

Die LBO 2010 im Überblick

- tritt am 01.03.2010 in Kraft
- Ziele
- Änderungen



Ziele

- „Hauptziel der Novellierung sind verfahrensmäßige Erleichterungen beim Bauherrn sowie, damit verbunden, billigeres Bauen. Hierzu werden unnötige Standards im Gesetz abgebaut und Verfahren durch Straffung und Fristverkürzungen beschleunigt. Mit dem maßvollen Abbau staatlicher Kontrolle geht eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn hinsichtlich der Rechtmäßigkeit seines Bauvorhabens einher.“
 - Zitat aus der Begründung zum Gesetzesentwurf



Ziele

- „Durch verschiedene im Gesetzentwurf vorgesehene Maßnahmen zum Standardabbau sowie verfahrensmäßige Änderungen wird sich das Bauen verbilligen. Dies gilt insbesondere für die Einführung des vereinfachten Verfahrens. Auf Grund des stark eingeschränkten Prüfungsumfangs wird sich die Verfahrensdauer deutlich verkürzen, was dem privaten wie auch dem unternehmerisch tätigen Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglicht und seine Belastung durch Baugenehmigungsgebühren deutlich verringern dürfte.“
 - Zitat aus der Begründung zum Gesetzesentwurf



[Tragende Änderungen]

- Vereinfachung des Abstandsflächenrechts
- Einführung von fünf Gebäudeklassen
- Übernahme des Brandschutzkonzeptes der Musterbauordnung
- Wegfall der Bauleiterbestellung
- Entschlackung der Regelungen für Aufenthaltsräume, Wohnungen etc.
- das neue vereinfachte Genehmigungsverfahren
- Verkürzung der Fristen im Baugenehmigungsverfahren
- das Ersetzen des rechtswidrig versagten Einvernehmens



[Tragende Änderungen]

- die fakultative Nachbarbeteiligung mit materieller Präklusion
- Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben (Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO)
 - z. B. Einführung der Genehmigungspflicht für Solaranlagen



[Abstandsflächen]

- Reduzierung / Deregulierung der Abstandsflächentiefen in § 5 Abs. 7 generell auf den (ehemals) nachbarschützenden Teil, d.h.:
 - allgemein: 0,4
 - in MK, MD, WB: 0,2
 - im GE, GI, SO: 0,125
- daher Wegfall von § 5 Abs. 8 („Schmalseitenprivileg“)



[Abstandsflächen]

- Abstandsflächenberechnung bei **Dachflächen**
(§ 5 Abs. 5 Nr. 1):
 - inhaltlich unverändert:
 - die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten mit einer Neigung von mehr als 70° voll und von mehr als 45° zu einem Viertel
- Abstandsflächenberechnung bei **Giebelflächen**
(§ 5 Abs. 5 Nr. 2):
 - Bezugsgröße: Verhältnis **tatsächlicher** Giebelfläche zu **fiktiver** rechteckiger Wand
 - Vereinfachung für unregelmäßige Dachformen
 - keine Unterscheidung nach einzelnen Giebelabschnitten



Abstandsflächen

- Text zu § 5 Abs. 5 Nr. 2:

