



MIRAKTUELL

VIERTELJAHRESSCHRIFT

- **Das aktuelle Bauordnungsrecht in Brandenburg**
- Abstandsflächenrecht
- Fragen und Antworten zum Baugenehmigungsverfahren
- Gesetzestext der aktuellen Bauordnung mit der Verwaltungsvorschrift

3-2009



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Einführung	5
Ziele und Zwecke des Bauordnungsrechts in Brandenburg	
Was regelt das Bauordnungsrecht?	5
Welche Ziele werden mit der Brandenburgischen Bauordnung verfolgt?	6
Warum wurde die Brandenburgische Bauordnung geändert?	6
An welchen Stellen wurden Normen und Standards in der Brandenburgischen Bauordnung gesenkt?	7
Wodurch vereinfacht die novellierte Bauordnung das Baugeschehen?	8
In welchen Bereichen wurden die Kompetenzen der Kommunen gestärkt?	8
Abstandsflächenrecht	
Wie ist das Abstandsflächenrecht konzipiert?	9
Was ist für die sogenannte Bagatellregelung des § 6 Abs. 2 Satz 3 BbgBO zu beachten?	10
Wie groß muss die Abstandsfläche sein?	10
Wie errechnet sich die Tiefe der Abstandsfläche?	10
Unter welchen Voraussetzungen können Abstandsflächen – abgesehen von der Bagatellregelung – auf Nachbargrundstücken liegen?	11
Welche abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen gelten für Wohngebäude geringer Höhe?	11
Welche Erleichterungen gelten für Garagen und Nebengebäude?	11
Welche abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen gelten für bestehende Gebäude?	12
Welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen gelten für Werbeanlagen, § 9 BbgBO?	12
Das Baugenehmigungsverfahren	
Welche Genehmigungsverfahren sieht die Brandenburgische Bauordnung vor?	13
Unter welchen Voraussetzungen kann das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 57 BbgBO)?	13
Unter welchen Voraussetzungen kann das Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden (§ 58 BbgBO)?	14
Wie wird das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt?	14
Wie funktioniert das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung?	15
Welche Vorteile hat die Konzentrationswirkung für den Bürger?	16
Welche Bauvorlagen müssen mit dem jeweiligen Bauantrag eingereicht werden?	16
Wie und wo ist der Bauantrag einzureichen?	16
Wie lange gelten die Baugenehmigung und der Vorbescheid?	16
Welches Verfahren ist beim Abbruch baulicher Anlagen und Gebäude einzuhalten?	16
Bauen ohne Baugenehmigung	
Was muss der Bauherr bei genehmigungsfreien Vorhaben beachten?	17
Welche Vorhaben sind genehmigungsfrei?	17
Überwachung des Baugeschehens	
Wie erfolgt die Überwachung des Baugeschehens?	19
Für welche technischen Anforderungen muss der Bauherr bautechnische Nachweise erstellen?	19
Wer erstellt die bautechnischen Nachweise?	19
Wann sind die bautechnischen Nachweise vorzulegen?	20



In welchem Verfahrensstadum sind die bautechnischen Nachweise zu prüfen?	20
Von wem werden die bautechnischen Nachweise geprüft?	20
Wie wird die Bauausführung überwacht?	21
Wer ist für die Bauüberwachung verantwortlich?	22
Antworten auf häufig gestellte Fragen	
Wie kann der private Bauherr erkennen, ob Bauprodukte für ihren Verwendungszweck geeignet sind?	22
Welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen bestehen bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen, § 43 BbgBO?	22
Wie erfolgt die rechtliche Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen, § 65 BbgBO?	23
Wann können Abweichungen von Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung zugelassen werden, § 60 BbgBO?	23
Unter welchen Voraussetzungen ist ein Geschoss ein Vollgeschoss?	23
Unter welchen Voraussetzungen ist ein Raum ein Aufenthaltsraum?	23
Wozu dient das Vorbescheidsverfahren, § 59 BbgBO?	24
Welche bauordnungsrechtlichen Befugnisse haben die Kommunen?	24
Was kostet die Baugenehmigung für ein Wohnhaus durchschnittlicher Größe?	25
Wer ist für was zuständig?	
Zuständigkeiten der Gemeinden	25
Zuständigkeiten der Landkreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden	26
Zuständigkeiten des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) als oberste Bauaufsichtsbehörde	26
Das Bautechnische Prüfam im Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen	26
Die Brandenburgische Ingenieurkammer als Anerkennungsbehörde für Prüfsachverständige	26
Übersicht der unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg	27
Die Brandenburgische Bauordnung	
Bekanntmachung der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung vom 17. September 2008	29
Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO)	
Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 18. Februar 2009	64



Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zur Einführung der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) hat das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr seinerzeit das MSWV AKTUELL Heft 3/2003 herausgegeben. Die Entstehung und die Ziele der „neuen“ Brandenburgischen Bauordnung wurden erläutert, das Konzept und die Umsetzung in den neuen Rechtsvorschriften wurde anhand von Fragestellungen umfassend dargestellt. Schließlich wurde der Text der neuen

Brandenburgischen Bauordnung in dem Heft abgedruckt.

Seit der Einführung der neuen Brandenburgischen Bauordnung 2003 wurde diese mehrfach geändert, zuletzt durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 14. Juni 2008 (GVBl. I S. 172).

Die seit 2003 erfolgten Rechtsänderungen und die Erarbeitung einer neuen Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung gaben den Anlass, ein aktualisiertes Heft zum Bauordnungsrecht im Land Brandenburg herauszugeben. Das Heft richtet sich an Bauherren und Objektplaner, aber auch an die Mitarbeiter der Gemeinden, Städte und Landkreise, die mit dem Vollzug des Bauordnungsrechts befasst sind.

Die Evaluation der Brandenburgischen Bauordnung von 2003 hat gezeigt, dass sich insbesondere die Einführung der Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung im Land Brandenburg bewährt hat. Nach der jüngsten Gesetzesänderung ist es nunmehr auch im Vorbescheidverfahren (§ 59 BbgBO) möglich, Fragen außerhalb des Bauordnungs- und Bau-

planungsrechts, die für die Erteilung der Baugenehmigung bedeutsam sein können, mit Bindungswirkung für das Baugenehmigungsverfahren „vorab“ zu klären.

Eine immer wieder von Bauherren gewünschte Flexibilisierung im Umgang mit Garagen und Carports ermöglicht die 2008 erfolgte Änderung des § 6 Abs. 10 BbgBO. Die Privilegierung setzt nicht mehr zwingend voraus, dass unmittelbar an der Grenze gebaut werden muss, vielmehr erlaubt sie, dass auch unmittelbar an der Grenze gebaut werden darf. Auch an diesem Punkt wird deutlich, dass das 2003 verfolgte Ziel, die Eigenverantwortung des Bauherren und seines Objektplaners zu stärken, nach wie vor gilt.

Ich hoffe, das Heft trägt zum besseren Verständnis des aktuellen Bauordnungsrechts in Brandenburg bei.

Reinhold Dellmann
Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg



Einführung

Das Bauordnungsrecht steht mehr als andere öffentliche Rechtsgebiete im Blickpunkt der Bürger und Politiker. Der Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ ist auch im Land Brandenburg ungebrochen. Das Wohnen in einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Viele neu entstandene,

umgebaute oder modernisierte Häuser zeugen von diesem Trend. Oft wird von Bauherren in diesem Zusammenhang die Frage gestellt, ob ein bestimmtes Vorhaben, z. B. die Errichtung eines Carports, der Ausbau eines Dachgeschosses oder die Anbringung einer Wärmedämmung zulässig und ob dafür eine Baugenehmigung erforderlich sei. Die sich in der

Praxis stellenden Fragen geben Anlass, die wesentlichen Inhalte der Brandenburgischen Bauordnung und die mit ihr verfolgten Ziele vorzustellen. Anhand von typischen Fragen, die von Bauwilligen und Gemeindevertretern häufig gestellt werden, werden Antworten und Erläuterungen zur aktuellen Gesetzeslage gegeben.

Ziele und Zwecke des Bauordnungsrechts in Brandenburg

Was regelt das Bauordnungsrecht?

Das Bauordnungsrecht ist dem Sicherheits- und Ordnungsrecht zugeordnet. Anlass für die bauordnungsrechtlichen Vorschriften waren die großen Stadtbrände, die im Mittelalter ganze Städte vernichtet haben. Die ersten bauordnungsrechtlichen Vorschriften befassten sich mit dem vorbeugenden baulichen Brandschutz und führten insbesondere zu der Forderung, zwischen Gebäuden Brandschutzabstände einzuhalten oder Brandwände zwischen Gebäuden zu errichten. Einstürze von Gebäuden, bei denen Bewohner aber auch unbeteiligte Passanten zu Schaden kamen, hatten Anforderungen an die Standsicherheit zur Folge. Die verheerenden Seuchen früherer Zeiten schlugen sich in Anforderungen an die Wohnungsausstattung

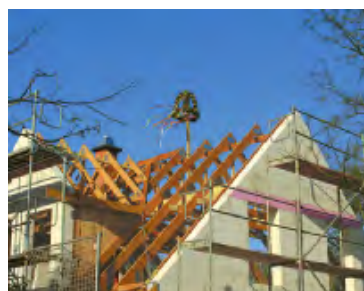
mit Toiletten, Bädern und Küchen sowie an die Erschließung der Gebäude nieder. Auch das heutige Bauordnungsrecht beinhaltet vor allem die baulichen und technischen Sicherheitsanforderungen, die bei der Errichtung, der Änderung und der Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten sind.

Von großer Bedeutung sind darüber hinaus die Anforderungen, denen sozialpolitische Erwägungen oder umwelt- und verkehrspolitische Zielsetzungen zugrunde liegen. Dazu gehören insbesondere

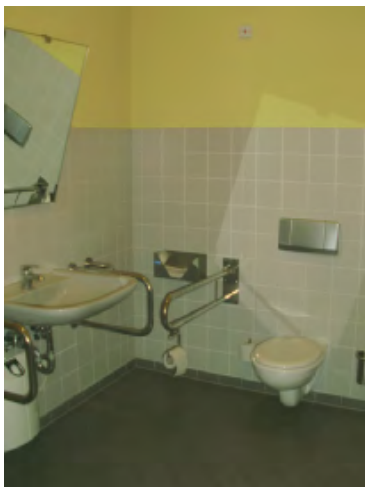
- Grenzabstände
- Aufenthaltsräume und Wohnungen
- Barrierefreiheit

- die Verpflichtung des Bauherrn, Stellplätze und Kinderspielplätze zu errichten
- die Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- die Herstellung von notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätzen
- die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien

Neben diesen materiell-rechtlichen Regelungen umfasst das Bauordnungsrecht auch die Verfahrens- und Kontrollregelungen, die gewährleisten, dass die gesetzlichen Anforderungen tatsächlich erfüllt werden. So ist der Bauherr in der



Neubau Einfamilienhäuser. Fotos: Ingo Offergeld, Kati Köllner



Barrierefreier Hauseingang, Barrierefreies WC, Stellplätze. Fotos: Kati Köllner, Ingo Offergeld



Kfz-Stellplätze. Foto: Kati Köllner

Regel verpflichtet, vor Baubeginn die erforderliche Baugenehmigung einzuholen oder, soweit zulässig, das Bauvorhaben anzuzeigen. Mit der Errichtung eines Vorhabens darf also grundsätzlich erst dann begonnen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde in einem Verwaltungsverfahren geprüft und festgestellt hat, dass das Vorhaben den Regelungen des Bauplanungsrechts, des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z. B. Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht) nicht widerspricht.

Welche Ziele werden mit der Brandenburgischen Bauordnung verfolgt?

Trotz immer umfassenderer Anforderungen an das Baugeschehen hat der Gesetzgeber den Regelungsumfang in der Brandenburgischen Bauordnung auf ein vernünftiges Maß beschränken können. Einerseits muss zwar die Sicherheit uneingeschränkt gewährleistet sein, andererseits braucht der Staat nicht für jede Kleinigkeit Sorge zu tragen. Soweit dies ohne substantiellen Qualitätsverlust vertretbar ist, verzichtet die Brandenburgische Bauordnung auf gesetzliche Anforderungen sowie auf staatliche Prüfungen und Überwachungen. An die Stelle der öffentlich-rechtlichen Regelung tritt die Eigenverantwortung aller am Bau Beteiligten in Form eines gesetzlich geregelten Qualitätsmanagements.

Ein wichtiges Anliegen des Gesetzgebers ist es, durch schnelle und effiziente Genehmigungsverfahren dem Land Brandenburg einen Standortvorteil für Investitionsentscheidungen zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Insbesondere das Baugenehmigungsverfahren soll bürgerfreundlich ausgestaltet sein. Dem Bauherrn sollen durch eine umfassende Konzentrationswirkung der Baugenehmigung und des Bauvorbescheids unnötige Behördengänge erspart werden.

Eine moderne Gesetzgebung erfordert auch, die Regelungen für den Bürger klar und verständlich zu formulieren. Bei der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung wurden die Vorschriften darauf überprüft, ob sie verständlich sind und ggf. umformuliert.

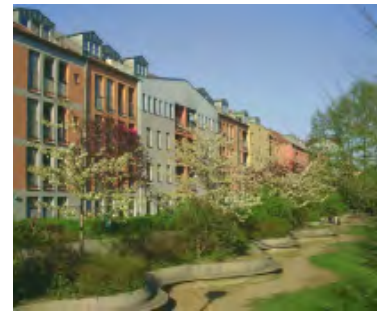
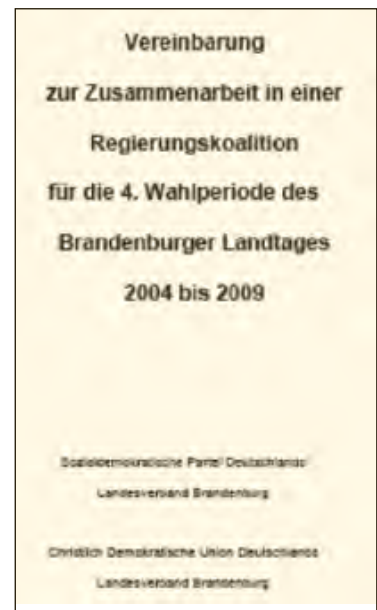


Foto: Kati Köllner

Warum wurde die Brandenburgische Bauordnung geändert?

Nach der umfassenden Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung im Jahre 2003 haben die Regierungsparteien im Koalitionsvertrag (Zeilen 1415 und 1416) für die vierte Legislaturperiode vereinbart, die Wirkungen der Brandenburgischen Bauordnung in Bezug auf Bürger- und Investorenfreundlichkeit zu prüfen und ggf. die erforderlichen „Anpassungen vorzunehmen“.



Daraufhin wurde in einem vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung in Auftrag gegebenen Evaluierungsgutachten insbesondere festgestellt, dass

- die Bündelung der Verfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung sich bewährt haben
- der generelle Verzicht auf die Schlussabnahme durch das 3. ÄGBbgBO



seitens der am Bau Beteiligten und der unteren Bauaufsichtsbehörden kritisch gesehen wird und

- Verfahrensabläufe optimiert werden können

Über diese sich aus der Evaluierung ergebenden Änderungen hinaus hat der Gesetzgeber einen Änderungsbedarf aufgrund von Novellierungsvorschlägen im Rahmen von Diskussionen über den Bürokratieabbau und die Modellregionen erkannt. Weitere Änderungen resultieren aus Vorschlägen der unteren Bauaufsichtsbehörden, der kommunalen Spitzenverbände, der Kammern und sonstigen Verbände. Ergänzende Vorschläge haben die zuständigen Fachreferate der Ministerien aus eigenen Erfahrungen und der Auswertung der Rechtsprechung in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht.

Um die Zielstellungen der Landesregierung zu verwirklichen, wurden mit den Novellierungen der Brandenburgischen Bauordnung in der 4. Legislaturperiode zahlreiche Optimierungen vorgenommen. Die Bauordnung ist nun leichter und effektiver zu handhaben. Zu nennen sind beispielsweise folgende Änderungen:

- Beschränkungen der Liegenschaftsvermessung bei der Teilung von Grundstücken, vgl. § 4 Abs. 3 Satz 2
- Vereinfachte Bemessung der Wandhöhe bei vor- oder zurücktretenden Bauteilen, § 6 Abs. 4 Satz 3 neu
- Vereinfachte Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche, § 6 Abs. 6 Satz 1
- Ausdehnung der abstandsflächen-



Grenzstein. Foto: Kati Köllner

rechtlichen Privilegierung auf Gebäudeteile und Erweiterung des Bestandsschutzes, § 6 Abs. 12

- Änderungen einzelner brandschutzrechtlicher Anforderungen, § 26 Abs. 2 Satz 2, § 28 Abs. 7, § 30 Abs. 5, § 31 Abs. 4 Satz 2, § 32 Abs. 2
- Erweiterung des Kreises der Bauvorlageberechtigten, § 48 Abs. 4 bis 6
- Vergrößerungen baugenehmigungsfreier Vorhaben und Präzisierungen der Anforderungen an Wintergärten, § 55 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 7 Nr. 7 und 8; Abs. 8 Nr. 7



Wintergarten aus lichtdurchlässigen Baustoffen. Foto: Kati Köllner



Vermessung. Fotos: Ingo Offergeld



- Ausdehnung des Bauvorbescheids auf das Baunebenrecht, § 59
- Erleichterungen von Abweichungen, § 60 Abs. 1 Satz 1
- Neukonzipierung der Prüfung bautechnischer Nachweise, § 66
- Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften über die anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien, § 81 Abs. 7



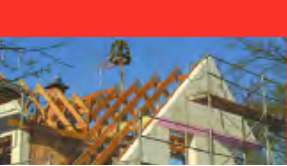
Solaranlage – Mehrfamilienhaus. Foto: Ingo Offergeld



Solaranlage Einfamilienhaus. Fotos: Anke Findeis

An welchen Stellen wurden Normen und Standards in der Brandenburgischen Bauordnung gesenkt?

Bei jeder Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung wird geprüft, welche Regelungen entbehrlich sind, weil sie bereits in anderen Rechtsbereichen



enthalten sind oder weil es einer präventiven Kontrolle aus Gründen der Gefahrenabwehr nicht bedarf. Solche Regelungen wurden entweder verkürzt oder ersatzlos gestrichen, so zum Beispiel die Regelungen über Gemeinschaftsanlagen, Ställe, Abfall- und Wertstoffbehälter oder Behelfsbauten.



Abgeschafft – Regelungen für Abfall- und Wertstoffbehälter. Foto: Kati Köllner

Die Ermessensentscheidungen über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung wurden, soweit vertretbar, geändert in gesetzliche Abweichungstatbestände. Dadurch, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Abweichungen bereits im Gesetz konkretisiert sind, brauchen sie von der Behörde nicht mehr im Einzelnen geprüft zu werden. Dadurch sind die Abweichungsmöglichkeiten bereits im Vorfeld einer behördlichen Entscheidung für den Bauherrn gut erkennbar, so dass die Genehmigung zügig erteilt werden kann und Abweichungsgebühren entfallen.

Darüber hinaus sind die generellen Möglichkeiten, Abweichungen zuzulassen, deutlich erweitert worden. Die Zulässigkeit der Abweichungen von materiellen Vorschriften richtet sich nach dem Schutzziel der Grundnorm. Insbesondere brauchen nachbarliche Belange bei der Entscheidung über einen Abweichungsantrag nur noch gewürdigt zu werden. Auf die vormalige Einschränkung, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, hat der Gesetzgeber verzichtet, um die Erteilung von Abweichungen zu erleichtern.

Wodurch vereinfacht die novellierte Bauordnung das Baugeschehen?

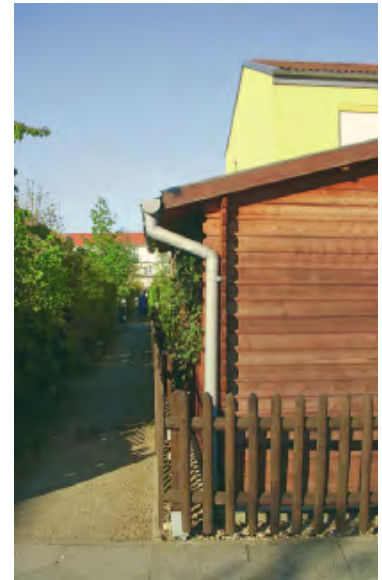
Neben der Straffung der Baugenehmigungsverfahren ist die Regelungsdichte im Bereich der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verringert worden. Auch im Bauordnungsrecht wird das Ziel verfolgt, die Abstimmungsprozesse weitgehend zwischen den unmittelbar Betroffenen und auf privater Ebene zu regeln.

Die Behörden beschränken sich auf die Wahrnehmung von Aufgaben, die im Interesse der Allgemeinheit liegen und vorrangig aus Gründen der vorbeugenden Gefahrenabwehr unbedingt erforderlich sind. So kann auf bauordnungsrechtliche Regelungen, die dem Schutz der Rechtsgüter, wie Leben, Gesundheit und Eigentum dienen, nicht verzichtet werden. Aus diesem Grund sind Regelungen zur Standsicherheit von baulichen Anlagen, zum Brandschutz, zu Abstandsflächen und zu schädlichen Einflüssen auch in Zukunft erforderlich.

Hingegen sind Doppelregelungen, also Anforderungen, die sich ohnehin aus den für das Bauvorhaben zu beachtenden Vorschriften anderer öffentlich-rechtlicher Regelungsbereiche ergeben, aus der Brandenburgischen Bauordnung gestrichen worden. Dazu gehören zum Beispiel Vorschriften mit wasser- und naturschutzrechtlichem Bezug. Diese Erleichterungen tragen der Forderung vieler Bauherren nach mehr Eigenverantwortung und freierer Entfaltung bei der Bauausführung Rechnung.

Regelungen, die ohne sinnvolle Bedeutung sind, weil sie sich bereits aus allgemeinen Anforderungen ergeben oder gesetzliche Vorgaben konterkarieren, sollen künftig entfallen. So ist es den Gemeinden nicht mehr erlaubt, in örtlichen Bauvorschriften für genehmigungsfreie Bauvorhaben ein Anzeigeverfahren einzuführen oder Regelungen über die Zulässigkeit von Warenautomaten zu treffen. Zu einer Vereinfachung trägt auch bei, dass der Bauherr nicht mehr gezwungen ist, abstandsflächenrechtlich privilegierte Nebengebäude direkt an der Nachbargrenze zu errichten. Konnte

er dadurch bisher weder einen Dachüberstand noch einen praktikablen Regenwasserabfluss bauen, darf er nunmehr Nebengebäude so errichten, dass zwischen der Außenwand und der Grundstücksgrenze ein beliebiger Abstand bleibt.



Grenzständiges Nebengebäude mit Dachüberstand. Foto: Kati Köllner

In welchen Bereichen wurden die Kompetenzen der Kommunen gestärkt?

Die Brandenburgische Bauordnung verfolgt das Prinzip der Subsidiarität auch durch Verlagerung der materiellen Regelungsbefugnisse auf die örtliche Ebene, vor allem durch das Rechtsinstrument der „örtlichen Bauvorschriften“. Der Gesetzgeber orientiert sich dabei an seinem Leitbild, dass es wegen örtlicher Besonderheiten Regelungsbereiche gibt, die von den Gemeinden besser wahrgenommen werden können als vom Landesgesetzgeber. Im Zusammenspiel von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften können die Gemeinden die städtebauliche Entwicklung in ihrem Sinne so gestalten, wie es mittels landesgesetzlicher Regelungen nach der früheren Rechtslage nicht möglich gewesen wäre. Deshalb werden die Gemeinden in einem möglichst großen Umfang ermächtigt, bestimmte bauordnungsrechtliche Fragen durch örtliche Bauvorschriften zu regeln. Der Landesgesetzgeber hat die dafür erforderlichen Satzungsermächtigungen



Nutzung Erneuerbare Energien. Foto: Kati Köllner

in § 81 BbgBO, durch die Inhalt, Zweck und Ausmaß der zulässigen örtlichen Bauvorschriften vorgegeben werden, in der Novelle 2008 nochmals ausgedehnt.

Die Satzungsbefugnisse der Kommunen sind insbesondere in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen und ihre Wirkung auf das Ortsbild gestärkt worden. Auf-

grund ihres ausgeprägten örtlichen Bezugs können die Gemeinden ihre Gestaltungsabsichten durch örtliche Bauvorschriften exakter und angemessener bestimmen, als dies durch starre landesrechtliche Vorgaben möglich wäre.

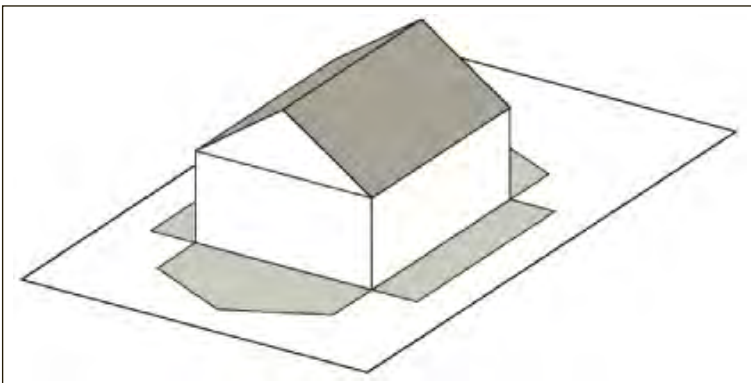
Durch die Novelle 2008 sind die Gemeinden jetzt auch befugt, mittels örtlicher Bauvorschriften die anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien bei der Nutzung von Gebäuden vorzuschreiben. Dadurch hat der Gesetzgeber die ihm überlassenen Regelungsmöglichkeiten für Bestandsgebäude genutzt und die inhaltliche Ausgestaltung den Gemeinden übertragen. Bei Neubauten werden die Bauherren entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verpflichtet, Erneuerbare Energien zu nutzen.

Wie ist das Abstandsflächenrecht konzipiert?

Die Regelungen des Abstandsflächenrechts in § 68 BbgBO sollen sicherstellen, dass Gebäude ausreichend belichtet und belüftet werden und dass der Nachbar mit seinem Wohngebäude einen gewissen Abstand zur Nachbargrenze einhält, um den Wohnfrieden nicht zu stören (Sozialabstand). Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen freige-

halten werden müssen. Die freigehaltenen Flächen (Abstandsflächen) müssen also grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen in der Regel nicht von Abstandsflächen anderer Gebäude überdeckt werden (Überdeckungsverbot).

Abstandsflächen sind nicht erforderlich, wenn das Bauwerk mit seiner Außenwand direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden darf oder muss (geschlossene Bauweise).

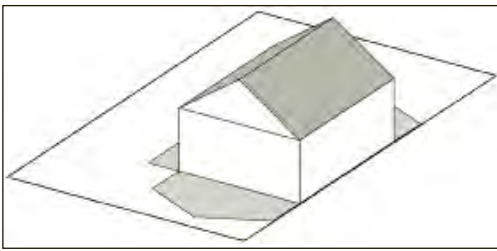
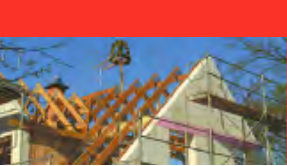


Bei einer Reihenhausbebauung wird typischerweise an die Grenze gebaut. Foto: Kati Köllner

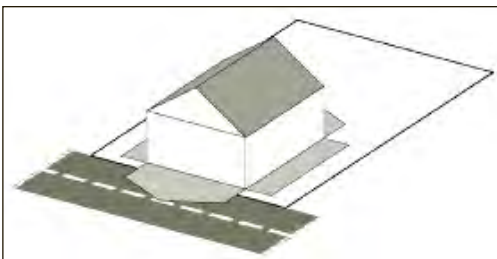


Offene Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen. Foto: Kati Köllner

Abstandsflächenrecht



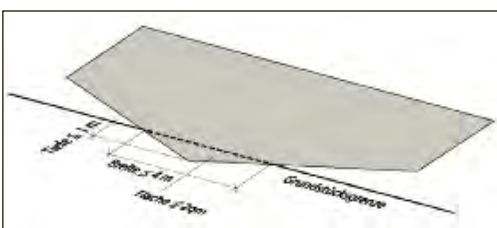
Grenzt das Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine öffentliche Grünfläche, so darf die Abstandsfläche sich auch auf diese Fläche erstrecken, maximal aber nur bis zu deren Mitte.



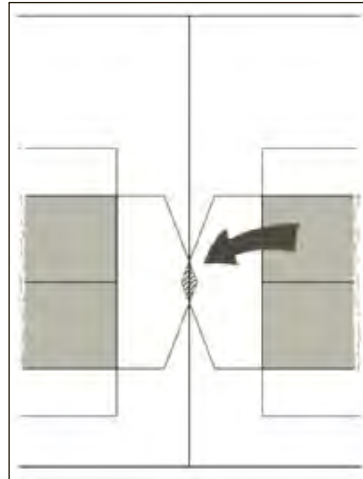
Gebäude mit Abstandsflächen bis zur Straßenmitte. Foto: Kati Köllner

Was ist für die sogenannte Bagatellregelung des § 6 Abs. 2 Satz 3 BbgBO zu beachten?

Von der Regel, dass Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, schafft die sogenannte Bagatellregelung eine Ausnahme. Danach dürfen Abstandsflächen auch auf dem Nachbargrundstück liegen, wenn diese Fläche nicht breiter als 4 m und nicht tiefer als 1 m ist und höchstens 2 m² beträgt. Möglich ist es, die Bagatellregelung im Verhältnis zu mehreren Nachbarn anzuwenden oder die Fläche



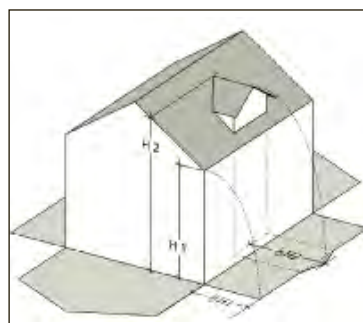
gegenüber einem Nachbar zu stückeln. Wird allerdings die Größe der Bagatellfläche überschritten, entfällt die Privilegierung vollständig, so dass eine rechtliche Sicherung der Übernahme der Abstandsfläche oder eine Abweichungsentscheidung erforderlich ist.



Die Bagatellregelung begünstigt den Bauherrn unmittelbar, ohne dass er dafür eine Abweichungsentscheidung benötigt. Die Abstandsfläche darf also kraft Gesetzes in dem zugelassenen Umfang auf dem Nachbargrundstück liegen. Damit andererseits der Nachbar dadurch nicht in der baulichen Nutzbarkeit seines Grundstücks beschränkt wird, gilt für diese Bagatellfläche nicht das Überdeckungsverbot. Die auf dem Nachbargrundstück liegende Abstandsfläche darf sich deshalb mit der Abstandsfläche des nachbarlichen Bauwerks überschneiden.

Wie groß muss die Abstandsfläche sein?

Im Regelfall beträgt die Abstandstiefe 0,5 H, also die Hälfte der Höhe der Außenwand. Sie muss jedoch mindestens 3 m betragen. Nur Garagen und



Nebengebäude mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe brauchen auch den Mindestabstand nicht einzuhalten.

Vor Außenwänden ohne Fenster für Aufenthaltsräume ist die Tiefe der Abstandsflächen verkürzt. Sie beträgt dann nur 0,4 H, jedoch ebenfalls mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens wiederum 3 m.

Balkone

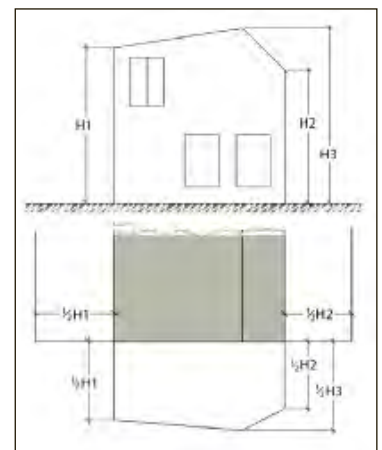


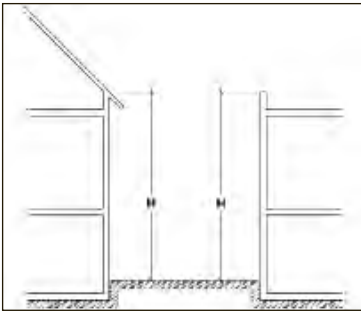
Foto: Kati Köllner

Für den Balkon gilt die Höhe der Brüstung über die Geländeoberfläche als Wandhöhe.

Wie errechnet sich die Tiefe der Abstandsfläche?

Die Tiefe der freizuhaltenden Abstandsfläche bestimmt sich nach den Wandhöhen des Gebäudes. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche und dem oberen Abschluss der Wand, der im Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder – beim Flachdach – dem oberen Ende





der Außenwand liegt. Dieses Maß wird H genannt.

Dabei entspricht 1 H der Wandhöhe zwischen Geländeoberfläche und Dachhaut.



Bei zurückgesetzten Wänden wird auch die Abstandsfläche gestaffelt berechnet – jeweils ausgehend vom entsprechenden Wandabschnitt. Foto: Ingo Offergeld

Unter welchen Voraussetzungen können Abstandsflächen – abgesehen von der Bagatellregelung – auf Nachbargrundstücken liegen?

