

**Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen
Bauordnung vom 1. Juni 1994
(GVBl. I S. 125) VVBbgBO**

Verwaltungsvorschrift des Ministers
für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
Vom 28. Juni 1994

Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen der BbgBO. Sind Hauptnummern ausgelassen, bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften.

Die Verwaltungsvorschrift wird wie folgt zitiert: Nr. 31.11 VVBbgBO (Beispiel).

2 Begriffe (§ 2)

- 2.3 Zu Absatz 3
Maßgeblich zur Ermittlung, ob ein Gebäude ein "Gebäude geringer Höhe", "Gebäude mittlerer Höhe" oder ein "Hochhaus" ist, ist die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der tiefstgelegenen an das Gebäude anschließenden Geländeoberfläche. Als Fußbodenoberkante gilt das Maß des fertigen Fußbodens. Zur Geländeoberfläche vgl. auch Nummer 2.6.
- 2.4 Zu Absatz 4
Als Deckenoberkante gilt das Maß des fertigen Fußbodens bzw. der fertigen Dachhaut. Lichte Höhe ist das Maß zwischen fertigem Fußboden und der Deckenunterkante der fertigen Decke. Bei der Bemessung der Grundfläche ist die Bruttogrundfläche maßgebend.
- 2.6 Zu Absatz 6
Eine im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabung vor Außenwänden, z. B. ein Lichtgraben zur Beleuchtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß (§ 50 Abs. 2 BbgBO) verändert die Geländeoberfläche im Sinne dieser Vorschrift nicht.

3 Allgemeine Anforderungen (§ 3)

- 3.1 Zu Absatz 1
3.11 Gehen von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BbgBO Gesundheitsgefahren oder unzumutbare Belästigungen durch Luftverunreinigung, Lärm oder andere schädliche Umwelteinwirkungen aus, so liegt hierin eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung.
- 3.12 Der Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen nach Satz 1 obliegt dem Bauherrn oder einem sonst am Bau Beteiligten.
- 3.13 Sofern in der BbgBO der Begriff "andere Anlagen und

Einrichtungen" verwandt wird, so handelt es sich um andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 BbgBO.

- 3.4 Zu Absatz 4
Bei Abweichungen von bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen gilt Nummer 3.12.

4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4)

- 4.1 Zu Absatz 1
4.11 Für Grundstücke i.S. der BbgBO gilt die Definition des bürgerlichen Rechts. Danach ist ein Grundstück ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer eingetragen ist, ohne Rücksicht darauf, wie es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundstücken bildet.

- 4.12 Ein Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, wenn es mindestens 4 Meter an diese Verkehrsfläche anschließt. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, daß die für das Grundstück erforderliche Zufahrt angelegt werden kann.

Die Befahrbarkeit der Zufahrt bezieht sich auf die technische Beschaffenheit dieser Fläche. Sie muß so breit und befestigt sein, daß sie in der Lage ist, den Verkehr aufzunehmen, den das Grundstück bzw. das Bauvorhaben bedingt. § 5 BbgBO ist zu beachten.

Führt eine Zufahrt über ein anderes Grundstück (ein oder mehrere fremde oder eigene), so ist dessen Benutzbarkeit rechtlich abzusichern. Diese hat durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018, 1019 BGB) im jeweiligen Grundbuch zu erfolgen. Für den Landkreis/die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde ist zusätzlich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) gleichen Inhalts zu bestellen. Die Baugenehmigung wird erteilt, sobald der Bauaufsichtsbehörde die Eintragungsbestätigung des Grundbuchamtes vorliegt. Der Verfahrensablauf wird durch Erlaß geregelt.

- 4.13 Den Nachweis, daß die Zufahrt bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes benutzbar ist, erbringt die Gemeinde oder das Amt unter Nummer 10 der "Stellungnahme der Gemeinde" (Anlage 8 VVBauVorIV).

Zur Benutzbarkeit der Wasserversorgungsanlagen und der Abwasserbeseitigungsanlagen siehe Nummern 43 und 44.

- 4.2 Zu Absatz 2
Soll eine bauliche Anlage auf mehreren Grundstücken errichtet werden, so ist die grundbuchliche Vereinigung der Grundstücke Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Die Baugenehmigung kann erteilt werden,

wenn die entsprechende Antragstellung beim Grundbuchamt nachgewiesen ist. In diesem Fall ist die Forderung nach der grundbuchlichen Vereinigung jedoch als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Absatz 2 gilt nicht für zeitlich begrenzte Bauvorhaben und für Fliegende Bauten (§ 79 BbgBO); die Vorschrift findet jedoch bei der Teilung von Grundstücken (§ 8 BbgBO) Anwendung.

5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5)

5.1 Zu den Absätzen 1 bis 6

5.11 Auf dem Grundstück muß die erforderliche Sicherheit und Bewegungsfreiheit für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet sein, um bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen.

Zu den für den Feuerwehr- und Rettungseinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten, die Aufstell- und Bewegungsflächen; sie sind auf dem Grundstück selbst, ggf. auch auf öffentlichen Flächen (z. B. Straßen und Plätze) sicherzustellen.

Sind bei Gebäuden nach § 5 Abs. 2 bis 6 sowie bei baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung Flächen für die Feuerwehr erforderlich, so gelten nachfolgende Bestimmungen. Sofern die örtlichen (grundstücks- und objektbezogenen) Gegebenheiten es ge-

statten oder erfordern, sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle (z. B. Berufsfeuerwehr) abweichende Werte möglich. Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - ist nicht anzuwenden.

5.201 Befestigung:

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 1055 Teil 3 (Ausgabe 6/71) Abschnitt 6.3.1 entsprechend dem 12 t Normfahrzeug (für die Brückenklasse 12) nach DIN 1072 (Ausgabe 12/85) zu bemessen; dies gilt nicht für Decken als Kragplatten mit drei freien Rändern.

Bei so bemessenen und angeordneten bzw. befestigten Flächen bestehen gegen den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen bis zu 14 t Gesamtgewicht und von Hubrettungsfahrzeugen bis zu 16 t Gesamtgewicht im Gefahrenfall keine Bedenken.

5.202 Lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten:

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen.

5.203 Kurven in Zu- oder Durchfahrten:

Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Kurven zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Dabei müssen vor und hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein.

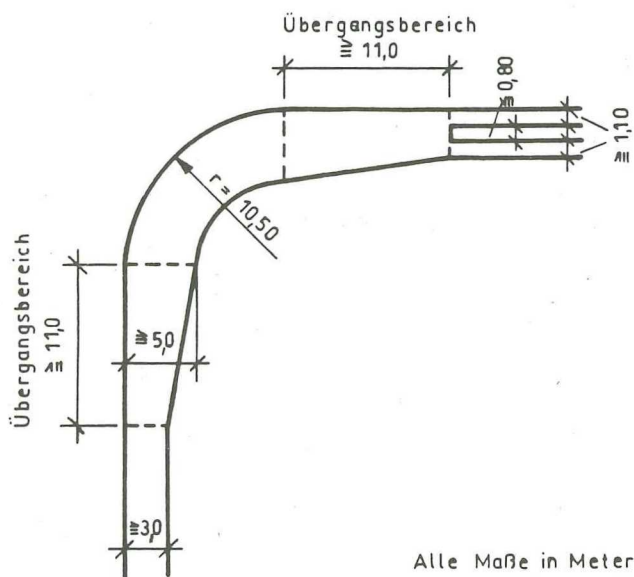
Tabelle

Außenradius der Kurve in Meter	Mindestbreite in Meter
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0

5.204 Fahrspuren:

Geradlinig geführte Zu- oder Durchfahrten können außerhalb der Übergangsbereiche (Nrn. 5.203 und 5.214) als Fahrspuren ausgebildet werden. Die beiden befestigten Streifen müssen voneinander einen Abstand von 0,8 m haben und mindestens je 1,1 m breit sein.

Bild 1



5.205 Neigungen in Zu- oder Durchfahrten:

Zu- oder Durchfahrten dürfen geneigt sein. Die Querneigung soll nicht mehr als 10 Prozent betragen. Neigungswechsel sind im Durchfahrtbereich sowie 8 m vor und hinter der Durchfahrt unzulässig. Die Übergänge zwischen verschiedenen Neigungen sind mit einem Radius von mindestens 15 m auszurunden.

5.206 Stufen und Schwellen:

Stufen und Schwellen im Zuge von Zu- oder Durchfahrten dürfen nicht höher als 8 cm sein. Eine Folge von Stufen oder Schwellen im Abstand von weniger als 10 m ist unzulässig. Im Bereich von Übergängen nach Nummer 5.205 sind Stufen unzulässig.

5.207 Hinweisschilder:

Hinweisschilder für Flächen für die Feuerwehr müssen DIN 4066 Blatt 2 entsprechen und mindestens 594 x 210 mm groß sein. Zu- oder Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind als "Feuerwehrezufahrt" zu kennzeichnen. Der Hinweis muß von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Hinweisschilder für Auf-

stellflächen oder Bewegungsflächen müssen die Aufschrift "Fläche für die Feuerwehr" haben.

5.208 Sperrvorrichtungen:

Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können.

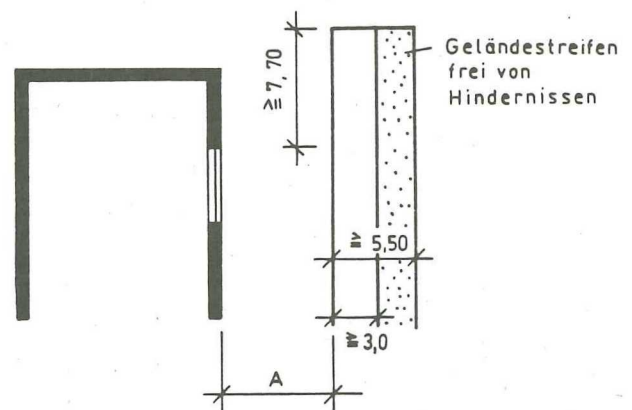
5.209 Aufstellflächen auf dem Grundstück:

Aufstellflächen müssen mindestens 3 m breit und so angeordnet sein, daß alle Öffnungen in Fenstern, die als Rettungswege für Menschen dienen, von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können.

5.210 Aufstellflächen entlang der Außenwand:

Ist die nach § 5 Abs. 5 Satz 2 zu bemessende Aufstellfläche weniger als 5,5 m breit, so muß ein Geländestreifen entlang der dem Gebäude abgekehrten Außenseite der Aufstellfläche in solcher Breite frei von Hindernissen sein, daß Aufstellflächen und Geländestreifen zusammen mindestens 5,5 m breit sind.