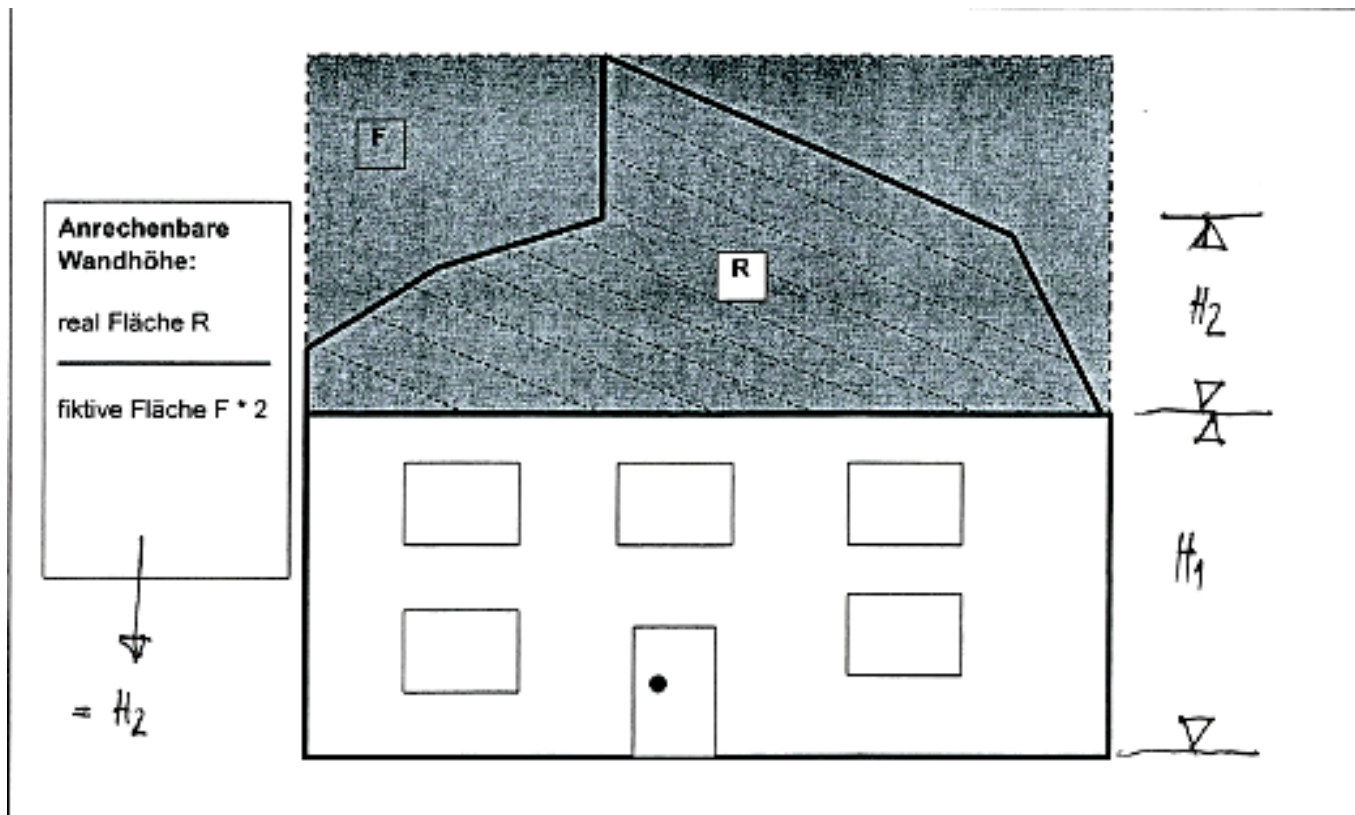
auf die Wandhöhe werden angerechnet...

- *die Höhe einer Giebelfläche gar nicht, soweit kein Teil der Dachfläche eine größere Dachneigung als 45° aufweist, im Übrigen zur Hälfte des Verhältnisses, in dem ihre tatsächliche Fläche zur gedachten Gesamtfläche einer rechteckigen Wand mit denselben Maximalabmessungen steht;
die Giebelfläche beginnt an der Horizontalen durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*



[Abstandsflächen]

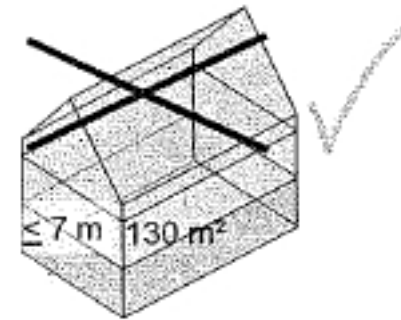
- Schaubild zu § 5 Abs. 5 Nr. 2:



[Gebäudeklassen]

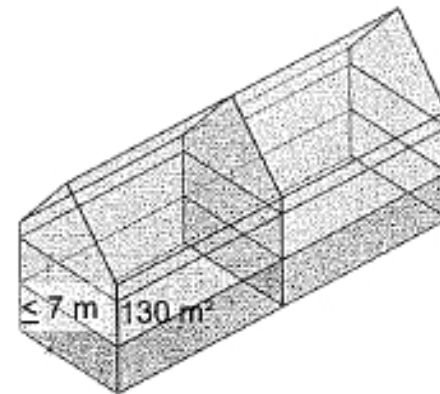
■ GKL 1:

