

## Sächsische Bauordnung (SächsBO)

erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen

Vom 18. März 1999

### Inhaltsübersicht <sup>1</sup>

#### Erster Teil Allgemeine Vorschriften

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

#### Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen
- § 7 Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- § 9 Kinderspielflächen
- § 10 Einfriedung der Baugrundstücke
- § 11 (nicht belegt)

#### Dritter Teil Bauliche Anlagen

##### Erster Abschnitt Gestaltung

- § 12 Gestaltung
- § 13 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

##### Zweiter Abschnitt Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- § 14 Baustelle
- § 15 Standsicherheit
- § 16 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 17 Brandschutz
- § 18 Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz
- § 19 Verkehrssicherheit

##### Dritter Abschnitt Bauprodukte und Bauarten

- § 20 Bauprodukte
- § 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 21a Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 22 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 23 Bauarten
- § 24 Übereinstimmungsnachweis
- § 24a Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 24b Übereinstimmungszertifikat
- § 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

##### Vierter Abschnitt Wände, Decken und Dächer

- § 26 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen
- § 27 Außenwände
- § 28 Trennwände
- § 29 Brandwände
- § 30 Decken
- § 31 Dächer

##### Fünfter Abschnitt Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen

- § 32 Treppen
- § 33 Treppenräume und Ausgänge
- § 34 Notwendige Flure und Gänge
- § 35 Aufzüge
- § 36 Fenster, Türen, Kellerlichtschächte

§ 37 Umwehrungen und Abdeckungen

**Sechster Abschnitt  
Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen**

- § 38 Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte, Installationskanäle
- § 39 Feuerungsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen und Brennstofflagerung
- § 40 Wasserversorgungsanlagen
- § 41 Anlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser (Abwasser)
- § 42 Beseitigung des Abwassers
- § 43 Abfallschächte
- § 44 Anlagen für feste Abfälle

**Siebenter Abschnitt  
Aufenthaltsräume und Wohnungen**

- § 45 Aufenthaltsräume
- § 46 Wohnungen
- § 47 Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen
- § 48 Bäder und Toilettenräume

**Achter Abschnitt  
Besondere Anlagen**

- § 49 Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder
- § 50 Ställe
- § 51 Ausnahmen für Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude
- § 52 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung
- § 53 Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen

**Vierter Teil  
Die am Bau Beteiligten**

- § 54 Grundsatz
- § 55 Bauherr
- § 56 Entwurfsverfasser
- § 57 Unternehmer
- § 58 Bauleiter

**Fünfter Teil  
Bauaufsichtsbehörden und  
Verwaltungsverfahren**

- § 59 Aufbau der Bauaufsichtsbehörden
- § 60 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden
- § 61 Sachliche Zuständigkeit
- § 62 Genehmigungsbedürftige Vorhaben
- § 62a Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 63 Anzeigeverfahren
- § 63a Genehmigungsfreie Vorhaben
- § 64 Bauantrag und Bauvorlagen
- § 65 Bauvorlageberechtigung
- § 66 Vorbescheid
- § 67 Behandlung des Bauantrags
- § 68 Ausnahmen und Befreiungen
- § 69 Beteiligung der Nachbarn
- § 70 Baugenehmigung und Baubeginn
- § 70a Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
- § 71 Teilbaugenehmigung
- § 72 Geltungsdauer der Genehmigung
- § 73 Typenprüfung
- § 74 Genehmigung Fliegender Bauten
- § 75 Zustimmungsverfahren
- § 76 Baueinstellung
- § 76a Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 77 Beseitigung baulicher Anlagen
- § 77a Beseitigung von Werbeanlagen und Warenautomaten
- § 78 Bauüberwachung
- § 79 Bauzustandsbesichtigung
- § 80 Baulasten und Baulastenverzeichnis

**Sechster Teil  
Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften**

- § 81 Ordnungswidrigkeiten
- § 82 Rechtsvorschriften

- § 83 Örtliche Bauvorschriften
- § 84 Bestehende bauliche Anlagen

**Siebenter Teil**  
**Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch**

- § 85 Nachnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude
- § 86 Anzeigepflicht für genehmigungsfreie Bebauungspläne
- § 87 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- § 88 Zuständigkeitsregelungen für Aufgaben nach dem Baugesetzbuch

**Achter Teil**  
**Übergangsvorschriften, Außer-Kraft-Treten**

- § 89 Übergangsvorschriften
- § 90 Außer-Kraft-Treten

**Erster Teil**  
**Allgemeine Vorschriften**

**§ 1**  
**Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche 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. Es enthält auch Bestimmungen zur Ausführung des Bauplanungsrechts im Freistaat Sachsen.