Bild 2



A : ≥ 3,0 bis 9,0 bei Brüstungshöhe = 8,0 bis 18,0 m

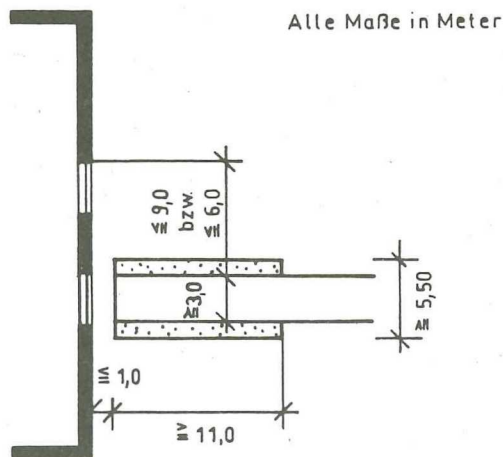
A : ≥ 4,0 bis 6,0 bei Brüstungshöhe = 18,0 m

Alle Maße in Meter

5.211 Aufstellflächen rechtwinklig zur Außenwand:

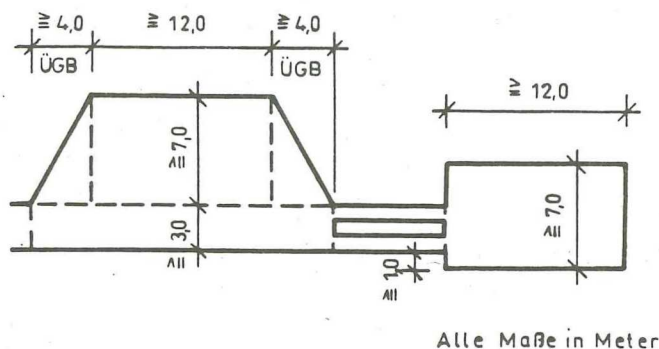
Rechtwinklig oder annähernd im rechten Winkel auf die anzuleitende Außenwand zugeführte Aufstellflächen dürfen keinen größeren Abstand als 1 m zur Außenwand haben. Die Entfernung zwischen der Außenkante der Aufstellflächen und der entferntesten seitlichen Begrenzung der anzuleitenden Fensteröffnung darf 9 m und bei Brüstungshöhe von mehr als 18 m 6 m nicht überschreiten. Ist die Aufstellfläche weniger als 5,5 m breit, so müssen beiderseits Geländestreifen in solcher Breite frei von Hindernissen sein, daß Aufstellfläche und Geländestreifen zusammen mindestens 5,5 m breit sind; die Geländestreifen müssen mindestens 11 m lang sein.

Bild 3



- 5.212 Freihalten des Anleiterbereichs:
Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erswerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.
- 5.213 Neigungen der Aufstellflächen:
Aufstellflächen dürfen nicht mehr als 5 v. H. geneigt sein.
- 5.214 Größe der Bewegungsflächen:
Für jedes für den Feuerwehreinsatz erforderliche Feuerwehrfahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mindestens 7 m x 12 m erforderlich. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein. Vor und hinter Bewegungsflächen, die an weiterführenden Zufahrten liegen, sind mindestens 4 m lange Übergangsbereiche anzuordnen.

Bild 4



- 5.215 Anzahl der Feuerwehrfahrzeuge:
Die Anzahl der für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge richtet sich u. a. nach seiner Anordnung auf dem Grundstück aber auch nach der Ausrüstung der örtlichen Feuerwehr; sie kann bei der Brandschutzdienststelle erfragt werden.

6 Abstandsflächen (§ 6)

- 6.1 Zu Absatz 1
Ist beabsichtigt, bei aneinandergereihten Wohngebäuden geringer Höhe eingeschossige Gebäudeteile (z.B. mit Abstellräumen oder Hauseingängen) mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, so bestehen keine Bedenken gegen eine Unterschreitung der sich aus den Absätzen 4 bis 6 ergebenden Mindesttiefen der Abstandsflächen (0,75 H bzw. 0,5 H, mindestens 3 m) vor der der Nachbargrenze zugekehrten Wand; Voraussetzung für die nach § 72 Abs. 1 BbgBO erforderliche Abweichung ist, daß

- eine der sich gegenüberliegenden Wände eine Brandwand ohne Öffnungen (nach § 32 Abs. 9 BbgBO) ist oder
- die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 1,5 m bzw. der Abstand der sich gegenüberliegenden Wände mindestens 3,0 m beträgt, wenn die Wände nur Hauseingangstüren enthalten, im übrigen aber als Brandwand (nach § 29 Abs. 9 BbgBO) hergestellt werden oder
- die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 2,0 m bzw. der Abstand der sich gegenüberliegenden Wände mindestens 4,0 m beträgt, wenn die Wände außer der Hauseingangstür weitere Öffnungen haben.

Für aneinandergereihte Wohngebäude geringer Höhe auf einem Grundstück gilt dies sinngemäß.

- 6.4 Zu Absatz 4
Die Abstandsflächen (auch vor Giebeln oder Giebelseiten) sind stets Rechtecke.

- 6.8 Zu Absatz 8
Wirkungen wie von Gebäuden können z. B. ausgehen von

- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind, wie Mauern, großflächigen Werbeanlagen, Behältern, Masten etc.,
- überdachten Freisitzen und Stellplätzen,
- Terrassen, die höher als 1 m sind.

Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel z. B. aus von

- Masten mit einem Durchmesser bis zu 1 m, Haus-schornsteinen und Pergolen,

- ebenerdigen nicht überdachten Stellplätzen, Freisitzen und Schwimmbecken.

- 6.9 Zu Absatz 9
Unmittelbar an den Nachbargrenzen bedeutet, daß die Grenzwände der Garagen und Nebengebäude sowie die Stützmauern und Einfriedungen direkt (ohne Abstand) an der Nachbargrenze zu errichten sind. Ein Zurückweichen von der Nachbargrenze, z. B. wegen der Gefahr der Überbauung der Grenze durch Dachüberstände oder Dachrinnen, ist nicht statthaft.

Die Begrenzung der Grundfläche auf nicht mehr als 50 m² für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude bezieht sich auf das **gesamte** Grundstück aber hier nur auf die Bebauung in den Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen (in der Regel im 3-m-Bereich). Außerhalb dieses Bereiches ist die Grundfläche der Garagen und überdeckten Stellplätze sowie der Nebengebäude durch diese Vorschrift nicht eingeschränkt. Das gleiche gilt für die Begrenzung der Grundfläche auf nicht mehr als 10 m² für Nebengebäude.

Die zulässigen Nebengebäude können separat oder im direkten Anschluß an eine Garage/einen überdeckten Stellplatz errichtet werden.

Die zulässige Gesamtlänge der Bebauung an **einer** Nachbargrenze von max. 9 m und die mittlere Wandhöhe von 3 m ist zu beachten.

- 6.11 Zu Absatz 11
Eine geringere oder größere Tiefe der Abstandsfläche kann sich z. B. aus der Festsetzung einer Baulinie und der gleichzeitigen zwingenden Festsetzung der Geschoszahl oder der Gebäudehöhe ergeben. Aus derartigen Festsetzungen können sich bestimmte Anforderungen an die Feuerwiderstandsklasse der Außenwände, an die Brennbarkeit der Baustoffe in oder auf den Außenwänden sowie an die erforderliche Bewegungsfreiheit für die Feuerwehr auf den Grundstücken ergeben.

- 7 **Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke (§ 7)**

- 7.1 Zu Absatz 1 Nr. 4
Aus rechtlichen Gründen kann eine Abstandsfläche nicht überbaut werden, wenn das Überbauungsverbot im Grundbuch eingetragen und somit rechtlich gesichert ist. Für die rechtliche Sicherung gilt Nummer 4.12 Abs. 2 sinngemäß.

- 8 **Teilung von Grundstücken (§ 8)**

- 8.1 Zu Absatz 1
Für die dem Antrag auf Teilungsgenehmigung beizufügenden Bauvorlagen gilt § 7 BauVorIV.

- 9 **Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (§ 9)**

- 9.1 Zu Absatz 1
Sind ausreichend große Flächen vorhanden, die nicht anderweitig benötigt werden (siehe § 3 Abs. 2 Nr. 5 BauVorIV), so haben die Bauaufsichtsbehörden regelmäßig die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und die Unterhaltung zu fordern.

Die Bepflanzung muß spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigstellung des Gebäudes erfolgt sein. Die Forderung ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

- 9.3 Zu Absatz 3
Die Kinderspielplätze sind gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätzen und Standplätzen für Abfallbehälter abzugrenzen. Örtliche Bauvorschriften über die Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung von Kinderspielplätzen gemäß § 89 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BbgBO sind zu beachten.

- 9.4 Zu Absatz 4
Kleinkinder sind Kinder im Vorschulalter. Erfüllt ein Kinderspielplatz einer Gemeinschaftsanlage oder ein öffentlicher Spielplatz nicht die Anforderungen, die an einen Kinderspielplatz für Kleinkinder zu stellen sind, so ist in jedem Fall eine Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.

- 9.5 Zu Absatz 5
Soll für mehrere Grundstücke ein Kinderspielplatz gemeinsam angelegt werden oder ist eine solche Gemeinschaftsanlage bereits vorhanden, so ist mit dem Bauantrag ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Das gleiche gilt, wenn auf den Kinderspielplatz verzichtet werden soll, weil in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist, der ganz oder in einem Teil den Anforderungen an Kinderspielplätze entspricht.

- 11 **Gemeinschaftsanlagen (§ 11)**

- 11.1 Zu Absatz 1
Der Nachweis, daß dem Bauherrn das Nutzungsrecht an einer Gemeinschaftsanlage zusteht, obliegt dem Bauherrn.

- 13 **Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten (§ 13)**

- 13.2 Zu Absatz 2
Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Wer-

Versagungsgründe können sich insbesondere aus den Vorschriften des § 4 Abs. 1 und 2, § 6, § 7 Abs. 2, § 30, § 32, § 34 und § 52 BbgBO ergeben.

beanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird.

Zu den "begrünten Flächen" gehören z. B. auch die Böschungen von Straßen- oder Eisenbahndämmen. Auf eine gärtnerische Gestaltung der Flächen kommt es nicht an. Der Ausblick auf begrünte Flächen wird schon durch einzelne großflächige Plakattafeln verdeckt.

Wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist § 33 StVO zu beachten.

Bei drei und mehr Werbeanlagen liegt regelmäßig eine störende Häufung vor.

- 13.3 Zu Absatz 3
Die Größe der Hinweisschilder soll die Größe der Zeichen der Straßenverkehrsordnung (z. B. Zeichen 432) nicht überschreiten.

14 Baustelle (§ 14)

- 14.2 Zu Absatz 2
Die einschlägigen Abfallvorschriften, insbesondere die TA Siedlungsabfälle sind zu beachten.

- 14.6 Zu Absatz 6
Das Baustellenschild muß neben der Bezeichnung des Bauvorhabens mindestens die Namen und Anschriften des Bauherrn (§ 58 BbgBO), des Entwurfsverfassers (§ 59 BbgBO), des Unternehmers für den Rohbau (§ 61 BbgBO) und des Bauleiters (§ 62 BbgBO) enthalten.

Größe und Art des Baustellenschildes sind freigestellt, eine Genehmigungspflicht besteht abweichend von § 13 BbgBO nicht.

17 Brandschutz (§ 17)

- 17.1 Zu Absatz 1
Zum Vollzug dieser Vorschrift ist die "**Richtlinie für die Verwendung brennbarer Baustoffe im Hochbau (RbBH)**" anzuwenden.

Die Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes sind grundsätzlich durch die Baugenehmigungsbehörde selbst zu prüfen. Nur in besonderen Ausnahmefällen soll eine brandschutztechnische Stellungnahme einer Fachdienststelle eingeholt werden. Auf Nummer 55.23 wird verwiesen.

- 17.4 Zu Absatz 4
Anforderungen an Treppenträume und Sicherheitstreppe enthält Nummer 36. Das vorgehaltene Rettungsgerät der Feuerwehr ist von Fall zu Fall verschied-

den und muß im Einzelfall bei der zuständigen Feuerwehr erfragt werden.

18 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 18)

- 18.1 Zu Absatz 1
Im bauaufsichtlichen Verfahren ist der Wärmeschutz nach der Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.

- 18.2 Zu den Absätzen 2 und 3
Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Schall- und Erschütterungsschutz erlassen sind, sind diese zu beachten.

19 Verkehrssicherheit (§ 19)

- 19.2 Zu Absatz 2
19.21 Die Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs ist nicht anzunehmen, wenn
- eine Ausnahme oder Zustimmung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) oder § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG),
 - eine Sondernutzungs-Erlaubnis gemäß § 8 FStrG, § 18 oder § 19 BbgStrG vorliegt oder
 - das Vorhaben im Geltungsbereich einer Ortssatzung über die Befreiung von der Erlaubnispflicht liegt und deren Regelungen entspricht (§ 8 Abs. 1 FStrG, § 18 Abs. 1 BbgStrG).