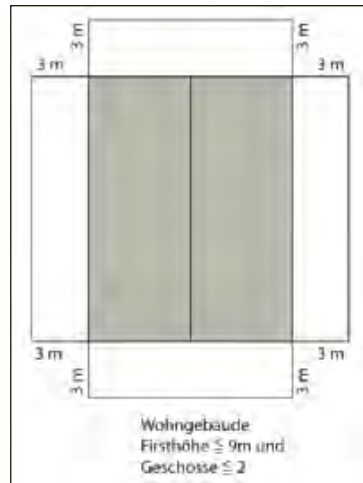
Lässt sich das geplante Bauvorhaben nur verwirklichen wenn Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück liegen, so ist dies unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Es muss dann rechtlich gesichert sein, dass die auf dem Nachbargrundstück liegende Abstandsfläche nicht überbaut und nicht von anderen Abstandsflächen überdeckt wird. Diese Sicherung erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch des Nachbarn. Dieser muss also der Verlagerung der Abstandsfläche auf sein Grundstück zustimmen. Der Nachbar verpflichtet sich in dieser Dienstbarkeit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, sein Grundstück nicht so zu bebauen, dass es zu einer Überdeckung seiner Abstandsfläche mit der des benachbarten Bauwerks kommt. Die Dienstbarkeit wird also nicht zugunsten des Bauherrn, sondern zu-

gunsten der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Darüber hinaus hat der Bauherr die Möglichkeit, eine Abweichung von der gesetzlich geforderten Abstandsflächenforderung zu beantragen. Die untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet hierüber im Rahmen ihres Ermessens, insbesondere unter Würdigung der schützenswerten öffentlich-rechtlichen Belange des betroffenen Grundstücksnachbarn.

Welche abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen gelten für Wohngebäude geringer Höhe?

Für Wohngebäude mit nicht mehr als

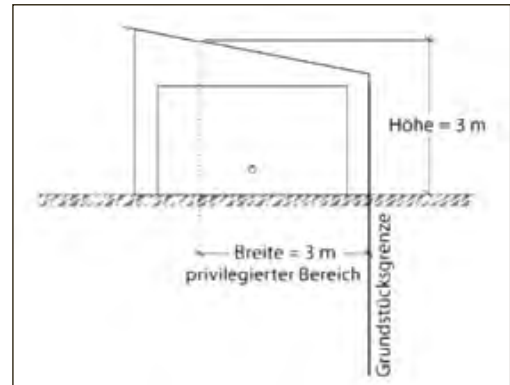


zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe genügt als Tiefe der Abstandsflächen immer 3 m, so dass bei diesen Gebäuden eine aufwändige Ermittlung der Abstandsflächen entfällt.

Welche Erleichterungen gelten für Garagen und Nebengebäude?

Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe dürfen ohne Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Durch die Novellierung der Bauordnung 2008 muss die Garage oder das Nebengebäude nicht mehr unbedingt direkt an der Nachbargrenze, sondern kann von dieser in einem beliebigen Abstand errichtet werden. Voraussetzung ist allerdings, dass kein Bauteil der Garage in der Tiefe von 3 m gemessen von der Grundstücksgrenze mehr als 3 m über die Geländeoberfläche ragt (Gebäudehöhe). Anders ausgedrückt: Die Gesamthöhe der privilegierten Bebauung ist auf 3 m begrenzt. Erst jenseits einer Fläche, die durch die Grundstücksgrenze und einer parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden, gedachten 3-m-Linie gebildet wird, darf das Gebäude höher als 3 m sein.

Die in dieser 3-m-Fläche errichteten Außenwände der Garagen und Nebengebäude dürfen entlang einer Grundstücks-



Wohngebäude geringer Höhe müssen nur den Mindestabstand von 3 m einhalten. Foto: Kati Köllner



Grenzgarage unmittelbar an der Grenze.
Foto: Ingo Offergeld

grenze eine Länge von 9 m und insgesamt an allen Grundstücksgrenzen eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Die Einbeziehung der privilegierten 3 m-Bebauung unter das Dach eines Hauptgebäudes ist nicht zulässig. Ebenso dürfen die privilegierten Garagen und Nebengebäude nicht über eine Feuerstätte (Anlage bzw. Einrichtungen zur Erzeugung von Wärme durch Verbrennung) verfügen.



Neu: Grenzgarage mit geringem Abstand zur Grenze. Foto: Kati Köllner

Welche abstandsflächenrechtlichen Erleichterungen gelten für bestehende Gebäude?

Der Gesetzgeber ermöglicht mit den Regelungen in § 6 Abs. 12 BbgBO dem Bauherrn unter erleichterten Umständen, sein rechtmäßig errichtetes Gebäude in baulicher Hinsicht oder in der Nutzung



Erleichterung für die Nachnutzung bestehender Gebäude. Fotos: Ingo Offergeld

zu ändern oder um einen Gebäudeteil zu erweitern. Der Gesetzgeber hat dadurch den Grundsatz durchbrochen, dass bei einer Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes oder bei der Erweiterung um einen Gebäudeteil die Einhaltung der Abstandsflächen umfassend neu geprüft werden und das geänderte Bauvorhaben allen aktuellen abstandsflächenrechtlichen Anforderungen genügen muss. Zum Schutz des Nachbarn ist jedoch Voraussetzung für die privilegierte Änderung, dass sich die Abstandsflächen durch die Änderung des Gebäudebestandes oder des hinzukommenden Gebäudeteils nicht vergrößern. Vergrößern sich die Abstandsflächen bei Umbau, Änderung oder Erweiterung des Gebäudes nicht, ist das Vorhaben jedenfalls abstandsflächenrechtlich zulässig.

Welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen gelten für Werbeanlagen, § 9 BbgBO?

Die Zahl der Werbeanlagen hat in den vergangenen Jahren ständig zugenommen. In Genehmigungsverfahren und in bauordnungsrechtlichen Verfahren zur Beseitigung illegal errichteter Werbeanlagen waren sie häufig ein unliebsamer Streitgegenstand zwischen den Bauaufsichtsbehörden und den Gewerbetreibenden. Zudem sind neue Arten von Werbemöglichkeiten zu den bisherigen Formen hinzugekommen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten und Gemeinden nicht immer zuträglich. Die Brandenburgische Bauordnung hält deshalb an der Forderung fest, dass Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden dürfen.



Verschiedene Werbeanlagen: Werbefahren, Werbung an der Fassade, Litfaßsäule, straßenbegleitende Werbung.

Fotos: Kati Köllner

Diese Forderung gilt auch für die Werbeanlagen, die genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Darüber hinaus überlässt es die Brandenburgische Bauordnung den Kommunen, die Gestaltung von Werbeanlagen oder die Erlaubnispflicht von genehmigungsfreien Werbeanlagen, soweit für diese besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort gestellt werden, selbst zu regeln. Die Gemeinde kann auch bestimmte Arten von Werbeanlagen für unzulässig erklären. Soweit die Gemeinde in örtlichen Bauvorschriften Anforderungen an genehmigungsfreie Werbeanlagen stellt, ist sie für den Vollzug dieser örtlichen Bauvorschriften zuständig.



Das Baugenehmigungsverfahren

Welche Genehmigungsverfahren sieht die Brandenburgische Bauordnung vor?

Die Brandenburgische Bauordnung ordnet und strukturiert drei verschiedene Zulassungsverfahren. Die Durchführung eines dieser Zulassungsverfahrens ist immer dann erforderlich, wenn das jeweilige Bauvorhaben nicht genehmigungsfrei gestellt ist. Für genehmigungspflichtige Vorhaben bestehen danach folgende Zulassungsverfahren:

- das **Baugenehmigungsverfahren**, in dem das beantragte Bauvorhaben vollumfänglich geprüft wird, vgl. § 56 BbgBO
- das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren**, in dem ganz bestimmte Bauvorhaben in einem verkürzten Verfahren nur eingeschränkt geprüft werden, vgl. § 57 BbgBO
- das **Bauanzeigeverfahren**, in dem ohne Erteilung einer Baugenehmigung die Bauaufsichtsbehörde das angezeigte Vorhaben prüft, eine Baugenehmigung aber nicht erteilt, vgl. § 58 BbgBO

Der Bauherr kann zwischen den drei verschiedenen Verfahrensarten wählen. Während das Baugenehmigungsverfahren für alle genehmigungspflichtigen

Bauvorhaben zulässig ist, darf das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das Anzeigeverfahren nur unter besonderen Voraussetzungen angewendet werden.



Bauanzeigeverfahren und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren sind nur im Bebauungsplangebiet möglich.

Abb: Kati Köllner

Unter welchen Voraussetzungen kann das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 57 BbgBO)?

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe eine zeitsparende Alternative zum Regelverfahren. Mit dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren entspricht der Gesetzgeber dem Wunsch vieler privater Bauherren,

eine kostengünstige Baugenehmigung für ihr Einzelvorhaben zu erhalten. Anders als beim Anzeigeverfahren wird durch die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung gegenüber der finanzierenden Bank oder gegenüber dem Fördermittelgeber ein Nachweis der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens erbracht. Zudem schließt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit der Erteilung einer Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung ab.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird nur auf Antrag des Bauherrn durchgeführt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass alle planungsrechtlichen Fragen in einem Bebauungsplan geklärt sind. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird daher nur für Wohngebäude im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans durchgeführt. Es setzt voraus, dass dessen Festsetzungen eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.



Neubau Einfamilienhaus. Foto: Ingo Offergeld

Eine weitere Voraussetzung für die Kürzung der Verfahrensdauer auf einen Monat ist die Erklärung des Objektplaners, dass er die Zulässigkeit des Vorhabens nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehend geprüft hat. Zugleich muss er die Verantwortung für diese Prüfung übernehmen.



Prüfung der Bauvorlagen.
Foto: Jan-Dirk Förster

Liegen die Voraussetzungen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht vor, weil das Vorhaben zwar in einem Bebauungsplangebiet liegt, aber Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften bzw. eine Ausnahme oder Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind, wird das Baugenehmigungsverfahren als Regelverfahren nach § 56 BbgBO fortgeführt.

Unter welchen Voraussetzungen kann das Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden (§ 58 BbgBO)?

Für Wohngebäude geringer Höhe (Gebäude, bei dem der Fußboden eines oberirdischen Geschosses nicht höher als 7 m über der Geländeoberfläche liegt), kann auf Antrag des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden. Dieses schließt nicht mit einer förmlichen Genehmigung in Gestalt einer Baugenehmigung ab. Die Bauaufsichtsbehörde prüft nur, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für ein

Bauanzeigeverfahren vorliegen und die Bauvorlagen und Nachweise vollständig und richtig sind. Liegen diese Voraussetzungen vor, darf der Bauherr mit dem Bau beginnen. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, untersagt die Bauaufsichtsbehörde den Baubeginn.

Das Bauanzeigeverfahren wird durch die Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde eingeleitet. Welchen Inhalt die Bauanzeige hat, ergibt sich aus der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Bauanzeige. Wenn die Bauaufsichtsbehörde nach Ablauf von einem Monat seit Eingang der Bauanzeige die Bauausführung nicht untersagt hat, ist dem Bauherrn gestattet, mit der Bauausführung zu beginnen. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Baufreigabe auch vor Ablauf der Monatsfrist erklären.

Voraussetzung für das Bauanzeigeverfahren ist, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB liegt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen entsprechen dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, mit der Einschränkung, dass das Bauanzeigeverfahren nur für Wohngebäude geringer Höhe durchgeführt werden darf.

Wie wird das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt?

Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit der Stellung eines Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Diese hat ihren Sitz entweder bei den Landkreisen, kreisfreien Städten oder Großen kreisangehörigen Städten. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Einzelheiten zu den erforderlichen Bauvorlagen ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des

Antrags dessen Vollständigkeit und fordert gegebenenfalls fehlende Unterlagen mit Fristsetzung nach. Werden die fehlenden Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht, gilt der Antrag von Gesetzes wegen als zurückgenommen. Der Bauherr hat dann jedoch die Möglichkeit, den vollständigen Antrag später erneut zu stellen.

Für die Durchführung eines zügigen Baugenehmigungsverfahrens sind die Qualität, Aussagekraft und Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen von entscheidender Bedeutung. Verantwortlich für die Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit der Bauvorlagen ist der Objektplaner. Liegen die Bauvorlagen vollständig vor, holt die Bauaufsichtsbehörde die Stellungnahmen der Behörden und Stellen und das gemeindliche Einvernehmen, die für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlich sind, ein. Mit Ausnahme des Einvernehmens der Gemeinde, das innerhalb von zwei Monaten zu erteilen ist sowie anderer Stellungnahmen nach Bundesrecht, sind die Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden und Stellen innerhalb eines Monats nach dem Ersuchen abzugeben. Erfolgt die Stellungnahme der beteiligten Fachbehörde oder Stelle nicht innerhalb dieser Frist, soll die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass der von der Fachbehörde oder Stelle wahrzunehmende öffentliche Belang der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegensteht.

Die Bauaufsichtsbehörde trifft ihre Entscheidung über die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen. Der Bauaufsichtsbehörde ist in § 63 Abs. 7 BbgBO eine gesetzliche Entscheidungsfrist von einem Monat nach Eingang der fachbehördlichen Stellungnahmen eingeräumt, so dass in der Regel das Baugenehmigungsverfahren nach vier Monaten abgeschlossen wird, in dem die Baugenehmigung erteilt oder die Erteilung der Baugenehmigung dem Bauherrn versagt wird.

Die erteilte Baugenehmigung hat Konzentrationswirkung, das heißt, sie schließt andere nach Landesrecht erforderliche Genehmigungen ein.





Entstehung/Bauphasen Einfamilienhaus. Fotos: Kati Köllner

Wie funktioniert das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung?

Das Baugenehmigungsverfahren wurde mit der Zeit komplexer und undurchsichtiger. Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung im Jahre 2003 hat der Gesetzgeber sich zum Ziel gesetzt, den immer größer gewordenen Verwaltungsaufwand im Baugenehmigungsverfahren zu redu-

zieren. Er hat deshalb die Baugenehmigung mit einer Konzentrationswirkung versehen. Die Baugenehmigung schließt seitdem grundsätzlich alle behördlichen Erlaubnisse, Genehmigungen und Zustimmungen ein, die der Bauherr aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften benötigt. Diese Ausdehnung des bauordnungsrechtlichen Verwaltungsverfahrens hat der Gesetzgeber in der Novellierung 2008

auch für den Bauvorbescheid ausgedehnt.

Durch die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung muss der Bauherr nicht mehr alle zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen öffentlich-rechtlichen Zulassungen einzeln besorgen. Die nach den jeweils einschlägigen Fachgesetzen zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Zulassungen (z. B. die naturschutzrechtliche Zulassung oder Befreiung, die denkmalrechtliche Erlaubnis, die straßenrechtliche Erlaubnis oder Zustimmung usw.) werden in die Baugenehmigung eingeschlossen, also zugleich mit der Baugenehmigung erteilt. Der Bauherr wird dadurch deutlich entlastet. Er braucht nur noch einen Antrag zu stellen und erhält auch nur noch eine Genehmigung. Die Brandenburgische Bauordnung vermittelt der Baugenehmigung mit umfassender Konzentrationswirkung also die Funktion einer echten „Anlagengenehmigung“ nach den bewährten Mustern der Planfeststellung und der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Von der Konzentrationswirkung ausgenommen sind jedoch solche Vorhaben, für deren Zulassung nicht eine Baugenehmigung, sondern eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung oder ein Planfeststellungsbeschluss vorgeschrieben ist.

Die Brandenburgische Bauordnung hat mit dieser Verfahrensweise eine Vorreiterrolle in Deutschland übernommen. Die Bauordnungen in Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern sind dem Brandenburger Vorbild gefolgt.

In der Evaluierung der Brandenburgischen Bauordnung hat sich bestätigt, dass die mit der Konzentrationswirkung verbundene Beratung und Entscheidung aus einer Hand die fachliche Kompetenz der Landkreise und kreisfreien Städte als Bündelungsbehörde in optimaler Weise nutzt. Auch wurde festgestellt, dass sich die Verfahrensdauer signifikant verkürzt hat.

Der Gesetzgeber hat diese Erfolge der Konzentrationswirkung zum Anlass genommen, das Baunebenrecht auch zum Gegenstand des Bauvorbescheidsverfah-



rens zu machen. Alle Fragen, die Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung sein können, können im Vorbescheidverfahren als Einzelfragen gestellt werden. Der Bauvorbescheid bietet deshalb künftig die gleichen Vorteile, die die Baugenehmigung aufgrund ihrer Konzentrationswirkung besitzt.

Welche Vorteile hat die Konzentrationswirkung für den Bürger?

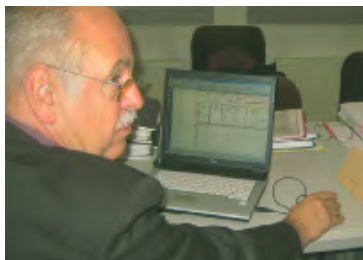
Der Bürger erhält alle das Baugenehmigungsverfahren betreffenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen als Dienstleistung aus einer Hand. Dabei ist die Bauaufsichtsbehörde Anlaufpunkt und Partner für den Bauherrn und seinen Objektplaner. Sie steuert und bündelt im Baugenehmigungsverfahren die Zusammenarbeit mit den zu beteiligenden Fachbehörden. Damit sich das Verfahren nicht unnötig in die Länge zieht, setzt die Brandenburgische Bauordnung den anderen Behörden für die Abgabe der Stellungnahme, bis auf wenige bundesrechtlich geregelte Ausnahmen, eine Frist von einem Monat.

Welche Bauvorlagen müssen mit dem jeweiligen Bauantrag eingereicht werden?



Bauvorlagen. Foto: Kati Köllner

Bestandteil eines Bauantrags sind immer auch die Bauvorlagen. Dabei handelt es sich um Unterlagen, die für eine Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlich sind. Welche Bauvorlagen mit dem Bauantrag eingereicht werden müssen, ergibt sich aus der Bauvorlagenverordnung. Der Umfang der Bauvorlagen ist abhängig von der jeweiligen Verfahrens-



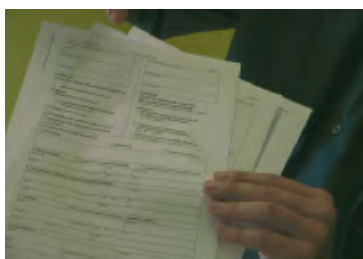
Prüfung der Bauvorlagen in Papierform, bzw. digital am PC. Fotos: Jan-Dirk Förster

art. Je einfacher ein Verfahren, umso weniger Bauvorlagen müssen eingereicht werden. Je mehr fachgesetzliche Zulassungsentscheidungen in der Baugenehmigung eingeschlossen sind, umso umfangreicher müssen die Angaben zu dem Bauvorhaben sein.

Eine Änderung der Bauvorlagenverordnung, die ein digitales Einreichen der Bauvorlagen ermöglichen soll, ist in der Bearbeitung. Bereits jetzt kann es hilfreich sein, die Bauvorlagen zusätzlich in digitaler Form einzureichen.

Wie und wo ist der Bauantrag einzureichen?

Der Bauantrag ist unter Verwendung der vom MIR veröffentlichten Vordrucke direkt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Vordrucke werden kostenlos unter „Planen und Bauen“ auf www.mir.brandenburg.de zur Verfügung gestellt. Dem Bauantrag sind die erforderlichen Bauvorlagen in mindestens dreifacher Ausfertigung beizufügen. Der Bauantrag und die Bauvorla-



Bauantrag. Foto: Ingo Offergeld

gen müssen vom Bauherrn oder seinem Vertreter sowie dem Objektplaner persönlich unterschrieben sein. Schließt die Baugenehmigung Entscheidungen weiterer Behörden mit ein, so können zusätzliche Unterlagen bzw. weitere Ausfertigungen erforderlich werden.

Die Frage der erforderlichen Ausfertigungen des Bauantrags und der erforderlichen besonderen Bauvorlagen sollte frühzeitig z. B. in einem Beratungsgespräch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geklärt werden, um unnötige Nachforderungen, die zu einem Zeitverzug bei der Bearbeitung des Bauantrags führen können, zu vermeiden.

Wie lange gelten die Baugenehmigung und der Vorbescheid?

Die Geltungsdauer von Baugenehmigung und Vorbescheid beträgt sechs Jahre. Ein Vorbescheid, in dem andere als baurechtliche Fragen beantwortet werden, hat eine Gültigkeit von drei Jahren. Aufgrund der Verfahrenskonzentration des Bauordnungsrechts gelten diese Fristen auch für die in der Baugenehmigung eingeschlossenen Entscheidungen. Die im jeweiligen Fachgesetz vorgesehene Geltungsdauer für die jeweilige Entscheidung tritt also zurück.

Eine Verlängerung der Geltungsdauer ist nicht möglich. Der Bauherr muss also innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen haben oder – im Falle des Bauvorbescheids – den Bauantrag stellen. Die Baugenehmigung erlischt allerdings, wenn der Bauherr nicht innerhalb von sieben Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung die Bauarbeiten beendet hat.

Welches Verfahren ist beim Abbruch baulicher Anlagen und Gebäude einzuhalten?

Der Abbruch baulicher Anlagen unterliegt nicht mehr einer Genehmigungspflicht, sondern nur einer Anzeigepflicht. Diese Anzeigepflicht gilt grundsätzlich für alle baulichen Anlagen unabhängig von ihrer Größe. Eine Anzeigepflicht besteht jedoch nicht für die Beseitigung von:



- Baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, deren Errichtung nach § 55 BbgBO baugenehmigungsfrei ist
- Gebäuden mit nicht mehr als 500 m³ umbautem Raum und Wohngebäuden mit nicht mehr als 1000 m³ umbautem Raum
- Ortsfesten Behältern mit nicht mehr als 300 m³ Behälterinhalt, ausgenommen Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes

Wird eine bauliche Anlage nicht vollständig abgebrochen oder beseitigt, dann handelt es sich nicht um den Abbruch, sondern um eine Änderung der baulichen Anlage. Diese Baumaßnahme ist dann baugenehmigungspflichtig.

Ohne Rücksicht auf die vorstehenden Ausnahmen ist die Beseitigung von Baudenkmalern und baulichen Anlagen, die unter Verwendung gesundheitsgefähr-



Abbruchmaterialien sind fachgerecht zu entsorgen. Fotos: Ingo Offergeld

dender Baustoffe errichtet worden sind, immer anzeigepflichtig. Daneben sind die fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen. So bedarf der Abriss eines Denkmals stets einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Werden durch den Abriss baulicher Anlagen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der geschützten Art betroffen, ist vor Durchführung der Maßnahme eine Ausnahme gem. § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Anzeige eines geplanten Abbruchs hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde spätestens 14 Tage vor Beginn der Abbrucharbeiten zu erfolgen. Für die Anzeige ist der veröffentlichte Vordruck zu verwenden. Der Anzeige sind ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung der zu beseitigenden baulichen Anlage und der Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik beizufügen, § 19 Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV).

Bauen ohne Baugenehmigung

Was muss der Bauherr bei genehmigungsfreien Vorhaben beachten?

Grundsätzlich ist jede Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig, vgl. § 54 BbgBO. Ausnahmsweise ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich, wenn es sich um eines der in § 55 BbgBO aufgezählten Vorhaben handelt. Die Genehmigungsfreiheit nach § 55 BbgBO bezieht sich nur auf die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung. Der Bauherr darf genehmigungsfreie Vorhaben zwar ohne Baugenehmigung bauen, er muss jedoch selbst darauf achten, dass sein Bauvorhaben nicht gegen öffentlich-rechtliche Anforderungen verstößt. So sind u. a. die bauordnungsrechtlichen und die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die örtlichen Bauvorschriften, aber auch die Vorschriften anderer Fachgesetze, wie zum Beispiel des Naturschutzrechts, des Wasserrechts und des Denkmalschutzrechts, einzuhalten. Zu diesen Anforderungen kann auch

gehören, vor Baubeginn eventuell erforderlicher Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen anderer Behörden zu beantragen und einzuholen. Die Baugenehmigungsfreiheit zwingt den Bauherrn also zur erhöhten Wachsamkeit in Bezug auf die Beachtung öffentlich-rechtlicher Anforderungen.

Welche Vorhaben sind genehmigungsfrei?

Der schon bisher sehr umfassende Katalog des § 55 BbgBO, in dem die Vorhaben aufgelistet sind, die ohne ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren verwirklicht werden dürfen, ist nochmals überarbeitet worden. Der Katalog der baugenehmigungsfreien Vorhaben erfasst nun weitere Fälle, in denen auf eine Vorprüfung oder Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörde verzichtet wird und eine Beteiligung der Gemeinde aus Gründen der Planungshoheit nicht erforderlich ist. Die Freistellungen hat der



Genehmigungsfreier Pavillon. Foto: Kati Köllner

Gesetzgeber dort erweitert, wo ein Verzicht auf Verfahren ohne Verlust von Sicherheit und ohne Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden vertretbar ist. Die wichtigsten und häufigsten genehmigungsfreien Vorhaben sind:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten mit nicht mehr als 75 m³ umbautem Raum, die nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB)



Genehmigungsfreie Garage auf gleichem Grundstück. Foto: Ingo Offergeld

- liegen; dies gilt nicht für Garagen, Ställe sowie Gebäude, die Verkaufszwecken dienen
- Gebäude ohne Feuerstätten im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder land- und forstwirtschaftlichen Geräten bestimmt sind, nicht unterkellert sind und nicht mehr als 150 m² Grundfläche und nicht mehr als 5 m Höhe haben
- Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m³ umbautem Raum, ausgenommen im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Wochenendhäuser mit nicht mehr als 50 m² Grundfläche und 4 m Höhe in durch Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzten Wochenendhausgebieten oder auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendhausplätzen
- Gartenlauben einschließlich Freisitz mit nicht mehr als 24 m² Grundfläche in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz oder



Genehmigungsfreie Einfriedungen. Foto: Anke Findeis

- oberirdische Garagen mit nicht mehr als einem Geschoss und nicht mehr als 150 m² Grundfläche, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs
- zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen mit insgesamt nicht mehr als 50 m² Grundfläche auf dem gleichen Grundstück
- Gewächshäuser im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaft-



Dauerkleingartenanlage. Fotos: Ingo Offergeld

- bauaufsichtlich genehmigten Kleingartenanlagen
- einzelne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen, wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Dachgeschosses nicht verändert werden



Dachgeschossausbau. Foto: Kati Köllner

- vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche und 75 m³ umbautem Raum
- Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen, die mit einem Abstand von nicht mehr als 0,20 m an Dach- oder Außenwand-

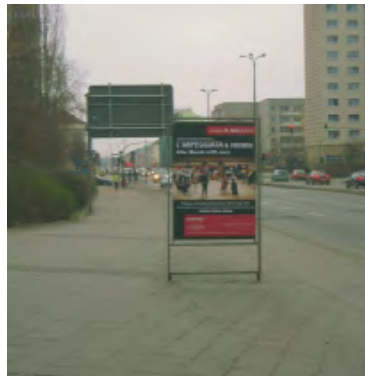


Genehmigungsfreie Solaranlagen. Foto: Kati Köllner

- flächen angebracht oder mit einer Gesamtfläche von nicht mehr als 10 m² und einer Bauhöhe von nicht mehr als 0,60 m auf Flachdächern aufgestellt werden
- Kleinkläranlagen mit einem Abwasseranfall von nicht mehr als 8 m³ täglich
- Klärteiche bis 100 m² Grundfläche und bewachsene Bodenfilter
- Pfeiler oder Mauern bis 1,50 m Höhe sowie Einfriedungen bis 2 m



- Höhe ausgenommen im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis 2,5 m² Ansichtsfläche
- Werbeanlagen für Veranstaltungen bis zu zwei Monaten an der Stätte der Leistung, bis 10 m Höhe und 50 m² Ansichtsfläche, für die Dauer der Veranstaltung
- Werbeanlagen für saisonale landwirtschaftliche Erzeugnisse an der Stätte der Leistung (Direktverkauf) bis 4 m Höhe und 10 m² Ansichtsfläche bis zu einer Dauer von zwei Monaten
- Werbeanlagen im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift über Werbeanlagen, bis 10 m² Ansichtsfläche und 10 m Höhe



Werbeanlage als Veranstaltungshinweis. Fotos: Ingo Offergeld

- Werbeanlagen, die als Sondernutzung öffentlicher Straßen nach Straßenrecht zugelassen sind
- Auslagen und Verkaufsstände, die als Sondernutzung nach Straßenrecht zugelassen sind
- Instandhaltungsarbeiten, nicht jedoch Instandsetzungsarbeiten, die regelmäßig mit einem teilweisen oder vollständigen Austausch der Bausubstanz verbunden sind

Überwachung des Baugeschehens

Wie erfolgt die Überwachung des Baugeschehens?

Damit sichergestellt ist, dass die in den Bauvorschriften gestellten Anforderungen an ein Bauwerk auch tatsächlich eingehalten werden, sieht das Bauordnungsrecht zwei verschiedene Überwachungssysteme vor. Vor Baubeginn erfolgt die Überwachung durch die Erstellung bautechnischer Nachweise und deren Prüfung. Wenn mit dem Bau begonnen wurde, wird durch die Bauüberwachung geprüft, ob während des Bauens alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben beachtet werden. Um den Verwaltungsaufwand auch in diesen Phasen des Baugeschehens zu minimieren, sind der Bauherr und sein Objektplaner in besonderem Maße gefordert, die Einhaltung aller öf-

fentlich-rechtlichen Vorgaben zu prüfen und sicherzustellen. Die Behörden üben deshalb nur eine ergänzende Prüfung aus oder beschränken sich auf die Prüfung besonders wichtiger Fragestellungen.

Für welche technischen Anforderungen muss der Bauherr bautechnische Nachweise erstellen?

Durch bautechnische Nachweise wird belegt, dass bestimmte bautechnische Anforderungen eingehalten werden. Durch bautechnische Nachweise wird die Einhaltung der Anforderungen an

- a) die Standsicherheit
- b) den Brandschutz

- c) den Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie
 - d) die Energieeinsparung
- belegt.

Diese bautechnischen Nachweise sind für jedes Bauvorhaben, welches nicht genehmigungsfrei ist, zu erstellen. Für genehmigungsfreie Vorhaben sind bautechnische Nachweise nur dann zu erstellen, wenn dies in besonderen Bauverordnungen vorgeschrieben ist.

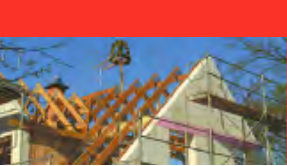
Wer erstellt die bautechnischen Nachweise?

Der Gesetzgeber hat nicht geregelt, wer die bautechnischen Nachweise zu erstellen



Fotos: Ingo Offergeld





len hat. In der Regel werden die bautechnischen Nachweise von einem Objektplaner oder von einem Fachplaner, z. B. dem Statiker, dem Brandschutzsachverständigen oder einem fachkundigen Unternehmern erstellt. Diese Personen erstellen dann die Berechnungen und Pläne, so dass anhand dieser Unterlagen nachweisbar ist, dass die bautechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Wann sind die bautechnischen Nachweise vorzulegen?

Von der Erstellung der bautechnischen Nachweise ist deren Vorlage zu unter-



Bei Sonderbauten ist die Prüfung der bautechnischen Nachweise von besonderer Bedeutung. Fotos: Ingo Offergeld, Kati Köllner

scheiden. Nur wenn deren Vorlage ausdrücklich vorgeschrieben ist, hat der Bauherr sie vorzulegen. Er kann aber auch dann zur Vorlage verpflichtet sein, wenn die Bauaufsichtsbehörde dies von ihm verlangt. Soweit die Vorlage von der Behörde nicht direkt verlangt wird, ergibt sich die Verpflichtung zur Vorlage daraus, dass die bautechnischen Nachweise geprüft werden. Vorgeschrieben ist die Prüfung der bautechnischen Nachweise, also auch deren Vorlage in § 66 Abs. 4 bis 6 BbgBO sowie in § 8 BbgBauVorIV.

In welchem Verfahrensstadium sind die bautechnischen Nachweise zu prüfen?

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise hat der Gesetzgeber in der Novelle 2003 umfassend neu geregelt und in der Gesetzesänderung 2008 überarbeitet. Danach werden nur die bautechnischen Nachweise für den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Prüfung der übrigen bautechnischen Nachweise erfolgt außerhalb des Genehmigungsverfahrens. Der Bauherr braucht die übrigen bautechnischen Nachweise deshalb erst nach Erteilung der Baugenehmigung erstellen und prüfen zu lassen. Allerdings muss die Prüfung dieser Nachweise vor Baubeginn abgeschlossen sein.

Von wem werden die bautechnischen Nachweise geprüft?

Erstellt der Objektplaner die bautechnischen Nachweise nicht selbst, so kann

er sich eines Fachplaners bedienen. Der Objektplaner trägt jedoch weiterhin die Gesamtverantwortung. Bis auf sicherheitsrechtlich unbedenkliche Fallgestaltungen werden die bautechnischen Nachweise geprüft. Die Einzelheiten sind in § 66 BbgBO und weiteren Verordnungen geregelt.