(2) Die Vorschriften des Ersten bis Sechsten und des Achten Teils dieses Gesetzes gelten nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs und ihre Nebenanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden,
2. Anlagen, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, mit Ausnahme von Gebäuden,
3. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Gas oder Wärme dienen, mit Ausnahme von Gebäuden,
4. Leitungen aller Art außerhalb von Gebäuden, mit Ausnahme von Wasser- und Abwasserleitungen,
5. Krane und Krananlagen.

**§ 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, Wochenendplätze, Zeltplätze, Spiel- und Sportflächen,
4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
5. Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

(2) Gebäude sind selbständig 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 keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an keiner Stelle mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, höher als 7 m und nicht höher als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

(4) Sonderbauten sind

1. Hochhäuser,
2. bauliche Anlagen mit mehr als 25 m Höhe über Geländeoberfläche,
3. Hochregalanlagen mit mehr als 10 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),
4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche,
5. Verkaufsstätten sowie Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche,
6. Versammlungsstätten einschließlich Kirchen für mehr als 100 Personen, Sportstätten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
7. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
8. Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen,
9. Heime,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
14. Mittelgaragen, die keine oberirdischen Garagen sind,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. Anlagen, für die nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist,
17. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder

Verkehrsgefahr oder mit einem starken Abgang unreiner Stoffe verbunden ist. <sup>2</sup>

- (5) Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche.
- (6) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- (7) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.
- (8) Oberirdische Geschosse sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. Hohlräume zwischen den Decken oder der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse (zum Beispiel: Installationsgeschosse).
- (9) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungsräume, Verkaufsräume, Werkräume und Lagerräume für Kraftfahrzeuge gelten nicht als Stellplätze oder Garagen.
- (10) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.
- (11) Bauprodukte sind
1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
  2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.
- (12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.
- (13) Eine rechtliche Sicherung liegt dann vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

### § 3

#### Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instandzusetzen und instandzuhalten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.
- (2) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden, angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.
- (3) Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten; sie gelten auch als allgemein anerkannte Regeln der Technik. Ihre Geltungsdauer als eingeführte Technische Baubestimmungen ist auf fünf Jahre befristet. Bei der Bekanntmachung oder Verlängerung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen sind zulässig, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden; § 20 Abs. 3 und § 23 bleiben unberührt. Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten.
- (4) Für den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 und für die Änderung ihrer Benutzung gelten die Absätze 1 und 3 entsprechend. Soweit zur Erfüllung des abfallrechtlichen Verwertungsgebotes erforderlich, hat der Abbruch getrennt nach verwertbaren Abfällen zu erfolgen.

### Zweiter Teil

#### Das Grundstück und seine Bebauung

### § 4

#### Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

- (1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn
1. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen,
  2. ausreichend sichergestellt ist, daß spätestens ab Nutzungsbeginn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers (Abwasser) innerhalb und außerhalb des Grundstücks dauerhaft gesichert ist und
  3. zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung steht; Ausnahmen können für Einzelgehöfte in der freien Feldflur gestattet werden.

Als Sicherung der Zufahrt genügt eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB), wenn sie vor dem 1. Mai 1999 begründet worden ist, eine Dienstbarkeit nach § 116 Abs. 1 des Gesetzes zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716, 2720) geändert worden ist, oder ein Mitbenutzungsrecht nach Artikel 233 § 5 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, soweit

dieses noch als Recht an dem belasteten Grundstück gilt.<sup>3</sup>

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

## § 5

### Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(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. Der Zu- oder Durchgang muß mindestens 1,25 m breit sein und darf durch Einbauten nicht eingeengt werden; bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m. Die lichte Höhe des Zu- und Durchganges muß mindestens 2 m betragen.

(2) Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Absatzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchganges eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muß senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen. Wände und Decken von Durchfahrten müssen feuerbeständig sein.

(3) Eine andere Verbindung als nach den Absätzen 1 oder 2 ist zulässig, wenn dadurch der Einsatz der Feuerwehr nicht behindert wird; sie kann verlangt werden, wenn der Einsatz der Feuerwehr es erfordert.