- 19.22 Unbeschadet abweichender Vorschriften in einer Ortsatzung über Sondernutzungen ist eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs im allgemeinen nicht anzunehmen, wenn

- a) Bauteile wie Sockel, Gesimse und Fensterbänke so geringfügig in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, daß Passanten nicht gefährdet werden können,
- b) Bauteile, Vorbauten und Vordächer, Markisen und Werbeanlagen mehr als 2,50 m oberhalb des Gehweges vor die Gebäudefront vortreten und einen Abstand von mindestens 70 cm vom Rand der Fahrbahn einhalten.

Fenster und Türen sollen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

20-28 Bauprodukte und Bauarten (§§ 20 bis 28)

- 20-28 Für die Durchführung der §§ 20 bis 28 BbgBO gilt auch das Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Abkommengesetz vom 14. Juni 1993 GVBl. I S. 203). Das Abkommen überträgt die Zuständigkeit für die Zulassung von Bauprodukten und Bauarten auf das DIBt in Berlin. Dessen Zulassungen sowie die Zulassungen seines Rechtsvorgängers IfBt

und die Zulassungen anderer Länder gelten auch im Land Brandenburg. Auf die Übergangsvorschriften des § 91 Abs. 1 bis 6 BbgBO wird verwiesen.

Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörde ergeben sich aus § 23 Abs. 2 BbgBO. Nummer 83 ist zu beachten.

32 Brandwände (§ 32)

- 32.9 Zu Absatz 9
Der Brandschutz kann auf andere Weise auch durch den Einbau einer Sicherheitsschleuse (siehe Nr. 36.1421) gesichert werden.

34 Dächer (§ 34)

- 34.5 Zu Absatz 5
Bei der Bezugnahme auf § 32 Abs. 1 Satz 2 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler im Gesetz. Richtig muß es heißen: § 32 Abs. 3.

36 Treppenräume (§ 36)

- 36.1 Zu Absatz 1

- 36.11 **Der eigene, durchgehende Treppenraum:**
Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen und somit geschlossenen, durchgehenden Treppenraum liegen. Dies gilt nach Absatz 12 nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Ist beabsichtigt, ein Wohngebäude mittlerer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen über eine außenliegende, offene Treppe zu erschließen, so bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von der Vorschrift des Absatz 1 Satz 1, wenn im Brandfall die Benutzung der Treppe nicht gefährdet und die Verkehrssicherheit der Treppe gewährleistet sind.

- 36.12 **An der Außenwand angeordnete Treppenräume:**
Ein Treppenraum gilt als an der Außenwand angeordnet, wenn zumindest die Breite eines Treppenpodestes an der Außenwand gelegen ist und von hier ausreichend beleuchtet und belüftet werden kann (siehe Abs. 10).

- 36.13 **Innenliegende Treppenräume:**
Innenliegende Treppenräume können nur gestattet werden, wenn der zweite Rettungsweg entsprechend § 17 Abs. 4 BbgBO gesichert ist und wenn die Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann. Diese Gefährdung ist bei den nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen nicht zu befürchten, wenn die jeweils genannten Anforderungen erfüllt werden.

- 36.131 **Gebäude geringer Höhe:**
Die Anforderungen des § 36 (außer Abs. 1 Satz 2) müssen erfüllt sein.

36.132 Gebäude mit nicht mehr als fünf oberirdischen Geschossen:

- 36.1321 Der Treppenraum darf aus den Geschossen nur über einen Vorraum oder einen höchstens 10 m langen allgemein zugänglichen Flur oder Flurabschnitt zugänglich sein.

- 36.1322 Die Tür zwischen dem Treppenraum und dem Vorraum bzw. dem allgemein zugänglichen Flur muß mindestens feuerhemmend und selbstschließend sein; bei einem Abstand von mehr als 2,50 m zu den Türen nach Nummer 36.1323 kann eine rauchdichte und selbstschließende Tür angeordnet werden.

- 36.1323 Die aus den Nutzungseinheiten in den Vorraum oder den allgemein zugänglichen Flur führenden Ausgänge müssen rauchdichte und selbstschließende Türen haben.

- 36.1324 Die in § 36 Abs. 11 verlangten Rauchabzugseinrichtungen müssen in Abständen von höchstens drei Geschossen bedient werden können und im Erdgeschoß eine gleichgroße Zuluftöffnung haben; die Zuluftöffnung kann die Haustür sein, wenn diese die entsprechende Größe und eine Feststellvorrichtung hat.

36.133 Gebäude mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen:

- 36.1331 Der Treppenraum darf aus den Geschossen nur über einen Vorraum zugänglich sein.

Der Vorraum soll mindestens 3 m² Grundfläche bei 1 m Mindestbreite haben; er darf weitere Öffnungen nur zu Aufzügen und Sanitärräumen haben. Die Wände des Vorraumes sind feuerbeständig und aus nicht-brennbaren Baustoffen (F 90-A), die Lüftungsschächte sind feuerbeständig herzustellen.

- 36.1332 Türen zwischen Treppenraum und Vorraum sowie zwischen Vorraum und Geschoß müssen mindestens feuerhemmend sein; diese Türen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

- 36.1333 Die Vorräume sind mit einer Lüftungsanlage mit Ventilatoren so zu be- und entlüften, daß in sämtlichen zu den Treppenräumen gehörenden Vorräumen ein mindestens 30-facher stündlicher Außenluftwechsel gewährleistet ist. Die Lüftungsanlage muß über Rauchmelder, die in dem Raum vor dem Vorraum anzubringen sind, automatisch in Betrieb gesetzt werden.

Die Lüftungsanlage kann auch für einen mindestens 30-fachen stündlichen Außenluftwechsel in mindestens drei zu einem Treppenraum gehörenden, unmittelbar übereinanderliegenden Vorräumen bemessen werden, wenn die für die Be- und Entlüftung erforderlichen beiden Öffnungen in jedem Vorraum mit dichtschießenden Klappen versehen sind, die bei Rauchentwick-

lung durch Auslösen der Rauchmelder bei gleichzeitiger Inbetriebsetzung der Lüftungsanlage nur in dem jeweiligen Geschoß automatisch geöffnet werden.

36.1334 Es muß eine Ersatzstromversorgungsanlage (Ersatzstromanlage) vorhanden sein, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig innerhalb von 15 Sekunden einschaltet und die Stromversorgung für die Sicherheitseinrichtungen der innenliegenden Rettungswege übernimmt; die Ersatzstromanlage kann durch Batterien gespeist werden. Die Beleuchtungsstärke in den Achsen der Rettungswege muß mindestens 1 Lux betragen. Die Ersatzstromanlage muß für einen mindestens einstündigen Betrieb aller Sicherheitseinrichtungen bemessen sein.

36.1335 Für die in § 36 Abs. 11 verlangten Rauchabzugseinrichtungen gilt Nummer 36.1324.

36.134 Hochhäuser

36.1341 Es gelten die Regelungen der Nummer 36.1331 und Nummer 36.1332.

36.1342 Der Treppenraum und die Vorräume sind mit einer Lüftungsanlage zu versehen, die auf Dauer einen mindestens einfachen Luftwechsel je Stunde erreicht. Im Brandfall muß diese oder eine andere Lüftungsanlage den Treppenraum und die Vorräume mit einem Luftvolumenstrom von mindestens 10 000 m³/h von unten nach oben durchspülen. Der im Treppenraum und in den Vorräumen durch diesen Luftvolumenstrom entstehende maximale Überdruck darf 50 Pa nicht überschreiten. Die verstärkte Lüftung muß in jedem Geschoß durch Rauchschalter selbsttätig in Betrieb gesetzt werden; sie muß im Erdgeschoß auch von Hand eingeschaltet werden können.

Die Rauchabzugseinrichtungen sind entsprechend zu bemessen; ihre Größe muß jedoch mindestens § 36 Abs. 11 Satz 1 entsprechen.

Die Lüftungsanlage für den Brandfall ist einschließlich der Ansaugleitung vom Freien so anzuordnen und herzustellen, daß Feuer und Rauch durch sie nicht in den Treppenraum übertragen werden können.

Die Treppenläufe dürfen im Treppenraum nicht durch Wände oder Schächte voneinander getrennt sein. Die Treppenräume dürfen nicht in Rauchabschnitte unterteilt werden.

36.1343 Die Lüftungsanlage ist gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 der **Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (HochbR)** an eine Ersatzstromversorgungsanlage anzuschließen.

36.14 Sicherheitstreppe

Nach § 17 Abs. 4 BbgBO ist ein zweiter Rettungsweg

nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können, (Sicherheitstreppe). Daß Feuer und Rauch nicht in den Sicherheitstreppe eindringen können, wird sichergestellt durch die Zugänglichkeit des Treppenraumes

- über einen im freien Windstrom angeordneten offenen Gang oder
- durch eine Sicherheitsschleuse bei Überdruck im Treppenraum.

Allgemein zugängliche Flure, die nur in eine Richtung zu einem Sicherheitstreppe führen, dürfen bis zum offenen Gang oder bis zur Sicherheitsschleuse nicht länger als 10 m sein.

36.141 Sicherheitstreppe mit offenem Gang:

36.1411 Der Sicherheitstreppe muß in jedem Geschoß über einen unmittelbar davorliegenden offenen Gang erreichbar sein. Dieser Gang ist so im Windstrom anzuordnen, daß Rauch jederzeit ungehindert - und ohne in den Sicherheitstreppe zu gelangen - ins Freie entweichen kann; er darf daher nicht in Gebäuden oder -winkeln angeordnet sein. Ein Laubengang gilt nur in dem Bereich als offener Gang zum Sicherheitstreppe, in dem er die Anforderungen der nachfolgenden Nummer 36.1414 erfüllt. Der Sicherheitstreppe und der offene Gang müssen in Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen oberhalb der Geländeoberfläche eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Beleuchtung haben.

36.1412 Die Wände des Sicherheitstreppe dürfen Öffnungen nur zu den offenen Gängen und ins Freie haben; alle anderen Öffnungen (z. B. zu weiterführenden Treppen, zu Kellergeschossen oder zu Aufzugs-, Installations- und Abfallschächten) sind unzulässig. Die Türen müssen dicht- und selbstschließend sein und in Fluchrichtung aufschlagen. Die an den offenen Gängen angeordneten und zur Beleuchtung des Treppenraumes erforderlichen Öffnungen müssen eine Verglasung mindestens der Feuerwiderstandsklasse G 30 nach DIN 4102 Teil 5, Fensterflügel eine Verglasung in der technischen Ausführung einer G 30-Verglasung erhalten; dies gilt auch für die Verglasung der Türen. Die erforderlichen Fenster dürfen nicht geöffnet werden können; ist eine Reinigung dadurch nicht möglich, so sind mit Steckschlüsseln zu öffnende Fenster zulässig. Leitungen, die nicht der Brandbekämpfung oder dem Betrieb des Sicherheitstreppe dienen, sowie Schächte dürfen in ihm nicht vorhanden sein.

36.1413 Der offene Gang muß mindestens so breit wie die Laufbreite der Treppe des Sicherheitstreppe, mindestens doppelt so lang wie breit und mindestens auf einer Längsseite offen sein. Er darf an seinen offe-

nen Seiten nur durch die geschlossene 1,10 m hohe Brüstung und durch einen Sturz eingeschränkt sein. Die Unterkante des Sturzes darf höchstens 20 cm unter der Unterkante der Decke und muß mindestens 30 cm über der Oberkante der Sicherheitstreppe liegen.

Wetterschutzeinrichtungen können in der Deckenebene gestattet werden, wenn der Rauchabzug hierdurch nicht gehindert ist.