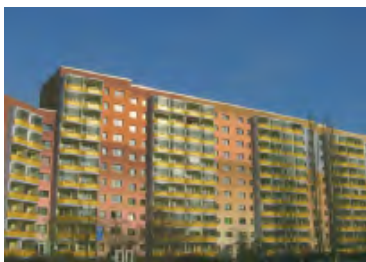
Durch die fachkundige Prüfung der bautechnischen Nachweise wird sichergestellt, dass das nach den Vorgaben der bautechnischen Nachweise erstellte Bauwerk auch den jeweiligen Ansprüchen genügt. Als Prüfer kommen in Betracht: Die Bauaufsichtsbehörde, ein Prüfingenieur oder ein Prüfsachverständiger. Die Qualitätssicherung erfolgt also durch die Kontrolle der bautechnischen Nachweise. Diese Qualitätssicherung ist allerdings bei bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung dann entbehrlich, wenn diese durch einen Prüfsachverständigen erstellt wurden.

Die vorgeschriebene Kontrolle der bautechnischen Nachweise wird in Abhängigkeit von der Person des Prüfers in Prüfberichten oder Prüfbescheinigungen dokumentiert. Prüfberichte erstellt die Bauaufsichtsbehörde oder der Prüfingenieur. Prüfbescheinigungen werden vom Prüfsachverständigen erstellt. Nur bei der Prüfung von Brandschutznachweisen für andere Gebäude als Sonderbauten wird die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde ohne eine besondere Dokumentation abgeschlossen. Daraus ergeben sich regelmäßig folgende Zuständigkeiten und Dokumentationen der Prüfung:



Prüfung der bautechnischen Nachweise	Standsicherheit	Brandschutz	Energieeinsparung	Wärmeschutz	Schallschutz
Regelbau	✓	–	–	–	–
Sonderbau	✓	✓	✓	✓	–

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit und den Brandschutz kann durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfingenieur erfolgen. Die Prüfung der bautechnischen Nachweise für die Energieeinsparung und den Wärmeschutz erfolgt durch einen Prüfsachverständigen. Der bautechnische Nachweis für den Schallschutz wird nicht geprüft, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde verlangt die Vorlage und Prüfung im Einzelfall (§ 66 Abs. 2 BbgBO). In diesem Fall erfolgt die Prüfung durch einen Sachverständigen (Gutachten).



Wohngebäude. Fotos: Andrea Hass, Ingo Offergeld

Bautechnische Nachweise für Wohngebäude:

- geprüfter Standsicherheitsnachweis ist vor Baubeginn erforderlich
- der Brandschutznachweis wird über die Bauvorlagen eingereicht und im Baugenehmigungsverfahren geprüft
- die Nachweise des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung sind nicht vorzulegen, die Einhaltung der Vorgaben liegt in der Verantwortung des Bauherrn und Objektplaners

Bautechnische Nachweise für Sonderbauten (§ 44 BbgBO):

- geprüfter Standsicherheitsnachweis (Prüfbericht) ist vor Baubeginn erforderlich,
- geprüfter Brandschutznachweis (Prüfbericht) ist vor Erteilung der Baugenehmigung erforderlich,
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung wird vor Baubeginn geprüft und durch eine Prüfbescheinigung bestätigt.

Wie wird die Bauausführung überwacht?

Das Überwachungssystem zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Bauausführung liegt vorrangig in der Verantwortung des vom Bauherrn beauftragten Objektplaners. Dadurch wird die Eigenverantwortung der direkt am Bau Beteiligten gefordert und gestärkt.

Darüber hinaus haben der Prüfsachverständige bzw. der Prüfingenieur, ggf. auch die Bauaufsichtsbehörde die Aufgabe, während der Durchführung der Bauarbeiten zu prüfen, ob der Bau entsprechend der von ihnen jeweils geprüften bautechnischen Nachweise ausgeführt wird.

Ist der Objektplaner nicht in der Lage, die baubegleitende Kontrolle (Bauüberwachung) alleine auszuüben, muss er eine für die Bauüberwachung fachlich geeignete Person (Fachplaner) zur Hilfe nehmen und mit der Wahrnehmung der Bauüberwachung beauftragen. Der Ob-



Baustelleneinrichtung. Fotos: Ingo Offergeld

jektplaner und gegebenenfalls der Fachplaner stellen gemeinsam sicher, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird. In der Fertigstellungsanzeige erklärt der Objektplaner gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde, dass die Bauausführung des Vorhabens den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entspricht.

Eine Rohbau- und Schlussabnahme findet nicht statt. Mit den Änderungen der Bauordnung 2003 und 2005 hat der Gesetzgeber sich dafür entschieden, dass der Objektplaner und, soweit erforderlich,



der Prüfenieur für die Durchführung der Bauüberwachung verantwortlich sind. Dadurch wird dem Bauherrn und dem von ihm beauftragten Objektplaner mehr Eigenverantwortung übertragen.

Wer ist für die Bauüberwachung verantwortlich?

Bei der Errichtung eines Gebäudes schreibt die Brandenburgische Bauordnung ein Qualitätsmanagement vor, welches in der Verantwortung des Bauherrn und seines Objektplaners liegt. Der Objektplaner ist öffentlich-rechtlich für die baubegleitende Bauüberwachung verantwortlich. Ggf. hat er dafür Fachplaner hinzuzuziehen. Soweit eine vorherige



Bauüberwachung durch Objektplaner. Fotos: Ingo Offergeld

Prüfung der bautechnischen Nachweise durch bauaufsichtlich anerkannte Prüfsachverständige oder Prüfenieure vorgeschrieben ist, überprüfen diese ergänzend zur baubegleitenden Bauüberwachung des Objektplaners die Bauausführung entsprechend den von ihnen geprüften bautechnischen Nachweisen. Soweit die Bauaufsichtsbehörde die bautechnischen Nachweise geprüft hat, überprüft sie auch die Bauausführung.

Die Berechtigung der Bauaufsichtsbehörde, jederzeit die Bauausführung zu überprüfen, Gefahr drohende Zustände abzustellen und gegen Schwarzbauten vorzugehen, bleibt daneben unverändert bestehen.

Antworten auf häufig gestellte Fragen

Wie kann der private Bauherr erkennen, ob Bauprodukte für ihren Verwendungszweck geeignet sind?

Die Brandenburgische Bauordnung enthält zur Gewährleistung der Sicherheit und der Qualität bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung baulicher Anlagen Forderungen, die an die verwendeten Bauprodukte (z. B. Ziegel, Dachpfannen, Zement) gestellt werden. Der Grundsatz in § 14 der Brandenburgischen Bauordnung lautet, dass bei den genannten Maßnahmen Bauprodukte nur verwendet werden dürfen, wenn sie für den Verwendungszweck auch geeignet sind, das heißt, sie müssen den allgemein anerkannten Regeln

der Technik entsprechen. Die Bestimmungen richten sich vorrangig an die Hersteller von Bauprodukten. Darüber hinaus müssen insbesondere der Objektplaner im Rahmen der Bauüberwachung, aber auch der Unternehmer und gegebenenfalls der Bauherr selbst dafür Sorge tragen, dass die zugelassenen Bauprodukte ihrem Verwendungszweck entsprechend eingesetzt werden.

Viele handelsübliche Bauprodukte, die in Fachmärkten angeboten werden, verfügen über genormte Kennzeichnungen. Eine nach der Brandenburgischen Bauordnung geforderte Kennzeichnung ist das sogenannte „Ü-Zeichen“, das auf dem Bauprodukt oder seiner Verpackung angebracht oder als Beipackzettel vorhanden sein muss. Es handelt sich hierbei insbesondere um den Übereinstimmungsnachweis mit den einzuhaltenden technischen Regeln.

Eine weitere Kennzeichnung der Bauprodukte ist das sogenannte „CE-Zeichen“. Diese Kennzeichnung wird für unterschiedlichste Produkte in der Europäischen Union verwendet, um den Verbraucherschutz bei den in Verkehr gebrachten Produkten nach den



Bauprodukte. Fotos: Ingo Offergeld

europarechtlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen bestehen bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen, § 43 BbgBO?

Der Bauherr ist zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nur dann verpflichtet,

<p>Heizkessel  14</p> <p>Typ-Nr. H 50.014</p> <p>Baujahr/Fabr.-Nr.: 050102060202</p> <p>Brennstoff: Holz (naturbelassen)</p> <p>Nennwärmeleistung: 14,9 kW</p> <p>Wirkungsgradklasse gemäß DIN EN 303-5: Klasse 3</p> <p>Emissionsklasse gemäß DIN EN 303-5: Klasse 1</p> <p>Wasserinhalt: 75 l</p> <p>Höchstzulässiger Betriebsdruck: 2,5 bar</p> <p>Höchstzulässige Betriebstemperatur: 90°C</p>	 
---	--



wenn ihm deren Herstellung durch eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) vorgeschrieben ist. In dieser Stellplatzsatzung legt die Gemeinde die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung der baulichen Anlage fest. Die so festgelegte Zahl notwendiger Stellplätze ist auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon, auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Soll der Stellplatz auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück hergestellt werden, muss die Benutzung des anderen Grundstücks durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert sein.

Ist der Bauherr durch eine örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet, kann er mit der Gemeinde einen Stellplatzablösevertrag schließen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag löst der Bauherr seine Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ganz oder teilweise ab. Die Verpflichtung des Bauherrn kann auch dadurch ganz oder teilweise entfallen, dass ihm eine Abweichung von seiner Stellplatzpflicht erteilt wird.

Wie erfolgt die rechtliche Sicherung öffentlich-rechtlicher Anforderungen, § 65 BbgBO?

In vielen Fällen hängt die Zulässigkeit eines Vorhabens davon ab, dass bestimmte bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind. Dies kann z. B. die Erschließung, die Lage der Abstandsflächen oder die Zuordnung von Stellplätzen zu dem Baugrundstück betreffen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen muss dauerhaft sichergestellt werden, damit das Bauvorhaben nicht nachträglich illegal wird. Die rechtliche Sicherung dieser bauaufsichtlichen Anforderungen bei der Zulassung genehmigungspflichtiger Vorhaben wird durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde erreicht. Brandenburg hat sich insoweit gegen die Eintragung von Baulasten und die Fortführung der Baulastenverzeichnisse entschieden.

Auf eine „Doppelsicherung“ in Form der Grunddienstbarkeit zu Gunsten des (herrschenden) Baugrundstücks und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde wird somit verzichtet.

Die rechtliche Sicherung zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde ersetzt nicht die privatrechtliche Einigung zwischen dem Bauherrn und seinem Nachbarn zur Nutzung des Nachbargrundstücks, zum Beispiel als Zugang und Zufahrt. Damit der Bauherr das Nachbargrundstück dauerhaft aus eigenem Recht nutzen kann, ist es erforderlich, dass er sich zu seinen Gunsten das gleiche Recht ebenfalls durch Eintragung einer Dienstbarkeit sichert.

Wann können Abweichungen von Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung zugelassen werden, § 60 BbgBO?

Nicht immer ist es möglich, dass bei einem Vorhaben alle Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung eingehalten werden können, so zum Beispiel bei Abstandsflächen oder auch Brandschutzanforderungen in dicht bebauten Innenstadtlagen. In diesen Fällen hat sich die Zulassung von Abweichungen bewährt.

Die Zulassung von Abweichungen ist unter den Voraussetzungen möglich, dass dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung entsprochen wird, die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Interessen gewürdigt werden und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dadurch wird es möglich, flexibel auf besondere tatsächliche Sachverhalte zu reagieren und auch in diesen Fällen ein Bauvorhaben zu ermöglichen.

Unter welchen Voraussetzungen ist ein Geschoss ein Vollgeschoss?

In der Bauordnung hat der Gesetzgeber definiert, was ein Vollgeschoss ist. Diese Definition ist erforderlich, weil anders nicht beurteilt werden kann, ob die vom Bauherrn vorgesehene Zahl von Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig ist. Nach der Konzeption der Brandenburi-

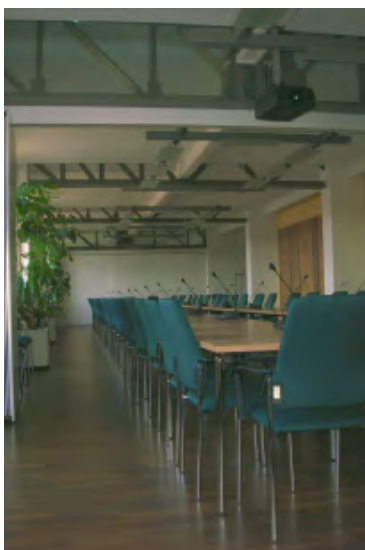
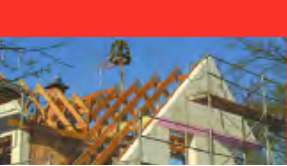
schen Bauordnung sind alle Geschosse Vollgeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten jedoch nicht als Vollgeschosse.

Unter welchen Voraussetzungen ist ein Raum ein Aufenthaltsraum?

Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. In Aufenthaltsräumen verweilen Menschen regelmäßig längere Zeit (mehrere Stunden), sei es auch nur tagsüber, zu bestimmten Jahreszeiten oder nur zu Arbeitszwecken. Solche Räume sind also entsprechend ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohn- und Kochküchen, Versammlungsräume, Warte- räume, Geschäftsräume, Verkaufsräume oder Werkstätten. Nicht als Aufent-



Keine Aufenthaltsräume: Flure, Bäder.
Fotos: Kati Köllner



Aufenthaltsräume: z. B. Küchen, Wohnräume, Sitzungsräume. Fotos: Kati Köllner

haltsräume gelten Flure, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorratskammern, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen, Garagen oder Heizräume.

In der Bauordnung werden Mindestanforderungen an die Beschaffenheit von Aufenthaltsräumen gestellt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ge-

währleistet sind. Aufenthaltsräume müssen danach eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. In einem nachträglich ausgebauten Dachraum ist eine lichte Höhe von 2,30 m über mindestens die Hälfte der Grundfläche erforderlich. Damit Aufenthaltsräume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden, muss das Rohbaumaß der Belichtungsöffnungen mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes besitzen.

Wozu dient das Vorbescheidungsverfahren, § 59 BbgBO?

Vor Einreichung des Bauantrags kann die Bauaufsichtsbehörde einzelne, der selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragen betreffend die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Vorbescheid beantworten. Die Fragen müssen konkret formuliert sein, so dass eine eindeutige Antwort möglich ist. Denn die im Vorbescheid gegebenen Antworten auf die Einzelfragen der rechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens entfalten für ein späteres Baugenehmigungsverfahren eine Bindungswirkung. Die Antworten sind für die Baugenehmigungsbehörde in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bindend. Über sie wird dann nicht erneut entschieden. Diese Bindungswirkung entfällt jedoch, soweit der Bauherr ein vom Bauvorbescheidsantrag abweichendes Vorhaben genehmigen lassen will.

Im Vergleich zum umfangreichen Baugenehmigungsverfahren kann im Vorbescheidungsverfahren mit einem reduzierten Planungs- und Kostenaufwand eine sichere Klärung von einzelnen, konkreten Fragen zum geplanten Bauvorhaben erreicht werden. Dies gibt dem Bauherrn in den entscheidenden Fragen frühzeitig Planungs- und Investitionssicherheit. Um diese Sicherheit auch auf das Baunebenrecht auszudehnen, hat der Gesetzgeber mit der Novelle 2008 den Bauvorbescheid auch auf die Fragestellungen ausgedehnt, die sich für die fachgesetzlichen Entscheidungen ergeben, die durch die Baugenehmigung aufgrund ihrer Konzentrationswirkung eingeschlossen werden. So können im Bauvorbescheidungsverfahren auch denkmalrechtli-

che, naturschutzrechtliche oder straßenrechtliche Zulässigkeitsfragen beantwortet werden.

Beispiele für konkrete Fragestellungen:

- Ist das geplante Wohngebäude bauplanungsrechtlich zulässig?
- Wird die notwendige Abweichung von § 40 Abs. 2 BbgBO, aufgrund der nicht ausreichenden Belichtung des Schlafzimmers zugelassen?
- Ist der Einbau von Kunststoffens-tern denkmalrechtlich zulässig?

Damit die Fragen zutreffend und mit Bindungswirkung für das nachfolgende Genehmigungsverfahren beantwortet werden können, müssen mit dem Bauvorbescheidsantrag beurteilungsfähige Unterlagen (Bauvorlagen) eingereicht werden. Der Umfang der einzureichenden Unterlagen ergibt sich aus der zu beantwortenden Frage.

Welche bauordnungsrechtlichen Befugnisse haben die Kommunen?

Die Brandenburgische Bauordnung überträgt den Gemeinden nicht nur die inhaltliche Entscheidungskompetenz für die Art und Ausstattung der Kinderspielplätze, für die Gestaltung genehmigungsfreier Werbeanlagen sowie für die Stellplatzregelungen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder oder für den Einsatz Erneuerbarer Energien. Die Gemeinden sind auch für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften zuständig. Allerdings ist diese Zuständigkeit auf die nach § 55 BbgBo aufgeführten genehmigungsfreien Vorhaben beschränkt. Wenn es nicht um den Vollzug örtlicher Bauvorschriften bei genehmigungsfreien Bauvorhaben geht, bleibt die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Ist aber die Gemeinde zuständig, überwacht sie selbst, ob eine Werbeanlage den gestalterischen Anforderungen der Werbesatzung der Gemeinde entspricht, oder hat sie die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzregelungen zu prüfen. Stellt die Gemeinde bei genehmigungsfreien Vorhaben Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften fest, so stehen ihr bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse zur Verfügung.



Was kostet die Baugenehmigung für ein Wohnhaus durchschnittlicher Größe?

Die Ermittlung der Baugenehmigungsgebühr ergibt sich bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen aus der Tarifstelle 1.1.1 der Anlage 1 zur Baugebührenordnung. Sie beträgt 1 Prozent der ermittelten Rohbausumme. Diese Rohbausumme ergibt sich landeseinheitlich für die in der Tabelle der Rohbauwerte (Anlage 2 zur Baugebüh-

renordnung) typisierend genannten Gebäudearten, unabhängig von deren Bauweise und Bauausführung, aus der Vervielfältigung ihres Bruttorauminhaltes mit dem jeweils angegebenen Rohbauwert je Kubikmeter Brutto-Rauminhalt.

So beträgt der einheitliche Rohbauwert beispielsweise für ein Wohnhaus 95 Euro je Kubikmeter und für eine Kleingarage 77 Euro je Kubikmeter.

Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus (ca. 120 m² Wohnfläche) mit Garage oder Carport beträgt die Grundgebühr für die Baugenehmigung ca. 750 Euro.

Durch die Zulassung von Abweichungen oder den Einschluss von Entscheidungen anderer Fachbehörden können Gebühren entstehen, die zusätzlich zur Baugenehmigungsgebühr erhoben werden.

Wer ist für was zuständig?

Zuständigkeiten der Gemeinden

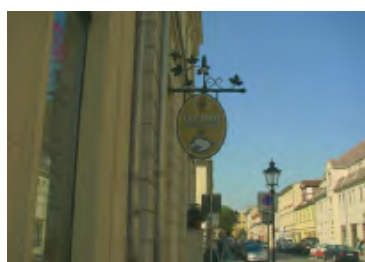
Die Gemeinden sind für den Erlass örtlicher Bauvorschriften zuständig. Örtliche Bauvorschriften können erlassen werden über:

- Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen
- Die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen
- Besondere Anforderungen an Art, Größe, Gestaltung und Farbe sowie den Anbringungsort von Werbeanlagen und Warenautomaten
- Eine besondere Erlaubnispflicht für genehmigungsfrei gestellte Werbeanlagen, soweit für diese besondere

Anforderungen in einer Werbesatzung bestehen

- Andere als nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebene Abstandsflächen
- Anforderungen an Kinderspielplätze
- Die Zahl notwendiger Stellplätze und die Höhe des Ablösebetrags
- Die Zahl notwendiger Fahrradabstellplätze
- Art, Gestaltung und Bauausführung der erforderlichen Erschließungsanlagen
- Die anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien.

Als Sonderordnungsbehörden sind die Gemeinden für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen bei genehmi-



Werbeanlagen. Fotos: Ingo Offergeld, Gerd Gröger

Historische Werbeanlagen. Fotos: Andrea Hass

Kinderspielplätze. Fotos: Ingo Offergeld, Andrea Hass



Fahrradabstellplätze. Fotos: Ingo Offergeld, Andrea Hass

gunstfreien Vorhaben zuständig, § 53 BbgBO. In Baugenehmigungsverfahren werden die Gemeinden im Rahmen der Erteilung ihres Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuches beteiligt.

Zuständigkeiten der Landkreise, der kreisfreien Städte und der Großen kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden

Die Landkreise, kreisfreien Städte und die Großen kreisangehörigen Städte nehmen alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr. Sie sind u. a. zuständig für

- die Erteilung von Baugenehmigungen und Vorbescheiden
- die Zulassung von Abweichungen



- die Entscheidung über Widersprüche gegen Ablehnungsentscheidungen der Großen kreisangehörigen Gemeinden und der Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörde.

Werden genehmigungspflichtige Vorhaben ohne oder abweichend von einer Baugenehmigung errichtet (Schwarzbauten) so kann die untere Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Maßnahmen treffen (Baustopp, Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung). Zugleich entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde darüber, ob Verstöße gegen bestimmte Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung in einem Ordnungswidrigkeitenverfahren durch Festsetzung eines Bußgeldes geahndet werden.

Zuständigkeiten des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) als oberste Bauaufsichtsbehörde

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung ist die oberste Bauaufsichtsbehörde. Sie ist Sonderaufsichtsbehörde über die unteren Bauaufsichtsbehörden und über die Sonderordnungsbehörden. Das MIR entscheidet über die Zustimmungen zu den Bauvorhaben des Bundes und des Landes Brandenburg. Das Ministerium übt daneben die Aufsicht über die Brandenburgische Ingenieurkammer als Anerkennungsbehörde für die Prüfsachverständigen aus.

Das Bautechnische Prüfamt im Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen

Das Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen ist Bautechnisches Prüfamt. Es nimmt die Aufgaben nach der Brandenburgischen Bautechnischen Prü-



Erschließungsanlagen. Fotos: Ingo Offergeld

fungsverordnung – BbgBauPrüfV – vom 1. September 2003 (GVBl. II S. 542), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. April 2007 (GVBl. II S. 111) wahr. In dieser Funktion ist es u. a. für die Erteilung von Typenprüfungen und die Ausführungsgenehmigungen für fliegende Bauten zuständig.

Das Landesamt ist zugleich die zuständige Behörde für die Anerkennung von Prüfingenieuren. Es ist auch Widerspruchsbehörde, soweit sich die Widersprüche gegen die Sachentscheidungen der Prüfingenieure richten.

Die Brandenburgische Ingenieurkammer als Anerkennungsbehörde für Prüfsachverständige

Die Brandenburgische Ingenieurkammer ist als Anerkennungsbehörde zuständig für die Anerkennung der Prüfsachverständigen nach der Brandenburgischen Prüfsachverständigenverordnung vom 19. Dezember 2006 – (GVBl. II S. 18). Die anerkannten Prüfsachverständigen sind in ihrem jeweiligen Fachbereich bzw. Fachrichtung, z. B. in solchen für

- Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung mit den Fachrichtungen
 - Lüftungsanlagen
 - CO-Warnanlagen
 - Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
 - Feuerlöschanlagen
 - Brandmelde- und Alarmierungsanlagen
 - Sicherheitsstromversorgungsanlagen
- energetische Gebäudeplanung oder
- Erd- und Grundbau

berechtigt, die nach den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung sowie auf Grund der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Prüfungen der bautechnischen Nachweise und Überprüfungen der Bauausführung vorzunehmen und darüber Bescheinigungen auszustellen sowie Gutachten zu erstellen.





Die unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg

Stadt/ Landkreis	Anschrift	Telefon/ Telefax	Internet
Landkreis Barnim untere Bauaufsichtsbehörde	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1399 03334 214-2360	www.barnim.de
Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen	03375 26-2423 03375 26-2422	www.dahme-spreewald.de
Landkreis Elbe-Elster untere Bauaufsichtsbehörde	Ludwig-Jahn-Straße 2 04916 Herzberg (Elster)	03535 462655 03535 462657	www.landkreis-elbe-elster.de
Landkreis Havelland untere Bauaufsichtsbehörde	Platz der Freiheit 1 14712 Rathenow	03385 5512541 03385 5512548 (Rathenow) 03321 4036139 (Nauen)	www.havelland.de
Landkreis Märkisch-Oderland untere Bauaufsichtsbehörde	Puschkinplatz 12 15306 Seelow	03341 354867 03341 312305	www.maerkisch-oderland.de
Landkreis Oberhavel untere Bauaufsichtsbehörde	Adolf-Dechert-Straße 1 16515 Oranienburg	03301 601-311 03301 601-310	www.oberhavel.de
Landkreis Oberspreewald-Lausitz untere Bauaufsichtsbehörde	J.-Gottschalk-Str. 36 03205 Calau	03541 870-5402 03541 870-5410	www.osl-online.de
Landkreis Oder-Spree untere Bauaufsichtsbehörde	Rudolf-Breitscheid-Straße 7 15848 Beeskow	03366 35-1630 03366 35-2639	www.landkreis-oder-spree.de
Landkreis Ostprignitz-Ruppin untere Bauaufsichtsbehörde	Virchowstraße 14 – 16 16816 Neuruppin	03391 6886000 03391 6886071	www.ostprignitz-ruppin.de
Landkreis Potsdam-Mittelmark untere Bauaufsichtsbehörde	Papendorfer Weg 1 14806 Belzig	033841 91223 033841 91566	www.potsdam-mittelmark.de
Landkreis Prignitz untere Bauaufsichtsbehörde	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 713-241 03876 713-300	www.landkreis-prignitz.de
Landkreis Spree-Neiße untere Bauaufsichtsbehörde	Heinrich-Heine-Straße 1 03149 Forst (Lausitz)	03562 986-16300 03562 986-16388	www.landkreis-spree-neisse.de
Landkreis Teltow-Fläming untere Bauaufsichtsbehörde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4300 03371 608-9200	www.teltow-flaeming.de
Landkreis Uckermark untere Bauaufsichtsbehörde	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	03984 70-1163 03984 70-4299	www.uckermark.de
Stadtverwaltung Brandenburg untere Bauaufsichtsbehörde	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381 58-6318 03381 58-6304	www.stadt-brandenburg.de
Stadtverwaltung Cottbus untere Bauaufsichtsbehörde	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4310 0355 612-4303	www.cottbus.de



Das aktuelle Bauordnungsrecht in Brandenburg

Stadt/ Landkreis	Anschrift	Telefon/ Telefax	Internet
Stadtverwaltung Eberswalde untere Bauaufsichtsbehörde	Breite Straße 39 16225 Eberswalde	03334 64630 03334 64636	www.eberswalde.de
Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt untere Bauaufsichtsbehörde	Zentraler Platz 1 15890 Eisenhüttenstadt	03364 566-396 03364 566-259	www.eisenhuettenstadt.de
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) untere Bauaufsichtsbehörde	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	0335 552-6100 0355 552-6199	www.frankfurt-oder.de
Stadtverwaltung Potsdam untere Bauaufsichtsbehörde	Friedrich-Ebert-Straße 79 – 81 14469 Potsdam	0331 289-2610 0331 289-2613	bauaufsicht@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Stadtverwaltung Schwedt/Oder untere Bauaufsichtsbehörde	Lindenallee 25 – 29 16303 Schwedt/Oder	03332 446314 03332 446391 oder 03332 22116	bauordnungsamt.stadt@schwedt.de www.schwedt.de



Bekanntmachung der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung

Vom 17. September 2008

Aufgrund des Artikels 4 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 14. Juli 2008 (GVBl. I S. 172) wird nachstehend der Wortlaut der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 1. August 2008 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigt:

1. die am 1. September 2003 in Kraft getretene Brandenburgische Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
2. das am 14. Oktober 2003 in Kraft getretene Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273),
3. das am 21. September 2005 in Kraft getretene Gesetz vom 15. September 2005 (GVBl. I S. 242),
4. das am 22. Dezember 2005 in Kraft getretene Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267),
5. den am 1. August 2006 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74, 75),
6. den am 1. August 2008 in Kraft getretenen Artikel 1 des eingangs genannten Gesetzes.

Potsdam, den 17. September 2008

Der Minister für
Infrastruktur und Raumordnung

Reinhold Dellmann

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)*

Inhaltsübersicht

Teil 1

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Teil 2

Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke
- § 5 Zugänge und Zufahrten der Grundstücke
- § 6 Abstandsflächen
- § 7 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Teil 3

Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen

Abschnitt 1 Gestaltung

- § 8 Gestaltung
- § 9 Werbeanlagen

¹ Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2009/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. März 2000 über Seilbahnen für den Personenverkehr (ABl. EG Nr. L 106 S. 21) in Landesrecht. Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften (ABl. EG Nr. L 204 S. 37), zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl. EG Nr. L 217 S. 18), sind beachtet worden.

Abschnitt 2

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- § 10 Baustelle
- § 11 Standsicherheit, Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 12 Brandschutz
- § 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz

Abschnitt 3

Bauprodukte und Bauarten

- § 14 Bauprodukte
- § 15 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 16 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 17 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 18 Bauarten
- § 19 Übereinstimmungsnachweis
- § 20 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 21 Übereinstimmungszertifikat
- § 22 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

Abschnitt 4

Anforderungen an Bauteile

- § 23 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Bauteilen
- § 24 Tragende oder aussteifende Bauteile
- § 25 Raumabschließende Bauteile
- § 26 Brandwände
- § 27 Außenwände
- § 28 Dächer

Abschnitt 5

Rettungswege, Treppen und Öffnungen

- § 29 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 30 Treppen



- § 31 Notwendige Treppenräume und Ausgänge
- § 32 Abschlüsse von Öffnungen, Fenster und Kellerlichtschächte
- § 33 Umwehungen und Abdeckungen

**Abschnitt 6
Technische Gebäudeausrüstungen**

- § 34 Aufzüge
- § 35 Leitungen, Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen
- § 36 Feuerungsanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgungsanlagen
- § 37 Wasserversorgungsanlagen
- § 38 Kleinkläranlagen, Gruben und Sickeranlagen
- § 39 Wertstoff- und Abfallbehälter, Abfallschächte

**Abschnitt 7
Aufenthaltsräume und Wohnungen**

- § 40 Aufenthaltsräume
- § 41 Wohnungen

**Abschnitt 8
Besondere bauliche Anlagen**

- § 42 Toilettenräume und Toilettenanlagen
- § 43 Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag
- § 44 Sonderbauten
- § 45 Barrierefreies Bauen

**Teil 4
Die am Bau Beteiligten**

- § 46 Grundsatz
- § 47 Bauherr
- § 48 Objektplaner, Bauvorlageberechtigung
- § 49 Bauüberwachung
- § 50 Unternehmer

**Teil 5
Organisation, Zuständigkeit und Aufgaben**

- § 51 Bauaufsichtsbehörden, Sonder-

- ordnungsbehörden, Sonderaufsichtsbehörden
- § 52 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- § 53 Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und der Ämter als Sonderordnungsbehörden

**Teil 6
Verwaltungsverfahren**

**Abschnitt 1
Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben**

- § 54 Genehmigungspflichtige Vorhaben
- § 55 Genehmigungsfreie Vorhaben

**Abschnitt 2
Bauaufsichtliche Verfahren**

- § 56 Baugenehmigungsverfahren
- § 57 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 58 Bauanzeigeverfahren
- § 59 Vorbescheidsverfahren
- § 60 Zulassung von Abweichungen
- § 61 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, sonderordnungsbehördliches Erlaubnisverfahren
- § 62 Bauantrag und Bauvorlagen
- § 63 Behandlung des Bauantrags
- § 64 Beteiligung der Nachbarn
- § 65 Rechtliche Sicherung
- § 66 Bautechnische Nachweise
- § 67 Baugenehmigung
- § 68 Baubeginn, Baufreigabe, Einmessung, Mitteilungspflichten über den Stand der Bauarbeiten
- § 69 Geltungsdauer der Genehmigung
- § 70 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
- § 71 Besondere Verfahrensvorschriften für Fliegende Bauten
- § 72 Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherren

**Abschnitt 3
Besondere bauaufsichtliche Maßnahmen**

- § 73 Baueinstellung und Nutzungsuntersagung
- § 74 Beseitigungsanordnung

- § 75 Überprüfung der Bauausführung
- § 76 Fertigstellung und Nutzung der baulichen Anlage
- § 77 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 78 Anpassung bestehender baulicher Anlagen

**Abschnitt 4
Ordnungswidrigkeiten**

- § 79 Ordnungswidrigkeiten

**Teil 7
Rechtsverordnungen, örtliche Bauvorschriften, Datenschutz, Schlussvorschriften**

- § 80 Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen
- § 81 Örtliche Bauvorschriften
- § 82 Datenschutz
- § 83 Übergangsvorschriften
- § 84 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

**Teil 1
Allgemeine Vorschriften**

**§ 1
Anwendungsbereich**

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

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Straßen, Wege und Plätze, die als öffentliche Straße gewidmet werden oder sind und unter verantwortlicher Leitung einer Straßenbaubehörde nach den straßenrechtlichen Vorschriften hergestellt werden und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden,
2. sonstige Anlagen des öffentlichen Verkehrs und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Seilbahnen und Gebäuden,



3. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen sowie endgültig stillgelegte bergbauliche Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von Gebäuden auf der Geländeoberfläche,
4. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung oder der Telekommunikation dienen, mit Ausnahme von Masten und Unterstützungen,
5. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen, mit Ausnahme von Masten und Unterstützungen,
6. Kräne mit Ausnahme von Kranbahnen und Unterstützungen,
7. Parkanlagen und andere Grünflächen, die öffentliche Einrichtungen sind, sowie Friedhöfe, mit Ausnahme von Gebäuden.