- *freistehende Gebäude mit bis zu 7 m Höhe und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude*



■ GKL 2:

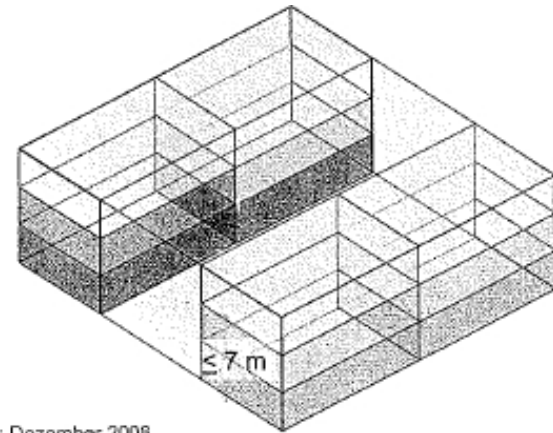
- *Gebäude mit bis zu 7 m Höhe und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²*



[Gebäudeklassen]

■ GKL 3:

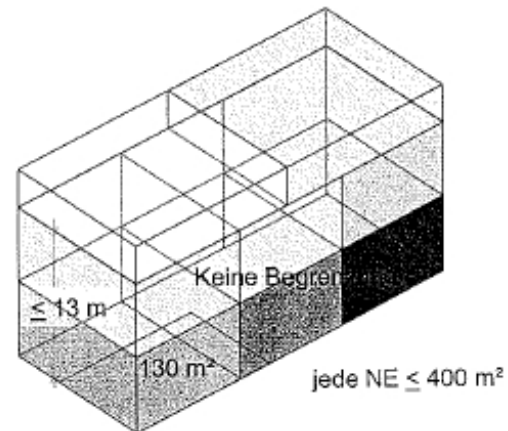
- *sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m*



· Dezember 2008

■ GKL 4:

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



[Gebäudeklassen]

- GKL 5:
 - *sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude*



[Gebäudeklassen]

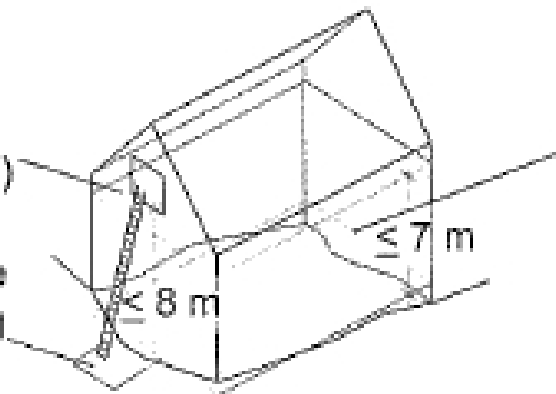
■ Definition der Höhe:

- Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist,
- über der Geländeoberfläche im Mittel
- Anleiterbarkeit in § 15 Abs. 5 separat sicher zu stellen
- Synopse:

Bisher:

Anleiterbare
Stelle (auch
Türe möglich)

Aufstellfläche
(Anschüttung
ist möglich)



Neu:

4 Eckhöhen definieren
die Geländeoberfläche
im Mittel

Bei flachem Gelände und
1 m Brüstungshöhe ist
die Anforderung gleich

[Gebäudeklassen]

■ Definition der Grundfläche:

- Grundfläche der Nutzungseinheiten sind die BGF ohne Flächen im Kellergeschoss.
- Die BGF schließt den kompletten Wandaufbau mit ein
- Bei Außenwänden bis Außenkante, bei Trennwänden bis zur Achse

■ Achtung:

- Einstufung in GKL macht keine Aussage über die Einstufung als Sonderbau
 - separate Beurteilung: entweder / oder bzw. sowohl / als auch



[Sonderbauten - § 38]

- Verkaufsstätten ab 800 m² BGF (bisher: 0 m²)
- Gewerbebetriebe, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude ab 400 m² (bisher: 0 m²)
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung (bisher: baul. Anlagen von großer Ausdehnung)
- Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, behinderten oder alten Menschen (bisher: Altenheim, Säuglingsheim)
- u. a.