- 36.1414 Die Wände, welche die offenen Gänge begrenzen, sind feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-A) herzustellen. Sie dürfen außer den für die Rettungswege erforderlichen Türen und den für die Beleuchtung des Sicherheitstuppenraumes und der Innenflure erforderlichen Fenstern keine Öffnungen haben; dies gilt nicht für Öffnungen von Abfallschächten, wenn sie nicht zwischen der Tür zum offenen Gang und der Tür zum Sicherheitstuppenraum liegen und im übrigen so angeordnet sind, daß sie den Zugang zu dem Sicherheitstuppenraum nicht gefährden. Die Türen des Sicherheitstuppenraumes müssen bei dreiseitig offenen Gängen mindestens 1,50 m, bei weniger als dreiseitig offenen Gängen mindestens 3 m von den Türen der Innenflure bzw. den Einmündungen der Rettungswege in die offenen Gänge entfernt sein. Der seitliche Abstand zwischen Fenstern oder Fenstertüren anderer Räume und den Türen des Sicherheitstuppenraumes oder den Türen bzw. Einmündungen nach Satz 3 muß mindestens 1,50 m betragen. Die Kragplatten und die Brüstungen der offenen Gänge sind in der Feuerwiderstandsklasse F 90 sowie aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-A) herzustellen.

Öffnungen, mit Ausnahme von Entwässerungsöffnungen, sind nicht zulässig.

36.142 Sicherheitstuppenräume mit Sicherheitsschleuse:

- 36.1421 Wände und Decken der Sicherheitsschleuse müssen feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-A) hergestellt sein. Die Tür zwischen Sicherheitsschleuse und allgemein zugänglichen Flur muß selbstschließend sein und die Feuerwiderstandsklasse T 30 haben; die Tür zwischen Tuppenraum und Sicherheitsschleuse kann eine rauchdichte und selbstschließende sein. Die Türen der Sicherheitsschleuse müssen mindestens 3 m voneinander entfernt sein. Die Sicherheitsschleuse muß mindestens 1,50 m breit sein sowie einen nichtbrennbaren Fußbodenbelag haben.

- 36.1422 Der Tuppenraum mit den zugehörigen Sicherheitsschleusen muß eine eigene Lüftungsanlage haben. Der Tuppenraum muß mit seinen Zugängen und der Lüftungsanlage so beschaffen sein, daß Feuer und Rauch nicht in ihn eindringen können.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn die Lüftungsanlage nach folgendem System eingerichtet und bemessen wird:

Die Lüftungsanlage des Tuppenraumes ist so einzurichten oder durch eine zweite Lüftungsanlage für alle Schleusen so zu ergänzen, daß im Brandfall bei geöffneten Schleusentüren in dem vom Brand betroffenen Geschoß und beim ungünstigsten Druck im Tuppenraum von der Schleuse in den der Schleuse vorgelagerten Raum ein Luftvolumenstrom

$$V_L = k \cdot b \cdot h^{1.5} \text{ in m}^3/\text{s}$$

strömt. Darin sind b und h die Breite und Höhe der Tür in Metern. k ist ein Faktor, der von der Temperatur abhängig ist, die im Brandfall in dem der Schleuse vorgelagerten Raum auftreten kann. Ist der Schleuse ein allgemein zugänglicher Flur vorgelagert, so ist k mit 1,5, in allen anderen Fällen ist k mit 1,8 anzusetzen.

Die für diesen Volumenstrom erforderliche Druckdifferenz richtet sich nach der Art, wie die Rauchgase aus den möglichen Brandräumen ins Freie abgeführt werden. Werden die Rauchgase durch z. B. waagerechte Kanäle aus den Brandräumen gedrückt, so muß der Druck in der Schleuse entsprechend dem Strömungswiderstand der Kanäle erhöht werden. Sind z. B. Schächte angeordnet oder Abzugsventilatoren, die in den Brandräumen einen Unterdruck erzeugen, so kann bei fensterlosen Räumen der Druck in der Schleuse um den Betrag des erzeugten Unterdrucks im Brandraum verringert werden. Bei Räumen mit Fenstern ist die Lüftungsanlage für einen Druck der Schleuse von mindestens 10 Pa auszulegen. Sind die Lüftungsverhältnisse der möglichen Brandräume unterschiedlich, so ist der ungünstigste Fall der Bemessung zugrunde zu legen.

Auf keine Tür des Tuppenraumes oder der Sicherheitsschleuse darf ein höherer Druck als 50 Pa auftreten. Dies muß durch selbsttätig wirkende Vorrichtungen (z. B. Druckentlastungsklappen zum Freien oder zum Vorraum oder Flur mit Abluftöffnungen zum Freien, Regelung des Zuluftstromes) sichergestellt sein.

- 36.1423 Das Druckbelüftungssystem muß sich in jedem Geschoß durch Rauchschalter selbsttätig in Betrieb setzen können. Es muß im Erdgeschoß auch von der Hand eingeschaltet werden können. Die Rauchabzugsklappen in den Schächten oder Kanälen müssen im Brandgeschoß vom Rauchschalter geöffnet werden können. Die Schachtwände sind in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-A) herzustellen. Die Klappen müssen im geschlossenen Zustand die Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse K 90 (nach DIN 4102 Teil 6) sinngemäß erfüllen.

- 36.1424 Es gelten die Regelungen der Nummer 36.1343.

41 Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (§ 41)

41.1 Zu Absatz 1
Zum Vollzug dieser Vorschrift sind die **Richtlinien über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen in Gebäuden (RbAL)** und über die brandschutztechnischen Anforderungen an **Leitungsanlagen in Gebäuden (RbALei)** anzuwenden.

42 Feuerungs-, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (§ 42)

42.1 Zu den Absätzen 1 bis 7
Zum Vollzug dieser Vorschrift ist die **Feuerungsanordnung (FeuAO)** anzuwenden.
Die FeuAO wird ergänzt durch die **Richtlinie über Feuerungsanlagen, Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung sowie Brennstofflagerung - Feuerungsrichtlinie (FeuRL)**.

42.10 Zu Absatz 10
Die Bescheinigung ist durch den Bauherrn der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

43 Wasserversorgungsanlagen (§ 43)

43.1 Zu Absatz 1
Den Nachweis, daß die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist, erbringt die Gemeinde oder das Amt unter Nummer 11 der "Stellungnahme der Gemeinde" (Anlage 8 VVBauVorIV).

44 Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser (§ 44)

44.1 Zu Absatz 1
Die einwandfreie Beseitigung der Abwasser und Niederschlagswasser ist dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung

- a) abzusehen ist, daß das Bauvorhaben bis zum Beginn seiner Benutzung an eine Sammelkanalisation angeschlossen werden kann,
- b) die Voraussetzungen für die Verrieselung oder das Einleiten in einen Vorfluter des in einer Kleinkläranlage behandelten Abwassers vorliegen oder
- c) ausnahmsweise gestattet ist, daß das Abwasser in eine abflußlose Sammelgrube eingeleitet werden kann.

Auf die Vorlagepflicht der entsprechenden Bescheinigung oder des Nachweises nach § 6 Abs. 5 BauVorIV wird hingewiesen.

Bezüglich der Möglichkeit, die Bauausführung von Grundleitungen zu kontrollieren, wird auf § 84 Abs. 1 BbgBO verwiesen.

45 Kleinkläranlagen, Gruben und Sickeranlagen (§ 45)

45.3 Zu Absatz 3
Die Entsorgung der Abwässer über eine Kleinkläranlage ist nur zulässig, sofern das Abwasser ohne schädliche Verunreinigung des Grundwassers versickern oder in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet werden kann und eine Gefährdung der Gesundheit nicht zu erwarten ist. Ob die Voraussetzungen vorliegen haben die Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren festzustellen.

48 Aufenthaltsräume (§ 48)

48.2 Zu Absatz 2
48.21 Bedenken gegen ein geringeres Fenstermaß bestehen wegen der Lichtverhältnisse z. B. nicht bei Aufenthaltsräumen, die nicht dem Wohnen dienen, soweit die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllt sind.

48.22 Oberlichte - z. B. Lichtkuppeln, Lichtbänder unterhalb der Decke oder in Sheddächern - als alleinige Quelle für die Beleuchtung mit Tageslicht kommen im allgemeinen aus Gründen der Gesundheit (fehlende Sichtverbindung mit der Außenwelt) für Aufenthaltsräume nicht in Betracht. Abweichungen können z. B. gestattet werden bei Hörsälen, Sitzungssälen und ähnlichen Räumen, in denen sich derselbe Personenkreis nur während weniger Stunden aufhält. Arbeits-, Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräume müssen nach § 7 Abs. 1 der Arbeitsstätten-Verordnung grundsätzlich eine Sichtverbindung nach außen haben.

48.4 Zu Absatz 4

48.41 Aufenthaltsräume, deren Nutzung die Anordnung von Fenstern verbietet, sind z. B. Dunkelkammern in Fotolabors.

Als Aufenthaltsräume, die ohne Fenster oder mit einer geringeren Fensterfläche als nach § 48 Abs. 2 BbgBO gestattet werden können, kommen in Betracht

- Hörsäle, Sitzungssäle und ähnliche Räume, in denen sich derselbe Personenkreis nur während weniger Stunden aufhält,
- Arbeitsräume, die nach § 7 Abs. 1 der Arbeitsstätten-Verordnung keine Sichtverbindung nach außen haben müssen.

48.42 Ist die Anordnung von Fenstern in Arbeitsräumen möglich, erreicht die Fensterfläche aber nicht die nach Absatz 2 erforderliche Mindestgröße, so sind aus

Gründen der Gesundheit gleichwohl Fenster erforderlich, die eine Sichtverbindung mit der Außenwelt herstellen ("Kontaktfenster"). In folgenden Fällen kann auf Kontaktfenster verzichtet werden, wenn spezielle arbeitsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen:

- a) bei Arbeitsräumen, die tagsüber von Arbeitnehmern nicht länger als etwa 4 Stunden benutzt werden, sofern sichergestellt ist, daß sie sich in der übrigen Zeit nicht in anderen fensterlosen Arbeitsräumen aufhalten,
- b) bei großflächigen Arbeitsräumen, in denen sich aus der Anordnung des Arbeitsplatzes zwingend ergibt, daß nur sehr wenigen Arbeitnehmern ein Ausblick aus dem Fenster möglich wäre,
- c) bei großflächigen Verkaufs- oder Schankräumen mit starkem Kundenverkehr,
- d) wenn die Fenster in so geringem Abstand zu vorhandener Bebauung liegen würden, daß ein Ausblick ins Freie nicht möglich wäre.

49 Wohnungen (§ 49)

49.1 Zu Absatz 1

In Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen können die Zugänge zu den Wohnungen - z. B. Haus- eingang, Vorraum, Treppenraum - gemeinsam genutzt werden (nicht abgeschlossene Wohnung, "Einlieger- wohnung").

Gehören die Wohnungen verschiedenen Eigentümern oder soll für eine Wohnung ein Dauerwohnrecht be- gründet werden, müssen sie allerdings voll den Anfor- derungen des § 49 Abs. 1 Satz 1 entsprechen (§ 3 Abs. 2 bzw. § 32 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz).

Die Anforderungen an Wohnungstrennwände (§ 31 Absätze 2 und 3 BbgBO) und Decken (§ 33 Absätze 1, 5 und 6 BbgBO) gelten auch für nicht abgeschlossene Wohnungen.

49.2 Zu Absatz 2

Als reine Nordlage gilt die Lage der Außenwand zwi- schen NO und NW. Besondere Bedeutung gewinnt diese Vorschrift bei Kleinwohnungen (z. B. Apparte- ments, Altenwohnungen).

49.3 Zu Absatz 3

Die Durchlüftung ist möglich durch Querlüftung, durch Lüftung über Eck oder durch Lüftungsleitungen, die für jede Wohnung getrennt angeordnet sind.