§ 2 Begriffe

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist, oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Zu den baulichen Anlagen zählen auch
1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
 3. Campingplätze, Wochenendhausplätze, Spielplätze und Sportplätze,
 4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
 5. Gerüste,
 6. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen,

7. künstliche Hohlräume unter der Geländeoberfläche,

8. Seilbahnen.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines oberirdischen Geschosses nicht höher als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines oberirdischen Geschosses höher als 7 m und nicht höher als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines oberirdischen Geschosses höher als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

(4) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind.

(6) Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs oder in der Baugenehmigung eine andere Geländeoberfläche festgesetzt ist.

(7) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume oder Lagerräume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze oder Garagen.

(8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(9) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte bauliche Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertigaragen und Silos.

(10) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

§ 3

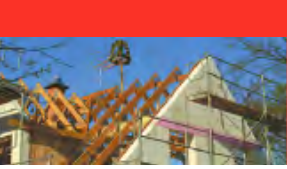
Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sowie ihre Teile sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass

1. die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum, nicht gefährdet werden,
2. sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sind und
3. die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.

(2) Bauprodukte und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn die baulichen Anlagen unter Verwendung der Bauprodukte und bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer ihrem Zweck entsprechenden, angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Regeln der Technik durch Bekannt-



machung im Amtsblatt für Brandenburg als Technische Baubestimmungen einführen. Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich des Inhalts der Technischen Baubestimmungen auf die Fundstelle verwiesen werden.

(4) Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführten Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt; § 14 Abs. 3, § 18 und § 60 Abs. 1 bleiben unberührt.

(5) Für die Beseitigung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 oder ihrer Teile, für ihre Nutzungsänderung und für die Baustelle gelten die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend.

(6) Bauprodukte, Bauarten und Prüfverfahren, die den in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht und die Verwendbarkeit nachgewiesen wird.

Teil 2

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4

Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn

1. das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist,
2. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche rechtlich gesichert ist; für Wohngebäude geringer Höhe

sind nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50 m Länge zulässig,

3. bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar sind.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen.

(3) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen. Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 60 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.

§ 5

Zugänge und Zufahrten der Grundstücke

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(2) Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Absatzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(3) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Absatz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(4) Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen.

(5) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung der Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

§ 6

Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.

(2) Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Eine geringfügige Erstreckung von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück mit einer Breite von nicht mehr als 4 m und einer Tiefe von nicht mehr als 1 m, höchstens jedoch einer Fläche von insgesamt nicht mehr als 2 m², ist zulässig. Abweichend von Satz 1 dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf ein Nachbargrundstück erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden und



sich nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder gestattet werden,
4. die geringfügige Erstreckung von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück nach Absatz 2 Satz 3.

(4) Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Wand. Bei gegenüber der Außenwand vorder oder zurücktretenden Bauteilen gilt die Höhe des oberen Abschlusses des Bauteils über der Geländeoberfläche als Wandhöhe. Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei vor die Außenwand vortretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln. Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3 m. Vor Außenwänden ohne Fenster für Aufenthaltsräume beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens 3 m. Bestimmt eine örtliche Bauvorschrift nach § 81 eine geringere oder größere Tiefe der Abstandsflächen, so gilt diese Tiefe.

(6) Vor den Außenwänden von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe genügt als Tiefe der

Abstandsfläche 3 m. Absatz 2 Satz 3 ist nicht anzuwenden.

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen werden folgende untergeordnete Bauteile nicht berücksichtigt:

1. Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände und andere Bauteile, die nicht mehr als 1 m vor die Außenwand vortreten,
2. Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen, die nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
3. untergeordnete Vorbauten, wie
 - a) Wintergärten mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3 m vortreten,
 - b) Balkone mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten,
 - c) andere Vorbauten mit nicht mehr als 3 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 1 m vortreten,
4. an bestehenden Gebäuden nachträglich angebrachte Außenwandverkleidungen, die dem Wärmeschutz dienen.

Vorbauten sind untergeordnet, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Bauteile und Vorbauten müssen von den Nachbargrenzen oder von den Abstandsflächen anderer Gebäude mindestens 2 m entfernt bleiben.

(8) Die Tiefe der Abstandsfläche wird von dem Lotrecht unter dem oberen Abschluss der Wand, des Wandabschnitts, des Daches, des Dachaufbaus, des Vorbaus oder des jeweiligen Bauteils liegenden Fußpunkt im rechten Winkel zum Verlauf der Wand und in horizontaler Richtung gemessen.

(9) Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wir-

kungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 8 entsprechend. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe sind ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig.

(10) Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe dürfen ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Grenzbebauung). Die entlang der Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände dürfen insgesamt eine Länge von 15 m und entlang einer Grundstücksgrenze eine Länge von 9 m nicht überschreiten. Die Einbeziehung der Grenzbebauung unter das Dach eines Hauptgebäudes ist nicht zulässig. Feuerstätten sind in der Grenzbebauung unzulässig.

(11) Die Bebauung nach den Absätzen 9 und 10 ist in der Abstandsfläche eines Gebäudes auf dem gleichen Grundstück ohne eigene Abstandsfläche zu diesem Gebäude zulässig, wenn die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht beeinträchtigt wird.

(12) Die sich bei Änderung rechtmäßig errichteter Gebäude ergebenden Abstandsflächen sind unbeachtlich, soweit die für den Gebäudebestand ermittelten Abstandsflächen nicht überschritten werden oder Gebäudeteile für sich genommen die Abstandsflächen einhalten. Satz 1 gilt entsprechend für die Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter Gebäude, ausgenommen Garagen und Nebengebäude nach Absatz 10 Satz 1, wenn die geänderte bauliche Nutzung nach Art und Maß zulässig ist. Vor Erlöschen des Bestandschutzes rechtmäßig errichteter Gebäudebestand gilt hinsichtlich der Anwendung der Sätze 1 und 2 weiter als rechtmäßig errichtet.

§ 7

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind



1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen können die Bauaufsichtsbehörden verlangen, dass die Geländeoberfläche des Grundstücks erhalten oder in ihrer Höhenlage verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(3) Kinderspielplätze sind so anzuordnen und auszustatten, dass die Kinder nicht gefährdet werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 festgesetzten Kinderspielplätze hergestellt werden.

Teil 3

Bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen

Abschnitt 1 Gestaltung

§ 8 Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

§ 9

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Plakatschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Werbeanlagen dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen müssen so angebracht und betrieben werden, dass sie das Wohnen nicht stören. Die besonderen Belange behinderter Menschen sind angemessen zu berücksichtigen.

(3) Auf vorübergehend angebrachte oder wechselnde Werbemittel

1. an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,

2. an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften,

3. in Fenstern und Schaukästen

ist Absatz 2 nicht anzuwenden.

Abschnitt 2

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 10

Baustelle

(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen und instand gehalten werden können und keine Gefahren oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.

(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeich-

nen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Für die Dauer der Ausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens, Art und Maß der Nutzung und die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten (§§ 47 bis 50) enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen.

§ 11

Standsicherheit, Schutz gegen schädliche Einflüsse

(1) Jede bauliche Anlage und andere Anlage und Einrichtung muss unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit und Setzungsempfindlichkeit des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

(3) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einwirkungen keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen.

§ 12

Brandschutz

(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines



Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine Entrauchung von Räumen und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Baustoffe werden nach den Anforderungen an das Brandverhalten unterschieden in

1. normalentflammbar,
2. schwerentflammbar,
3. nichtbrennbar.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nur in einem Verbund mit anderen Baustoffen verwendet werden, der den Anforderungen nach Satz 1 entspricht.

(3) Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

§ 13

Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung, ihrem Standort und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und dem Standort entsprechenden ausreichenden Schallschutz haben. Wenn die Lage oder Nutzung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen es erfordert, können Lärmschutzmauern oder ähnliche Anlagen verlangt werden.

(3) Erschütterungen, Schwingungen oder Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Grundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Abschnitt 3 Bauprodukte und Bauarten

§ 14

Bauprodukte

(1) Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 19 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder

2. nach den Vorschriften

- a) des Bauproduktengesetzes,
- b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12) durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Union und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes berücksichtigen in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Union (CE-Zeichen) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen- und Leistungsstufen ausweist. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln

nicht nach Absatz 2 bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3; § 60 Abs. 1 bleibt unberührt.

(2) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind.

(3) Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekannt gemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es Technische Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 oder allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), bedürfen

1. einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (§ 15),
2. eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses (§ 16) oder
3. einer Zustimmung im Einzelfall (§ 17).

Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C öffentlich bekannt gemacht hat.

(4) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit oder bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maß-



gabe der §§ 14 bis 17 und der §§ 18 bis 22 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des für die Bauaufsicht zuständigen Mitglieds der Landesregierung vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und dies einer Prüfstelle nach § 22 nachzuweisen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszweckes einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung des für die Bauaufsicht zuständigen Mitglieds der Landesregierung die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 22 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste B

- festlegen, welche der Klassen- und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Nr. 2 erfüllen müssen und
- bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Ge-

meinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes nicht berücksichtigen.

§ 15

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 63 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer beim Deutschen Institut für Bautechnik eingegangen ist.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Land Brandenburg.

§ 16

Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) Bauprodukte,

- deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder
- die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,

bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt.

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. § 15 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

§ 17

Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall

- Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
- nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten



sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz denkmalgeschützten baulichen Anlagen verwendet werden sollen, erteilen die unteren Bauaufsichtsbehörden.

§ 18 Bauarten

(1) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht gezielte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall

erteilt worden ist. § 14 Abs. 5 und 6 sowie die §§ 15 bis 17 gelten entsprechend. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

(2) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

§ 19 Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 14 Abs. 2,

den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 20) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 21).

In der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A kann die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach § 20 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, dass ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf seiner Verpackung, einem Beipackzettel, dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern der Bundesrepublik Deutschland, aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union und eines anderen Vertragsstaa-

tes des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelten auch im Land Brandenburg.

§ 20 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

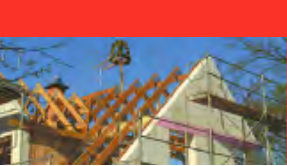
(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) In den technischen Regeln nach § 14 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

§ 21 Übereinstimmungszertifikat

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 22 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.



(2) Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 22 durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

**§ 22
Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 16 Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 20 Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 21 Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 21 Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 14 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 14 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land Brandenburg. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungs-

ergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren nachgewiesen ist, dass die Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

(4) Das Deutsche Institut für Bautechnik ist für die Überwachung der Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen zuständig.

**Abschnitt 4
Anforderungen an Bauteile**

**§ 23
Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Bauteilen**

(1) Einer Brandbeanspruchung von einer oder mehreren Seiten müssen

1. feuerhemmende Bauteile 30 Minuten,

2. hochfeuerhemmende Bauteile 60 Minuten,
3. feuerbeständige Bauteile 90 Minuten lang standhalten.

(2) Hochfeuerhemmende Bauteile, deren tragende oder aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen, müssen allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

(3) Tragende oder aussteifende Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(4) Raumabschließende Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, müssen eine in der raumabschließenden Ebene des Bauteils durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

**§ 24
Tragende oder aussteifende Bauteile**

(1) Tragende oder aussteifende Bauteile, wie Wände, Stützen oder Decken, müssen bei Brandbeanspruchung ohne Verlust der Tragfähigkeit ausreichend lang standsicher sein.

(2) Tragende oder aussteifende Bauteile müssen feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sein. Im Keller von Gebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Nutzungseinheiten müssen tragende oder aussteifende Bauteile feuerbeständig sein. Satz 1 gilt nicht für

1. Hohlräume im Dach zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind,
2. Balkone, soweit diese nicht Teil des Rettungsweges sind,
3. Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Wintergärten und oberirdische Garagen, mit nicht mehr als einem Geschoss und nicht mehr als 50 m² Grundfläche,



4. freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als zwei Wohnungen,
5. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

(3) Tragende oder aussteifende Bauteile im Dachraum von Gebäuden mittlerer Höhe müssen mindestens hochfeuerhemmend sein, wenn im Dachraum Aufenthaltsräume liegen; im obersten Geschoss genügen feuerhemmende Bauteile.

§ 25

Raumabschließende Bauteile

(1) Raumabschließende Bauteile, wie Decken oder Trennwände, müssen bei Brandbeanspruchung ausreichend lang widerstandsfähig gegen strahlende Wärme sowie die Ausbreitung von Feuer und Brandgasen sein.

(2) Raumabschließende Bauteile müssen feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sein. Im Keller von Gebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Nutzungseinheiten müssen die raumabschließenden Bauteile feuerbeständig sein. Bauteile zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen feuerbeständig sein. In oberirdischen Geschossen müssen die Trennwände notwendiger Flure mindestens feuerhemmend sein.

(3) Raumabschließende Bauteile im Dachraum von Gebäuden mittlerer Höhe müssen mindestens hochfeuerhemmend sein, wenn im Dachraum Aufenthaltsräume liegen; im obersten Geschoss genügen feuerhemmende Bauteile.

(4) Raumabschließende Decken sind erforderlich zwischen Geschossen.

(5) Raumabschließende Trennwände sind innerhalb von Geschossen erforderlich

1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen,

2. zum Abschluss von notwendigen Fluren,

3. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,

4. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss,

5. zum Abschluss von offenen Gängen, die als Rettungswege genutzt werden.

(6) Raumabschließende Bauteile sind bis an andere raumabschließende Bauteile, die Außenwand oder bis unter die Dachhaut zu führen. Der Anschluss der raumabschließenden Bauteile an andere Bauteile muss den Anforderungen des Absatzes 1 genügen.

(7) In raumabschließenden Bauteilen sind Öffnungen zulässig, wenn sie nach Zahl und Größe auf das für die Nutzung erforderliche Maß beschränkt sind. Die Öffnungen sind mit Abschlüssen, wie Klappen, Türen oder Tore, zu versehen. Dies gilt nicht für raumabschließende Bauteile innerhalb von Wohnungen.

(8) Die Absätze 4 und 5 gelten nicht für die in § 24 Abs. 2 Satz 3 genannten baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen.

§ 26

Brandwände

(1) Brandwände sind raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder Gebäudeabschnitten. Brandwände müssen durchgehend und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Brandwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein.

(2) Brandwände sind herzustellen

1. als Grenz wand (§§ 16 bis 19 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes) zum Abschluss von Gebäuden an der Grenze zu Nachbargrundstücken; bei Wohngebäuden

geringer Höhe ist die Errichtung als Nachbarwand (§§ 9 bis 15 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes) zulässig,

2. als äußere Brandwand zum Abschluss von Gebäuden, die in einem Abstand von nicht mehr als 2,50 m von der Grenze zu Nachbargrundstücken errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden rechtlich gesichert ist,

3. als äußere Brandwand zwischen aneinandergereihten Gebäuden auf demselben Grundstück,

4. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von höchstens 40 m,

5. als innere Brandwand zwischen Wohnungen und anderen Nutzungseinheiten in Gebäuden, wenn von den anderen Nutzungseinheiten besondere Brandgefahren ausgehen.

Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 gilt nicht für Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 75 m³ umbauten Raum.

(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 2 dürfen innere Brandwände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die in Verbindung mit diesen Wänden stehenden Decken sowie die diese Wände und Decken unterstützenden Bauteile feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Bauteilen bestehen und

2. die Decken und Außenwände im Bereich des Versatzes in allen Geschossen feuerbeständig sind und keine Öffnungen haben.

(4) Müssen auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Winkel von bis zu 120° zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen oder mindestens eine Außen-



wand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet sein.

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Bei Gebäuden geringer Höhe sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bauteile, Leitungen und Leitungsschlitze dürfen in Brandwände nur so weit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

(7) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. In inneren Brandwänden sind Öffnungen zulässig, wenn sie nach Zahl und Größe auf das für die Nutzung erforderliche Maß beschränkt sind. Die Öffnungen sind mit feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen.

(8) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen zulässig, wenn die Funktion der Brandwand dadurch nicht beeinträchtigt wird.

(9) Abweichend von Absatz 2 sind für Wohngebäude geringer Höhe an Stelle von Brandwänden feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig. Abweichend von Absatz 2 sind für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Geschossen hochfeuerhemmende Wände zulässig. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für als Nachbarwand errichtete äußere Brandwände.

§ 27 Außenwände

(1) Außenwände und Außenwandteile, wie Wandbekleidungen, Brüstungen und Schürzen, sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung über diese Bauteile ausreichend lang begrenzt ist.

(2) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen feuerhemmend sein. Sie sind ohne Feuerwiderstandsdauer zulässig, wenn sie aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Brennbare Fensterprofile und Dichtungsstoffe oder brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen sind zulässig.

(3) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen sind aus schwerentflammbaren Baustoffen herzustellen; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen können gestattet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(4) Bei Gebäuden geringer Höhe sind Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Brandausbreitung auf angrenzende Gebäude verhindert wird.

(5) Bei Außenwandkonstruktionen, die eine Brandausbreitung über diese Bauteile begünstigen können, wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen.

§ 28 Dächer

(1) Dächer müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass andere Gebäude nicht durch Feuer, Flugfeuer oder strahlende Wärme gefährdet werden.

(2) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(3) Gebäude geringer Höhe, die keine harte Bedachung haben, sind zulässig, wenn sie einen Abstand einhalten von

1. 5 m zu Nebengebäuden ohne Feuerstätten,
2. 10 m zur Grundstücksgrenze; dies gilt nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen,

öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen,

3. 15 m zu Gebäuden mit harter Bedachung,
4. 20 m zu Gebäuden ohne harte Bedachung.

Für Gebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen genügt abweichend von Satz 1 Nr. 2 ein Abstand von 5 m und abweichend von Satz 1 Nr. 3 und 4 ein Abstand von 10 m.

(4) Lichtdurchlässige Bedachungen müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Für Lichtkuppeln, Eingangsüberdachungen und Vordächer von Wohngebäuden genügen schwerentflammbare Baustoffe, die nicht brennend abtropfen können. Für das Tragwerk lichtdurchlässiger Bedachungen sind brennbare Dichtungsstoffe und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen zulässig.

(5) Lichtdurchlässige Bedachungen und begrünte Bedachungen sind zulässig, wenn Vorkehrungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer oder strahlende Wärme getroffen werden oder eine solche Brandbeanspruchung nicht zu befürchten ist.

(6) Lichtdurchlässige Bedachungen, Dachgauben, Dachaufbauten oder Öffnungen in der Dachhaut müssen von Brandwänden mindestens 1,25 m entfernt sein. Dies gilt nicht, wenn eine Brandübertragung durch die Anordnung der Brandwände oder andere bauliche Maßnahmen verhindert wird.

(7) Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(8) Die Dächer von Anbauten, die an Wände mit Öffnungen oder an Wände,



die nicht mindestens feuerhemmend sind, anschließen, sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zu diesen Wänden mindestens feuerhemmend herzustellen.

(9) Soweit geneigte Dächer an Verkehrsflächen angrenzen, müssen sie Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben. Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Abschnitt 5 Rettungswege, Treppen und Öffnungen

§ 29 Erster und zweiter Rettungsweg

(1) Rettungswege müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass im Brandfall ihre Benutzung ausreichend lange möglich ist. Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen oder selbstständige Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder wenn die Nutzungseinheit zu ebener Erde liegt und die Flucht ins Freie sicher möglich ist.

(2) Für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg muss eine weitere notwendige Treppe oder eine Außentreppe sein.

(3) Bei Gebäuden geringer Höhe darf der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Bei Gebäuden mittlerer Höhe darf der zweite Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungs-

geräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten, die für eine größere Zahl von Personen bestimmt sind, sind die Sätze 1 und 2 nicht anzuwenden.

(4) Flure und offene Gänge, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen oder Nutzungseinheiten zu notwendigen Treppenräumen oder zu Ausgängen ins Freie führen (notwendige Flure) müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass im Brandfall ihre Benutzung als Rettungsweg ausreichend lange möglich ist. Als notwendige Flure gelten nicht

1. Flure innerhalb von Wohnungen,
2. Flure innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und deren Grundfläche in einem Geschoss nicht mehr als 400 m² beträgt.

(5) Notwendige Flure von mehr als 30 m Länge sind durch nichtabschließbare selbstschließende Rauchschutzabschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchschutzabschlüsse sind bis unter die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis unter die Unterdecke geführt werden, wenn diese feuerhemmend ist. Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung für beide Rettungswege oder zu einem Sicherheitstreppenraum dürfen nicht länger als 15 m sein.

(6) Die Breite der baulichen Rettungswege ist nach der größtmöglichen Personenzahl zu bemessen. Die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss mindestens 1,00 m betragen. In Wohnungen genügt eine lichte Breite von 0,80 m. Für Treppen mit geringer Benutzung genügt eine lichte Breite von 0,60 m. Bei Gebäuden, die für eine größere Zahl von Personen oder für die Öffentlichkeit bestimmt sind, muss die lichte Breite eines jeden Teiles von Rettungswegen je 200 darauf angewiesener Personen mindestens 1,20 m betragen. Staffelungen sind in Schritten von 0,60 m zulässig.

(7) In baulichen Rettungswegen müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken, Oberflächen von nicht

bekleideten Wänden und Decken sowie Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,

2. raumabschließende Bauteile aus brennbaren Baustoffen eine ausreichend dicke Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

Satz 1 gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe.

§ 30 Treppen

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. Zu einem Dachraum oder Kellerraum ohne Aufenthaltsräume sind einschiebbare Treppen und einschiebbare Leitern zulässig, wenn sie sicher begehbar sind und die Einstiegsöffnungen gegen unbefugtes Öffnen gesichert sind.

(3) Jede notwendige Treppe muss in einem eigenen Treppenraum (notwendiger Treppenraum) liegen. Für die Verbindung von Geschossen innerhalb von Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche sind notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann. Notwendige Treppen sind als Außentreppe zulässig, wenn ihre Benutzung im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(4) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Gebäude geringer Höhe.



(5) Notwendige Treppen müssen feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend oder aus nichtbrennbaren Baustoffen sein. Für notwendige Treppen in notwendigen Treppenträumen oder als Außentreppe genügen Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen. Satz 1 gilt nicht innerhalb von Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Soweit es die Verkehrssicherheit erfordert, müssen Treppen Handläufe auf beiden Seiten oder Zwischenhandläufe haben.

(7) Zwischen einer Treppe und einer Tür muss ein Treppenabsatz liegen, dessen Tiefe mindestens der Breite der Tür entspricht; dies gilt nicht für Treppen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, die zu einem Dachraum oder Kellerraum ohne Aufenthaltsräume führen. Bei Treppen, auf die eine größere Zahl von Personen angewiesen ist, müssen die Treppenabsätze so tief sein, dass die Türen nicht in den Personenstrom hinein aufschlagen.

§ 31 Notwendige Treppenträume und Ausgänge

(1) Notwendige Treppenträume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass im Brandfall die Benutzung der notwendigen Treppe als Rettungsweg ausreichend lange möglich ist.

(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein notwendiger Treppenraum oder ein Ausgang ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Sind mehrere notwendige Treppenträume erforderlich, so sind sie so zu verteilen, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) Übereinanderliegende Kellergeschosse und Kellergeschosse mit Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens zwei

Ausgänge zu notwendigen Treppenträumen oder ins Freie haben.

(4) Notwendige Treppenträume müssen durchgehend sein, an einer Außenwand liegen und einen Ausgang unmittelbar ins Freie haben. Innenliegende notwendige Treppenträume sind zulässig, wenn ihre Nutzung ausreichend lang nicht durch Raucheintritt gefährdet werden kann. Führt der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie, so muss zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie ein Flur als Sicherheitsschleuse angeordnet sein. Weitere Öffnungen der Sicherheitsschleuse dürfen nur zu notwendigen Fluren führen.

(5) In Geschossen mit mehreren Nutzungseinheiten von jeweils mehr als 200 m² Grundfläche oder mit mehr als vier Nutzungseinheiten müssen notwendige Flure angeordnet sein; dies gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe.

(6) Die Wände von notwendigen Treppenträumen und Sicherheitsschleusen müssen in der Bauart von Brandwänden, bei Gebäuden geringer Höhe in der Bauart der tragenden und raumabschließenden Bauteile hergestellt sein. Dies gilt nicht für Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen, wenn die Benutzung der notwendigen Treppe im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(7) Reichen die Treppenraumwände nicht bis unter das Dach, so muss der obere Abschluss aus raumabschließenden Bauteilen bestehen.

(8) Für Öffnungen in den Wänden notwendiger Treppenträume zu notwendigen Fluren genügen selbstschließende Rauchschutzabschlüsse, zu Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche genügen vollwandige und dichtschießende Abschlüsse.

(9) Notwendige Treppenträume müssen beleuchtet werden können. Innenliegende notwendige Treppenträume in Gebäuden mittlerer Höhe müssen eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(10) Notwendige Treppenträume müssen in jedem oberirdischen Geschoss un-

mittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von 0,50 m² haben, die geöffnet werden können. In Gebäuden, deren Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt, sowie bei innenliegenden notwendigen Treppenträumen, muss an der obersten Stelle eines notwendigen Treppenraumes eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m² vorhanden sein. Der Abschluss der Öffnung muss vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

(11) Die Absätze 1 bis 10 gelten nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

§ 32 Abschlüsse von Öffnungen, Fenster und Kellerlichtschächte

(1) In raumabschließenden Bauteilen, die feuerhemmend sein müssen, müssen Öffnungen dicht- und selbstschließende Abschlüsse, wie Türen, Tore oder Klappen, haben; für Öffnungen in den Trennwänden notwendiger Flure genügen dichtschießende Abschlüsse. In raumabschließenden Bauteilen, die hochfeuerhemmend sein müssen, müssen Öffnungen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Feuerschutzabschlüsse haben. In raumabschließenden Bauteilen, die feuerbeständig sein müssen, müssen Öffnungen hochfeuerhemmende, dicht- und selbstschließende Feuerschutzabschlüsse haben. § 26 Abs. 7, § 29 Abs. 5 und § 31 Abs. 8 bleiben unberührt.

(2) Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse im Zuge notwendiger Flure und von Öffnungen in den Wänden notwendiger Treppenträume dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte in der Feuerwiderstandsdauer der Abschlüsse haben, wenn die Öffnung insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(3) Abschlüsse, die selbstschließend sein müssen, dürfen offengehalten werden, wenn sie Einrichtungen haben, die bei Raucheinwirkung ein selbsttätiges Schließen der Abschlüsse bewirken; sie müs-



sen auch von Hand geschlossen werden können.

(4) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. Für größere Glasflächen können Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Verkehrs verlangt werden.

(5) Öffnungen und Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,10 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Öffnungen in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante nur so weit entfernt sein, dass Personen sich bemerkbar machen und von der Feuerwehr gerettet werden können.

(6) Keller müssen Kellerlichtschächte oder andere Öffnungen zur Rauchableitung haben. Gemeinsame Kellerlichtschächte oder Öffnungen zur Rauchableitung für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

§ 33

Umwehungen und Abdeckungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen, so zu umwehren, dass Personen nicht abstürzen können. Dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht.

(2) In Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, sind Licht- und Betriebsschächte sowie nicht begehbbare Oberlichte und Glasabdeckungen zu umwehren oder verkehrssicher abzudecken. Abdeckungen an und in öffentlichen Verkehrsflächen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein.

(3) Die Höhe von Umwehungen muss mindestens 0,90 m, ab einer Absturzhö-

he von 12 m mindestens 1,10 m betragen. Eine geringere Höhe ist zulässig, wenn aufgrund anderer technischer Einrichtungen oder der Tiefe der Brüstung keine Absturzgefahr besteht.

Abschnitt 6

Technische Gebäudeausrüstungen

§ 34

Aufzüge

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, die eine Übertragung von Feuer und Rauch in andere Geschosse ausreichend lang verhindern. In einem Aufzugsschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen.

(2) Die Fahrschachtwände müssen die Anforderungen an tragende und raumabschließende Bauteile erfüllen. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in feuerbeständigen Schachtwänden sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in den Fahrschacht oder in andere Geschosse übertragen werden.

(3) Der Fahrschacht muss zu lüften und mit Rauchabzugsvorrichtungen versehen sein. Die Rauchabzugsöffnungen in Fahrschächten müssen eine Größe von mindestens 5 Prozent der Grundfläche des Fahrschachtes, mindestens jedoch von 0,20 m² haben.

(4) Aufzüge ohne Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb notwendiger Treppenträume, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Hallen,
3. innerhalb von Wohnungen,
4. außerhalb von Gebäuden.

Der Fahrbereich der Aufzüge ohne eigene Fahrschächte muss so umkleidet sein, dass Personen nicht gefährdet werden können.

(5) In Gebäuden, in denen der Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt,

müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden. Dabei sind Aufenthaltsräume im obersten Geschoss nicht zu berücksichtigen, die eine Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen im darunter liegenden Geschoss bilden. Satz 1 gilt nicht, wenn das Dach bestehender Gebäude nachträglich ausgebaut wird. Einer der Aufzüge muss zur Aufnahme von Krankentragen und Rollstühlen geeignet sein.

§ 35

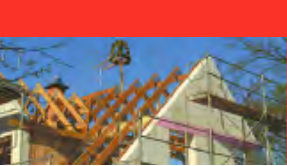
Leitungen, Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen

(1) Leitungen sowie Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen dürfen durch raumabschließende Bauteile nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. In notwendigen Treppenträumen, Sicherheitschleusen und in notwendigen Fluren sind Leitungen zulässig, wenn eine Benutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(2) Leitungen sowie Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen sind so zu errichten, dass Gerüche, Staub und Schall nicht in unzumutbarer Weise in andere Räume übertragen werden.

(3) Leitungen, Schächte und Kanäle von raumluftechnischen Anlagen (Lüftungsleitungen) müssen betriebs- und brandsicher sein und dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen. Lüftungsleitungen, die durch raumabschließende Bauteile hindurchgeführt werden, müssen einschließlich ihrer Verkleidungen und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(4) Absatz 1 gilt nicht für Leitungen, Schächte und Kanäle technischer Gebäudeausrüstungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen.



§ 36

Feuerungsanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgungsanlagen

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebs- und brandsicher sein.

(2) Die Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasanlagen über Dach und so ins Freie abzuleiten, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muss ausreichend gedämmt sein. Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.

(3) Feuerstätten sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume keine Gefahren entstehen.

(4) Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten sind so aufzustellen und feste Brennstoffe sind so zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung ortsfester Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftanlagen, Brennstoffzellen oder anderer Anlagen zur Wärmeerzeugung sowie für die Ableitung der bei der Wärmeerzeugung entstehenden Gase gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.

(6) Feuerungsanlagen und ortsfeste Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Verbrennung dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister schriftlich bescheinigt hat, dass sie den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 und der für sie geltenden Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen.

§ 37

Wasserversorgungsanlagen

(1) Wasserversorgungsanlagen müssen betriebssicher und so angeordnet und

beschaffen sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

§ 38

Kleinkläranlagen, Gruben und Sickeranlagen

(1) Die Einleitung der Abwässer in Kleinkläranlagen ist zulässig, wenn die einwandfreie Abwasserbeseitigung innerhalb und außerhalb des Grundstücks dauernd gesichert ist.

(2) Die Einleitung der Abwässer in abflusslose Sammelgruben ist zulässig, wenn die Gemeinde oder die sonst abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft die regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage gewährleistet. Satz 1 gilt nicht für Jauche- oder Güllegruben landwirtschaftlicher Betriebe.

(3) Kleinkläranlagen und Sammelgruben müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. Sie müssen eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben. Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die Zuleitungen zu Abwasserbeseitigungsanlagen müssen geschlossen, dicht und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

(4) Kleinkläranlagen, Sammelgruben, Sickeranlagen und Dungstätten dürfen nicht unter Aufenthaltsräumen angelegt werden und müssen von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen mindestens 5 m und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt sein. Satz 1 gilt nicht für biologische Hauskläranlagen mit Bauartzulassung.

§ 39

Wertstoff- und Abfallbehälter, Abfallschächte

Für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter ist eine befestigte Fläche auf dem Grundstück vorzusehen. Innerhalb von Gebäuden dürfen Wertstoff- und Abfallbehälter nur in gut belüfteten Räumen aufgestellt werden, deren raumabschließende Bauteile feuerbeständig sind. Abfallschächte sind unzulässig.

Abschnitt 7

Aufenthaltsräume und Wohnungen

§ 40

Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können. Das Rohbaumaß der Belichtungsöffnungen muss mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes einschließlich der Grundfläche verglaster Vorbauten oder Loggien betragen; die Grundfläche von Vorbauten, die die Beleuchtung des Raumes mit Tageslicht beeinträchtigen, ist mit einzu beziehen.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne Belichtungsöffnungen zulässig. Aufenthaltsräume ohne Belichtungsöffnungen müssen durch technische Einrichtungen ausreichend beleuchtet und belüftet werden können.