[Brandschutzkonzept]

- Brandschutzkonzept i. d. R. nicht erforderlich bei
 - Wohngebäuden
 - Nicht-Wohngebäuden der GKL 1 und 2
 - bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind
 - Nebengebäude und -anlagen zu vorgenannten Vorhaben
- Brandschutzkonzept erforderlich bei
 - Sonderbauten aller GKL
 - Vorhaben nach VwV Brandschutzprüfung
- Bei anderen Vorhaben, die keine Sonderbauten sind, kann im Ausnahmefall ein Brandschutzkonzept gefordert werden (§ 47)



[Brandschutz]

- § 15 Abs. 1:
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, 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.
 - Entschlackung. Begriff „Brandausbreitung“ gesetzlich neu definiert.
- § 15 Abs. 3 stellt nunmehr klar, dass die vorgeschriebenen voneinander unabhängigen Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen. Dies führt zu konstruktiven Erleichterungen.



[Brandschutz]

- im Wesentlichen Übernahme des Brandschutzkonzepts der MBO
- Übernahme von Anforderungen an Baustoffe und Bauteile aus § 3 LBOAVO in § 26 LBO:
 - Baustoffe:
nichtbrennbar / schwerentflammbar / normalentflammbar
 - Bauteile:
feuerbeständig / hochfeuerhemmend / feuerhemmend
 - Feuerwiderstandsfähigkeit:
 - tragende und aussteifende Bauteile: Standsicher im Brandfall
 - raumabschließende Bauteile: Widerstand gg. Brandausbreitung



[Brandschutz]

- Anforderungen an Bauteile in Rettungswegen: § 28 LBO
- Aufzugsanlagen in § 29 LBO:
 - *„Sie sind so zu errichten und anzuordnen, dass die Brandweiterleitung ausreichend lange verhindert wird und bei ihrer Benutzung Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.“*



[Aufenthaltsräume - § 34]

- Erfordernis einer ausreichenden Grundfläche entfällt (§ 34 Abs. 1 Satz 1 wird gestrichen).
- Abs. 5 wird ersatzlos gestrichen
 - *„Der Zugang zu Aufenthaltsräumen darf nicht allein durch Räume mit erhöhter Brandgefahr führen. Er muss gegen anders genutzte Räume durch Wände und Decken mit ausreichendem Feuerwiderstand abgetrennt sein.“*



[Wohnungen - § 35]

- Erfordernis der Abgeschlossenheit einer Wohnung entfällt (§ 35 Abs. 1 alte LBO).
 - ergibt sich aber auch schon aus den Brandschutzanforderungen nach raumabschließenden Trennwänden (§ 27 LBO)
 - der WEG-Begriff und der LBO-Begriff der Abgeschlossenheit sind eigenständig
- Eigene Zugänglichkeit einer Wohnung entfällt (§ 35 Abs. 2 alte LBO).
- Abstellraum einer Wohnung entfällt (§ 35 Abs. 5 alte LBO).
- Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz, Flächen zum Wäschetrocknen (§ 35 Abs. 6 alt) nur noch bei GKL 3-5 (bisher ab 2 WHG), dafür aber: geeigneter Wetter- und Diebstahlschutz



[Toiletten und Bäder - § 36]

- Abs. 1 Satz 2 entfällt:
 - „In Gebäuden, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, müssen eine ausreichende Anzahl von Toiletten vorhanden sein.“
- Abs. 2 entfällt:
 - „Toiletten mit Wasserspülung“



[Bauleiter - § 42]

- § 42 Abs.3 LBO alt:
 - *"Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen die Bestellung eines Bauleiters erforderlich, soweit die Baurechtsbehörde bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben nicht darauf verzichtet".*
- Neu soll es heißen:
 - *"Bei der Errichtung von **Gebäuden mit Aufenthaltsräumen** und bei Bauvorhaben, die **technisch besonders schwierig oder besonders umfangreich** sind, kann die Baurechtsbehörde die Bestellung eines Bauleiters verlangen".*
- In der Begründung heißt es, dass grundsätzlich kein Bauleiter mehr vorgeschrieben werden soll.