49.4 Zu Absatz 4

Zum Vollzug der Vorschrift des Satzes 2 ist die **"Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen,**

Bäder und Toilettenräume in Wohnungen (LüftWR)" anzuwenden.

Ist ein Abstellraum (Satz 3) innerhalb der Wohnung nicht vorgesehen, so muß in den Bauvorlagen eine Fläche von mindestens 1 m² dargestellt sein, auf der eine Abstellmöglichkeit - z. B. Schränke für Reini- gungsgeräte - geschaffen werden kann.

Der übrige Abstellraum muß nicht im Wohngebäude selbst liegen; er kann in einem Nebengebäude ange- ordnet sein. Eine Unterschreitung der geforderten Grundfläche von 6 m² kommt nur in begründeten Aus- nahmefällen - z. B. Studentenwohnungen, Wohnhei- men - in Betracht.

49.5 Zu Absatz 5

Als leicht erreichbar und gut zugänglich können Ab- stellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Rollstühle grundsätzlich nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde oder im Keller mit einem Zugang über eine Rampe angeordnet sind; für Rollstühle jedoch nur dann, wenn der Keller zusätzlich mit einem Aufzug erreichbar ist.

Die Abstellräume können auch in Nebengebäuden oder als Gemeinschaftsanlage in einem Gebäude für mehre- re unmittelbar benachbarte Wohngebäude hergestellt werden. Auf gesonderte Abstellräume kann verzichtet werden, wenn die Größe des Abstellraumes nach Ab- satz 4 unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung, für die er vorgesehen ist, für die Aufnahme der Fahrrä- der, Kinderwagen oder Rollstühle ausreichend bemes- sen ist.

51 Bäder und Toilettenräume (§ 51)

51.1 Zu Absatz 1 Satz 2

Nummer 49.4 findet entsprechende Anwendung.

51.3 Zu Absatz 3

Für einen "größeren Personenkreis" bestimmt sind Gebäude, die allgemein zugänglich sind. (Siehe hierzu § 56 Abs. 1 BbgBO)

Auf die nach § 88 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO erlassenen Verordnungen über bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung wird verwiesen.

52 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahr- räder (§ 52)

52.1 Zu Absatz 1

Die Richtzahlen der nachfolgenden Tabelle entspre- chen dem durchschnittlichen Mindestbedarf und die- nen als Anhalt, um die Anzahl der herzustellenden Stellplätze oder Garagen festzulegen. Die örtlichen

Verhältnisse, insbesondere der Bestandsschutz sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

- 52.12 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen ist zu erhöhen, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern.
- 52.13 Bei baulichen Anlagen unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.
- 52.14 Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden. Dies gilt sinngemäß auch für solche Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist.
- 52.15 Für Sonderfälle, die in der Tabelle der Richtzahlen nicht erfaßt sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- 52.16 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen ist in der Baugenehmigung festzulegen.
- 52.2 Zu Absatz 2
Die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen lösen einen eigenen Stellplatzbedarf aus. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem zu erwartenden Kraftfahrzeugaufkommen für die Änderung unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse im Einzelfall und in sinngemäßer Anwendung der Richtzahlentabelle.

Für Wohnungen mit einer Grundfläche von mehr als 70 m², die durch Ausbau oder Nutzungsänderung bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Räume hergestellt werden, entfällt die Stellplatzpflicht. Damit soll die Sanierung von Gebäuden, insbesondere in dicht bebauten Innenstadtlagen mit beengten Grundstücksverhältnissen erleichtert werden.

Diese Regelung gilt auch, wenn aufgrund der besonderen räumlichen Verhältnisse nur **eine** Wohnung unter 70 m² Grundfläche hergestellt werden kann.

52.5 Zu Absatz 5
Für die rechtliche Sicherung gilt Nummer 4.12 Abs. 2 sinngemäß.

52.6 Zu Absatz 6
Die Entscheidung, ob zugelassen werden kann, daß die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen durch Zahlung eines Geldbetrages erfüllt wird, trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen und im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das Vorliegen einer Ablösesatzung (§ 89 Abs. 6 BbgBO) für die Gemeinde oder Teile der Gemeinde ist nicht Voraussetzung. Liegt diese nicht vor, so genügt ein diesbezüglicher öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Bauherr und Gemeinde, der vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen sein und der Bauaufsichtsbehörde vorliegen muß. Die Durchsetzung der Zahlung des Ablösebetrages obliegt der Gemeinde.

Liegt eine Ablösesatzung vor, so hat die Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtung des Bauherrn zur Ablösung der Stellplätze oder Garagen als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen und gegebenenfalls durchzusetzen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277 2 je Wohnung über 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277
1.2	Altenwohnungen	0,2 je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche nach DIN 277
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche nach DIN 277
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Nutzfläche nach DIN 277
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 15 m ² Brutto-Geschoßfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongreßzentren)	1 je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Sitzplätze
4.3	Kirchen	1 je 30 Sitzplätze

5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 je 300 m² Sportfläche
5.2	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m² Sportfläche
5.3	Sportstadien mit Tribünen	1 je 15 Tribünenplätze
5.4	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m² Hallenfläche
5.5	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 50 m² Hallenfläche
5.6	Spiel- und Sporthallen mit Tribünen	1 je 15 Tribünenplätze
5.7	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m² Grundstücksfläche
5.8	Hallenbäder	1 je 50 m² Hallenfläche
5.9	Hallenbäder mit Tribünen	1 je 15 Tribünenplätze
5.10	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.11	Tennisplätze mit Tribünen	1 je 15 Tribünenplätze
5.12	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.13	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.14	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 2 Boote
5.15	Golfplätze	5 je Loch
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb: Zuschlag nach Nr. 6.1
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Krankenanstalten	
7.1	Universitätskliniken	1 je 3 Betten
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser), Privatkliniken	1 je 3 Betten
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 5 Betten
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.5	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten

8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	2 je Klasse
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 3 Studenten
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche nach DIN 277
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche nach DIN 277
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- od. Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2	Friedhöfe	1 je 2000 m² Grundstücksfläche
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m² Nutzfläche nach DIN 277

55 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (§ 55)

55.1 Zu Absatz 1

55.11 Für bestimmte bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind besondere Anforderungen oder Erleichterungen in den Sonderbauverordnungen und Richtlinien nach § 88 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO enthalten.

Da sich diese Anforderungen oder Erleichterungen aber nur auf übliche bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung beziehen, enthalten die meisten Sonderbauverordnungen eine Ermächtigung und die meisten Richtlinien einen Hinweis auf die Möglichkeit, im Einzelfall zur Gefahrenabwehr weitere Anforderungen zu stellen. Soweit eine Ermächtigung nicht gegeben ist, können Anforderungen, die über die Sonderbauverordnungen hinausgehen, nur bei atypischen Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen. Das gleiche gilt bei Anwendung der Richtlinien.

Erleichterungen von Anforderungen in Sonderbauverordnungen können nur durch die Zulassung einer Abweichung gem. § 72 Abs. 1 BbgBO gestattet werden.

55.12 Die in Absatz 1 Satz 2 genannten Erleichterungen von einer Vorschrift der Bauordnung können im Einzelfall als Abweichung zugelassen werden, wenn

- a) die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume die Einhaltung einer bestimmten Vorschrift offensichtlich nicht erfordert, weil die besondere Art oder Nutzung von dem Regelfall, die der Vorschrift zugrundeliegt, erheblich abweicht;
- b) die Erleichterung durch eine besondere Anforderung kompensiert wird (z. B. automatische Feuerlöschanlagen bei größeren Brandabschnitten).

Mit diesen Erleichterungen sind jedoch keine Abweichungen von Technischen Baubestimmungen (vgl. § 3 Abs. 4 BbgBO) gemeint.

55.2 Zu Absatz 2

55.21 Die Prüfung der Bauvorlagen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften der Bauordnung oder aufgrund der Bauordnung erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften obliegt grundsätzlich den Bauaufsichtsbehörden. Die in Nummer 55.21 genannten Dienststellen und Behörden sind deshalb nur bei solchen Fragen zu beteiligen, die

- a) Gegenstände betreffen, für deren Beurteilung im Einzelfall die Kenntnisse der Bauaufsichtsbehörde nicht ausreichen (z. B. Einrichtungen für die Brandbekämpfung, zu erwartende Emissionen), oder

- b) in deren Aufgabenbereich liegen (z. B. Immissionsschutzrecht, Arbeitsstättenrecht).

Die Bauaufsichtsbehörde hat bei ihrer Anfrage die Gegenstände genau zu bezeichnen, zu denen sie eine Stellungnahme erwartet.

55.22 Im Bauantragsverfahren für bauliche Anlagen und Räume im Sinne des Absatz 2 sollen die für den Brandschutz zuständigen Dienststellen (z. B. Berufsfeuerwehren) beteiligt werden; soweit es sich um Arbeitsräume handelt oder Belange des Immissionsschutzes berührt sind, die dafür zuständigen Behörden. Eine Beteiligung ist entbehrlich, wenn dadurch offensichtlich keine Erkenntnisse gewonnen werden, die zu besonderen Anforderungen führen können (Bagatellfall, Wiederholungsfall).

55.23 Beteiligung der Brandschutzdienststellen

Die Brandschutzdienststellen sollen sich äußern, ob die Anforderungen erfüllt sind an

- die Löschwasserversorgung, die Einrichtung zur Löschwasserversorgung und die erforderlichen Löschwasser-Rückhalteanlagen,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, soweit eine von Nummer 5 abweichende Lösung geplant ist,
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung (wie Wandhydranten, Schlauchanschlüsse, Feuerlöschgeräte) und den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Anlagen und Einrichtungen für die Feuermeldung (wie Rauchmelder, Feuermelder) und für die Alarmierung im Brandfall,
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren (wie Hausfeuerwehr, Brandschutzordnung, Feuerschutzübungen).

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken der Brandschutzdienststellen und über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen oder Hinweise für die Baugenehmigung. Soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden und wird ein Einvernehmen nach erneuter - ggf. mündlicher - Anhörung nicht erreicht, so unterrichtet die Bauaufsichtsbehörde die Brandschutzdienststelle von ihrer Entscheidung. Auf Nummer 72.1 wird hingewiesen.

55.24 Beteiligung der für den Arbeits- und Immissionsschutz zuständigen Behörden.

Diese Behörden haben unter Berücksichtigung der konkreten Fragen der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob das in den Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben die an Arbeitsräume zu stellenden Anforderungen erfüllt und den Belangen des Immissionsschutzes entspricht. Auflagen und Bedingungen sind von diesen Behörden nur in dem Umfang vorzuschlagen, der sich aufgrund der Darstellungen in den Bauvorlagen als notwendig erweist; die Vorschläge sind unter Angabe der Rechtsgrundlage kurz zu begründen. Die Bauaufsichtsbehörden entscheiden unter Beachtung dieser Vorschläge in eigener Verantwortung.

Für die Zusammenarbeit mit den Ämtern für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik gilt im übrigen der Gemeinsame Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen vom 17. Mai 1993 (ABl. S. 1189).

58 Bauherr (§ 58)

58.1 Zu Absatz 1
Bauherr im Sinne dieser Vorschrift ist auch, wer eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorbereitet oder ausführt.

58.2 Zu Absatz 2
"Geringfügig und technisch einfach" im Sinne dieser Vorschrift können bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen sein, bei denen keine besonderen Anforderungen an die Bauvorlagen zu stellen und aus diesem Grunde ein Entwurfsverfasser und Bauleiter entbehrlich sind. Ob diese Voraussetzung vorliegt, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall auf Antrag des Bauherrn oder bei Vorlage eines Bauantrages ohne Angabe eines Entwurfsverfassers und Bauleiters.