§ 41

Wohnungen

(1) Jede Wohnung muss von anderen Wohnungen und fremden Räumen bau-



lich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen brauchen nicht abgeschlossen zu sein. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben; gemeinsame Zugänge können gestattet werden, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzer der Wohnungen nicht entstehen.

(2) Jede Wohnung muss eine für ihre Bestimmung ausreichende Größe und eine entsprechende Zahl besonnener Aufenthaltsräume haben. Es dürfen nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen.

(3) Einzelne Aufenthaltsräume sind in Kellergeschossen zulässig, wenn

1. der Fußboden der Aufenthaltsräume nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt und
2. die Geländeoberfläche, die sich an die Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer Entfernung von 2 m und in Breite der Aufenthaltsräume vor den notwendigen Fenstern nicht mehr als 0,50 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt.

(4) Innerhalb jeder Wohnung müssen ein Bad und eine Toilette mit Wasserspülung sowie die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Fensterlose Räume sind zulässig, wenn sie eine Lüftungsanlage haben.

(5) Wohngebäude müssen über einen leicht erreichbaren und gut zugänglichen Abstellraum für Kinderwagen, Rollstühle und Fahrräder sowie über leicht erreichbare und witterungsgeschützte Abstellplätze für Fahrräder verfügen. Dies gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe.

Abschnitt 8 Besondere bauliche Anlagen

§ 42

Toilettenräume und Toilettenanlagen

(1) Selbstständige Betriebs- oder Arbeitsstätten müssen mindestens einen Toilettenraum mit Toiletten mit Wasserspülung haben.

(2) Toilettenanlagen, die für eine größere Zahl von Personen oder für die Öffentlichkeit bestimmt sind, müssen eine ausreichende Zahl von Toiletten in nach Geschlechtern getrennten Räumen haben. Die Räume müssen einen eigenen Vorraum mit Waschbecken haben.

§ 43

Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag

(1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 festgesetzten notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

(2) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

(3) Soweit der Bauherr durch örtliche Bauvorschrift zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet ist, kann die Gemeinde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbaren, dass der Bauherr seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ablöst (Stellplatzablösevertrag). Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrag vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

(4) Der Geldbetrag je Stellplatz soll den anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbs- und Herstellungskosten für 25 m² Stellplatz- und Bewegungsfläche ent-

sprechen. Die Gemeinde hat die vereinbarten Geldbeträge zweckgebunden für

1. die Herstellung und Instandhaltung öffentlicher oder allgemein zugänglicher Stellplatzeinrichtungen außerhalb der öffentlichen Straßen oder
2. bauliche Maßnahmen zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs

zu verwenden.

(5) Stellplätze, Garagen und ihre Nebenanlagen müssen verkehrssicher sein und entsprechend dem Gefährlichkeitsgrad der Treibstoffe, der Zahl und Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen. Abfließende Treib- und Schmierstoffe müssen unschädlich beseitigt werden können. Garagen und ihre Nebenanlagen müssen zu lüften sein.

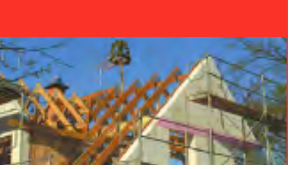
(6) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

(7) Für Abstellplätze für Fahrräder gelten die Absätze 1, 2 und 6 entsprechend.

§ 44

Sonderbauten

(1) Können durch die besondere Art oder Nutzung von baulichen Anlagen und Räumen (Sonderbauten) ihre Benutzer oder die Allgemeinheit gefährdet oder in unzumutbarer Weise belästigt werden, so können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung von baulichen Anlagen oder Räumen oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.



- (2) Sonderbauten sind insbesondere
1. Hochhäuser,
 2. Verkaufsstätten,
 3. Gast- und Beherbergungsstätten,
 4. Versammlungsstätten,
 5. Büro- und Verwaltungsgebäude,
 6. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime,
 7. Altenwohn- und Altenpflegeheime, Einrichtungen für die Betreuung alter oder behinderter Menschen,
 8. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche,
 9. Schulen und Sportstätten,
 10. bauliche Anlagen und Räume von großer Ausdehnung oder mit erhöhter Brand-, Explosions- oder Verkehrsgefahr,
 11. bauliche Anlagen und Räume, die für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder für Gewerbe- oder Industriebetriebe bestimmt sind,
 12. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit einer starken Emission schädlicher Stoffe und Strahlen verbunden ist,
 13. Fliegende Bauten,
 14. Zelte, soweit sie nicht Fliegende Bauten sind,
 15. Camping- und Wochenendhausplätze,
 16. Seilbahnen.
- (3) Die Anforderungen und Erleichterungen nach Absatz 1 können sich insbesondere erstrecken auf
1. die Abstände von Grundstücksgrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenen Flächen der Baugrundstücke,
 2. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
 3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
 4. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- oder die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
 5. die Brandschutzeinrichtungen, die Brandschutzvorkehrungen und die Löschwasserrückhaltung,
 6. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
 7. die Anordnung und Herstellung der Aufzüge sowie der Treppen, Treppenräume, Flure, Ausgänge und sonstigen Rettungswege,
 8. die zulässige Zahl der Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitzplätze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
 9. die Lüftung,
 10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
 11. die Wasserversorgung,
 12. die Aufbewahrung und Beseitigung von Abwasser und von festen Abfallstoffen,
 13. die Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Fahrradabstellplätze,
 14. die Anlagen der Zu- und Abfahrten,
 15. die Anlagen von Grünstreifen, Baum- und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
 16. weitere Bescheinigungen, die bei den Abnahmen zu erbringen sind,

17. erste und zu wiederholende Überprüfungen und die Bescheinigungen, die hierfür zu erbringen sind,
18. den Betrieb und die Benutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation fachkundiger Personen.

§ 45

Barrierefreies Bauen

(1) In Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. In Gebäuden mit Aufzügen und mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein.

(2) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von kranken, behinderten oder alten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, müssen barrierefrei sein.

(3) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die für die Öffentlichkeit bestimmt oder allgemein zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.

(4) Gebäude, die für eine größere Zahl von Personen oder für die Öffentlichkeit bestimmt sind, müssen mit einer ausreichenden Zahl, mindestens jedoch mit einer Toilette für Benutzer von Rollstühlen ausgestattet sein.

(5) Bauliche Anlagen nach den Absätzen 2 und 3 müssen eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen haben.

(6) Lassen sich die Anforderungen der Absätze 1 bis 4 nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder unzumutbaren Mehrkosten verwirklichen, so kann die Bauaufsichtsbehörde zulassen, dass die Anforderungen auf einen Teil der baulichen Anlage beschränkt werden, wenn dabei die zweckentsprechende Nutzung durch die auf barrierefreie Zugänglichkeit angewiesenen Personen gewährleistet bleibt. Im Fall des Absatzes 1 muss die Zugänglichkeit der Wohnungen für die Benutzer von Rollstühlen gewährleis-



tet bleiben. § 60 Abs. 1 Satz 1 bleibt unberührt.

Teil 4 Die am Bau Beteiligten

§ 46 Grundsatz

Bei der Errichtung, der Instandhaltung, der Änderung, der Nutzungsänderung oder der Beseitigung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden eingehalten werden. Die am Bau Beteiligten müssen ausreichend haftpflichtversichert sein.

§ 47 Bauherr

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen, die den Anforderungen der §§ 48 bis 50 entsprechen, soweit er nicht selbst diese Anforderungen erfüllt. Dies gilt entsprechend für die technisch schwierige Beseitigung baulicher Anlagen. Der Bauherr hat die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen.

(2) Wechselt der Bauherr oder der Objektplaner vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat dies der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 48 Objektplaner, Bauvorlageberechtigung

(1) Der für die Erarbeitung der Bauvorlagen bestellte Objektplaner muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung und Überwachung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein und ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seiner Planung verantwortlich. Der Objektplaner hat dafür zu sorgen, dass die

Ausführungsplanung erarbeitet wird und die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden. Der Objektplaner ist dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen ausgeführt wird und im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

(2) Verfügt der Objektplaner auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Fachplanungen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Objektplaner verantwortlich.

(3) Beendet der Objektplaner seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat er dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(4) Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Objektplaner erstellt sein, der bauvorlageberechtigt ist. Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines geregelten Studiums in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen nachweist,
2. danach mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Objektplanung von Gebäuden hat,
3. über ausreichende Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, insbesondere des Bauordnungs-, Bauprodukten- und Bauplanungsrechts, verfügt und
4. bei einer Kammer als bauvorlageberechtigter Architekt oder bauvorlageberechtigter Ingenieur eingetragen ist.

Die Anforderungen des Satzes 2 Nr. 3 gelten als erfüllt, wenn im Rahmen des Studiums entsprechende Lehrveranstaltungen zur Vermittlung der Rechtsgrundlagen oder im Anschluss an das

Studium vergleichbare Fortbildungsveranstaltungen besucht wurden. Personen, die ihre Berufsqualifikation nicht im Geltungsbereich des Grundgesetzes erworben haben, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihre Berufsqualifikation nach den dafür geltenden Bestimmungen als gleichwertig anerkannt ist.

(5) Der Nachweis der Bauvorlageberechtigung nach Absatz 4 wird durch eine Urkunde oder Bescheinigung der Brandenburgischen Architektenkammer oder der Brandenburgischen Ingenieurkammer geführt. Soweit Bedienstete einer Baudienststelle einer juristischen Person des öffentlichen Rechts im Rahmen ihrer dienstlichen Tätigkeit Bauvorlagen erstellen, wird der Nachweis der Bauvorlageberechtigung durch eine Bescheinigung der Baudienststelle geführt.

(6) Als Fachplaner ist bauvorlageberechtigt, wer unter Beschränkung auf sein Fachgebiet Bauvorlagen erstellt, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 4 verfasst werden.

(7) Bei geringfügigen oder technisch einfachen Vorhaben ist jeder Objektplaner bauvorlageberechtigt, der die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt. Die Anforderungen des Absatzes 1 gelten auch für Objektplaner, die für die Erarbeitung von Entwurfs- oder Ausführungsplanungen von Vorhaben bestellt sind, die keiner Genehmigung bedürfen.

§ 49 Bauüberwachung

(1) Verfügt der Objektplaner nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung zur Bauüberwachung, so ist ein geeigneter Bauüberwacher heranzuziehen, der die Aufgabe nach § 48 Abs. 1 Satz 3 wahrnimmt. Die Bauüberwachung darf eigenverantwortlich nur durchführen und die Erklärung nach § 76 Abs. 1 Nr. 1 darf eigenverantwortlich nur abgeben, wer die Bauüberwachung als Objektplaner durchführt.

(2) Der Bauüberwacher hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und



den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten.

§ 50

Unternehmer

(1) Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass die von ihm übernommenen Arbeiten nach den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen, den für die Bauausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen des Objektplaners entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden. Jeder Unternehmer hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der eingesetzten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Die Unternehmer haben auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen.

Teil 5

Organisation, Zuständigkeit und Aufgaben

§ 51

Bauaufsichtsbehörden, Sonderordnungsbehörden, Sonderaufsichtsbehörden

(1) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind Sonderordnungsbehörden. Die Landkreise, die kreisfreien Städte sowie die Großen kreisangehörigen Städte, denen diese Aufgabe übertragen ist, nehmen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr. Die Übertragung der Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf eine Große kreisangehörige

Stadt sowie der Widerruf der Übertragung richten sich nach den kommunalrechtlichen Vorschriften.

(2) Der Landrat als allgemeine untere Landesbehörde ist Sonderaufsichtsbehörde über

1. die Großen kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden,
2. die amtsfreien Gemeinden und die Ämter als Sonderordnungsbehörden, soweit diese nach § 53 zuständig sind.

Für die nach § 71 Abs. 1 Satz 1 der Landkreisordnung von den Landkreisen zur Verfügung zu stellenden Dienstkräfte gilt Absatz 4 entsprechend.

(3) Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium. Es ist Sonderaufsichtsbehörde über die Landkreise und kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sowie oberste Sonderaufsichtsbehörde über die Großen kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden und über die amtsfreien Gemeinden und die Ämter als Sonderordnungsbehörden, soweit diese nach § 53 zuständig sind.

(4) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Den unteren Bauaufsichtsbehörden müssen Bedienstete mit der Befähigung für den höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Hochbau oder Städtebau, die die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben, sowie Bedienstete mit der Befähigung zum Richteramt oder zum höheren nichttechnischen Verwaltungsdienst angehören. Die Leitung der für die Durchführung der Aufgaben zuständigen Stelle ist einem Beamten oder Angestellten zu übertragen, der eine der Voraussetzungen des Satzes 2 erfüllt und eine ausreichende Erfahrung nachweist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen zulassen.

(5) Die Befugnis der Sonderaufsichtsbehörde, besondere Weisungen zu ertei-

len, ist nicht auf den Bereich der Gefahrenabwehr beschränkt. Für die Sonderaufsichtsbehörde gilt § 121 der Kommunalverfassung entsprechend.

(6) Die Bestimmungen des Staatshaftungsgesetzes und des § 38 Abs. 1 Buchstabe b des Ordnungsbehördengesetzes finden keine Anwendung.

§ 52

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Landkreise, die kreisfreien Städte und die Großen kreisangehörigen Städte nehmen die Aufgaben nach diesem Gesetz als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahr. Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung, die Nutzung oder die Beseitigung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Errichtung, der Änderung, der Beseitigung, der Instandhaltung und der Nutzung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen und die am Bau Beteiligten zu beraten. Die Bauaufsichtsbehörde hat nicht die Befugnisse zum Erlass ordnungsbehördlicher Verordnungen nach den §§ 24 bis 37 des Ordnungsbehördengesetzes.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit dem Bauherrn zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen. Sind natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts hoheitliche Aufgaben nach diesem Gesetz zur Erledigung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts durch Beleihung nach § 21 des Landesorganisationsgesetzes übertragen, so besteht keine Haftung des Landes oder des Rechtsträgers der



Bauaufsichtsbehörde anstelle der natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

(4) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Betreten einer Wohnung ist nur zulässig, wenn dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung aus Artikel 13 des Grundgesetzes und aus Artikel 15 der Verfassung des Landes Brandenburg wird insoweit eingeschränkt.

(5) Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden sind auch gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam.

§ 53

Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und der Ämter als Sonderordnungsbehörden

(1) Die amtsfreien Gemeinden und die Ämter sind als Sonderordnungsbehörden für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen bei genehmigungsfreien Vorhaben zuständig. Dies gilt insbesondere für

1. die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs,
2. die sonderordnungsbehördliche Erlaubnis von Werbeanlagen,
3. die Einstellung von Bauarbeiten, die Nutzungsuntersagung sowie die Be-seitigung rechtswidrig errichteter baulicher Anlagen unter entsprechender Anwendung der §§ 73 und 74,
4. die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs binnen einer Frist von einem Monat ab Kenntnis des Vorhabens,
5. Ordnungswidrigkeitenverfahren.

(2) § 52 Abs. 2, 4 und 5 gilt für die von den amtsfreien Gemeinden und den Ämtern als Sonderordnungsbehörden nach diesem Gesetz wahrgenommenen Aufgaben entsprechend.

Teil 6 Verwaltungsverfahren

Abschnitt 1 Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben

§ 54

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 55, 58, 60, 61, 71 und 72 nichts anderes bestimmt ist.

§ 55

Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Genehmigungsfreiheit nach den Absätzen 2 bis 13 gilt nur für selbstständige Einzelvorhaben und entbindet nicht von der Verpflichtung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen gestellten Anforderungen einzuhalten, insbesondere auch die in örtlichen Bauvorschriften, einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs getroffenen Festsetzungen zu beachten. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht davon, den nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen Anzeigepflichten nachzukommen sowie sonstige für die Durchführung des Vorhabens erforderliche behördliche Entscheidungen einzuholen.

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender Gebäude:

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten mit nicht mehr als 75 m³ umbautem Raum,

die nicht im Außenbereich liegen; dies gilt nicht für Garagen, Ställe sowie Gebäude, die Verkaufs- oder Ausstellungszwecken dienen,

2. Gebäude ohne Feuerstätten im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder land- und forstwirtschaftlichen Geräten bestimmt sind, nicht unterkellert sind und nicht mehr als 150 m² Grundfläche und nicht mehr als 5 m Höhe haben,
3. oberirdische Garagen mit nicht mehr als einem Geschoss und nicht mehr als 150 m² Grundfläche, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs,
4. zu einem Wohngebäude gehörende oberirdische Garagen mit insgesamt nicht mehr als 50 m² Grundfläche auf dem gleichen Grundstück,
5. Gewächshäuser im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nicht mehr als 150 m² Grundfläche und nicht mehr als 5 m Höhe haben,
6. Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m³ umbautem Raum, ausgenommen im Außenbereich,
7. Wochenendhäuser mit nicht mehr als 50 m² Grundfläche und 4 m Höhe in durch Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzten Wochenendhausgebieten oder auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendhausplätzen,
8. Gartenlauben einschließlich Freisitz mit nicht mehr als 24 m² Grundfläche in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz oder bauaufsichtlich genehmigten Kleingartenanlagen,
9. einzelne Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen,



- wenn die Konstruktion und die äußere Gestalt des Dachgeschosses nicht verändert werden,
10. vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche und 75 m³ umbautem Raum,
 11. Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personennahverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
 12. Schutzhütten, wenn die Hütten jedermann jederzeit zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben.
- (3) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender technischer Gebäudeausrüstungen:
1. Feuerungsanlagen mit nicht mehr als 300 kW Nennwärmeleistung, ausgenommen Schornsteine gewerblicher Anlagen,
 2. Abgasleitungen, Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlagen und Warmluftheizungen, Installationschächte und Kanäle, die nicht durch feuerbeständige Decken oder Wände geführt werden,
 3. Leitungen für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Gas, Elektrizität oder Wärme in Gebäuden,
 4. Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden,
 5. Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,
 6. Abgasleitungen in stillgelegten Schornsteinen und die Auskleidung oder Querschnittsverengung bestehender Schornsteine,
 7. ortsfeste Verbrennungsmotoren zur gekoppelten Strom- und Wärmeerzeugung in Gebäuden (Blockheizkraftanlagen),
 8. Wärmepumpen,
 9. Brunnen,
 10. Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen, die mit einem Abstand von nicht mehr als 0,20 m an Dach- oder Außenwandflächen angebracht oder mit einer Gesamtfläche von nicht mehr als 10 m² und einer Bauhöhe von nicht mehr als 0,60 m auf Flachdächern aufgestellt werden.
- (4) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender Versorgungsanlagen, Masten, Antennen und ähnlicher baulicher Anlagen:
1. bauliche Anlagen mit nicht mehr als 20 m² Grundfläche und nicht mehr als 4 m Höhe, die ausschließlich der öffentlichen Ver- oder Entsorgung oder der Wasserwirtschaft dienen, wie Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen,
 2. unterirdische Leitungsschächte und -kanäle mit einer lichten Weite von nicht mehr als 1 m für die gemeinsame Führung von Leitungen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 und 5,
 3. Masten und Unterstützungen für Leitungen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 4 und 5,
 4. Antennenanlagen mit nicht mehr als 10 m Bauhöhe und Parabolantennenanlagen mit einem Durchmesser der Reflektorschalen von nicht mehr als 1,20 m,
 5. Sirenen und deren Masten,
 6. Signalhochbauten der Landvermessung,
 7. Blitzschutzanlagen,
 8. Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
 9. Masten mit nicht mehr als 10 m Bauhöhe,
 10. Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden.
- (5) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender Anlagen, Behälter und Becken:
1. Behälter für verflüssigte und nicht verflüssigte Gase mit nicht mehr als 10 m³ Behälterinhalt,
 2. Gärfutterbehälter mit nicht mehr als 10 m³ Behälterinhalt,
 3. Behälter zur Lagerung von Abwasser, Jauche und Gülle sowie wassergefährdender Stoffe im Sinne von § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes mit nicht mehr als 10 m³ Behälterinhalt,
 4. Kleinkläranlagen mit einem Abwasseranfall von nicht mehr als 8 m³ täglich,
 5. Klärteiche bis zu 100 m² Grundfläche und bewachsene Bodenfilter,
 6. sonstige drucklose Behälter mit nicht mehr als 30 m³ Behälterinhalt,
 7. Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte als Nebenanlage zu einem Wohngebäude,
 8. Wasserbecken mit nicht mehr als 100 m³ Beckeninhalte auf bauaufsichtlich genehmigten Camping- und Wochenendhausplätzen und in festgesetzten Wochenendhausgebieten.
- (6) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender Einfriedungen, Verkehrsanlagen, Stützmauern und Durchlässe:
1. Pfeiler oder Mauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe sowie sonstige Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe, ausgenommen im Außenbereich,
 2. offene Einfriedungen ohne Fundamente oder Sockel mit nicht mehr als 2 m Höhe im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
 3. Wildzäune,



4. Wege und Straßen mit nicht mehr als 4 m Fahrbahnbreite, ausgenommen im Außenbereich,
 5. Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m Höhe, ausgenommen im Außenbereich,
 6. Durchlässe mit nicht mehr als 2 m lichte Weite.
- (7) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen auf Camping- oder Wochenendhausplätzen, in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
1. Wohnwagen und Zelte auf bauaufsichtlich genehmigten Campingplätzen,
 2. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf bauaufsichtlich genehmigten Wochenendhausplätzen,
 3. bauliche Anlagen, die der Garten- und Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen, ausgenommen Gebäude,
 4. bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
 5. bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf Abenteuerspielplätzen,
 6. Sprungtürme und Rutschbahnen mit nicht mehr als 10 m Höhe in genehmigten Schwimmbädern,
 7. Schwimmbeckenabdeckungen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche,
 8. Stege in Gewässern, wie Boots- oder Badestege.
- (8) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender Werbeanlagen:
1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 2,50 m² Ansichtsfläche,
 2. Werbeanlagen an Fahrradabstellanlagen mit nicht mehr als 1 m² Ansichtsfläche,
 3. Werbeanlagen für Veranstaltungen von nicht mehr als zwei Monaten an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 10 m Höhe und insgesamt nicht mehr als 50 m² Ansichtsfläche, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung,
 4. Werbeanlagen für die unmittelbare Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse während der Erntezeit an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 4 m Höhe und insgesamt nicht mehr als 10 m² Ansichtsfläche, bis zu einer Dauer von zwei Monaten,
 5. Werbeanlagen für Werbung zu öffentlichen Wahlen und Abstimmungen für die Dauer des Wahlkampfes,
 6. Werbeanlagen mit nicht mehr als 1,50 m² Ansichtsfläche zur Unter- und Überführung über Veranstaltungen,
 7. Werbeanlagen mit nicht mehr als 10 m² Ansichtsfläche und nicht mehr als 10 m Bauhöhe einschließlich Unterkonstruktion im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift, die die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen festsetzt,
 8. vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen auf Baustellen,
 9. Werbeanlagen, deren Aufstellung auf öffentlicher Straße als Sondernutzung nach den straßenrechtlichen Vorschriften gestattet ist,
 10. nichtamtliche Hinweisschilder an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, deren Aufstellung durch die zuständige Straßenbaubehörde gestattet ist.
- (9) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender vorübergehend aufgestellter oder genutzter Anlagen:
1. Gerüste der Regelausführung und Gerüste mit Bauartzulassung,
 2. behelfsmäßige bauliche Anlagen, die ausschließlich der öffentlichen Ver- oder Entsorgung dienen, bis zu einer Dauer von drei Monaten,
 3. Baustelleneinrichtungen einschließlich der an der Baustelle errichteten Büros und Tagesunterkünfte, ausgenommen Wohnunterkünfte, bis zum Abschluss der Bauarbeiten,
 4. unbefestigte Lagerplätze für land- oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
 5. Folientunnel, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,
 6. Behelfsbauten, die dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
 7. bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen errichtet werden und die keine Tribünen und keine Fliegenden Bauten sind, bis zu einer Dauer von drei Monaten,
 8. bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate in genehmigten Messe- und Ausstellungshallen oder auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen aufgestellt werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
 9. Auslagenstände vor zugehörigen Ladengeschäften bis zur Breite des Schaufensters, jedoch mit insgesamt nicht mehr als 5 m Breite und 1 m Tiefe,
 10. Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf genehmigten Straßenfesten und festgesetzten Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten,
 11. Auslagen- oder Verkaufsstände, deren Aufstellung auf öffentlicher Straße als Sondernutzung nach den



- straßenrechtlichen Vorschriften gestattet ist.
- (10) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung folgender sonstiger baulicher Anlagen:
1. Erkundungsgrabungen und -bohrungen für Bodenuntersuchungen und Grabungen und Bohrungen für Zwecke der Denkmalpflege,
 2. Aufschüttungen, die der landwirtschaftlichen Bodenverbesserung dienen,
 3. Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche und mit nicht mehr als 1,50 m Höhe oder Tiefe, ausgenommen Aufschüttungen und Abgrabungen des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes,
 4. Ausstellungsplätze und Lagerplätze mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche, ausgenommen im Außenbereich,
 5. Spielplätze und Sportplätze mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche, ausgenommen im Außenbereich,
 6. nicht überdachte Stellplatzanlagen für nicht notwendige Stellplätze, einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche, ausgenommen im Außenbereich,
 7. Fahrradabstellanlagen,
 8. Fahrzeugwaagen,
 9. Regallager mit nicht mehr als 8 m Höhe (Oberkante Lagergut),
 10. Denkmäler, Feldkreuze, Springbrunnen und sonstige Kunstwerke mit nicht mehr als 3 m Höhe und Grabdenkmäler auf Friedhöfen,
 11. unbedeutende bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen, wie Teppichstangen, Hauseingangsüberdachungen mit nicht mehr als 4 m² Dachfläche, Hochsitze sowie Markisen, soweit sie nicht Werbeträger sind.
- (11) Keiner Baugenehmigung bedürfen
1. die Änderung von Fenstern und Türen in den dafür bestimmten Öffnungen von Wohngebäuden,
 2. die Verkleidung, die Verblendung, der Verputz und der Anstrich von Fassaden baulicher Anlagen,
 3. die Errichtung oder Änderung von Bauteilen, die nicht tragend, aussteifend oder raumabschließend sein müssen, und
 4. der Einbau liegender Fenster in Dachflächen.
- (12) Keiner Baugenehmigung bedarf die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, wenn
1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
 2. die Errichtung oder Änderung für die neue Nutzung nach den Absätzen 2 bis 11 genehmigungsfrei wäre.
- (13) Keiner Baugenehmigung bedürfen Instandhaltungsarbeiten an oder in baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen.

**Abschnitt 2
Bauaufsichtliche Verfahren**

**§ 56
Baugenehmigungsverfahren**

Bei genehmigungspflichtigen Anlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit nach

1. den Vorschriften des Baugesetzbuchs,
2. den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

**§ 57
Vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren**

(1) Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe, einschließlich ihrer Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs wird abweichend von § 56 auf Antrag des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Der Bauherr hat mit dem vollständigen Bauantrag die schriftliche Erklärung des Objektplaners vorzulegen, dass für das Vorhaben die Zulassung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs sowie von Abweichungen nach den §§ 60 und 61 nicht erforderlich ist und das Vorhaben im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Beachtung

1. der Festsetzungen des Bebauungsplans,
2. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind.

(4) Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, erteilt die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung binnen eines Monats nach Eingang des Bauantrags.

**§ 58
Bauanzeigeverfahren**

(1) Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer Höhe, einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, sowie für Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Höhe im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs wird abweichend von den



§§ 56 und 57 auf Wunsch des Bauherrn ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat dem Bauherrn binnen einer Woche den Tag des Eingangs der Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde zu bestätigen.

(3) Mit der Bauausführung darf nach Ablauf eines Monats nach Eingang der Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung nicht untersagt oder vorher freigegeben hat. Die Berechtigung zur Bauausführung erlischt nach vier Jahren. Die Berechtigung zur Bauausführung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist nach Satz 2 begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

(4) Die Bauausführung ist zu untersagen, wenn

1. die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen,
2. die Bauanzeige, die Bauvorlagen oder Nachweise nicht vollständig oder unrichtig sind,
3. die Voraussetzungen der §§ 14 oder 15 des Baugesetzbuchs vorliegen.

Die Untersagung bedarf der Schriftform, muss die Untersagungsgründe im Einzelnen benennen und ist dem Bauherrn innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 1 zuzustellen. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Untersagung haben keine aufschiebende Wirkung.

(5) Im Übrigen gelten § 57 Abs. 2 und die Verfahrensvorschriften dieses Gesetzes entsprechend.

§ 59

Vorbescheidsverfahren

(1) Vor Einreichung des Bauantrags kann die Bauaufsichtsbehörde einzel-

ne der selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragen zu einem Bauvorhaben durch schriftlichen Vorbescheid beantworten. Soweit sich die Fragen auf behördliche Entscheidungen beziehen, die nach § 67 Abs. 1 Satz 2 in eine Baugenehmigung eingeschlossen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde diese Fragen im Benehmen mit den betroffenen Behörden mit Bindungswirkung auch für diese Behörden beantworten.

(2) Die zur Beurteilung der Fragen erforderlichen Zeichnungen oder Pläne müssen den Anforderungen an Bauvorlagen entsprechen. Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 sind dem Antrag ferner die Unterlagen beizufügen, die für die Beurteilung nach den für die weiteren behördlichen Entscheidungen geltenden Vorschriften erforderlich sind.

(3) Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 beträgt die Geltungsdauer des Vorbescheides abweichend von § 69 drei Jahre.

§ 60

Zulassung von Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn die Abweichungen

1. dem Schutzziel der jeweiligen Anforderung entsprechen,
2. unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1, vereinbar sind.

Satz 1 gilt entsprechend für die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist.

(2) Zu Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 81 ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. § 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend.

§ 61

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, sonderordnungsbehördliches Erlaubnisverfahren

(1) Bei Vorhaben, die nach § 55 keiner Genehmigung bedürfen, entscheidet die amtsfreie Gemeinde oder das Amt als Sonderordnungsbehörde über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und über die Zulassung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs in einem Erlaubnisverfahren.

(2) Ist die Errichtung von Werbeanlagen, die nach § 55 keiner Genehmigung bedürfen, durch örtliche Bauvorschrift einer sonderbehördlichen Erlaubnispflicht unterworfen, entscheidet die amtsfreie Gemeinde oder das Amt als Sonderordnungsbehörde.

(3) Die Erlaubnis ist schriftlich bei der amtsfreien Gemeinde oder dem Amt zu beantragen. Im Übrigen gelten § 60 Abs. 1 Satz 1 und die Verfahrensvorschriften dieses Gesetzes entsprechend.

§ 62

Bauantrag und Bauvorlagen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann gestatten, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung der baulichen Anlagen auf die Umgebung verlangt werden, dass die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird.

(4) Der Bauherr und der Objektplaner haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den



Fachplanern erstellten Bauvorlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, so kann die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

(5) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherren auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde abweichend von § 18 Abs. 1 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat.

§ 63

Behandlung des Bauantrags

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat binnen zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags zu prüfen, ob die Bauvorlagen vollständig sind und den Eingang des Bauantrags schriftlich zu bestätigen.

(2) Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn mit der Eingangsbestätigung zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel nicht innerhalb der Frist behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

(3) Sind die Bauvorlagen vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und Stellen ein, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird. Soweit die Baugenehmigung die Entscheidung einer anderen Behörde einschließt, ist, vorbehaltlich einer anderen gesetzlichen Regelung, deren Benehmen zur Erteilung der Baugenehmigung erforderlich.

(4) Soweit bundesrechtliche Vorschriften keine längeren Fristen vorsehen, sind die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Stellen innerhalb eines Monats, in den Fällen der §§ 57 und 58 innerhalb von zwei Wochen, nach Zugang des Ersuchens abzugeben. Geht

die Stellungnahme nicht innerhalb dieser Frist ein, so soll die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die von den Behörden und Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegen stehen. Dies gilt entsprechend, wenn die nach bundesrechtlichen Vorschriften zu beachtende Frist nicht eingehalten wird. Die Frist nach Satz 1 geht anderen landesrechtlich geregelten Fristen vor.

(5) Eine gemeinsame Besprechung mit den am Verfahren zu beteiligenden Behörden und Stellen soll durchgeführt werden, wenn dies der beschleunigten Abwicklung des Verfahrens dienlich ist.

(6) Ist für das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, so sind die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung anzuwenden.

(7) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang aller Stellungnahmen.

§ 64

Beteiligung der Nachbarn

(1) Nachbarn sind die Eigentümer oder Erbbauberechtigten der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke.

(2) Vor der Zulassung von Abweichungen nach § 60 und vor der Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, die öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berühren können, hat die Bauaufsichtsbehörde die betroffenen Nachbarn von dem Vorhaben zu benachrichtigen und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen zu geben. Der Bauherr hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde Unterlagen zu deren Beteiligung zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Benachrichtigung entfällt, wenn der Nachbar dem Vorhaben, der Zulassung der Abweichung oder der Erteilung der Befreiung schriftlich zugestimmt oder die Zustimmung bereits schriftlich gegen-

über der Bauaufsichtsbehörde verweigert hat.

