■ Wirtschaftsprüfer ■ Steuerberater ■ Rechtsanwälte

MTG

Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

Kommunalberatung

Mandanteninformation

Kommunalberatung K1/2021

Regensburg Kelheim Straubing Ingolstadt Nürnberg Riedenburg

Mandanteninformation Kommunalberatung K1/2021

Newsletter zum Inkrafttreten der neuen Bayerischen Bauordnung zum 1. Februar 2021

Inhalt

Neue Bayerische Bauordnung zum 1. Februar 2021

1. Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO)
2. Spielplätze (Art. 7 BayBO)
3. Baustoff Holz (Art 24 Abs.2, 26 Abs.5 BayBO)
4. Rettungswege (Art. 31 BayBO)
5. Aufzugspflicht (Art. 37 Abs.4 Satz 5 BayBO)
6. Bestandschutz für Aufenthaltsräume (Art. 46 Abs.5 BayBO)
7. Verfahrensfreiheit (Art. 57 BayBO)
8. Dachgeschossausbau (Art. 57 Abs.1 Nr.11 c BayBO)
9. Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs.2 BayBO)
10. Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)
11. Typengenehmigung (Art. 73a BayBO)
12. Satzungsrecht (Art. 81 BayBO)

Neue Bayerische Bauordnung zum 1. Februar 2021

Zum 1. Februar 2021 sind maßgebliche Änderungen der Bayerischen Bauordnung in Kraft getreten. In unserem Newsletter möchten wir in einer kurzen Zusammenfassung auf die wesentlichen Änderungen hinweisen, welche zum Teil auch für die Kommunen einen Handlungsbedarf auslösen (siehe Neuregelung des Abstandsflächenrechts).

Im Einzelnen wurden vor allem folgende Themenbereiche neu geregelt:

1. Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO)

Eine wichtige Änderung hat das Abstandsflächenrecht erfahren. Bei diesem wurde im Wesentlichen das abstandsflächenrechtliche Modell der Musterbauordnung übernommen und die einzuhaltenden Abstandsflächen wurden deutlich reduziert.

Die neue Mindestabstandsflächentiefe beträgt nunmehr 0,4 H statt bisher 1,0 H. Es verbleibt aber bei einem Mindestabstand von 3 m.

Bei der Berechnung der Wandhöhe werden Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 70° zu 1/3 hinzugerechnet und ab einer Neigung von ab 70° vollumfänglich hinzugerechnet. Eine Berechnung der Abstandsfläche auf einer Giebelseite ist so zu berechnen, dass diese Abstandsfläche nicht zwingend rechteckig ist, sondern den Aufriss des Giebels widerspiegelt. Also die Form der Giebelwand bestimmt die Abstandsfläche.

Das 16-m-Privileg, welches in der Handhabung komplex und streitanfällig war, ist entfallen. Ebenso als Folge der Verkürzung der Abstandsflächen die Experimentierklausel gem. Art. 6 Abs. 7.

Um energetische Maßnahmen zu fördern sind nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung im Hinblick auf die Abstandsflächen unbeachtlich, wenn die Stärke der Wärmedämmung nicht mehr als 30 cm aufweist und ein Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten ist.

Es gelten daher künftig folgende Abstandsflächentiefen:

0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Eine Regelung für Kerngebiete und urbane Gebiete entfällt.

Das Abstandsflächenrecht wurde damit weitestgehend „kommunalisiert“. Die Gemeinden haben die Möglichkeit von der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächentiefen durch Bebauungsplan oder Satzung abzuweichen, wenn sie eine bauliche Verdichtung vermeiden möchten. Ggf. ist an den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu denken, um eine ungünstige Entwicklung zu verhindern, weil entsprechende satzungsmäßige Regelungen bislang fehlen.

2. Spielplätze (Art. 7 BayBO)

Eine Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen besteht bei Errichtung von Gebäuden mit vier Wohnungen. Dem Bauherrn wird gestattet, dass er die Spielplätze ähnlich den Stellplätzen ablöst. Solche Ablösebeträge sind für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden. (Art. 7 Bay-BO)

3. Baustoff Holz (Art 24 Abs.2, 26 Abs.5 BayBO)

Die bisherige Begrenzung für die Verwendung von Holz in den Gebäudeklassen 4 und 5 entfällt. Gem. Art. 24 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 5 der BayBO können feuerbeständige oder hoch feuerhemmende Bauteile auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn sie der Holzbaurichtlinie entsprechen.