60 Bauvorlageberechtigung (§ 60)

60.1 Zu Absatz 1

60.11 Das Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht nur für Entwurfsverfasser von Bauvorlagen für

- die Errichtung und Änderung von Gebäuden im Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren und
- für städtebauliche Vorbescheide.

Die Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich für andere bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder außerhalb von Gebäuden. Sie besteht auch nicht für Nutzungsänderungen, die nicht mit baulichen Änderungen verbunden sind oder den Abbruch von Gebäuden und auch nicht für die Errichtung "technisch einfacher" Gebäude und die "technisch einfache" Änderung von Gebäuden. Auf Nummer 58.2 wird verwiesen.

60.12 Sind die Bauvorlagen nicht durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser **persönlich** unterschrieben, so liegt ein erheblicher Mangel (§ 71 Abs. 2 BbgBO) vor. In diesem Fall muß die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag zurückweisen.

60.2 Zu Absatz 2 Nr. 2

Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung erfolgt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde:

bei Architekten, durch den Nachweis, daß sie die Berufsbezeichnung "Architekt" führen dürfen,

bei Ingenieuren, die in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure der Brandenburgischen Ingenieurkammer eingetragen sind, durch den Nachweis der Eintragung,

bei auswärtigen Ingenieuren, durch den Nachweis, daß sie die Berufsbezeichnung "Bauingenieur" bzw. den Abschluß in der Fachrichtung "Bauingenieurwesen" führen dürfen **und** Hochbauaufahrung auf dem Gebiet der Objektplanung von Gebäuden von mindestens zwei Jahren haben (§ 3 Abs. 4 BbgInkamG). § 3 Abs. 5 BbgInkamG ist nicht mehr anzuwenden.

bei ausländischen Architekten, durch den Nachweis, daß die Berufsbezeichnung "Architekt" geführt werden darf. Im Zweifelsfall kann eine Bescheinigung des Heimatstaates verlangt werden. § 7 Architektengesetz vom 19. Juli 1990 ist nicht mehr anzuwenden.

60.3 Zu Absatz 3

Als Fachplaner bauvorlageberechtigt sind z. B. die "Tragwerksplaner" für die Erstellung der bautechnischen Nachweise, die Innenarchitekten, die HLS-, Elektro- und Tiefbauingenieure für ihr Fachgebiet und die Vermessungsingenieure für Lagepläne und die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure für amtliche Lagepläne.

62 Bauleiter (§ 62)

62.1 Zu Absatz 1

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben darf der Bauleiter auf keinen Fall den Arbeitsschutzbestimmungen widersprechende Weisungen erteilen. Für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen ist der Unternehmer allein verantwortlich (§ 61 Abs. 1 BbgBO).

63 Aufbau der Bauaufsichtsbehörden, Sonderaufsichtsbehörden (§ 63)

63.4 Zu Absatz 4

Zur ausreichenden Besetzung der Bauaufsichtsbehörde mit geeigneten Fachkräften gehört auch die Beschäftigung mindestens einer Fachkraft für Standsicherheitsnachweise (Statiker).

Die ausreichende Erfahrung des Beamten oder Angestellten, dem die Leitung der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen werden soll, kann als gegeben angesehen werden, wenn diese Person eine mindestens 3-jährige Tätigkeit in einer Bauaufsichtsbehörde nachweist.

64 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden, Aufsicht (§ 64)

64.2 Zu Absatz 2

Können zur Durchsetzung einzelner öffentlich-rechtlicher Anforderungen neben den Bauaufsichtsbehörden auch andere Behörden in Betracht kommen, sollen sich die Bauaufsichtsbehörden mit diesen abstimmen.

64.3 Zu Absatz 3

Die Bauaufsichtsbehörde hat in der Regel anerkannte Sachverständige heranzuziehen.

Als Sachverständige kommen in Betracht:

- a) die von der obersten Bauaufsichtsbehörde oder einer von ihr beauftragten Behörde anerkannt sind,
- b) die von den Industrie- und Handelskammern oder den Handwerkskammern bestellten und vereidigten Sachverständigen entsprechender Fachrichtungen,
- c) für Fragen des Baugrundes und des Schallschutzes außerdem Personen oder Institute, die in den entsprechenden Listen beim Deutschen Institut für Bautechnik in Berlin geführt werden,
- d) für Fragen der technischen Anlagen und Einrichtungen die Sachverständigen der technischen Überwachungsorganisationen und die von der obersten Bauaufsichtsbehörde anerkannten Sachverständigen anderer technischer Organisationen oder Stellen.

64.4 Zu Absatz 4

Die Absicht, bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen nach der Bauzustandsbesichtigung oder nach abschließender Fertigstellung (§ 84 BbgBO) zu betreten, ist dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer rechtzeitig vorher mitzuteilen. Im Falle der Weigerung, den Zutritt zu gestatten, kann dieser unter Beachtung der Bestimmungen des VwVG BB erzwungen werden. Bei der Absicht, Wohnungen zu betreten, ist Artikel 13 GG zu beachten.

66 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 66)

66.1 Zu Absatz 1 (Abbruch baulicher Anlagen)

66.11 Im Abbruch-Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob das Vorhaben

- einer Genehmigung nach der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 10. Februar 1993 (GVBl. II S. 92) bedarf oder
- eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach § 15 Denkmalschutzgesetz vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311) ist.

66.12

Die Bauaufsichtsbehörde kann zwar bei geringfügigen und bei technisch einfachen baulichen Anlagen darauf verzichten, daß ein Entwurfsverfasser und ein Bauleiter bestellt werden (§ 58 Abs. 2 BbgBO); Verzichtsvoraussetzungen liegen jedoch nicht vor, wenn die Prüfung ergibt, daß der Abbruch einer solchen baulichen Anlage erhebliche Gefahren in sich birgt.

66.13

Abbrucharbeiten können ihrer Natur nach unerwartete, mit der vorbereitenden Planung allein nicht zu bewältigende Schwierigkeiten zeitigen und können infolgedessen mit außergewöhnlichen Gefahren verbunden sein. Insofern wird auf die erforderliche Kenntnis und die Verantwortlichkeit des **Abbruchunternehmers** (§ 61 BbgBO) gerade in Fragen der Standsicherheit, des Umgangs mit gesundheits- und umweltgefährdenden Stoffen, der abfallrechtlichen Bestimmungen und der Arbeitsschutzbestimmungen hingewiesen. Der Unternehmer muß über mehrjährige Erfahrungen auf dem Gebiet des Abbruchs baulicher Anlagen verfügen.

Der Abbruch von Stahl- und Stahlbetonkonstruktionen erfordert spezielle Sachkenntnisse.

Die Bauaufsichtsbehörden sind verpflichtet zu prüfen, ob der Unternehmer für die Ausführung der vorgesehenen Abbrucharbeiten nach Sachkunde und Erfahrung wie auch hinsichtlich der Ausstattung mit Gerüsten, Geräten und sonstigen Einrichtungen geeignet ist (§ 61 Abs. 1 und 2 BbgBO). Der Bauherr hat deshalb vor der Erteilung der Abbruchgenehmigung den Unternehmer namhaft zu machen. Das ist um so mehr notwendig, als die Ausübung des Gewerbes der Abbruchunternehmungen nicht erlaubnispflichtig ist, obwohl hierzu spezielle fachliche Qualitäten Voraussetzung sind. Ergibt die bauaufsichtliche Prüfung, daß der vom Bauherrn bestellte und namhaft gemachte Unternehmer für die Aufgabe nicht geeignet ist, kann die Bauaufsichtsbehörde diesen nach § 58 Abs. 3 BbgBO ersetzen lassen. Die Forderung kann auch noch während der Ausführung der Abbrucharbeiten erhoben werden, wenn sie zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Die Abbruchgenehmigung ist regelmäßig unter der Auflage zu erteilen, daß der Bauherr den Wechsel des Unternehmers vor oder während der Abbrucharbeiten der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich mitzuteilen hat.

66.14

Zur Sicherstellung des ausreichenden Arbeits- und Immissionsschutzes sind die dafür zuständigen Behörden von der Abbruchgenehmigung und von der Anzeige des Ausführungsbeginns genehmigter Abbrucharbeiten in geeigneter Weise in Kenntnis zu setzen.

- 66.2 Konzentrationswirkung, Planfeststellungsverfahren
Die Genehmigung nach §§ 4 und 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 Bundes-Immissionsschutzgesetz erteilt wird, schließt die Genehmigung nach § 74 BbgBO sowie die Zustimmung nach § 80 BbgBO ein.

Die Vorschriften über gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt.

67 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 67)

- 67.1 Zu Absatz 1
Die in dieser Vorschrift genannten Vorhaben sind nur vom Baugenehmigungsverfahren befreit; in diesem Fall finden eine Bauüberwachung (§ 83 BbgBO) und Bauzustandsbesichtigung (§ 84 BbgBO) nicht statt.

Die Genehmigungsfreiheit der Absätze 2 bis 14 gilt nur für selbständige Einzelvorhaben. Sind Einzelvorhaben jedoch unselbständige Teile von Gesamtvorhaben, die selbst genehmigungspflichtig sind, dann erstreckt sich die Genehmigungspflicht und das Genehmigungsverfahren auch auf sie.

Die Verpflichtung zur Einholung nach anderen Vorschriften erforderlicher Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. bleibt bestehen. In Frage kommen z. B. die Genehmigung nach dem Straßen- und Wasser- und Naturschutzrecht.

Die Genehmigungsfreiheit läßt auch die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt. Die Vorhaben müssen insbesondere den allgemeinen Anforderungen des Bauordnungsrechts (§§ 3, 12 bis 19 BbgBO) genügen. Zu beachten sind auch örtliche Bauvorschriften (§ 89 BbgBO).

Es dürfen nur Bauprodukte und Bauarten verwendet werden, deren Brauchbarkeit nachgewiesen ist (§§ 20 bis 28 BbgBO).

- 67.2 Zu Absatz 2
67.26 Diese Bestimmung gilt auch für bestandsgeschützte Kleingartenanlagen, für die kein Bebauungsplan besteht.
67.28 Der Ausschluß der Aufenthaltsräume in Schutzhütten soll sicherstellen, daß keine dem Zweck einer Schutzhütte widersprechende Nutzung erfolgen kann, z. B. durch Lager- oder Grillräume.
67.4 Zu Absatz 4
Bei der Bezeichnung des § 1 Abs. 2 Nrn. 5 und 6 handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler im Gesetz. Richtig muß es heißen: § 1 Abs. 2 Nrn. 4 und 5.

- 67.8 Zu Absatz 8
67.85 Als übliche Dauer des Wahlkampfes kann ein Zeitraum von 6 Wochen unmittelbar vor der Wahl oder Abstimmung angenommen werden.

- 67.10 Zu Absatz 10
67.103 Für Lagerplätze für land- oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse gilt Absatz 9 Nr. 4.

68 Bauantrag und Bauvorlagen (§ 68)

- 68.1 Zu Absatz 1
68.11 Der Begriff **Bauantrag** umfaßt auch die Anträge auf Vorbescheid, städtebaulichen Vorbescheid, Befreiung, Abweichung, Teilungsgenehmigung und Abbruchgenehmigung.

Unterhält die Gemeinde keine eigene Verwaltung, so tritt an die Stelle der Gemeinde das Amt, dem die Gemeinde zugehörig ist.

Zum Bauantrag und den Bauvorlagen nimmt die Gemeinde Stellung. Die Prüfung und Stellungnahme hat sich auf Sach- und Rechtsfragen zu beschränken, an denen sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt ist, insbesondere auf Fragen

- des Bauplanungsrechts,
- der Erschließung,
- der Einfügung des Vorhabens in das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild,
- der Einhaltung örtlicher Bauvorschriften (§ 89 BbgBO).