(4) Der Nachbar hat das Recht, die vom Bauherrn eingereichten Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzusehen.

(5) Hat ein Nachbar oder ein von der Bauaufsichtsbehörde hinzugezogener Verfahrensbeteiligter nicht Stellung genommen oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung oder der Entscheidung über die Abweichung oder Befreiung zuzustellen.

(6) Im Übrigen gelten für die Beteiligung im bauaufsichtlichen Verfahren die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg.

§ 65

Rechtliche Sicherung

(1) Die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen sind durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zu Gunsten der Gebietskörperschaft rechtlich zu sichern, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

(2) Die Baugenehmigung kann erteilt werden, wenn die Dienstbarkeit oder eine entsprechende Vormerkung eingetragen oder nachgewiesen ist, dass der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit oder Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist.

(3) Die Dienstbarkeit soll im Rang vor Grundpfandrechten eingetragen werden. Davon kann abgewichen werden, wenn ein Rangrücktritt vorrangiger Rechte nicht möglich ist.

(4) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht erforderlich, wenn die Miteigentümer die Verwaltung und Benutzung des dienenden Grundstücks geregelt sowie das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, auf Dauer ausgeschlossen haben und dies gemäß § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Verbindung mit § 3 Abs. 4 bis 6



der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragen ist.

(5) Die bestehenden Baulastenverzeichnisse behalten ihre Gültigkeit, soweit Baulasten nicht durch Dienstbarkeiten nach Absatz 1 ersetzt sind.

§ 66

Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz und die Energieeinsparung ist durch bautechnische Nachweise zu belegen. Für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind bautechnische Nachweise nur erforderlich, soweit dies durch Rechtsverordnung nach § 80 vorgeschrieben ist.

(2) Einer Vorlage und Prüfung bautechnischer Nachweise bedarf es nur, soweit eine Prüfung durch die Absätze 4 bis 6 oder durch Rechtsverordnung nach § 80 vorgeschrieben ist oder im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde verlangt wird.

(3) Die Prüfberichte über die Prüfung der Brandschutznachweise müssen der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen. Die übrigen erforderlichen Prüfberichte und Prüfbescheinigungen müssen der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn vorliegen.

(4) Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüflingenieur für Standsicherheit. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Standsicherheitsnachweise ist durch einen Prüfbericht zu bestätigen.

(5) Die Prüfung der Brandschutznachweise erfolgt bei Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüflingenieur für Brandschutz. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise ist durch einen Prüfbericht zu bestätigen. Bei Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, erfolgt die Prüfung der Brandschutznachweise durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Beurteilung der Bauvorlagen.

(6) Die Prüfung der Nachweise des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung erfolgt bei Sonderbauten durch Prüfsachverständige, soweit diese Nachweise nicht durch Prüfsachverständige erstellt sind. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Nachweise ist durch eine Prüfbescheinigung zu bestätigen.

(7) Einer Prüfung der bautechnischen Nachweise für Gebäude geringer Höhe ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 150 m² Grundfläche sowie sonstiger baulicher Anlagen mit nicht mehr als 10 m Bauhöhe bedarf es nicht.

(8) Einer Prüfung der Standsicherheitsnachweise bedarf es nicht, soweit Standsicherheitsnachweise vorgelegt werden, die von einer nach dem Recht eines Landes der Bundesrepublik Deutschland für eine Typenprüfung zuständigen Behörde allgemein geprüft sind.

§ 67

Baugenehmigung

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein.

(2) Die Erlaubnis nach einer aufgrund des § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes erlassenen Rechtsverordnung und die Genehmigung nach § 7 des Atomgesetzes schließen eine Baugenehmigung ein. Absatz 1 Satz 2 gilt nicht für wasserrechtliche Entscheidungen über betriebsbedingte Gewässernutzungen, für Entscheidungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie für Entscheidungen in Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren.

(3) Wird die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder befristet erteilt, kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden. Befristet genehmigte Vorhaben müssen spätestens sechs Monate nach Fristablauf beseitigt sein. In den Fällen des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 des Baugesetzbuches wird die Baugenehmigung erst erteilt, wenn der Bau-

aufsichtsbehörde die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuches vorliegt und ihr für die Einhaltung der Rückbauverpflichtung Sicherheit in Höhe der Kosten der Beseitigung der baulichen Anlage oder gleichwertige Sicherheit geleistet ist. Dies gilt auch, soweit andere behördliche Gestattungen die Baugenehmigung einschließen oder ersetzen.

(4) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. In der Baugenehmigung ist anzugeben, welche weiteren behördlichen Entscheidungen sie einschließt. Dem Bauherrn ist die Baugenehmigung mit einer Ausfertigung der genehmigten Bauvorlagen zuzustellen.

(5) Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

(6) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(7) Der amtsfreien Gemeinde oder dem Amt und dem Objektplaner ist die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine Ausfertigung des Bescheides bekannt zu geben.

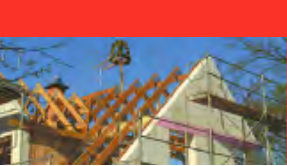
§ 68

Baubeginn, Baufreigabe, Einmessung, Mitteilungspflichten über den Stand der Bauarbeiten

(1) Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn

1. eine erforderliche Baugenehmigung vorliegt oder die Voraussetzung des § 58 Abs. 3 Satz 1 erfüllt ist,
2. nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigungen vorliegen,
3. die erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann sich die Freigabe der Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauabschnitte oder



für das gesamte Bauvorhaben vorbehalten. Die Bauaufsichtsbehörde kann einen vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube zulassen.

(2) Der Bauherr hat den Zeitpunkt des Baubeginns genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Vorhaben spätestens eine Woche vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage der nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 erforderlichen Nachweise schriftlich mitzuteilen.

(3) Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist der Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen nach Baubeginn durch Vorlage einer Einmessungsbescheinigung eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen. Der Nachweis nach Satz 2 kann auch durch eine Einmessungsbescheinigung erfolgen, die auf einer nach § 15 des Vermessungs- und Liegenschaftsgesetzes durchgeführten Einmessung beruht.

(4) Baugenehmigung, Bauvorlagen, Ausführungszeichnungen und Baufreigabeschein müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(5) Der Zeitpunkt der Fertigstellung genehmigungs- oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen (§ 76 Abs. 2 Satz 1) ist der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

§ 69

Geltungsdauer der Genehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheides beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist nach Satz 1 begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

§ 70

Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

(1) Hat eine Gemeinde ihr nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des

Baugesetzbuchs erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, soll die Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, so tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.

(2) Die Gemeinde ist vor Ersetzung des Einvernehmens anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von einem Monat erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

(3) Die Genehmigung, mit der die Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt wird, gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 116 der Kommunalverfassung. Sie ist insoweit zu begründen. Widerspruch und Anfechtungsklage der Gemeinde haben auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.

(4) Abweichend von § 119 der Kommunalverfassung kann die Gemeinde die Ersetzung des Einvernehmens durch Widerspruch gegen die Genehmigung anfechten.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für das Widerspruchsverfahren.

§ 71

Besondere Verfahrensvorschriften für Fliegende Bauten

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen, Bagerüste und Anlagen nach § 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten nicht als Fliegende Bauten.

(2) Fliegende Bauten bedürfen einer Ausführungsgenehmigung, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden. Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt

sind, von Besuchern betreten zu werden,

2. Fliegende Bauten mit nicht mehr als 5 m Höhe, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

3. Bühnen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche, die Fliegende Bauten sind, wenn ihre Höhe einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten nicht mehr als 5 m und ihre Fußbodenhöhe nicht mehr als 1,50 m beträgt,

4. Zelte, die Fliegende Bauten sind, mit nicht mehr als 75 m² Grundfläche,

5. Toilettenwagen.

(3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der obersten Bauaufsichtsbehörde erteilt. Hat der Antragsteller im Land Brandenburg keine Hauptwohnung oder keine gewerbliche Niederlassung, so ist die oberste Bauaufsichtsbehörde nur zuständig, wenn der Fliegende Bau im Land Brandenburg erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen darf. Sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Behörde eingegangen ist. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Land Brandenburg.

(5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baues an Dritte der obersten Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde trägt die Änderungen in das Prüfbuch ein. War die oberste Bauaufsichtsbehörde bisher nicht zuständig, so teilt sie die



Änderung und den Wechsel der Zuständigkeit der bisher zuständigen Behörde mit.

(6) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten ist.

(7) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige untere Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch aufgrund von Mängeln am Fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(8) Bei Fliegenden Bauten, die von Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(9) § 62 Abs. 2 und 4 und § 75 gelten entsprechend.

§ 72

Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherren

(1) Bauvorhaben des Bundes und der Länder bedürfen keiner Genehmigung, Überprüfung der Bauausführung und Schlussabnahme, wenn

1. der öffentliche Bauherr die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle übertragen hat und
2. die Baudienststelle mit einem Beamten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist. Anstelle eines Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes kann eine Person mit Hochschulabschluss im Bauingenieurwesen oder in Architektur beschäftigt werden, die die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts hat.

Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde, wenn sie sonst genehmigungspflichtig wären oder die Zulassung einer Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nach § 60 erforderlich wäre (Zustimmungsverfahren).

(2) Für das Zustimmungsverfahren gelten die §§ 62 bis 69 entsprechend. Für die Entscheidung nach § 37 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist die oberste Bauaufsichtsbehörde zuständig. Vor der Entscheidung ist die Gemeinde zu hören.

(3) Im Zustimmungsverfahren werden die §§ 12 bis 45 sowie die bautechnischen Nachweise nicht geprüft. Der öffentliche Bauherr trägt die Verantwortung, dass Entwurf, Ausführung und Zustand der baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Baudienststelle nimmt insoweit die Aufgaben und Befugnisse einer unteren Bauaufsichtsbehörde nach § 52 Abs. 2 und 3 wahr.

(4) Über Abweichungen nach § 60 und Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs sowie über erlaubnispflichtige Maßnahmen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz entscheidet die oberste Bauaufsichtsbehörde im Zustimmungsverfahren.

(5) Bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen und in militärischen Sicherheitsbereichen liegen, sind abweichend von den Absätzen 1 und 2 der obersten Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Zustimmung nach § 37 Abs. 2 des Baugesetzbuchs erteilt die oberste Bauaufsichtsbehörde. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 71 Abs. 2 bis 9 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, keine Anwendung.

Abschnitt 3 Besondere bauaufsichtliche Maßnahmen

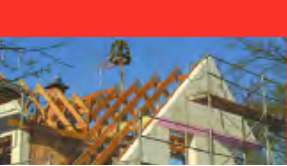
§ 73

Baueinstellung und Nutzungsuntersagung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, wenn

1. die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens entgegen § 68 begonnen wurde,
2. bei der Ausführung eines Bauvorhabens von den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen abgewichen oder gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen wird,
3. Bauprodukte verwendet werden, die nach § 14 nicht gehandelt oder in den Verkehr gebracht werden dürfen,
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 19 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten



Einstellung fortgesetzt, so soll die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam nehmen.

(3) Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. Wird diese Nutzung trotz bestandskräftiger oder sofort vollziehbarer Nutzungsuntersagung fortgesetzt, so soll die Bauaufsichtsbehörde die bauliche Anlage versiegeln.

§ 74 Beseitigungsanordnung

(1) Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so können die Bauaufsichtsbehörden die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Beseitigung einer baulichen Anlage auch dann anordnen, wenn diese nicht genutzt wird und zu verfallen droht und ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung nicht besteht.

(3) Absatz 1 gilt für Werbeanlagen entsprechend. Werden rechtswidrig errichtete Werbeanlagen trotz einer bestandskräftigen oder sofort vollziehbaren Beseitigungsanordnung nicht beseitigt oder kann der Beseitigungspflichtige nicht festgestellt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde die Werbeanlage in amtlichen Gewahrsam nehmen.

§ 75 Überprüfung der Bauausführung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Soweit die Baugenehmigung die Entscheidung

einer anderen Behörde einschließt, bleibt deren Zuständigkeit unberührt.

(2) Die Prüfsachverständigen und die Prüfsachverständigen haben die Bauausführung der baulichen Anlagen entsprechend den von ihnen geprüften bautechnischen Nachweisen zu überprüfen. Soweit die bautechnischen Nachweise von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wurden, überprüft sie auch die Bauausführung. Für die Bescheinigung nach § 36 Abs. 6 gilt Satz 1 entsprechend für die Bezirks-schornsteinfegermeister.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde und die mit der Überprüfung beauftragten Personen können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen lassen.

(4) Der Bauaufsichtsbehörde und den mit der Überprüfung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten mitgeteilt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Bauarbeiten erst fortgesetzt oder die baulichen Anlagen erst genutzt werden, wenn sie von ihr, einem Prüfsachverständigen oder einem beauftragten Sachverständigen überprüft worden sind.

§ 76 Fertigstellung und Nutzung der baulichen Anlage

(1) Mit der Anzeige der Fertigstellung nach § 68 Abs. 5 hat der Bauherr

1. die Erklärung des Objektplaners, mit der die Bauausführung entsprechend den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen bescheinigt wird,
2. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen,

mit denen die Bauausführung entsprechend den geprüften bautechnischen Nachweisen bestätigt wird,

3. die Bescheinigung des Bezirks-schornsteinfegermeisters nach § 36 Abs. 6,

4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen über die ordnungsmäßige Beschaffenheit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen und Einrichtungen

der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

(2) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem Ablauf von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige nach § 68 Abs. 5. Eine bauliche Anlage darf nicht benutzt werden, wenn

1. der Zeitpunkt der Fertigstellung nicht angezeigt wurde,
2. nach Absatz 1 vorzulegende Erklärungen oder Bescheinigungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt wurden oder
3. eine nach § 75 Abs. 5 Satz 2 verlangte Überprüfung vom Bauherrn nicht ermöglicht wurde.

Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde nach § 75 bleiben unberührt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann gestatten, dass die bauliche Anlage ganz oder teilweise schon vor der Fertigstellung genutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

§ 77 Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte

(1) Sind Bauprodukte entgegen § 19 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und de-



ren Kennzeichnung entwerfen oder beiseitigen lassen.

(2) Sind Bauprodukte unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung gekennzeichnet oder liegt ein anderer in § 13 Abs. 1 des Bauproduktengesetzes genannter Fall vor, kann die Bauaufsichtsbehörde die dort genannten Maßnahmen treffen.

§ 78 Anpassung bestehender baulicher Anlagen

(1) Wenn es zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben oder Gesundheit erforderlich ist, können die Bauaufsichtsbehörden die Vorschriften dieses Gesetzes oder die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften auch auf bestehende bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen anwenden.

(2) Sollen bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der baulichen Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den beabsichtigten Arbeiten in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Arbeiten nicht berührten Teilen der baulichen Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

Abschnitt 4 Ordnungswidrigkeiten

§ 79 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne die nach § 54 erforderliche Baugenehmigung oder ohne die nach § 68 Abs. 1 erforderlichen Ge-

nehmigungen, Prüfzeugnisse oder Bescheinigungen bauliche Anlagen errichtet, ändert oder in ihrer Nutzung ändert,

2. unter Nichtbeachtung der Fristen nach § 58 Abs. 3 anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet, ändert oder in ihrer Nutzung ändert,

3. abweichend von den genehmigten oder mit der Bauanzeige vorgelegten Bauvorlagen bauliche Anlagen errichtet oder ändert,

4. abweichend von einer Baugenehmigung, Abweichungsentscheidung oder Befreiung die erteilten Nebenbestimmungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt,

5. bei der Einrichtung oder dem Betrieb einer Baustelle entgegen § 10 Abs. 1 Gefährdungen oder vermeidbare Belästigungen herbeiführt oder entgegen § 10 Abs. 2 erforderliche Schutzmaßnahmen unterlässt,

6. entgegen § 14 Bauprodukte, die nicht in den Verkehr gebracht werden dürfen, verwendet oder entgegen § 18 Bauarten ohne die erforderliche allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,

7. entgegen § 19 Abs. 4 Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass die Voraussetzungen zur Abgabe einer Übereinstimmungserklärung (§ 20) vorliegen oder ohne dass ein Übereinstimmungszertifikat (§ 21) erteilt ist,

8. entgegen § 36 Abs. 6 Feuerungsanlagen oder ortsfeste Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Verbrennung in Betrieb nimmt,

9. eine bauliche Anlage errichtet oder ändert, ohne dass die nach § 68 Abs. 4 erforderlichen Unterlagen auf der Baustelle vorliegen,

10. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung (§ 71 Abs. 2) oder ohne Anzeige und Abnahme (§ 71 Abs. 6) in Gebrauch nimmt,

11. entgegen § 76 Abs. 2 bauliche Anlagen benutzt.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. als Bauherr oder als dessen Vertreter entgegen der Vorschrift des § 47 Abs. 1 keinen Objektplaner oder Unternehmer bestellt oder der Mitteilungspflicht aus § 47 Abs. 2 nicht nachkommt,

2. als Bauherr oder als dessen Vertreter entgegen der Vorschrift des § 47 Abs. 1 die Bauüberwachung nicht durch einen nach § 49 geeigneten Objektplaner durchführen lässt,

3. als Unternehmer oder als dessen Vertreter bei den übernommenen Arbeiten entgegen der Vorschrift des § 3 Abs. 4 Satz 1 die Technischen Baubestimmungen nicht beachtet oder der Vorschrift des § 50 Abs. 1 zuwiderhandelt,

4. als Objektplaner oder als dessen Vertreter bei der Überwachung der Bauarbeiten der Vorschrift des § 49 zuwiderhandelt,

5. als Objektplaner entgegen § 57 Abs. 2, § 58 Abs. 5 oder § 76 Abs. 1 Nr. 1 eine unrichtige Erklärung abgibt,

6. als Prüfmann entgegen § 66 Abs. 4 Satz 2 oder § 66 Abs. 5 Satz 2 einen unrichtigen Prüfbericht oder als Prüfsachverständiger entgegen § 66 Abs. 6 Satz 2 eine unrichtige Bescheinigung ausstellt,

7. als Prüfmann entgegen § 76 Abs. 1 Nr. 2 oder als Prüfsachverständiger entgegen § 76 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 4 eine unrichtige Bescheinigung ausstellt,

8. als Vermessungsingenieur entgegen § 68 Abs. 3 eine unrichtige Einmessungsbescheinigung ausstellt.

(3) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig



1. einer nach § 80 erlassenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
 2. einer nach § 81 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
 3. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (4) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
- (5) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, im Falle des Absatzes 3 Nr. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Euro geahndet werden.
- (6) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde. Ist die amtsfreie Gemeinde oder das Amt nach § 53 als Sonderordnungsbehörde zuständig, so ist diese Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.
- Teil 7**
Rechtsverordnungen, örtliche Bauvorschriften, Datenschutz, Schlussvorschriften
- § 80
Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen
- (1) Zur Verwirklichung der in § 3 Abs. 1 bis 3 bezeichneten Anforderungen wird das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
 1. die nähere Bestimmung der in den §§ 3 bis 13 und 23 bis 45 benannten Anforderungen an bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, insbesondere über besondere oder erleichterte Anforderungen an Sonderbauten, sowie über deren Anwendung auf bestehende bauliche Anlagen,
 2. die erstmalige und wiederkehrende Prüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß instand gesetzt und instand gehalten werden müssen und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
 3. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten, sowie den Nachweis der Befähigung dieser Personen,
 4. die Umsetzung der in Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthaltenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Landesrecht.
 - (2) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über
 1. die Verfahren im Einzelnen, insbesondere über erforderliche Anträge sowie Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen und deren Prüfung,
 2. Umfang, Inhalt und Zahl der besonderen Bauvorlagen und deren Prüfung, die für die in die Baugenehmigung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 eingeschlossenen Entscheidungen erforderlich sind,
 3. eine Anzeigepflicht für Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen,
 4. die von den am Bau Beteiligten, insbesondere zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Bauausführung vorzulegenden Anzeigen, Bescheinigungen oder Nachweise, sowie Prüfzeugnisse oder Bescheinigungen von Sachverständigen, sachverständigen Stellen oder Behörden,
 5. die zu erhebenden personenbezogenen Daten der am Verfahren Beteiligten, insbesondere der am Bau Beteiligten, der Nachbarn und des Eigentümers des Baugrundstücks.
- Dabei können für verschiedene Arten von Bauvorhaben, auch für Bauvorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festgelegt werden sowie der Gebrauch der von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Vordrucke vorgeschrieben werden.
- (3) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften für bauaufsichtlich anerkannte, Sachverständige, insbesondere Prüffingenieure und Prüfsachverständige, zu erlassen über
 1. die Fachbereiche und Aufgabengebiete, in denen Prüffingenieure und Prüfsachverständige tätig werden,
 2. die Anforderungen an die Prüffingenieure und Prüfsachverständigen, insbesondere in Bezug auf deren Ausbildung, Fachkenntnisse, Berufserfahrung, persönliche Zuverlässigkeit sowie Fort- und Weiterbildung,
 3. das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen,
 4. die Überwachung der Prüfsachverständigen und die Aufsicht über Prüffingenieure,
 5. die Übertragung der Befugnis zur Anerkennung und zur Überwachung oder Aufsicht auf eine der obersten Bauaufsichtsbehörde nachgeordnete Behörde oder auf Dritte,
 6. die Festsetzung einer Altersgrenze,
 7. das Erfordernis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung,
 8. die Vergütung der Prüffingenieure und Prüfsachverständigen,



9. die Übertragung von Prüf- oder Überwachungsaufgaben der Bauaufsichtsbehörde auf Prüffingenieure,
10. die Einrichtung von Stellen zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüffingenieure und die Aufsicht über diese Stelle,
11. die Übertragung der Aufgaben einer Widerspruchsbehörde für Entscheidungen über Widersprüche gegen Kostenentscheidungen auf eine nach Nummer 10 eingerichtete Stelle oder einen bei dieser Stelle gebildeten Widerspruchsausschuss.

Die Zuständigkeiten für die Erledigung der Aufgaben nach Satz 1 Nr. 9 bis 11 können durch Beleihung nach § 21 des Landesorganisationsgesetzes übertragen werden.

(4) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen (§ 19 Abs. 4) festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,
2. das Anerkennungsverfahren nach § 22 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(5) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Zuständigkeit für

1. die Zustimmung im Einzelfall (§§ 17 und 18),
2. die Erteilung von Typenprüfungen (§ 66 Abs. 8),
3. die Genehmigung Fliegender Bauten (§ 71),
4. die Prüfung bautechnischer Nachweise besonderen Schwierigkeitsgrades, einschließlich der Überprüfung der Bauausführung,

5. die Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherrn (§ 72),

6. die Beratung der unteren Bauaufsichtsbehörden in bauaufsichtlichen Angelegenheiten

zur landesweit einheitlichen Wahrnehmung auf eine der obersten Bauaufsichtsbehörde nachgeordnete Behörde zu übertragen. Die Zuständigkeiten für die Erledigung der Aufgaben nach Satz 1 Nr. 2 bis 4 und der Aufgaben nach § 71 sowie die für die Erledigung dieser Aufgaben erforderlichen Befugnisse können durch Beleihung nach § 21 des Landesorganisationsgesetzes übertragen werden.

(6) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem für den Vollzug des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes oder des Energiewirtschaftsgesetzes zuständigen Mitglied der Landesregierung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen, die durch aufgrund des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes oder des Energiewirtschaftsgesetzes ergangene Rechtsverordnungen an Anlagen und Einrichtungen gestellt werden, entsprechend für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 72 einschließlich der zugehörigen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen einschließen sowie der § 15 Abs. 2 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes insofern Anwendung findet.

(7) Das für die Bauaufsicht zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, im Benehmen mit dem für

Umwelt und Naturschutz zuständigen Mitglied der Landesregierung durch Rechtsverordnung

1. über Absatz 2 hinaus Vorschriften über Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zu erlassen; dabei kann insbesondere ein Aufschüttungs- oder Abgrabungsplan mit Zeichnungen, Zeitplan und Erläuterungen vorgeschrieben werden, aus dem die Einzelheiten des Vorhabens, sein Anlass, die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke und Anlagen, seine Auswirkungen und die Maßnahmen der Rekultivierung oder Renaturierung hervorgehen,
2. die Verpflichtung des Unternehmers oder des Eigentümers zur Rekultivierung oder Renaturierung und zu einer Sicherheitsleistung zu bestimmen und die Höhe der Sicherheitsleistung zu regeln.

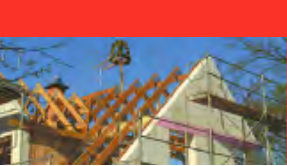
§ 81

Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen,
2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
3. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen,
4. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nr. 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher



Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist.

(2) Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach § 6 Abs. 5 vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach § 6 zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen darf insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines bestimmten Ortsteiles festgesetzt werden.

(3) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über Kinderspielplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Größe, Art und Ausstattung der Kinderspielplätze nach Art und Maß der Nutzung festsetzen,
2. die Anforderungen für die sichere Benutzbarkeit der Kinderspielplätze festsetzen,
3. die nachträgliche Anlage eines Kinderspielplatzes festsetzen, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

(4) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe unterschiedlich festsetzen,
2. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge untersagen oder einschränken, wenn verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und Stellplätze für die allgemeine Benutzung in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen,

3. die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze bestimmen.

Die Ermächtigung des Satzes 2 Nr. 2 und 3 erstreckt sich nicht auf die nach § 45 Abs. 5 notwendigen Stellplätze.

(5) Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Fahrradabstellplätze erlassen. Sie kann dabei

1. die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze nach Art und Maß der Nutzung festsetzen,
2. die Größe, die Lage und die Ausstattung dieser Abstellplätze festlegen.

(6) Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften die Art, die Gestaltung und die Bauausführung der für die Errichtung und den Betrieb baulicher Anlagen erforderlichen Erschließungsanlagen bestimmen sowie nach anderen landesrechtlichen Vorschriften zulässige Festsetzungen über die Errichtung und den Betrieb baulicher Anlagen in gemeindlichen Satzungen auch in örtlichen Bauvorschriften festsetzen.

(7) Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften für vor dem 1. Januar 2009 fertig gestellte Gebäude die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien festsetzen, wenn die erforderlichen Maßnahmen technisch und rechtlich möglich, wirtschaftlich zumutbar und verhältnismäßig sind, zu einer Verminderung des Energiebedarfs beitragen und die Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können. Die Gemeinde kann dabei insbesondere

1. Mindestflächen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen festsetzen,
2. die Nutzungspflicht abhängig machen von

- a) Änderungen am Gebäude, wie der vollständigen oder teilweisen Erneuerung der Dacheindeckung, der Dächer oder der Fassaden,

- b) dem Austausch von Heizkesseln oder Anlagen zur Wärmeerzeugung.

Für diese örtlichen Bauvorschriften gelten die §§ 2, 4 und 6 bis 11 sowie die Anlage (zu §§ 5 und 7) des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes entsprechend.

(8) Die Gemeinde kann, soweit die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorliegen, durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, welche der nach § 55 genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde anzuzeigen sind.

(9) Die Gemeinde erlässt die örtlichen Bauvorschriften als Satzung für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes. Für den Außenbereich dürfen örtliche Bauvorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 nicht erlassen werden. Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat zu geben. Die Satzung ist der Sonderaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Gemeinde darf die Satzung bekannt machen, wenn die Sonderaufsichtsbehörde die Satzung nicht innerhalb von drei Monaten beanstandet hat.

(10) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 bis 6 können auch in

1. einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs oder
2. eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs

als Festsetzungen aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(11) Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in Form zeichnerischer Darstellungen erfolgen. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde zur



Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

§ 82

Datenschutz

(1) Die Bauaufsichtsbehörden, die amtsfreien Gemeinden und die Ämter sowie die am Verfahren sonst beteiligten Behörden und Stellen dürfen zum Zwecke und im Rahmen der ihnen durch dieses Gesetz zugewiesenen Aufgaben personenbezogene Daten der am Verfahren Beteiligten verarbeiten.

(2) Die Daten sind grundsätzlich bei den am Bau Beteiligten (§§ 47 bis 50) oder den sonst vom Verfahren Betroffenen zu erheben. Den Beteiligten stehen die betroffenen Grundstückseigentümer, Nachbarn und Hersteller von Bauprodukten gleich. Der am Bau Beteiligte oder Betroffene ist verpflichtet, den Bauaufsichtsbehörden, den amtsfreien Gemeinden und den Ämtern sowie den am Verfahren sonst beteiligten Behörden und Stellen auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen; hierauf ist er hinzuweisen. Die Erhebung ist auch ohne Kenntnis des am Bau Beteiligten oder Betroffenen zulässig, wenn anderenfalls die Erfüllung der Aufgaben gefährdet wäre.

(3) Das Speichern personenbezogener Daten ist zulässig, wenn es zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben der in Absatz 1 genannten Behörden und Stellen erforderlich ist.

(4) Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an die am Verfahren beteiligten Behörden ist zulässig. Die Übermittlung an andere Behörden und Stellen ist nur zulässig, wenn dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden und Stellen erforderlich ist.

(5) Die Übermittlung der personenbezogenen Daten des am Bau Beteiligten

und der Baudaten an nicht am Verfahren Beteiligte, insbesondere Baustelleninformationsdienste, ist nur mit Einwilligung des am Bau Beteiligten zulässig.

§ 83

Übergangsvorschriften

(1) Bis zum Inkrafttreten einer örtlichen Bauvorschrift, die die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze festsetzt, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2004, ist die durch die oberste Bauaufsichtsbehörde bekannt gemachte Richtlinie über Kinderspielplätze anzuwenden.

(2) Bis zum Inkrafttreten einer örtlichen Bauvorschrift, die die Zahl der notwendigen Stellplätze festsetzt, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2004, ist die durch die oberste Bauaufsichtsbehörde bekannt gemachte Richtlinie über die notwendigen Stellplätze anzuwenden.

(3) Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach der Einleitung eines Verwaltungsverfahrens, so hat die Bauaufsichtsbehörde die zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Rechtsvorschriften anzuwenden. Maßnahmen zur Beseitigung eines vor Änderung der Rechtslage geschaffenen Zustands sind unzulässig, wenn dieser nach den geltenden Rechtsvorschriften nicht untersagt werden könnte.

(5) Die Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c des Baugesetzbuches als Voraussetzung für die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Außenbereich ist bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden.

(6) Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften in aufgrund früherer Fassungen dieses Gesetzes erlassenen Satzungen sind unwirksam, soweit sie nicht mit der geltenden Ermächtigung zu örtlichen Bauvorschriften nach § 81 vereinbar sind. Die Gemeinden sollen unwirksame Festsetzungen durch Satzung aufheben. § 81 Abs. 9 Satz 3 und § 81 Abs. 10 Satz 2 finden keine Anwendung.

(7) § 69 in der seit dem 1. August 2006 geltenden Fassung ist auf alle Baugenehmigungen und Vorbescheide anzuwenden, deren Geltungsdauer am 1. August 2006 noch nicht abgelaufen war.

(8) Die Großen kreisangehörigen Städte Eberswalde, Eisenhüttenstadt und Schwedt/Oder nehmen die ihnen bisher übertragenen Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde weiter wahr. Die kommunalrechtlichen Vorschriften über den Widerruf der Übertragung von Aufgaben sind entsprechend anzuwenden.

(9) Bis zum Inkrafttreten des Artikels 1 des Kommunalrechtsreformgesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286) sind § 51 Abs. 5 Satz 2 sowie § 70 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 in der Fassung der am 16. Juli 2003 verkündeten Brandenburgischen Bauordnung (GVBl. I S. 210) weiter anzuwenden.

§ 84

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. September 2003 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 74), außer Kraft. ■



Die neue Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung

Jan-Dirk Förster

Die seit dem Inkrafttreten der Brandenburgischen Bauordnung von 2003 erfolgten Gesetzesänderungen machten eine Überarbeitung der Verwaltungsvorschrift vom 1. September 2003 erforderlich.

Erstmals wurde die Verwaltungsvorschrift in einer Projektgruppe unter Leitung der obersten Bauaufsichtsbehörde, unter Beteiligung von Vertretern der unteren Bauaufsichtsbehörden, eines Vertreters des Bautechnischen Prüfamtes und mit externer rechtlicher Beratung erarbeitet.

Der Landkreistag hat sich ebenso wie andere Fachressorts konstruktiv an der neuen Verwaltungsvorschrift beteiligt.

Für die Erarbeitung der Verwaltungsvorschrift hatte sich die Projektgruppe auf folgende Leitgedanken verständigt:

- Reduzierung der Verwaltungsvorschrift durch Streichung überholter Vollzugshinweise
- Keine Kommentarqualität
- Vollzugshinweise nur dort, wo sie notwendig sind
- Starke Praxisorientierung
- Definition unbestimmter Rechtsbegriffe

- Ermessenslenkende Funktion

Die Verwaltungsvorschrift enthält eine Übersicht der seit Juli 1990 jeweils geltenden Vollgeschossbegriffe. In der Anlage 1 wird die Berechnung der Abstandsflächen bei Windkraftanlagen erläutert. In der Anlage 2 ist ein Sicherheitstrepfenraum mit Druckbelüftung dargestellt.

Die Verwaltungsvorschrift soll dazu beitragen, die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung besser zu verstehen. Sie dient vor allem dem gleichmäßigem Vollzug durch die 21 unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg.

