zuletzt geändert durch § 5 Nr. 4 der Verordnung vom 3. August 2001 [GVBl. S. 593], hinsichtlich der bautechnischen Nachweise in Art. 62 Abs. 2 Satz 3 sowie Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nr. 3 geregelt sind.
3. Gebäude mit mehr als 1600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche,
- Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 4**
Nr. 4 senkt aus Gründen des Brandschutzes (Personenrettung) die Sonderbautenschwelle auf 800 m² ab, erfasst aber nicht – die nach den übrigen Tatbeständen einzuordnenden – Messe- und Ausstellungsbauten. Damit bleiben Verkaufsstätten in der Größenordnung der gängigen Nachbarschaftsläden außerhalb des Kreises der Sonderbauten, während etwa (größere) Supermärkte – sachgerecht – als Sonderbauten eingestuft werden.
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
- Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 5**
Nr. 5 erfasst neu Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² umfassen. Die Abgrenzung knüpft an die Maßgrößen der für die Zuordnung zu den Gebäudeklassen maßgeblichen Nutzungseinheiten an (vgl. Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 Buchst. a, 2 und 4) und trägt den mit der darüber hinausgehenden Größe der Nutzungseinheit verbundenen Brandrisiken Rechnung.
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
- Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 6**
Nr. 6 trägt dem Grundsatz Rechnung, dass bei für den Aufenthalt von mehr als 100 Personen bestimmten Räumen besondere Vorkehrungen für die Personenrettung (Rettungswege) erforderlich sein können.
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
6. Versammlungsstätten, einschließlich Kirchen, für mehr als 100 Personen,
- Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 7**
Nr. 7 stuft Versammlungsstätten ab einer bestimmten Größe als Sonderbauten ein. Die nicht mehr ausdrücklich erwähnten Kirchen unterliegen zwar wie bisher nicht der Versammlungsstättenverordnung, sie sind jedoch Versammlungsstätten. Gemäß Nr. 6 sind Kirchen Sonderbauten, wenn sie für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind.
7. Versammlungsstätten