Der Eingang des Bauantrages ist sowohl von der Gemeinde/ dem Amt als auch von der Bauaufsichtsbehörde durch Stempel mit Tagesangabe auf dem Bauantrag zu vermerken. Bauvorlagen, die nachgereicht oder erneut vorgelegt werden, sind ebenfalls mit einem Eingangsstempel zu versehen. Fristen beginnen erst, wenn der Bauantrag mit der Stellungnahme der Gemeinde und allen Bauvorlagen (vgl. Abs. 2) bei der **Bauaufsichtsbehörde** eingegangen ist.

- 68.2 Zu Absatz 2
68.21 Wegen Umfang, Art, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen wird auf die BauVorIV und die dazu ergangene VVBauVorIV verwiesen.

- 68.22 Das Nachreichen von Bauvorlagen (z.B. Standsicherheitsnachweise, andere technische Nachweise) sollte während des Genehmigungsverfahrens, jedoch vor der Erteilung der Baugenehmigung insbesondere dann gestattet werden, wenn

- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht zweifelsfrei ist,
- die Baugenehmigung nur unter Befreiung/Abweichung von zwingenden Vorschriften möglich ist,

- die Baugenehmigung von der Zustimmung oder von einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig ist.

Wegen des Nachreichens von Konstruktionszeichnungen, Bewehrungs- und Schalungsplänen siehe Nummer 74.72.

Hat der Bauherr ausdrücklich eine Prüfung nur der vorgelegten Bauvorlagen (ohne bautechnische Nachweise) beantragt, ist der Bauantrag als Antrag auf Erteilung eines städtebaulichen Vorbescheides (§ 77 BbgBO) auszulegen, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind. In Zweifelsfällen ist eine Rückfrage erforderlich.

Bauherrn sollten, insbesondere wenn Zweifel über die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens bestehen, auf die Möglichkeit der Einholung eines Vorbescheides nach § 76 BbgBO oder eines städtebaulichen Vorbescheides nach § 77 BbgBO hingewiesen werden.

68.4 Zu Absatz 4

Neben dem Entwurfsverfasser hat auch der Bauherr den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben, dieser kann sich im Gegensatz zum Entwurfsverfasser jedoch vertreten lassen. Für die Vertretungsbefugnis eines privaten Bauherrn gelten die zivilrechtlichen Vorschriften.

69 Bauanzeigeverfahren (§ 69)

69.1 Zu Absatz 1

Diese Vorschrift setzt die Rechtskraft des Bebauungsplanes oder der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zwingend voraus, so daß § 33 BauGB keine Anwendung finden kann.

69.16 Zu Absatz 1 Nr. 6

Als Prüflingenieur im Sinne dieser Vorschrift darf nur tätig werden, wer von der Anerkennungsbehörde nach der Verordnung über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen (Bautechnische Prüfverordnung - Bau-PrüfV) vom 28. Juni 1994 als Prüflingenieur anerkannt ist.

69.2 Zu Absatz 2

Ein Nachreichen einzelner Bauvorlagen ist in diesem Verfahren ausgeschlossen (§ 68 Abs. 2 BbgBO). Auf Nummer 69.5 wird verwiesen.

69.3 Zu Absatz 3

Als Eingang der Bauanzeige gilt das Datum des Eingangsstempels der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Fristen beginnen mit diesem Datum zu laufen.

Mit der Eingangsbestätigung ist dem Bauherrn das Eingangsdatum mitzuteilen. Zur Erfüllung der Wochenfrist kommt es auf den Tag der Absendung und nicht auf den Tag des Eingangs beim Bauherrn an.

69.4 Zu Absatz 4

Entspricht die Bauanzeige den Bestimmungen des § 69, so soll die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung unverzüglich freigeben.

69.5 Zu Absatz 5

Die Bauausführung kann nur aufgrund der hier aufgeführten Voraussetzungen untersagt werden.

Wird festgestellt, daß die Bauanzeige, die Bauvorlagen oder Nachweise nicht vollständig sind und können diese kurzfristig vervollständigt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde dieses abweichend von § 68 Abs. 2 BbgBO vor dem Erlass einer Untersagungsverfügung fordern, wenn dadurch die Monatsfrist nach Absatz 4 nicht überschritten wird.

Die Untersagungsverfügung ist zu begründen, die sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO anzuordnen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Der Widerspruch gegen die Untersagungsverfügung hat dann keine aufschiebende Wirkung.

Die Bestands- bzw. Rechtskraft der Untersagungsverfügung beendet das Anzeigeverfahren. Die eingereichten Unterlagen sind erst dann zurückzugeben. Eine Überleitung in das Genehmigungsverfahren ist nicht zulässig.

Wird festgestellt, daß trotz der Untersagungsverfügung mit den Bauarbeiten begonnen wurde, so hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Androhung eines Zwangsgeldes die Bauarbeiten einstellen zu lassen.

69.6 Zu Absatz 6

Dieser Abschnitt bezieht sich nur auf die Anwendung ansonsten entgegenstehender Verfahrensvorschriften. Die hier nicht aufgeführten Bestimmungen aus anderen Abschnitten der BbgBO gelten uneingeschränkt.

70 Verzicht auf die Prüfung bautechnischer Nachweise (§ 70)

70.2 Zu Absatz 2

Auf den Prüflingenieur findet die Nummer 69.16 Anwendung.

71 Behandlung des Bauantrages (§ 71)

71.1 Zu Absatz 1

Die Bauaufsichtsbehörden haben durch personelle und organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, daß die Zweiwochenfrist eingehalten wird.

71.2 Zu Absatz 2

Eine Zurückweisung wegen erheblicher Mängel kommt insbesondere in Betracht, wenn

- die Anträge oder die Bauvorlagen zu Bauanträgen

und städtebaulichen Vorbescheiden nicht von einem Bauvorlageberechtigten (§ 60 Abs. 2 und 3 BbgBO) durch **persönliche** Unterschrift anerkannt sind (siehe auch Nr. 60.12) oder

- die mangelhaften Bauvorlagen nur vom Bauherrn oder Entwurfsverfasser vervollständigt werden können oder
- trotz Aufforderung mit Fristsetzung mangelhafte Bauvorlagen nicht ergänzt oder fehlende nicht nachgereicht werden; dabei ist § 68 Abs. 2 Satz 2 BbgBO zu beachten.

71.3 Zu Absatz 3

71.31 Die zu beteiligenden Körperschaften oder Behörden sind auf diese Bestimmung hinzuweisen.

71.32 Vorschläge für Nebenbestimmungen müssen durch die am Verfahren beteiligten Körperschaften und Behörden unter Angabe der Rechtsgrundlage begründet werden.

71.4 Zu Absatz 4

Eine Abweichung von dieser Bestimmung, z.B. durch Aufnahme einer Bedingung in den Bescheid, ist nicht zulässig.

72 Abweichungen (§ 72)

72.1 Bei Abweichungen von Vorschriften, die ausdrücklich unter der Voraussetzung gestattet werden können, daß **Bedenken** wegen des Brandschutzes nicht bestehen oder daß der Brandschutz auf andere Weise gesichert ist, sind die Brandschutzdienststellen zu hören. Dies gilt nicht, wenn die Abweichungen den dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften oder einem Sammelgutachten (§ 71 Abs. 5 BbgBO) entsprechen.

Für Abweichungen, die für den Arbeitsschutz oder den Immissionsschutz von Bedeutung sind, gilt Absatz 1 sinngemäß.

Die Nummern 55.23 und 55.24 gelten entsprechend.

73 Beteiligung der Nachbarn (§ 73)

73.1 Zu Absatz 1

Ist bekannt, daß eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eines angrenzenden Grundstückes eingetragen ist, so steht der Auflassungsbegünstigte dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten gleich.

Nachbar i.S. dieser Vorschrift ist nur, wessen Grundstück mindestens mit einem Punkt (Punktnachbar) direkt an das Baugrundstück angrenzt.

73.2 Zu Absatz 2

Nicht die Gewißheit, sondern schon die Möglichkeit,

daß durch eine Befreiung oder Abweichung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Beteiligung der Nachbarn zwingend erforderlich. Im Zweifelsfall sollte immer das Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Allerdings braucht nur der Nachbar beteiligt zu werden, der von der Befreiung oder Abweichung berührt werden kann.

73.5 Zu Absatz 5

Für die Zustellung gelten die Bestimmungen des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Brandenburg (Landeszustellungsgesetz - LZG) vom 18. Oktober 1991 (GVBl. I S. 457).

74 Baugenehmigung und Baubeginn (§ 74)

74.1 Zu Absatz 1

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählen neben der Bauordnung und deren Durchführungsverordnungen insbesondere das Baugesetzbuch, die Bau-nutzungsverordnung, die Vorschriften zum Immissions-, Gewässer- und Denkmalschutz, die Arbeitsstättenverordnung, die Bebauungspläne und die als kommunale Satzungen erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

74.2 Zu Absatz 2

Es ist zwingend vorgeschrieben, daß mit der Baugenehmigung dem Antragsteller auch eine Ausfertigung der mit einem **Genehmigungsvermerk** versehenen Bauvorlagen zuzustellen ist.

Der Genehmigungsvermerk auf den Bauvorlagen hat mittels Stempelaufdruck in grüner Farbe nach folgendem Muster zu erfolgen:

Gehört zum Bescheid ☐
zur Bauanzeige ☐

vom: _____

Az: _____

Ort, den _____

(Unterschrift)

Bezüglich der Zustellung gilt Nummer 73.5.

74.4 Zu Absatz 4

Die Sicherheitsleistung soll nur verlangt werden, wenn der begründete Verdacht besteht, daß der Beseitigungspflichtige seiner Verpflichtung nicht nachkommen

wird. Angemessen ist die Sicherheitsleistung, wenn mit ihr der Abbruch der Anlage und die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes finanziert werden kann.

74.5 Zu Absatz 5
Diese Vorschrift besagt, daß im Baugenehmigungsverfahren private Rechtsverhältnisse grundsätzlich nicht geprüft werden. Auf § 68 Abs. 4 letzter Satz BbgBO wird verwiesen.

74.6 Zu Absatz 6
Neben der grundsätzlichen Unterrichtung der Gemeinde bzw. des Amtes hat die Bauaufsichtsbehörde auch die am Verfahren beteiligten Körperschaften und Behörden, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen für die Baugenehmigung erforderlich ist (§ 71 Abs. 3 BbgBO), von ihrer Entscheidung Kenntnis zu geben.

Bei Abbruchgenehmigungen sind die nach Nummer 66.14 zuständigen Behörden in Kenntnis zu setzen.

Der Gemeinde oder dem Amt ist im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auch eine mit dem Genehmigungsvermerk (Nr. 74.2) versehene Ausfertigung der Bauvorlagen zu übersenden. Dieses gilt sinngemäß für alle Verfahren, für die die untere Bauaufsichtsbehörde entscheidungsbefugt ist, z.B. für Teilungsgenehmigungen, Vorbescheide usw. und für das Bauanzeigeverfahren.

74.7 Zu Absatz 7

74.71 Die Baugenehmigung berechtigt zum Baubeginn, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde hat sich die Freigabe der Bauarbeiten vorbehalten.

Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nach Prüfung der erforderlichen Bauvorlagen festgestellt hat, daß dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Solange erforderliche Bauvorlagen nicht oder nur zum Teil vorliegen, kann diese Feststellung nicht getroffen werden. Auf besonderen schriftlichen Antrag kann dann gestattet werden, daß mit den Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte begonnen werden darf (Teilbaugenehmigung nach § 75 BbgBO).