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO)

Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 18. Februar 2009

Die ersten beiden Ziffern der Hauptnummer beziehen sich auf den jeweiligen Paragraphen und Absatz der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die dritte Ziffer bezieht sich auf den Satz oder die Nummer in dem Absatz. Bei der vierten Ziffer handelt es sich um eine fortlaufende Nummerierung der Verwaltungsvorschrift innerhalb eines Satzes beziehungsweise einer Nummer. Sind Hauptnummern ausgelassen, bestehen zu den betreffenden Paragraphen keine Verwaltungsvorschriften. Paragraphen ohne Gesetzesangabe beziehen sich auf die Brandenburgische Bauordnung. Die Verwaltungsvorschrift wird wie folgt zitiert: „Nummer 3.1.1.2 VVBbgBO“ (Beispiel).

Soweit die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung auf andere landesrechtliche Vorschriften ver-

weist, gilt die jeweilige im BRAVORS (www.landesrecht.brandenburg.de) veröffentlichte Fassung.

2 Begriffe (§ 2)

2.3 Zu Absatz 3

Als Fußboden gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens, als Geländeoberfläche die tiefstgelegene, an das Gebäude anschließende Geländeoberfläche. Die Höhe wird somit von der tiefstgelegenen, an das Gebäude anschließenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante des höchstgelegenen Fußbodens gemessen. Zur Geländeoberfläche siehe auch

Nummer 2.6 VVBbgBO.

2.4 Zu Absatz 4

2.4.1 Soweit auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) erlassene Satzungen den Begriff „Vollgeschoss“ verwenden, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Vollgeschossbegriff anzuwenden:

- für die Zeit vom 20. Juli 1990 bis 30. Juni 1994:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und



<p>die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“</p> <p>– für die Zeit vom 1. Juli 1994 bis 31. Dezember 1997:</p> <p>„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“</p> <p>– für die Zeit vom 1. Januar 1998 bis 31. August 2003:</p> <p>„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“</p> <p>– seit 1. September 2003:</p> <p>„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“</p>	<p>2.4.2</p> <p>2.5</p> <p>2.6</p> <p>2.7</p> <p>2.7.2</p>	<p>Aufenthaltsräume sind möglich, wenn die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume nach § 40 erfüllt sind oder davon abweichend Aufenthaltsräume nach § 60 zugelassen werden.</p> <p>Zu Absatz 5</p> <p>Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohndielen, Küchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Wartezimmer, Verkaufsräume und Werkstätten. Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Flure, Treppenträume, Wasch- und Toiletenträume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Lagerräume.</p> <p>Zu Absatz 6</p> <p>Eine im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabung, zum Beispiel für einen Lichtgraben zur Beleuchtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss, oder eine geringfügige Aufschüttung, zum Beispiel für eine Terrasse, wird bei der Beurteilung der Höhenlage der Geländeoberfläche im Sinne dieser Vorschrift nicht berücksichtigt. Das gilt auch für eine geringfügige Veränderung der Geländeoberfläche zur Herstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 Absatz 4 und § 29 Absatz 3, die mit der Baugenehmigung festgesetzt wird.</p> <p>Zu Absatz 7</p> <p>Carports sind Garagen.</p>	<p>3</p> <p>3.1</p> <p>3.1.1.1</p> <p>3.1.1.2</p> <p>3.4</p> <p>3.4.2</p> <p>4</p> <p>4.1</p> <p>4.1.1.1</p> <p>4.1.1.2</p>	<p>Allgemeine Anforderungen (§ 3)</p> <p>Zu Absatz 1</p> <p>Die Vorschrift benennt das Schutzziel der Brandenburgischen Bauordnung in Form einer Generalklausel. Weitere Schutzziele enthalten die speziellen Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung.</p> <p>Zum Begriff „Instandhalten“ siehe Nummer 55.13 VVBbgBO.</p> <p>Zu Absatz 4</p> <p>Satz 2 beinhaltet einen von § 60 unabhängigen eigenen Abweichungstatbestand. Der Nachweis, dass eine andere technische Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen erfüllt, obliegt dem Bauherrn und ist Bestandteil der Prüfung der bautechnischen Nachweise durch einen Prüfingenieur.</p> <p>Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Teilung der Grundstücke (§ 4)</p> <p>Zu Absatz 1</p> <p>Für Grundstücke im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung 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.</p> <p>Ein Grundstück ist auch nicht geeignet, soweit Baubeschränkungen auf Grund fachgesetzlicher Regelungen (zum Beispiel Fluglärmschutzgesetz, Luftverkehrsgesetz, Wassergesetz, Naturschutzgesetz) bestehen.</p>
--	--	--	---	--

Auf die Übergangsvorschrift des § 83 Absatz 3 wird verwiesen.



<p>4.1.1.3 Liegt das Grundstück in einer Kampfmittelverdachtsfläche, so ist Nummer 11.3 VVBbgBO zu beachten.</p>	<p>5</p>	<p>Zugänge und Zufahrten der Grundstücke (§ 5)</p>	<p>6.9.1.2 Wirkungen wie von Gebäuden können zum Beispiel ausgehen von</p>
<p>4.1.2.1 Die „angemessene Breite“ richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Eine Zufahrt muss straßenrechtlich zulässig sein. Es ist auf Art und Umfang des Verkehrs abzustellen.</p>	<p>5.1</p>	<p>Zu den Absätzen 1 bis 5</p>	<p>- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind, wie Mauern, großflächigen Werbeanlagen, Behältern, Masten etc.,</p> <p>- Terrassen, die höher als 1 m sind,</p> <p>- Hundezwiegern und Volieren.</p>
<p>4.1.2.2 Führt eine Zufahrt für ein Baugrundstück über andere Grundstücke, so ist deren Benutzbarkeit gemäß § 65 rechtlich zu sichern.</p>	<p>6</p>	<p>Abstandsflächen (§ 6)</p>	<p>6.9.1.3 Keine Wirkungen wie von Gebäuden gehen in der Regel aus von offenen Pergolen, Freisitzen und Schwimmbecken.</p>
<p>4.1.3 Der Nachweis, dass die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes benutzbar sind, erfolgt durch eine Erklärung der zuständigen Behörde oder durch eine gesicherte Erschließungsverpflichtung des Bauherrn.</p>	<p>6.2</p>	<p>Zu Absatz 2</p>	<p>6.9.1.4 Nach ständiger Rechtsprechung gehen bei Windkraftanlagen, insbesondere auch vom Rotor, Wirkungen wie von Gebäuden aus. Die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach § 6 Absatz 4 (siehe auch die grafische Darstellung in Anlage 1).</p>
<p>4.2 Zu Absatz 2</p> <p>Eine rechtliche Sicherung der Inanspruchnahme mehrerer Grundstücke nach § 65 ist bei einer kurzzeitigen Errichtung Fliegender Bauten (§ 71) und bei auf kurze Zeit befristet genehmigten Vorhaben (§ 67 Absatz 3) nicht erforderlich.</p>	<p>6.2.3.1</p>	<p>Die geringfügige Erstreckung von Abstandsflächen (Bagatellfläche) auf das Nachbargrundstück nach Satz 3 bedarf keiner Abweichungsentscheidung nach § 60. § 6 Absatz 3 Nummer 4 ist zu beachten.</p>	<p>6.10 Zu Absatz 10</p>
<p>4.3 Zu Absatz 3</p> <p>Steht die Teilung mit bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht im Einklang, kann ein rechtmäßiger Zustand hergestellt werden durch</p>	<p>6.2.4</p>	<p>Wird die Bagatellfläche des § 6 Absatz 2 Satz 3 überschritten, bedarf es einer rechtlichen Sicherung für die gesamte Abstandsfläche, die sich auf Nachbargrundstücke erstreckt. Die bloße rechtliche Sicherung der die Bagatellfläche überschreitenden Teilfläche genügt nicht.</p>	<p>6.10.1 Vor Außenwänden von Garagen oder Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe sind Abstandsflächen nicht erforderlich. Sie dürfen somit in den nach Absatz 10 zulässigen Abmessungen in beliebiger Entfernung zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Einschränkungen der Sätze 2 bis 4 betreffen nur solche Garagen oder Nebengebäude, die mit einem Abstand von weniger als 3 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Übernahmen von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück oder Abweichungsanträge sind in diesen Fällen nicht erforderlich.</p>
<p>- eine rechtliche Sicherung (§ 65) unter Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde,</p> <p>- Zulassung einer Abweichung (§ 60 oder § 61 BbgBO),</p> <p>- Zulassung einer Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) oder Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB).</p>	<p>6.6</p>	<p>Zu Absatz 6</p> <p>Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind (siehe § 2 Absatz 4 Satz 2), sind keine Geschosse im Sinne des § 6 Absatz 6. Hohlräume von mindestens 1 m Breite und mindestens 2 m Höhe gelten als Geschoss.</p>	<p>6.10.2 Die Privilegierung des Absatzes 10 bezieht sich auf die Grenzen des Baugrundstücks, unabhängig davon, wie viele Nachbargrundstücke jenseits der Grenzen des Baugrundstücks liegen. Die Höchstgren-</p>
	<p>6.9</p>	<p>Zu Absatz 9</p>	
	<p>6.9.1.1</p>	<p>Von diesen Anlagen und Einrichtungen gehen in der Regel dann Wirkungen wie von Gebäuden aus, wenn sie sich in Bezug auf Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung auf das Nachbargrundstück auswirken können oder nicht mit § 3 Absatz 1 im Einklang stehen.</p>	



ze von 15 m bezieht sich auf sämtliche Grenzen des Baugrundstücks. Zusammenzurechnen sind alle Garagen und Nebengebäude, deren Außenwände den 3-m-Abstand zur Grenze unterschreiten.

6.10.3 Zulässig bleibt das Anbauen der Garage und des Nebengebäudes an das Hauptgebäude, wenn die Garage und das Nebengebäude ein eigenes Dach haben.

6.12 Zu Absatz 12

Die sich aus dem Bestand ergebenden Abstandsflächen sind nach § 6 Absatz 4 zu ermitteln. Privilegierungen bleiben außer Betracht. Im Fall der Aufstockung ist das Gebot der Rücksichtnahme entsprechend § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert zu prüfen. Bei Gebäuden, die offensichtlich vor mehreren Jahrzehnten errichtet wurden, kann von einer rechtmäßigen Errichtung ausgegangen werden, auch wenn Genehmigungen nicht vorgelegt werden können, insbesondere, wenn Gebäude im Liegenschaftskataster oder in der Flurkarte eingetragen sind. Für die Ermittlung der Abstandsflächen kommt es auf Veränderungen im Innern des Gebäudes nicht an.

9 Werbeanlagen (§ 9)

9.2 Zu Absatz 2

9.2.1.1 Die Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zur Aufstellung nichtamtlicher Hinweiszeichen an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen im Land Brandenburg (Hinweis-Z.Ri) ist zu beachten.

9.2.1.2 Anlagen, die von öffentlich zugänglichen Flächen nicht eingesehen werden können, haben diese verunstaltende oder

gefährdende Wirkung nicht. Werbeanlagen im Sinne des § 9 sind nur Außenwerbeanlagen. Werbeanlagen, die ihre Wirkung nur im Innern eines Gebäudes entfalten (zum Beispiel Ladenstraße in einem Einkaufszentrum), fallen nicht unter § 9.

9.2.3.1 Öffentlich-rechtliche Vorschriften zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen sind zu beachten. Dazu zählt insbesondere die Leitlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie), die entsprechend heranzuziehen ist.

10 Baustelle (§ 10)

10.2 Zu Absatz 2

Eine Abgrenzung durch einen Bauzaun ist erforderlich, wenn die Baustelle von öffentlichen Flächen zugänglich ist.

11 Standsicherheit, Schutz gegen schädliche Einflüsse (§ 11)

11.3 Zu Absatz 3

11.3.1.1 Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für den von diesen Maßnahmen betroffenen Bereich nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen. Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine als gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde. Die Form der Bescheinigung liegt grundsätzlich im Ermessen der für Kampfmittelfreiheit im Land

zuständigen Stelle. Die für die Kampfmittelfreiheit zuständige Stelle kann in diesem Zusammenhang auch auf das gesamte Grundstück abstellen.

11.3.1.2 Im Baugenehmigungsverfahren oder Bauanzeigeverfahren behält sich die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe gemäß § 68 Absatz 1 Satz 2 BbgBO vor.

11.3.1.3 Kann der Nachweis der Kampfmittelfreiheit nicht nach Nummer 11.3.1.1 VVBbgBO erbracht werden, weil die notwendigen Untersuchungen im Erdreich erst während der Baumaßnahme durchgeführt werden können, so erteilt die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe unter der Auflage, dass die Durchführung der Baumaßnahme so lange durch Untersuchungen einer zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im Land zuständigen Stelle zu begleiten ist, bis der Nachweis der Kampfmittelfreiheit für die betreffende Fläche des Baugrundstücks erbracht und der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wurde.

12 Brandschutz (§ 12)

12.3 Zu Absatz 3

Die Blitzschutzanlage muss den technischen Anforderungen der DIN EN 62305 (VDE 0185-305): 2006 entsprechen. Die Prüfung dieser erfolgt zur Fertigstellung durch einen Sachkundigen.

13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz (§ 13)

13.1 Zu Absatz 1

Die Anforderungen an den Wärmeschutz ergeben sich insbesondere aus der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende



	Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) und aus der DIN 4108.		Verwendbarkeitsnachweis und ohne Übereinstimmungsnachweis verwendet werden.		einer Überwachung bedürfen, ist zu beachten.
13.3	Zu Absatz 3	14.3	Zu Absatz 3	17	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (§ 17)
	Zur Beurteilung ist insbesondere die Leitlinie zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Erschütterungs-Leitlinie) entsprechend heranzuziehen.		Weichen Bauprodukte von den mit der Bauregelliste A bekannt gemachten technischen Regeln ab oder gibt es dafür keine allgemein anerkannten Regeln der Technik, so handelt es sich um „nicht geregelte Bauprodukte“. Diese dürfen nur verwendet werden, wenn ihre Verwendung nach Absatz 3 zugelassen ist. Nicht geregelte Bauprodukte von untergeordneter Bedeutung, die in der Liste C bekannt gemacht sind, dürfen ohne Verwendungsnachweis und ohne Übereinstimmungsnachweis verwendet werden.	17.1	Zu Absatz 1
14	Bauprodukte (§ 14)				Die Zuständigkeit der obersten Bauaufsichtsbehörde für die Zustimmung im Einzelfall nach § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 wurde gemäß § 1 Nummer 1 der Verordnung über die Übertragung bauaufsichtlicher Zuständigkeiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauzuständigkeitsverordnung – BbgBauZV) auf das im Landesamt für Bauen und Verkehr (Außenstelle Cottbus) eingerichtete Bautechnische Prüfamt übertragen.
14.1	Zu Absatz 1	14.4	Zu Absatz 4	19	Übereinstimmungsnachweis (§ 19)
	Für Bauprodukte gilt die Begriffsbestimmung in § 2 Absatz 9. Die Bestimmungen für Bauprodukte richten sich an Hersteller, sind jedoch auch bei den bautechnischen Nachweisen, der Bauausführung, der Bauüberwachung und der Überprüfung der Bauausführung zu beachten. Auf § 77 und § 79 Absatz 1 Nummer 6 und 7 wird hingewiesen. Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn die Bestätigung der Übereinstimmung beziehungsweise Bescheinigung der Konformität erfolgt ist und die Bauprodukte das Ü- beziehungsweise CE-Zeichen (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 und 2) tragen.		Die Verordnung zur Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten durch Nachweise nach der Brandenburgischen Bauordnung (Brandenburgische Wasserbauprüfverordnung – BbgWBauPV), die für eine Reihe von Abwasserbehandlungsanlagen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Geltung des § 14 ff. anordnet, ist zu beachten.		Für die Führung des Übereinstimmungsnachweises und die Kennzeichnung mit dem Übereinstimmungszeichen ist die Brandenburgische Übereinstimmungszeichenverordnung (BbgÜZV) zu beachten.
	Die Vorschrift unterscheidet zwischen	14.5	Zu Absatz 5	23	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Bauteilen (§ 23)
	– geregelten Bauprodukten, – nicht geregelten Bauprodukten, – sonstigen Bauprodukten.		Die Anforderungen der Brandenburgischen Hersteller- und Anwenderverordnung (BbgHAV) sind zu beachten.	23.1	Zu Absatz 1
	„Sonstige Bauprodukte“ sind Bauprodukte, für die es zwar allgemein anerkannte Regeln der Technik gibt, diese jedoch nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. Sonstige Bauprodukte dürfen ohne	14.6	Zu Absatz 6		§ 23 gibt die nach Landesrecht zu beachtenden Klassen vor. Der Nachweis der Einhaltung der Klassen erfolgt nach der Normenreihe DIN 4102 oder der Normenreihe DIN EN 13501. Nähere Erläuterungen sind der Liste der Technischen Baubestimmungen und der Bauregelliste A zu entnehmen.
			Die Brandenburgische Verordnung über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und Bauarten (BbgÜTV), nach der bestimmte Arbeiten		



25	Raumabschließende Bauteile (§ 25)	29	Erster und zweiter Rettungsweg (§ 29)		
25.1	Zu Absatz 1	29.1	Zu Absatz 1		
	Unter dem Begriff „raumabschließendes Bauteil“ versteht die Brandenburgische Bauordnung nur die Bauteile, die das brandschutztechnische Schutzziel des Absatzes 1 erfüllen müssen. „Raumabschließend“ ist abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch eine brandschutzrechtliche Funktionsbezeichnung, die durch § 25 Absatz 3 bis 5 konkretisiert wird.	29.1.4	Für Sicherheitstreppenräume nach Satz 4 sind die Bestimmungen der Brandenburgischen Hochhausrichtlinie entsprechend anzuwenden (siehe dazu auch die grafische Darstellung in der Anlage 2).		hälften und Reihenhäuser fallen unter die Regelung des Satzes 3. Es bestehen keine Bedenken, die Treppen zum Hohlraum im Dach und zum Keller in diese Erleichterung mit einzubeziehen. Für andere Wohngebäude geringer Höhe (zum Beispiel mit Aufenthaltsraum in der dritten Ebene) kommen Abweichungen in Betracht. Bei massiven Holztrep- pen bestehen ebenfalls keine Bedenken.
		29.3	Zu Absatz 3		
		29.3.2	Ob die örtliche Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt, stellt die Brand- schutzdienststelle fest.	30.6	Zu Absatz 6
25.2	Zu Absatz 2	29.3.3	Für die Feststellung, ob ein Ge- bäude oder eine Nutzungsein- heit für eine größere Zahl von Personen bestimmt ist, ist im- mer eine Prüfung im Einzelfall erforderlich, ob die Rettung der Personen in angemessener Zeit möglich ist. Auf das Gebäude ist abzustellen, wenn dieses nur eine Nutzungseinheit hat. Im Übrigen ist jede Nutzungsein- heit gesondert zu betrachten.	31	Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 31)
	Räume mit erhöhter Brandge- fahr sind Räume, in denen auf Grund ihrer Nutzung ein be- trächtliches Risiko der Entste- hung und Ausbreitung eines Brandes besteht (zum Beispiel Lagerräume für Chemikalien, Farben, brennbare Flüssigkei- ten). Das bloße Aufstellen von Kopiergeräten und Ähnlichem begründet diese Eigenschaft nicht.	29.6	Zu Absatz 6	31.4	Zu Absatz 4
		29.6.3	Satz 3 gilt auch für Woh- nungseingangstüren. Bei bar- rierefreien Wohnungen sind nach den entsprechenden tech- nischen Baubestimmungen 0,90 m erforderlich.		Treppenräume, die an der Au- ßenwand liegen, nicht aber die nach Absatz 10 Satz 1 erfor- derlichen Fenster haben, gel- ten als innen liegende Trep- penräume.
26	Brandwände (§ 26)	30	Treppen (§ 30)		
26.2	Zu Absatz 2	30.1	Zu Absatz 1		
26.2.2	Bei Garagen ist § 10 der Bran- denburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) zu beachten.		Gemäß Anlage 7.1/1 der Liste der Technischen Baubestim- mungen (LTB) ist die DIN 18065 nicht anzuwenden in Gebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen und in Wohnungen.	33	Umwehungen und Abde- ckungen (§ 33)
26.7	Zu Absatz 7	30.5	Zu Absatz 5	33.1	Zu Absatz 1
26.7.1	Werden in äußeren Brandwän- den Öffnungen im Wege der Abweichung nach § 60 zugelas- sen, so sind die Sätze 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Al- ternativ kommt § 26 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 in Betracht.		Einfamilienhäuser, Doppelhaus-		In öffentlich zugänglichen Ge-



	bäuden, wie Hotels, Schulen oder Verwaltungsgebäuden, sowie in Gebäuden, in denen regelmäßig mit der Anwesenheit von kleinen Kindern gerechnet werden muss, wie Kindergärten oder Mehrfamilienhäusern, ist die Umwehrung so auszuführen, dass eine Leiterwirkung nicht möglich ist.	36	Feuerungsanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung und Brennstoffversorgungsanlagen (§ 36)		Kleinkläranlagen, die Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, eine einwandfreie weitere Beseitigung der Abwässer innerhalb oder außerhalb des Grundstücks dauernd gesichert ist, wird im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der unteren Wasserbehörde geprüft.
		36.1	Zu den Absätzen 1 bis 6		
			Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Brandenburgischen Feuerungsverordnung (BbgFeuV), der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV), dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV).	38.2	Zu Absatz 2
34	Aufzüge (§ 34)			38.2.1	Der Nachweis erfolgt in der Regel durch die Erklärung der Gemeinde im Formblatt „Stellungnahme der Gemeinde“.
34.1	Zu Absatz 1				
	Die auf Grund der Ermächtigung des § 80 Absatz 6 erlassene Verordnung über die Anwendung von Verordnungen nach § 14 des Geräte- und Produktsicherheitsgesetzes auf bauliche Anlagen im Land Brandenburg (BbgBauGPSGV) bestimmt, dass die Betriebssicherheitsverordnung auch für die Anlagen anzuwenden ist, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und durch die keine Beschäftigten gefährdet werden können.	37	Wasserversorgungsanlagen (§ 37)	43	Stellplätze und Garagen, Stellplatzablösevertrag (§ 43)
		37.2	Zu Absatz 2	43.1	Zu Absatz 1
			Der Nachweis zur ausreichenden Bereitstellung von Löschwasser erfolgt durch die Erklärung der Gemeinde unter Nummer 10 im Formblatt „Stellungnahme der Gemeinde“. Die Wassermenge zur Brandbekämpfung ist nicht ausreichend, wenn das Vorhaben nach seiner Größe und Bedeutung den Rahmen der durch die Gemeinde sicherzustellen angemessenen Löschwasserversorgung nach § 3 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) übersteigt.		Hat die Gemeinde keine örtliche Bauvorschrift über notwendige Stellplätze erlassen, darf die Bauaufsichtsbehörde diese nicht fordern. Bei Abweichungen von gemeindlichen Stellplatzsatzungen ist § 60 Absatz 2 zu beachten.
35	Leitungen, Schächte und Kanäle für technische Gebäudeausrüstungen (§ 35)			44	Sonderbauten (§ 44)
35.1	Zu Absatz 1			44.1	Zu Absatz 1
	Als Technische Baubestimmungen sind anzuwenden die			44.1.1	Für die Einstufung eines Vorhabens als Sonderbau ist entscheidend, ob durch die besondere Art oder Nutzung von baulichen Anlagen und Räumen ihre Benutzer oder die Allgemeinheit in anderer Weise als bei normalen Wohngebäuden gefährdet oder in unzumutbarer Weise belästigt werden können. Fehlt es an einer solchen Gefährdung oder einer unzumutbaren Belästigung, so handelt es sich auch dann nicht um einen Sonderbau im Sinne der Vorschrift, wenn das Vorhaben vom Typus eines normalen Wohngebäudes abweicht.
	– Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen in Gebäuden (LüAR),	38	Kleinkläranlagen, Gruben und Sickeranlagen (§ 38)	44.1.2	Erleichterungen nach dieser
	– Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen in Gebäuden (LAR),	38.1	Zu Absatz 1		
	– Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen,		Ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung oder Erschließung eines Vorhabens erforderlich, so wird diese mit der Baugenehmigung erteilt (Konzentrationswirkung). Betriebsbedingte Gewässernutzungen werden von der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung nicht erfasst. Ob bei		
	– Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Systemböden (SysBöR).				



Vorschrift sind keine Abweichungen im Sinne des § 60 Absatz 1. Sie sind in der Baugenehmigung zu benennen und zu begründen, soweit sie nicht in den Bauvorlagen dargestellt sind.

44.2 Zu Absatz 2

Der nicht abschließende Katalog nennt Vorhaben, bei denen es sich in der Regel um Sonderbauten handelt. Die Bauaufsichtsbehörde muss im Einzelfall entscheiden, ob von dem Vorhaben Gefährdungen oder Belästigungen ausgehen, die es rechtfertigen, besondere Anforderungen an das Vorhaben zu stellen. Bei der Entscheidung, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handelt, können folgende, im Katalog der Musterbauordnung enthaltene Konkretisierungen herangezogen werden:

1. Hochhäuser,
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt

- mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
- b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1 000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,

8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

44.2.1 Eine Wohngemeinschaft in einer bauaufsichtlich genehmigten Wohnung, in der die Bewohner persönlich und selbstbestimmt über ihr Zusammenleben entscheiden, stellt keine Nutzungsänderung in einen Sonderbau dar, auch wenn ein ambulanter Pflegedienst die pflegebedürftigen Menschen pflegt oder betreut. Die Wohnung sollte barrierefrei sein und mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein.

44.3 Zu Absatz 3

44.3.1.1 Für die Beurteilung der Sonderbauten ist regelmäßig ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Das Brandschutzkonzept soll den Empfehlungen der vfdb-Richtlinie 01-01 : 2008-04 entsprechen.

44.3.1.2 Soweit sich das Erfordernis der sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungen nicht bereits aus einer Sonderbauverordnung ergibt, aber im Einzelfall gefordert wird, ist auch die wiederkehrende Prüfung der sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstung in der Baugenehmigung anzuordnen.

45 Barrierefreies Bauen (§ 45)

45.1 Zu Absatz 1

Der Begriff „barrierefrei“ schließt die rollstuhlgerechte Bauausführung mit ein. Für die bauliche Ausführung sind die unter den Nummern 7.2 und 7.3 der Liste der Technischen Baubestimmungen als Technische Baubestimmungen eingeführten Technischen Regeln zu beachten.

45.3 Zu Absatz 3

Für die Öffentlichkeit bestimmt sind Gebäude mit einer entsprechenden Widmung für die öffentliche Zugänglichkeit (zum



	<p>Beispiel Rathäuser, Gerichte, öffentliche Schulen).</p>	47	Bauherr (§ 47)	48.3	Zu Absatz 3
	<p>Allgemein zugänglich sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung von jedermann oder bestimmten Personengruppen genutzt werden (zum Beispiel Gaststätten, Geschäfte, Banken, Theater).</p>	47.1	Zu Absatz 1		<p>Mit dem Wechsel des Objektplaners geht die Verantwortung nach § 48 Absatz 1 und § 49 Absatz 1 auf den neuen Objektplaner über. Der bei Fertigstellung benannte Objektplaner gibt die Erklärung nach § 76 Absatz 1 Nummer 1 ab.</p>
45.5	<p>Nummer 45.1 VVBbgBO ist zu beachten.</p>			48.4	Zu Absatz 4
	<p>Zu Absatz 5</p> <p>§ 4 Absatz 1 Satz 2 und § 5 Absatz 1 und Absatz 4 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) sind zu beachten. Die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen müssen mindestens 3,50 m breit und 5 m lang sein. In einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 Absatz 4 kann auf die Herstellung dieser Stellplätze nicht verzichtet werden. Hat die Gemeinde keine Regelung über die Zahl der Stellplätze getroffen, entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.</p>	47.1.3.1	<p>Zu den erforderlichen Anzeigen und Nachweisen, die der Bauherr zu erbringen hat, zählen insbesondere die Anzeige des Baubeginns genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Vorhaben (siehe § 68 Absatz 2), die Fertigstellung genehmigungs- oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen (siehe § 68 Absatz 5), die Bescheinigung nach Nummer 11.3.1.1 VVBbgBO sowie bautechnische Nachweise (siehe § 66 Absatz 2 bis 5).</p>	48.4.1	<p>Diese Vorschrift bezieht sich nur auf Objektplaner, die Bauvorlagen für die genehmigungspflichtige Errichtung oder Änderung von Gebäuden erstellen. Handelt es sich nicht um Gebäude, sondern um sonstige genehmigungspflichtige Anlagen, ist die Sachkunde und Erfahrung des Objektplaners nach Absatz 1 zu beurteilen.</p>
	<p>Soweit sich die Zahl der Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen nicht aus einer Sonderbauverordnung ergibt, sind die Stellplätze im Einzelfall durch die untere Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Dabei soll der Richtwert von einem Stellplatz je 1 000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden; es muss jedoch mindestens ein Stellplatz hergestellt werden.</p>	47.1.3.2	<p>Nachweise dürfen nur insoweit gefordert werden, wie diese zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind.</p>	48.6	<p>Zu Absatz 6</p> <p>Als Fachplaner bauvorlageberechtigt sind zum Beispiel „Tragwerksplaner“ für die Erstellung der bautechnischen Nachweise, Innenarchitekten, Ingenieure der für technische Gebäudeausrüstungen einschlägigen Fachrichtungen, Elektro- und Tiefbauingenieure für ihr jeweiliges Fachgebiet, Vermessungsingenieure für Lagepläne und Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure für amtliche Lagepläne.</p>
	<p>Zu Absatz 6</p>	47.2	<p>Zu Absatz 2</p> <p>Mit der Mitteilung sind eine Bestätigung des neuen Objektplaners und ein Nachweis seiner Bauvorlageberechtigung zu erbringen.</p>		
45.6	<p>Satz 1 regelt die Beschränkung der Barrierefreiheit auf bestimmte Teile der baulichen Anlage. Daneben sind Abweichungen von den Anforderungen der Absätze 1 bis 4 nach § 60 Absatz 1 möglich.</p>	48	Objektplaner, Bauvorlageberechtigung (§ 48)	49	Bauüberwachung (§ 49)
		48.1	<p>Zu Absatz 1</p> <p>Der Nachweis der Sachkunde und Erfahrung ist durch den Nachweis der Bauvorlageberechtigung erbracht.</p>	48.7	<p>Zu Absatz 7</p> <p>Zu den technisch einfachen baulichen Anlagen gehören grundsätzlich alle genehmigungsfreien Vorhaben, die von § 55 erfasst sind.</p>
		48.2	<p>Zu Absatz 2</p> <p>Werden Planungsleistungen, die nicht Fachplanungen sind, durch Dritte erbracht, zum Beispiel bei Fertighäusern, so bleibt die Verantwortung des Objektplaners unberührt. Der Objektplaner hat sich davon zu überzeugen, dass die Ausführungsplanung mit den genehmigten Bauvorlagen übereinstimmt.</p>	49.1	<p>Zu Absatz 1</p> <p>Die Bauüberwachung ist eine öffentlich-rechtliche Pflicht, weil</p>



- die Brandenburgische Bauordnung auf die Rohbauabnahme und Schlussabnahme verzichtet. § 76 Absatz 1 Nummer 1 ist zu beachten.
- Die privatrechtlichen Aufgaben, die üblicherweise von den Bauleitern der bauausführenden Unternehmen wahrgenommen werden, sind nicht identisch mit der öffentlich-rechtlichen Überwachungspflicht des Objektplaners.
- 49.2 Zu Absatz 2
- Ist für ein Bauvorhaben ein Koordinator nach § 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen zu bestellen, so ist dieser vorrangig dafür verantwortlich, dass die Belange des Arbeitsschutzes gewahrt werden.
- 51 Bauaufsichtsbehörden, Sonderordnungsbehörden, Sonderaufsichtsbehörden (§ 51)**
- 51.1 Zu Absatz 1
- Für die unteren Bauaufsichtsbehörden als Sonderordnungsbehörden gelten die Vorschriften des Ordnungsbekanntmachungsgesetzes (OBG), soweit nicht durch Gesetz oder Verordnung, insbesondere durch die Brandenburgische Bauordnung, Abweichendes bestimmt ist (§ 11 OBG).
- 51.4 Zu Absatz 4
- 51.4.1 Bei der ausreichenden qualitativen und quantitativen personellen Besetzung der Bauaufsichtsbehörden ist zu berücksichtigen, dass deren Handeln sich in einem schwierigen und komplexen Rechtsgebiet bewegt, das durch ein hohes Gefahrenpotenzial, technisch und rechtlich schwierige Einzelfälle und durch eine umfangreiche Einbeziehung anderer Rechtsgebiete in ein komplexes Verwaltungsverfahren geprägt ist. Durch die Einbeziehung weiterer Entscheidungen in die Baugenehmigung (Konzentrationswirkung) kommt dem besondere Bedeutung zu.
- 52 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 52)**
- 52.1 Zu Absatz 1
- Der Vollzug nach Absatz 1 schließt die Entscheidung über Widersprüche gegen die von den unteren Bauaufsichtsbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte erlassenen Verwaltungsakte auch insoweit mit ein, als diese auf Grund der Konzentrationswirkung in die Entscheidung eingeschlossen sind (zum Vollzug nach Fertigstellung siehe Nummer 67.1 VVBbgBO).
- 52.2 Zu Absatz 2
- Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Gefahrenabwehr Unterlagen vom Bauherrn anfordern, um Gefahren zu ermitteln, die sie anderweitig nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermitteln könnte (siehe Nummer 74.1 VVBbgBO).
- 53 Aufgaben und Befugnisse der amtsfreien Gemeinden und Ämter als Sonderordnungsbehörden (§ 53)**
- 53.1 Zu Absatz 1
- 53.1.1.1 Für den Antrag sind die bekannt gemachten Vordrucke zu benutzen.
- 53.1.1.2 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gehören auch die Festsetzungen, die die Gemeinde nach § 34 Absatz 5 Satz 2 und § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB erlassen hat.
- 53.1.2 Die sonderbehördliche Erlaubnispflicht von Werbeanlagen setzt eine örtliche Bauvorschrift nach § 81 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 voraus.
- 54 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54)**
- 54.1.1.1 Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn der baulichen Anlage eine andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dies ist immer auch dann der Fall, wenn für die neue Zweckbestimmung andere öffentlich-rechtliche Vorschriften anzuwenden sind oder zwar die gleiche öffentlich-rechtliche Vorschrift anzuwenden ist, jedoch die Rechtsfolge eine andere sein kann.
- 54.1.1.2 Die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung. Die teilweise Beseitigung baulicher Anlagen fällt unter den Begriff der Änderung. § 3 Absatz 5, § 47 Absatz 1 Satz 2 und die Anzeigepflicht nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorV) sind zu beachten. Für die vollständige oder teilweise Beseitigung von Denkmälern gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.
- 54.1.1.3 Die Genehmigung nach den §§ 4 und 13 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG erteilt wird, schließt die Baugenehmigung mit ein. Das Gleiche gilt für die Konzentrationswirkung des Planfeststellungsbeschlusses gemäß § 75 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg).