(4) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, können Zu- oder Durchfahrten nach Absatz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen verlangt werden.

(5) Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Diese Fläche muß einen Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei mehr als 18 m Brüstungshöhe einen Abstand von höchstens 6 m von der Außenwand haben; größere Abstände sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(6) Die Zu- und Durchfahrten nach Absatz 2 sowie die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten. Sie müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die befahrbaren Flächen nach Absatz 5 müssen nach oben offen sein.

## § 6

### Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden sind Abstandsflächen freizuhalten. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die ohne Grenzabstand errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muß oder
2. das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß ohne Grenzabstand gebaut wird. Muß nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandsfläche eingehalten wird.

(2) Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

(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 Tiefe der Abstandsflächen bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von
  - a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,
  - b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,
2. zu einem Drittel die Höhe von
  - a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,
  - b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt,
  - c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.

Das sich ergebende Maß ist H.

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt

1. 1 H, mindestens 3 m,
2. in Kerngebieten 0,5 H, mindestens 3 m,
3. in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens 3 m.

In Gebieten besonderer Nutzung können geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach Satz 1, jedoch nicht weniger als 3 m, gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebiets dies rechtfertigt. Bei aneinandergrenzenden Baugebieten gilt entlang der gemeinsamen Gebietsgrenze die jeweils größere Abstandsflächenforderung.

(6) Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt die Hälfte der nach Absatz 5 erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche, jedoch mindestens 3 m (Schmalseitenprivileg). Aneinandergereihte Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser) sind als ein Gebäude zu betrachten. Gebäudeteile, die gegenüber der Nachbargrenze 1 H einhalten, unterbrechen die Außenwandlän. Gegenüber einem Gebäude oder einer Grundstücksgrenze kann das Schmalseitenprivileg nur einmal in Anspruch genommen werden. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an andere Gebäude oder an Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand gebaut, ist das Schmalseitenprivileg nicht anzuwenden.

(7) Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben. Brandschutztechnische Anforderungen bleiben unberührt.

(8) Unbeschadet der Absätze 5 und 6 darf die Tiefe der Abstandsfläche 5 m nicht unterschreiten

1. bei Wänden aus brennbaren Baustoffen, die nicht mindestens feuerhemmend sind sowie
2. bei feuerhemmenden Wänden, deren Oberfläche aus normalentflammbaren Baustoffen besteht oder die überwiegend eine Verkleidung aus normalentflammbaren Baustoffen haben.

Dies gilt nicht für Gebäude mit nicht mehr als einem Geschoß über der Geländeoberfläche.

(9) Abweichend von Absatz 5 genügt in Gewerbe- und Industriegebieten bei Wänden ohne Öffnungen als Tiefe der Abstandsfläche

1. 1,50 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind und einschließlich ihrer Verkleidungen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. 3 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind oder einschließlich ihrer Verkleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.

(10) Für bauliche Anlagen, andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 9 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen entsprechend.

(11) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig

1. Garagen und Carports einschließlich Abstellraum sowie überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen bis zu insgesamt 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche. Eine direkte Verbindung mit dem Hauptgebäude ist zulässig, wenn das Hauptgebäude seinerseits die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche einhält,
2. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe,
3. Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung bis zu 6 m Länge.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, daß die in der Nummer 1 aufgeführten baulichen Anlagen so angeordnet und errichtet werden, daß angebaut werden kann, oder wenn ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits an der Grenze vorhanden ist, daß angebaut wird.

(12) In den Abstandsflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandsflächen können, wenn die Belichtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, gestattet werden

1. Garagen, soweit sie nicht in Absatz 11 Nr. 1 erfaßt sind,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes gegenüber, so können geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

(14) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange rechtfertigen und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

(15) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan durch ausdrückliche, zwingende Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Zahl der Vollgeschosse geringere Tiefen der Abstandsflächen und ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen, so gelten diese Tiefen. Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt.

(16) Bei nachträglicher Verkleidung von Außenwänden bestehender Gebäude sind entsprechend geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig, wenn die Baumaßnahmen der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen.

## § 7

### Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke

Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, ist es zulässig, daß sie sich ganz oder teilweise auf Nachbargrundstücke erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden oder sie aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht überbaut werden können. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt.