74.72 Ausnahmsweise dürfen Konstruktionszeichnungen, Bewehrungs- und Schalungspläne als Bestandteil des Standsicherheitsnachweises (vgl. § 5 BauVorIV) nach Erteilung der Baugenehmigung, jedoch rechtzeitig vor der Bauausführung, zur Prüfung eingereicht werden. Die Baugenehmigung ist dann unter der Bedingung zu erteilen, daß diese Bauvorlagen vor Beginn der Bauausführung des jeweiligen Bauteils oder Bauabschnittes durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfingenieur oder das Prüfam geprüft sein müssen. Der Entwurfs-

verfasser trägt dann die Verantwortung, daß die nachgereichten Bauvorlagen mit dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmen.

74.73 Die Bauvorlagen für eine Teilbaugenehmigung müssen die Feststellung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Teile der Abschnitte des Vorhabens ermöglichen. Im übrigen kann die Zulässigkeit des Vorhabens auch durch einen städtebaulichen Vorbescheid (§ 77 BbgBO) festgestellt werden.

76 Vorbescheid (§ 76)

76.1 Zu Absatz 1
Dieser Vorbescheid dient der Klärung einzelner Fragen des Bauvorhabens. Die Fragen müssen der selbständigen Beurteilung zugänglich sein. Dazu müssen beurteilungsfähige Unterlagen, insbesondere Umgebungs- und Lageplan, eingereicht werden, die die Entscheidung ermöglichen.

Der Vorbescheid befindet als ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung über die zur Entscheidung gestellten Fragen abschließend und bindend. Das bedeutet, daß die im Vorbescheid für den Bauherren positiv beschiedenen Fragen im Baugenehmigungsverfahren nicht als Ablehnungsgrund für eine spätere Baugenehmigung herangezogen werden dürfen, es sei denn, der Bauantrag weicht nicht unwesentlich von den entschiedenen Punkten ab.

Die Rücknahme oder ein Widerruf eines Vorbescheides kann nur nach den Vorschriften der §§ 48, 49 BbgVwVfG erfolgen.

77 Städtebaulicher Vorbescheid (§ 77)

77.1 Zu Absatz 1
Beim städtebaulichen Vorbescheid werden nicht nur einzelne Fragen wie beim Vorbescheid nach § 76 BbgBO geklärt, sondern es erfolgt eine umfassende und abschließende Prüfung aller bauplanungs- und bauordnungsrechtlich relevanten Belange mit Ausnahme der bautechnischen Prüfungen mit dem Ziel, das Ergebnis ohne weitere Prüfung ins spätere Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren zu übernehmen.

Für den städtebaulichen Vorbescheid gilt die Nummer 76.1 mit der zwingenden Ausnahme, daß die Bauvorlagen der BauVorIV entsprechen und von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (§ 60 Abs. 1 BbgBO) unterschrieben sein müssen.

79 Genehmigung Fliegender Bauten (§ 79)**79.1 Zu Absatz 1**

79.11 Fliegende Bauten sind nach § 55 Abs. 2 Nr. 13 BbgBO bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung. Auf die "Richtlinien über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten - FlBauR -" wird hingewiesen.

79.12 Bauliche Anlagen, die zwar geeignet sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen längeren Zeitraum aufgestellt zu werden (z. B. Traglufthallen über Schwimmbädern oder Tennisplätzen, Ausstellungszelte während einer Saison, als Verkaufsstätten genutzte Zelte), sind keine Fliegenden Bauten. Für sie ist ein Baugenehmigungsverfahren gem. § 68 BbgBO erforderlich, in dem auch die planungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen ist. Auf derartige bauliche Anlagen sind die technischen Regeln für Fliegende Bauten anzuwenden. Sofern eine Ausführungsgenehmigung nach Absatz 2 vorhanden ist, kann diese der Baugenehmigung zugrunde gelegt werden.

In der Regel sollen Nachprüfungen gem. § 55 Abs. 1 Nr. 17 BbgBO gefordert oder durchgeführt werden.

79.6 Zu Absatz 6

Der Zeitraum zwischen der Anzeige und dem Beginn der Aufstellung soll mindestens drei Tage betragen.

79.8 Zu Absatz 8

Eine Nachprüfung sollte durchgeführt werden, wenn der Fliegende Bau länger als 6 Monate an einem Aufstellungsort betrieben wird (siehe auch Nummer 79.12).

80 Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherrn (§ 80)**80.1 Zu Absatz 1**

Die Erfüllung der Anforderungen, die an Bedienstete einer Baudienststelle nach Ziffer 2 gestellt werden, sind der obersten Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

80.11 Beachtet die Baudienststelle bei der Übertragung ihr obliegender Prüfaufgaben, z.B. auf Prüfingenieure, die Vorschriften, die für die Bauaufsichtsbehörden gelten (§ 11 BauPrüfV), so findet die BauGebO Anwendung.

80.2 Zu Absatz 2

Da § 68 Abs. 1 bis 4 BbgBO entsprechend gilt, müssen die mit dem Zustimmungsantrag einzureichenden Bauvorlagen den Vorschriften der BauVorIV entsprechen. Bautechnische Unterlagen brauchen jedoch im Hinblick auf die Regelung bezüglich der Prüfung dieser Unterlagen (Absatz 3) nicht vorgelegt werden.

80.21 Ferner gelten auch die §§ 71 bis 78 BbgBO entsprechend. Das bedeutet, daß der Zustimmungsantrag in bezug auf diese Paragraphen den gleichen Rechtsgrundsätzen unterliegt, wie sie für das Baugenehmigungsverfahren gelten.

80.3 Zu Absatz 3

Die Bestimmungen der §§ 12 bis 56 BbgBO sind von einer Prüfung ausgenommen. Sollten jedoch im Zustimmungungsverfahren offensichtliche Verstöße gegen diese Vorschriften oder andere Rechtsvorschriften festgestellt werden, so wirkt die oberste Bauaufsichtsbehörde auf die Beseitigung dieser Verstöße hin.

80.4 Zu Absatz 4

Anträge auf Abweichungen nach § 72 BbgBO sowie auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB sind zu begründen.

80.5 Zu Absatz 5

Zu den baulichen Anlagen, die unmittelbar der Landesverteidigung dienen, gehören alle Anlagen innerhalb von abgeschlossenen Bereichen, wie Kasernengelände und Truppenübungsplätze, die im allgemeinen der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.

Nicht unmittelbar der Landesverteidigung dienen insbesondere bauliche Anlagen solcher Bereiche wie:

- Verwaltungsgebäude,
- Wohngebäude,
- Schulen und Hochschulen aller Art,
- Sport- und Freizeiteinrichtungen,
- Einrichtungen für die Seelsorge und Sozialbetreuung,
- Stellplatzanlagen.

83 Bauüberwachung (§ 83)**83.1 Zu Absatz 1**

Notwendigkeit, Umfang und Häufigkeit der Bauüberwachung richten sich nach der Schwierigkeit der Bauausführung unter Berücksichtigung möglicher Folgen, die sich aus der Nichtbeachtung von Bauvorschriften für die bauliche Anlage ergeben könnten. Die Bauüberwachung soll sich auch auf die Ausbauphase in Gebäuden erstrecken.

Die Prüfung, ob den genehmigten Bauvorlagen entsprechend gebaut wird, sollte in der Regel mindestens die Einhaltung der Grundrißfläche und der festgelegten Höhenlagen umfassen (siehe auch § 74 Abs. 8 BbgBO). Ein Nachweis sollte nur in begründeten Einzelfällen verlangt werden, z. B. bei Grundstücken in Hanglage oder bei sehr ungewöhnlichen oder beengten Grundstücksverhältnissen.

Die Bauüberwachung soll sich insbesondere auch auf die Prüfung folgender Nachweise erstrecken:

- a) Ü-Zeichen, Übereinstimmungserklärung oder -zertifikat gem. § 25 BbgBO,
- b) CE-Zeichen, Konformitätserklärung oder -zertifikat gem. § 8 Bauproduktengesetz,
- c) Zulassung im Einzelfall,
- d) das Ergebnis von Güteprüfungen (Unternehmerprüfungen), wenn diese in bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen vorgesehen sind (z.B. Güteprüfungen von Beton anhand von Würfelpuben nach DIN 1045),
- e) Eignungsnachweise für Schweißarbeiten, für die Herstellung geleimter tragender Holzbauteile und für die Herstellung oder Verarbeitung von Beton B II oder Beton ab BK 35.

Werden auf der Baustelle Bauprodukte, Bauarten oder Einrichtungen angetroffen, ohne daß der erforderliche Nachweis vorliegt, ist wie folgt zu verfahren:

Liegt ein nach § 21 BbgBO für neue Bauprodukte, oder Bauarten erforderlicher Nachweis nicht vor, so ist ihre weitere Verwendung zu untersagen, bis ggf. eine Zustimmung durch das Deutsche Institut für Bautechnik nachträglich erteilt wird.

Werden prüfzeichenpflichtige Bauprodukte und Einrichtungen ohne Übereinstimmungs-, Ü- oder CE-Zeichen angetroffen, so ist die Verwendung zu untersagen.

Überwachungspflichtige Bauprodukte, Bauarten und Einrichtungen ohne Überwachungszeichen sind auf Kosten des Bauherrn (Tarifstelle 4.2 BauGebO) von geeigneten Prüfstellen oder Sachverständigen auf ihre ordnungsgemäße Beschaffenheit zu überprüfen.

Kann bei einem ausgeführten Bauvorhaben der unter d) genannte Eignungsnachweis nicht vorgelegt werden, hat die Bauaufsichtsbehörde durch ein Gutachten einer für die Erteilung der Eignungsnachweise anerkannten Stelle die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung feststellen zu lassen.

84 Bauzustandsbesichtigung (§ 84)

- 84.2 Zu Absatz 2
Das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob und in welchem Umfang eine Besichtigung nach Abs. 1 durchgeführt wird, wird für öffentlich geförderte, durch die Bauherrn eigengenutzte Familienheime eingeschränkt. In diesen Fällen ist grundsätzlich eine Rohbau- und Schlußabnahme durchzuführen und dem Bauherrn hierüber eine Bescheinigung zu erteilen. Dieses gilt auch im Bauanzeigeverfahren (§ 69 BbgBO).

Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmung ist die Vorlage des Bewilligungsbescheides durch den Bauherrn.

90 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 90)

- 90.1 Zu Absatz 1
Das Einvernehmen kann nur ersetzt werden, wenn dieses durch eine Gemeinde, die nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist, rechtswidrig verweigert wurde. Die Ersetzung erfolgt durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Kommunalbauaufsichtsbehörde. Zuständige Bauaufsichtsbehörde kann nach der Systematik des § 90 nur die untere Bauaufsichtsbehörde eines Landkreises sein.
- 90.2 Zu Absatz 2
Bei der Anhörung ist der Gemeinde die Rechtslage darzustellen und deutlich zu machen, warum das Einvernehmen ersetzt werden soll. Auf die Monatsfrist ist hinzuweisen.
- 90.3 Zu Absatz 3
Der Begriff der Genehmigung umfaßt alle bauplanungsrechtlichen Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörden.
- 90.4 Zu Absatz 4
Bei der Bezeichnung des § 131 der Gemeindeordnung handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler im Gesetz. Richtig muß es heißen: § 130 Gemeindeordnung.
- 90.5 Zu Absatz 5
Auch im Widerspruchsverfahren kann das Einvernehmen der Gemeinde entsprechend den Absätzen 1 bis 4 noch ersetzt werden. Dieses gilt jedoch nur für Widerspruchsbehörden der Landkreise.

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- 1. Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 1. Juli 1994 in Kraft.
- 2. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung - VVBauO - vom 20. November 1990 (Gemeinsamer Einführungserlaß zur Bauordnung) außer Kraft.
- 3. Der Anhang zur bisherigen Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung - VVBauO - wird unverändert Anhang der VVBbgBO.