<p>55 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 55)</p> <p>55.1 Zu Absatz 1</p> <p>55.1.1.1 Die Regelung des § 55 betrifft nur selbstständige Einzelvorhaben. Baumaßnahmen, die unselbstständige Teile eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, werden von der Genehmigungspflicht des Gesamtvorhabens mit erfasst.</p> <p>55.1.1.2 Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen sind nach § 53 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 61 Absatz 1 die amtsfreien Gemeinden oder die Ämter als Sonderordnungsbehörden.</p> <p>55.1.2 Auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben sind die materiellen Bestimmungen des Bauordnungsrechts und des öffentlichen Rechts zu beachten.</p> <p>55.2 Zu Absatz 2</p> <p>55.2.4 In die 50 m² Grundfläche sind bereits vorhandene, genehmigte oder ungenehmigte beziehungsweise genehmigungsfrei errichtete Garagen einzurechnen. Die 50 m² sind grundstücksbezogen, auf die Anzahl der auf dem Grundstück gelegenen Wohngebäude kommt es nicht an.</p> <p>55.2.8 Diese Bestimmung gilt auch für bestandsgeschützte Kleingartenanlagen. Die Genehmigungsfreiheit gilt nur für Gartenlauben, die entsprechend dem Bundeskleingartengesetz in einfacher Ausführung errichtet werden.</p> <p>55.2.10 Für Wochenendhäuser ist die spezielle Regelung der Nummer 7, für Gartenlauben die der Nummer 8 maßgebend und abschließend.</p>	<p>55.4 Zu Absatz 4</p> <p>55.4.1 Zu den Ver- oder Entsorgungsanlagen gehören auch die der privaten Telekommunikationsbetreiber, da diese auf Grund des § 2 Nummer 3 des Telekommunikationsgesetzes eine flächendeckende Grundversorgung und Daseinsvorsorge sicherstellen müssen.</p> <p>55.4.4 Wird eine Antennenanlage auf einem Gebäude errichtet, kommt es auf die Höhe des Gebäudes nicht an. Der Begriff „Antennenanlage“ umfasst neben der Antenne auch den Antennenmast sowie die zum Sende- oder Empfangsbetrieb der Anlage erforderliche Technischeinrichtung (zum Beispiel Verstärker, Schalteinrichtungen, Kabel).</p> <p>55.6 Zu Absatz 6</p> <p>55.6.2 Einfriedungen sind alle baulichen Anlagen, die verhindern sollen, dass Menschen, Tiere oder Gegenstände auf Flächen gelangen oder sie verlassen können, oder die eine Fläche gegen Immissionen oder Sicht schützen. Auf das Material der Einfriedungen kommt es nicht an. Für den Begriff der Einfriedung ist es unerheblich, ob sie an der Grenze oder im Innern eines Grundstücks steht und ob sie eine Fläche ganz oder nur teilweise umschließt. Offene Einfriedungen sind solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, zum Beispiel Maschendrahtzäune. Einfriedungen, die ein ungehindertes Durchsehen nicht zulassen, zum Beispiel Mauern, sind geschlossene Einfriedungen.</p> <p>55.6.3 Wildzäune sind Zäune, die der Verhütung von Verkehrsunfällen durch Wildwechsel dienen oder Anpflanzungen vor Wildverbiss schützen.</p>	<p>55.8 Zu Absatz 8</p> <p>55.8.1 Die Beschränkung nach Nummer 1 auf 2,5 m² Ansichtsfläche bezieht sich auf die Summe der Ansichtsflächen aller Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.</p> <p>55.8.5 Als Dauer des Wahlkampfes kann ein Zeitraum von sechs Wochen unmittelbar vor der Wahl oder Abstimmung angenommen werden. Die Werbeanlagen sind unverzüglich nach der Wahl oder der Abstimmung zu entfernen.</p> <p>55.8.10 Für die nichtamtlichen Hinweisschilder an Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen ist die Hinweis-Z.Ri anzuwenden.</p> <p>55.13 Zu Absatz 13</p> <p>Bei Instandhaltungsarbeiten wird die Bausubstanz erhalten und nicht ausgetauscht. Instandsetzungsarbeiten, die regelmäßig mit einem teilweisen oder vollständigen Austausch der Bausubstanz verbunden sind, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, es sei denn der Austausch der Bausubstanz wird von einer der speziellen Regelungen in den Absätzen 2 bis 11 erfasst.</p> <p>57 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57)</p> <p>57.4 Zu Absatz 4</p> <p>57.4.1.1 Die Monatsfrist wird nur in Gang gesetzt, wenn der Bauantrag mit den vollständigen Bauvorlagen eingereicht wird.</p> <p>57.4.1.2 Liegen die Voraussetzungen des § 57 Absatz 1 bis 3 nicht vor, wird der Bauantrag auf Antrag des Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren nach § 56 bearbeitet, sofern der</p>
--	--	--



	nicht erteilen. Die Bindung an das Einvernehmen betrifft auch die Nebenbestimmungen.		Baugrundstück angrenzt. Den Bauaufsichtsbehörden ist es unbenommen, andere als Nachbarn im Sinne des § 64 BbgBO hinzuzuziehen, wenn deren rechtliche Interessen berührt sind (zum Beispiel Vormerkungsberechtigte).		beginn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachgewiesen ist. In diesem Fall behält sich die Bauaufsichtsbehörde die Baufreigabe vor.
63.3.1.3	Nebenbestimmungen, die als Auflagen oder Bedingungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden sollen, müssen durch die am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen unter Angabe der Rechtsgrundlage begründet werden.	64.2	Zu Absatz 2	66	Bautechnische Nachweise (§ 66)
63.3.2	Ist ein erforderliches Benehmen nicht erteilt, so steht es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde nach nochmaliger Anhörung der Behörde oder Stelle eine Entscheidung zu treffen. Die Bauaufsichtsbehörde muss bei ihrer Entscheidung die materiellen fachgesetzlichen Bestimmungen beachten.		Bereits die Möglichkeit, dass durch eine Befreiung oder Abweichung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Benachrichtigung der Nachbarn zwingend erforderlich. Im Zweifel sollen die Nachbarn, die von der Befreiung oder Abweichung berührt werden können, benachrichtigt werden.	66.1	Zu Absatz 1
63.4	Zu Absatz 4		Das Beteiligungsverfahren ist grundsätzlich durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder im Falle des § 61 Absatz 1 durch die amtsfreie Gemeinde oder das Amt durchzuführen.	66.2	Zu Absatz 2
63.4.1	Bei Anforderung einer Stellungnahme ist die Fachbehörde auf die Beachtung der Frist nach Absatz 4 hinzuweisen. Landesrechtlich gilt die Monatsfrist, soweit nicht bundesrechtlich eine längere Frist geregelt ist. Ist in einem Fachgesetz die Beteiligung Dritter als zwingend, jedoch ohne Frist geregelt, hat deren Beteiligung so zu erfolgen, dass die Stellungnahme innerhalb der Frist nach Absatz 4 abgegeben wird. Regelt das Fachgesetz für die Beteiligung Dritter eine Frist, so hat die Fachbehörde die Beteiligung Dritter unverzüglich nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde einzuleiten.	64.4	Zu Absatz 4	66.7	Zu Absatz 7
64	Beteiligung der Nachbarn (§ 64)	65	Rechtliche Sicherung (§ 65)	67	Baugenehmigung (§ 67)
64.1	Zu Absatz 1	65.1	Zu Absatz 1	67.1	Zu Absatz 1
	Nachbar im Sinne dieser Vorschrift ist, wessen Grundstück mindestens mit einem Punkt (Punktnachbar) direkt an das	65.2	Zu Absatz 2		Die Konzentrationswirkung begründet eine Entscheidungskonzentration in der Baugenehmigung und eine eigene Entscheidungskompetenz der Bauaufsichtsbehörden für die Entscheidungen, die für das zu genehmigende Bauvorhaben erforderlich sind. Die Konzentrationswirkung erstreckt sich nicht nur auf die von ihr erfassten behördlichen Entschei-
			Das Recht des Nachbarn auf Akteneinsicht im Baugenehmigungsverfahren endet mit der Bestandskraft der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist bestandskräftig, wenn sie nicht mehr mit Rechtsbehelfen angefochten werden kann.		Im „Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde verlangt“ werden können alle in Absatz 1 genannten bautechnischen Nachweise, soweit dafür ein sachlicher Grund gegeben ist.
			Das Amt durchzuführen.		Auch in den Fällen, in denen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 nicht erforderlich ist, kann im Einzelfall deren Vorlage nach Absatz 2 im Rahmen der Verhältnismäßigkeit verlangt werden (zum Beispiel Schallschutzgutachten bei Zufahrten von Mittel- und Großgaragen, wenn Wohnanlieger von dem Lärm betroffen sein können).



dungen als solche, sondern erfasst auch das den Entscheidungen zugrunde liegende Verwaltungsverfahren; denn nur durch eine umfassende Vereinheitlichung lässt sich das angestrebte Ziel der Verfahrensvereinfachung erreichen. Ein Widerspruch ist immer gegen die Bauaufsichtsbehörde als die den Verwaltungsakt erlassende Behörde zu richten. Die Bauaufsichtsbehörde ist für die rechtliche Durchsetzung der Entscheidung einschließlich aller in der Baugenehmigung enthaltenen Nebenbestimmungen zuständig.

Die Überwachung der Ausführung des Vorhabens nach anderen Fachgesetzen verbleibt in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde (siehe auch Nummer 75.1.2 VVBbgBO). Stellt die Fachbehörde fest, dass die Ausführung des Vorhabens nicht ihrer in die Baugenehmigung eingeschlossenen fachlichen Entscheidung entspricht oder ihre fachlichen Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden, teilt sie dies der Bauaufsichtsbehörde mit.

Für ordnungsbehördliche Maßnahmen ist im Übrigen jede Fachbehörde nach den jeweiligen fachgesetzlichen Ermächtigungen neben der Bauaufsichtsbehörde zuständig.

67.3 Zu Absatz 3

67.3.1.1 Hinsichtlich der Befristung regelt § 67 Absatz 3 nur deren Folgen, nicht deren Voraussetzungen. Wann eine solche erteilt werden kann, richtet sich nach materiellem Recht.

67.3.1.2 Sicherheitsleistungen sind spätestens vor Baubeginn gegenüber der Gebietskörperschaft zu erbringen, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

67.3.3.1 Diese materiell-rechtliche Bestimmung gilt auch für die Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 6 BauGB, für die durch die Immissionsschutzbehörden eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird, die die Baugenehmigung mit einschließt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden weisen daher in ihrer Stellungnahme gegenüber den Immissionsschutzbehörden auf diese Rechtslage hin und teilen Dauer der Befristung und die Höhe der erforderlichen Sicherheitsleistung mit. Die Sicherheitsleistung ist auch in diesem Fall rechtliche Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

67.3.3.2 Nicht anzuwenden ist diese Regelung für:

- Vorhaben, die nach § 55 genehmigungsfrei sind,
- privilegierte Vorhaben nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 und Nummer 7 BauGB,
- sonstige Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB,
- bauliche Maßnahmen, die auf Grund von Planfeststellungsverfahren oder Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden, sowie öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen im Sinne des § 38 BauGB,
- Nutzungsänderungen von Vorhaben, deren Nutzung vor dem 20. Juli 2004 zulässigerweise aufgenommen wurde (§ 244 Absatz 7 BauGB).

67.3.3.3 Die „Soll“-Bestimmung des § 35 Absatz 5 Satz 3 BauGB bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde in Ausnahmefällen und in atypischen Situationen von dem Erfordernis einer Sicherung absehen kann. Unter Berücksichtigung der Eigenart des jeweiligen Vorhabens nach § 35 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 BauGB ist vor Erteilung der Baugenehmigung die Erforderlichkeit, die Art und die Höhe

der Sicherheitsleistung zu klären. Die Art, die Höhe und der Zeitpunkt der zu erbringenden Sicherheit werden in der Baugenehmigung durch Nebenbestimmung geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann zulassen, dass die Sicherheit erst vor dem Baubeginn zu erbringen ist. In diesem Fall ist die Baugenehmigung mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung zu erteilen, die wie folgt lauten kann:

„Diese Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der Bauaufsichtsbehörde vor dem Beginn der Bauarbeiten eine Sicherheit in Form der ... (Bankbürgschaft usw.) für die Rückbaukosten in Höhe von ... Euro erbracht wird.“

Wird von der Möglichkeit der aufschiebenden Bedingung Gebrauch gemacht, behält sich die Bauaufsichtsbehörde nach § 68 Absatz 1 Satz 2 BbgBO die Freigabe der Bauarbeiten vor.

67.3.3.4 Von der Forderung einer Sicherheit kann, soweit tatsächliche besondere Umstände vorliegen, abgesehen werden. Eine Sicherheit ist insbesondere nicht erforderlich, wenn

- die Rückbaukosten so gering sind, dass keine Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des zum Rückbau Verpflichteten bestehen (Bagatellevorfälle, zum Beispiel Gewächshäuser in Leichtbauweise, sowie Vorhaben, bei denen die voraussichtlichen Rückbaukosten 10 000 Euro nicht übersteigen),
- ein Vorhaben im Verhältnis zu bestehenden baulichen Anlagen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB deutlich untergeordnet ist und in einem engen räumlichen Zu-



sammenhang zu dem bestehenden Betrieb errichtet wird (zum Beispiel eine Kompostierungsanlage, eine Biomasseanlage bis 0,5 MW oder ein Gewächshaus auf der Hofstelle) oder der zum Rückbau Verpflichtete ein der Aufsicht des Landes Brandenburg unterstehender öffentlicher Bauherr ist.

67.3.3.5 Die vorstehenden Vollzugshinweise sind auch im Fall einer genehmigungspflichtigen baulichen Änderung anzuwenden. Bei Windenergieanlagen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Änderungen der Anlage, zum Beispiel der Austausch der Turbine gegen eine leistungsfähigere, bauaufsichtlich genehmigungspflichtig sind und das Erfordernis der Sicherheitsleistung auslösen.

67.3.3.6 Die Sicherung kann durch die in § 232 BGB genannten Arten oder durch andere gleichwertige Sicherungsmittel, die zur Erfüllung des Sicherungszwecks geeignet sind, erbracht werden. In Betracht kommen insbesondere

- die unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bank- oder Konzernbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage,
- die Hinterlegung der Sicherheitsleistung in Geld,
- die Verpfändung von Gegenständen oder Rechten (zum Beispiel Grundschuld),
- ein Festgeldkonto, dessen Kündigungsfrist nicht mehr als sechs Monate beträgt und nur durch die Behörde gekündigt werden kann, oder
- der Abschluss einer Ausfall-Versicherung.

Bei der Eignung des Sicherungsmittels ist unter anderem auf die Insolvenzfähigkeit des angebotenen Sicherungsmittels, auf den unbedingten Zu-

griff durch die Bauaufsichtsbehörde und auf die Unbefristetheit des Sicherungsmittels zu achten.

67.3.3.7 Die Höhe der Sicherheitsleistung bestimmt sich nach den Kosten, die voraussichtlich für den vollständigen Rückbau der Anlage – einschließlich der Beseitigung der Bodenversiegelung – aufgewendet werden müssen. Bei nachträglicher baulicher Änderung beziehungsweise Erweiterung einer bestehenden baulichen Anlage ist für die Höhe der Sicherheitsleistung nur der geänderte beziehungsweise erweiterte Teil maßgebend.

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der Rückbaukosten 10 Prozent der Rohbaukosten anzusetzen. Bei Windenergieanlagen sind als fiktive Rohbausumme 40 Prozent der Herstellungskosten gemäß § 4 Absatz 2 Satz 3 der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO) zu berücksichtigen. Auf Grund von Besonderheiten im Einzelfall kann ausnahmsweise eine Erhöhung oder Verringerung des Prozentsatzes gerechtfertigt sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann vom Bauherrn eine entsprechende Kostenkalkulation verlangen. Legt der zum Rückbau Verpflichtete keine Kostenkalkulation vor oder ist die Berechnung der voraussichtlichen Höhe der Rückbaukosten aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde nicht nachvollziehbar, so kann diese die Höhe der Rückbaukosten schätzen und in der Baugenehmigung festsetzen.

67.3.4 Aus Satz 4 ergibt sich, dass auch im immissionsschutzrechtlichen Verfahren die Sicherheit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen ist. Die Bauaufsichtsbehörde teilt die Art des Sicherungsmittels, die Höhe der erforderlichen

Sicherheitsleistung und den Zeitpunkt, zu dem die Sicherheit zu erbringen ist, der Immissionsschutzbehörde mit.

67.4 Zu Absatz 4

Die genehmigten Bauvorlagen und die Bauvorlagen, auf die sich die Bindungswirkung des Vorbescheids erstreckt, sind mit dem Stempelaufdruck in grüner Farbe zu versehen.

Beispiel:

- gehört o zur Baugenehmigung
- o zum Vorbescheid

Az:

Datum:

Unterschrift:

67.6 Zu Absatz 6

Auf § 62 Absatz 4 Satz 3 wird hingewiesen.

67.7 Zu Absatz 7

67.7.1 Neben den in Absatz 7 Benannten hat die Bauaufsichtsbehörde den Behörden und Stellen, deren Entscheidung nach § 67 Absatz 1 Satz 2 in die Baugenehmigung eingeschlossen ist, den Bescheid zur Kenntnis zu geben.

67.7.2 Der Gemeinde ist im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auch eine mit dem Stempel (Nummer 67.4 VVBggBO) versehene Ausfertigung der Bauvorlagen zu übersenden. Dieses gilt sinngemäß auch für das Bauanzeigeverfahren.

68 **Baubeginn, Baufreigabe, Einmessung, Mitteilungspflichten über den Stand der Bauarbeiten (§ 68)**

68.1 Zu Absatz 1

Bauausführung ist das Ausnutzen einer Baugenehmigung



	oder einer Bauanzeige durch Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben oder der Bauanzeige stehen. Das Ausheben der Baugrube zählt entsprechend Satz 2 bereits zu den Bauarbeiten.		ein Vorhaben oder eine in die Baugenehmigung eingeschlossene Entscheidung nur für eine bestimmte Zeit zugelassen werden soll (Befristung), zum Beispiel § 28 Absatz 3 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). § 59 Absatz 3 ist zu beachten.		§ 44 Absatz 2 Nummer 13 Sonderbauten. Auf die Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR) und die Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (VVFIBauR) wird hingewiesen.
68.2	Zu Absatz 2				
	Für die Mitteilung des Zeitpunktes des Baubeginns (Baubeginnanzeige) ist der veröffentlichte Vordruck zu verwenden. Die untere Bauaufsichtsbehörde teilt den Zeitpunkt des Baubeginns unverzüglich den betroffenen Fachbehörden sowie dem Bautechnischen Prüfer, dem Prüflingenieur oder dem bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen mit, wenn diese die bautechnischen Unterlagen geprüft haben.	70	Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens (§ 70)	71.6	Zu Absatz 6
		70.1	Zu Absatz 1		Auch bei der Aufstellung Fliegender Bauten sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die planungsrechtlichen, die naturschutzrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften, zu beachten. Der Zeitraum zwischen der Anzeige und dem Beginn der Aufstellung soll mindestens drei Tage betragen.
		70.2	Zu Absatz 2		
68.3	Zu Absatz 3		Bei der Anhörung ist der Gemeinde die Rechtslage darzustellen und zu begründen, warum das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden soll. Auf die Monatsfrist ist hinzuweisen.	72	Zustimmung zu Vorhaben öffentlicher Bauherren (§ 72)
	Werden Abweichungen festgestellt, so sind diese in einer Einmessungsskizze rot zu kennzeichnen.			72.5	Zu Absatz 5
68.4	Zu Absatz 4	70.3	Zu Absatz 3		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. Das gilt zum Beispiel auch für Sporthallen und Casinos in diesen Bereichen.
	Um der Pflicht zu genügen, reicht die Vorlage einer vollständigen Kopie der Unterlagen.		Genehmigung im Sinne dieser Vorschrift ist jede Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens (zum Beispiel Vorbescheid, immissionsschutzrechtliche Genehmigung).		
68.5	Zu Absatz 5	70.5	Zu Absatz 5		Nicht unmittelbar der Landesverteidigung dienen insbesondere bauliche Anlagen außerhalb solcher Bereiche wie:
	Für die Mitteilung des Zeitpunktes der abschließenden Fertigstellung ist der veröffentlichte Vordruck zu verwenden.		Wird das Einvernehmen der Gemeinde im Widerspruchsverfahren ersetzt, kann die Gemeinde sofort Klage erheben. Ein erneutes Widerspruchsverfahren findet nicht statt.		– Verwaltungsgebäude, – Wohngebäude, – Schulen und Hochschulen aller Art, – Sport- und Freizeiteinrichtungen, – Einrichtungen für die Seelsorge und Sozialbetreuung, – Stellplatzanlagen.
69	Geltungsdauer der Genehmigung (§ 69)	71	Genehmigung Fliegender Bauten (§ 71)		
	§ 69 regelt die Frist, binnen derer von der Baugenehmigung einschließlich der eingeschlossenen Entscheidungen Gebrauch gemacht werden darf. Von der Geltungsdauer zu unterscheiden ist der Fall, dass	71.1	Zu Absatz 1		
		71.1.1.1	Fliegende Bauten sind nach		



genau angeben. Mit der Anzeige der Satzung ist der Sonderaufsichtsbehörde die erläuternde Dokumentation zur Satzung vorzulegen.

82 Datenschutz (§ 82)

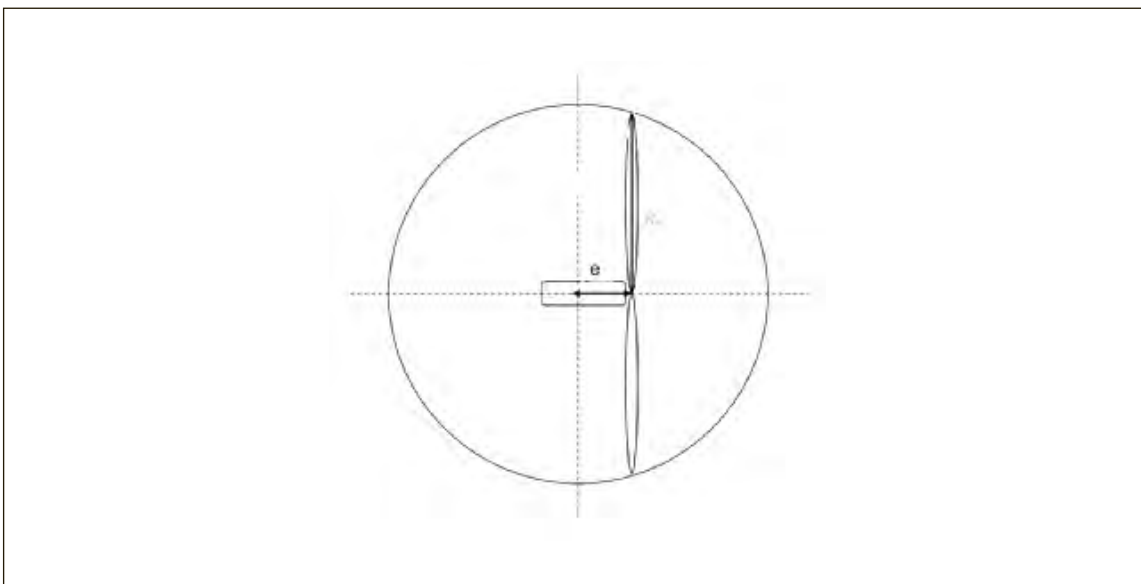
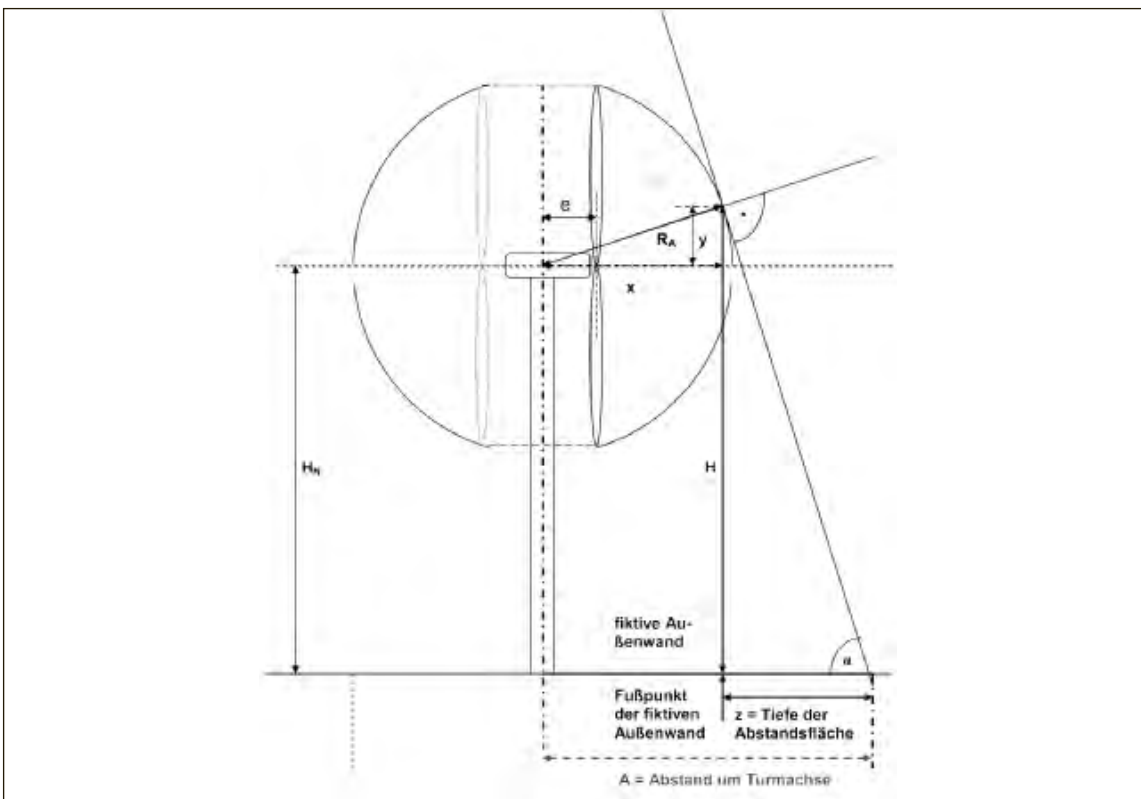
Personenbezogene Daten sind

gemäß § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbarer natürlichen Person (Betroffener). Auf die im veröffentlichten Vordruck abgedruckten Hinweise zum Datenschutz wird verwiesen.

84 Inkrafttreten, Außerkrafttreten (§ 84)

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift vom 1. September 2003 (ABl. S. 926) außer Kraft.

Anlage 1





- R_A = Radius der fiktiven Kugel (= Radius der Projektion der Windkraftanlage)
- R_R = Radius des Rotorkreises
- e = Exzentrizität des Rotors
- H_N = Höhe der Nabe
- x = horizontaler Abstand der fiktiven Außenwand von der Turmachse
- y = vertikaler Abstand zwischen Nabenhöhe und Berührungspunkt der Tangente
- A = Abstand der Abstandsflächentiefe um Turmachse

Berechnungsformeln:

$$R_A = \sqrt{R^2 + e^2}$$

cot α	0,5 (Bei Windkraftanlagen nicht relevant; gilt jedoch z. B. für kreisförmig gerundete Tonnendächer)	0,4	0,25
tan α	2	2,5	4
α	63,43°	68,20°	75,96°
y	$0,44729 \cdot R_A$	$0,37137 \cdot R_A$	$0,24260 \cdot R_A$
x	$0,89439 \cdot R_A$	$0,92849 \cdot R_A$	$0,97013 \cdot R_A$
z	$0,5 \cdot H_N + 0,22365 \cdot R_A$	$0,4 \cdot H_N + 0,14855 \cdot R_A$	$0,25 \cdot H_N + 0,06065 \cdot R_A$
A	$0,5 \cdot H_N + 1,11804 \cdot R_A$	$0,4 \cdot H_N + 1,07704 \cdot R_A$	$0,25 \cdot H_N + 1,03078 \cdot R_A$
A	$0,5 \cdot H_N + 0,5 \cdot \sqrt{5} \cdot R_A$	$0,4 \cdot H_N + 0,2 \cdot \sqrt{29} \cdot R_A$	$0,25 \cdot H_N + 0,25 \cdot \sqrt{17} \cdot R_A$

$$H = H_N + y$$

$$H/z = \cot \alpha$$

$$y = R_A \cdot \cos \alpha$$

$$x = R_A \cdot \sin \alpha$$

$$z = (H_N + y) \cdot \cot \alpha$$

$$z = H_N \cdot \cot \alpha + y \cdot \cot \alpha$$

$$z = H_N \cdot \cot \alpha + R_A \cdot \cos \alpha \cdot \cot \alpha$$

$$A = x + z$$

$$A = R_A \cdot \sin \alpha + H_N \cdot \cot \alpha + y \cdot \cot \alpha$$



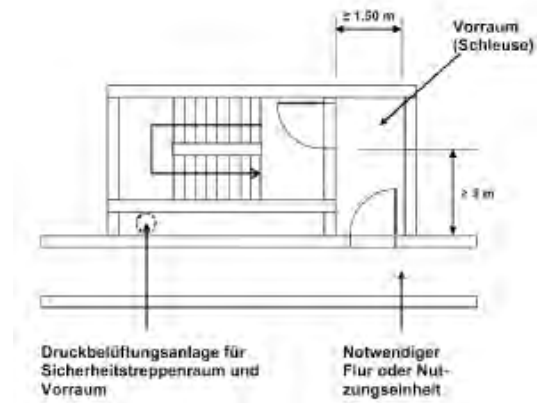
$$A = R_A \cdot \sin \alpha + H_N \cdot \cot \alpha + R_A \cdot \cos \alpha \cdot \cot \alpha$$

$$A = H_N \cdot \cot \alpha + R_A \cdot \sin \alpha + R_A \cdot \cos \alpha \cdot \cot \alpha$$

$$A = H_N \cdot \cot \alpha + R_A \cdot (\sin \alpha + \cos \alpha \cdot \cot \alpha)$$

Anlage 2

Sicherheitstreppenraum mit Druckluftbelüftung



MIRAKTUELL 3·2009

Hinweis:

Diese Zeitschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Impressum:

Herausgeber/Bearbeitung:
Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam
Internetadresse:
<http://www.mir.brandenburg.de>

ISSN 1439-4715

Redaktion: Andrea Hass

V.i.S.d.P.: Hans-Martin Klütz
email:
hans-martin.kluetz@mir.brandenburg.de

Autorenverzeichnis:

Förster, Jan-Dirk, MIR, Ref. 24, Oberste
Bauaufsicht
Köllner, Kati, MIR, Ref. 24, Oberste
Bauaufsicht
RA Dr. Otto, Christian, Kanzlei Thur Fülling
Otto Winkler, Potsdam

Gesamtherstellung:
Brandenburgische Universitätsdruckerei und
Verlagsgesellschaft Potsdam mbH
Karl-Liebknecht-Str. 24/25, 14476 Potsdam (Golm)

Layout:
schütz & co. Werbeagentur GmbH, Berlin

Das Magazin wurde auf 100%-Recyclingpapier
gedruckt.