4. Rettungswege (Art. 31 BayBO)

Künftig genügt ein Rettungsweg bei Geschossen ohne Aufenthaltsräume und bei zu ebener Erde liegenden Geschossen bis 400 qm, wenn der erste Rettungsweg aus der Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie führt. (Art. 31 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

5. Aufzugspflicht (Art. 37 Abs.4 Satz 5 BayBO)

Die Aufzugspflicht entfällt bei Aufstockungen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erfüllt werden können. (Art. 37 Abs. 4 Satz 5 BayBO)

6. Bestandschutz für Aufenthaltsräume (Art. 46 Abs.5 BayBO)

In dem neuen Art. 46 Abs. 5 BayBO wird geregelt, dass für den Fall, dass ein Aufenthaltsraum in einen Wohnraum umgewandelt wird, die Vorschriften über Abstandsflächen (Art. 6), tragende Wände und Stützen (Art. 25), Außenwände (Art. 26), Brandwände (Art. 28), Decken (Art. 29) und Dächer (Art. 30) nicht gelten.

7. Verfahrensfreiheit (Art. 57 BayBO)

Hier gilt insbesondere zu erwähnen, dass nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 b) die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m künftig verfahrensfrei sind.

8. Dachgeschossausbau (Art. 57 Abs.1 Nr.11 c BayBO)

Der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken im Innenbereich nach § 34 BauGB ist künftig genehmigungsfrei; unabhängig von den Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 c) BayBO.

9. Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs.2 BayBO)

Neben der Änderung des Abstandsflächenrechts ist die Einführung einer Genehmigungsfiktion sicherlich einer der Kernpunkte der Neuregelung.

Die Einführung einer Genehmigungsfiktion wurde seit längerem, spätestens seit dem Wohnungsgipfel im September 2019, gefordert. Bereits in 10 Bundesländern gibt es diese Fiktion in unterschiedlicher Ausgestaltung. Auch eine rechtliche Grundlage war mit Art. 42 a BayVwVfG bereits gegeben.

Die Genehmigungsfiktion gilt künftig im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO. Eine weitere Voraussetzung ist, dass das Gebäude ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Die Fiktionsfrist beträgt drei Monate ab Eingang des vollständigen Bauantrags, und zwar nicht bei der Gemeinde, sondern bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, sprich dem Landratsamt. An der Frist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens des § 36 Abs. 2 BauGB ändert sich dadurch nichts. Wenn der Bauantrag beim Landratsamt eingegangen ist, hat dieses 14 Tage Zeit, um den Bauantrag auf Vollständigkeit zu prüfen. Nach 14 Tagen hat das Landratsamt entweder die Vollständigkeit zu bestätigen oder fehlende Unterlagen nachzufordern. Ab dieser Vollständigkeit läuft dann die Fiktionsfrist. Der Beginn dieser Frist wiederum wird angenommen, wenn nicht innerhalb von drei Wochen ab Eingang keine Vervollständigung der Bauantragsunterlagen verlangt wird. Diese umfangreichen Veränderungen, die der Verfahrensbeschleunigung dienen, sind neu in Art. 68 Abs. 2 BayBO geregelt.

10. Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Das Erfordernis der Nachbarunterschrift wird durch Zustimmung ersetzt.

11. Typengenehmigung (Art. 73a BayBO)

Mit dem neuen Art. 73 a BayBO wurde die lange gewünschte Typengenehmigung nunmehr auch gesetzlich umgesetzt. Demnach kann eine allgemeine bautechnische Genehmigung baulicher Anlagen, die mehrfach in derselben Ausführung errichtet werden sollen, erteilt werden. Zuständig hierfür ist die oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

12. Satzungsrecht (Art. 81 BayBO)

Nunmehr können auch mit einer Ortsgestaltungssatzung Forderungen an Gebäuden zu deren Begrünung gestellt werden. Es besteht künftig die Möglichkeit Gestaltungssatzungen zur Gartengestaltung zu erlassen, um eine Inanspruchnahme von Vorgärten für Arbeits- oder Lagerflächen zu verhindern. Ebenso war es erforderlich, dass für die Gemeinden eine Rechtsgrundlage geschaffen wird, um von Art. 6 abweichende Abstandsflächentiefen zu regeln, falls sie einer verdichteten Bebauung entgegenwirken möchten. Dies ist Art. 81 Abs. 1 Ziffer 6 geschehen.

Ausführlichere Informationen finden sie auch auf der Homepage des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Bayerische Bauordnung und Vollzugshinweise unter https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtund-technik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php.

Das Team Kommunalberatung der MTG Wirtschaftskanzlei unterstützt Sie gerne.

Sprechen Sie uns jederzeit an.

Ihre Ansprechpartner:

Klaus Bloch
angestellter Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

+49 941 208645-0
klaus.bloch@mtg-group.de

Dipl.-Betriebswirtin (FH)
Carolin Kwasny
Steuerberaterin
Partnerin

+49 941 208645-0
carolin.kwasny@mtg-group.de

Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung aus einer Hand!

Kontaktieren Sie uns!
Wir beraten Sie gerne!
kommunalberatung@mtg-group.de
www.mtg-group.de

MTG Wirtschaftskanzlei