[Planverfasser]

- das Wort „Sachverständige“ wird durch das Wort „Fachplaner“ ersetzt
- In Absatz 3 Nr. 2 (Innenarchitekt/in) werden die Worte „die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben“ durch die Worte „die Gestaltung von Innenräumen und die damit verbunden baulichen Änderungen von Gebäuden“ ersetzt.
- ebenso in § 43 Abs. 4 „Angehörige der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur ...
 - Planvorlageberechtigung für Innenarchitekten/innen wird erweitert und konkretisiert



Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (VGV)

- als drittes baurechtliches Verfahren
- anwendbar, auch wenn kein B-Plan vorhanden ist
- die Baurechtsbehörde prüft:
 - **Bauplanungsrecht** (§§ 29 bis 38 BauGB)
 - aus dem **Bauordnungsrecht** nur die Übereinstimmung mit den Abstandsflächenvorschriften (§§ 5 bis 7 LBO)
 - andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, nur soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (**Fachrecht**) oder
 - soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs. 1 Satz 2 (neue LBO):
„...alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Anforderungen an das Bauvorhaben enthalten und über deren Einhaltung nicht eine andere Behörde in einem gesonderten Verfahren entscheidet“



[Fristen]

- **Angrenzerbenachrichtigungsfrist** ausgedehnt auf **vier Wochen** (bisher: zwei Wochen)
 - Ausdehnung des Angrenzerbegriffs auch auf „sonstige Nachbarn“, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt sein können
 - mit der Folge der materiellen Präklusion auch auf diese Nachbarn (bisher nicht der Fall)
 - Angrenzerbenachrichtigungsfrist ist keine „Wartefrist“ (wie bisher)

- **Einvernehmen der Gemeinde:**
 - **ein Monat** (bisher: 2 Monate)

- **Frist für Stellungnahmen:**
 - **ein Monat** (bisher: 2 Monate)



[Fristen]

- Entscheidungsfristen entkoppelt von der Gebäudeart, sondern künftig nach Verfahrensart:
 - Entscheidung **im VGV ein Monat** nach Eingang der vollständigen Unterlagen
 - Entscheidung **im BGV zwei Monate** nach Eingang der vollständigen Unterlagen
 - Entscheidung **im KGV wie bisher fünf Tage** nach Eingang der vollständigen Unterlagen



Verfahrensfreie Vorhaben

- neue Nummerierung
 - Überschriften in arabischen Ziffern durchnummeriert
 - Einzelfälle in Kleinbuchstaben
- Beispiele:
 - **Werbeanlagen** bis 1 m² Ansichtsfläche
 - **Werbeanlagen im GE, GI** und vergleichbaren SO an der Stätte der Leistung bis 10 m Höhe
 - **Garagen einschl. überdachter Stellplätze** mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer BGF bis zu 30 m², außer im Außenbereich
 - Außenwandverkleidungen, **ausgenommen bei Hochhäusern**
 - Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig **nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m**



[Übrigens...]

- das KGV wird künftig auch auf **sämtliche Nichtwohngebäude** bis zu einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei NE von insges. $\leq 400 \text{ m}^2$ (GKL 1 + 2), außer es sind Sonderbauten
- ein „offensichtlich rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen“ kann nun von der Baurechtsbehörde ersetzt werden (bisher kommunalrechtlich über RP -> VG)
 - Verfahrensbeschleunigung
 - gleichzeitig Vollstreckungsmaßnahme
 - Rechtsbehelf hat keine aufschiebende Wirkung
- Vollgeschossbegriff nun gleich definiert wie in der BauNVO



[Übrigens...]

- Definition Garage:
 - *Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.*
 - Damit Carport = Garage, denn auch ein Carport ist ein Gebäude
- durch die neuer LBO wird auch eine neue **LBO AVO** und **LBO VVO** notwendig
- ab 01.01.2010 gibt es neue **statistische Erhebungsbögen**, welche aufgrund des EWärmeG angepasst werden:
 - detailliertere Angaben zum überwiegend verwendeten Baustoff, zu Primär- und Sekundärheizung und zu den meist genutzten regenerativen Energien.
 - Link zur Pressemitteilung des StaLA:
<http://www.statistik-bw.de/Pressemitt/2009289.asp>