**§ 8**

**Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise (Versiegelung) befestigt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung kann verlangt werden.

(2) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen kann verlangt werden, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßenbildes, Ortsbildes oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Oberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

**§ 9**

**Kinderspielflächen**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen muß auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen zusätzlich eine Kinderspiel- und Freizeittfläche bereitgestellt und unterhalten werden. Die Spielfläche für Kleinkinder ist in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Art der Wohnungen dies nicht erfordert.

(2) Die Größe der Kinderspiel- und Freizeittflächen richtet sich nach Zahl und Art der Wohnungen, für deren Benutzung sie angelegt werden.

(3) Auf die Bereitstellung der Kinderspiel- und Freizeittflächen auf dem Baugrundstück kann verzichtet werden, wenn in unmittelbarer Nähe

1. eine Spiel- und Freizeittfläche auf einem geeigneten anderen Grundstück geschaffen wird oder vorhanden ist und deren Benutzung und Unterhaltung rechtlich gesichert ist oder
2. ein geeigneter öffentlicher Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist.

Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Bei bestehenden Gebäuden nach Absatz 1 Satz 1 kann die Bereitstellung von Kinderspielflächen verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

**§ 10**

**Einfriedung der Baugrundstücke**

Es kann verlangt werden, daß Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ganz oder teilweise eingefriedet oder abgegrenzt werden, wenn die Sicherheit dies erfordert. Das gleiche gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen, Lager-, Ausstellungs- und Abstellplätze sowie für Camping- und Zeltplätze, Wochenendplätze, Sportplätze und Spielflächen.

**§ 11**

(nicht belegt)

**Dritter Teil  
Bauliche Anlagen**

**Erster Abschnitt  
Gestaltung**

**§ 12**

**Gestaltung**

(1) Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, daß sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

**§ 13**

**Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten**

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Bilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, 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.

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor

- Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefaßt sind,
3. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,
  4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
  5. Werbeanlagen auf Ausstellungsgeländen und Messegeländen.

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Werbeanlagen zulässig an der Stätte der Leistung sowie einzelne verkehrsleitende Hinweiszeichen zu abseits liegenden Stätten der Leistung und Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. Auf öffentlichen Verkehrsflächen können auch andere Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen, die dem öffentlichen Personennahverkehr dienen, gestattet werden, soweit diese die Eigenart des Gebietes und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

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

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungsverkaufsstellen und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.<sup>4</sup>

## **Zweiter Abschnitt** **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

### **§ 14** **Baustelle**

(1) Baustellen sind so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, instandgesetzt oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Für die Dauer der Ausführung genehmigungsbedürftiger oder dem Anzeigeverfahren unterliegender Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

(4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

### **§ 15** **Standsicherheit**

(1) Jede bauliche Anlage muß im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und 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 beim Abbruch einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

### **§ 16** **Schutz gegen schädliche Einflüsse**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2 müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, daß durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Werden in Gebäuden Bauteile aus Holz oder anderen organischen Stoffen vom Hausbock, vom echten Hausschwamm oder von Termiten befallen, so haben die für den ordnungsgemäßen Zustand des Gebäudes verantwortlichen Personen unverzüglich ein Fachunternehmen mit der Bekämpfung und Schadensbeseitigung auf Grundlage einer Sachverständigeneinschätzung zu beauftragen und der Bauaufsichtsbehörde die Beauftragung sowie den Abschluß der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

### **§ 17** **Brandschutz**

(1) Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, daß der Entstehung eines Brandes u der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht für Baustoffe, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(3) Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

(4) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muß in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der erste Rettungsweg muß in Nutzungseinheiten, die nicht zu



ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstuppenraum). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr vorgehalten werden.

(5) 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.

## § 18

### Wärmeschutz, Schallschutz und Erschütterungsschutz

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. Dies ist durch den Entwurfsverfasser und den Bauleiter schriftlich zu bestätigen.

(2) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

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

## § 19

### Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder ihre Nutzung nicht gefährdet werden.

## Dritter Abschnitt

### Bauprodukte und Bauarten

## § 20

### Bauprodukte

(1) Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung 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 (geregelte Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 24 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder
2. nach den Vorschriften
  - a) des Gesetzes über das Inverkehrbringen von Bauprodukten und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Bauprodukte (Bauproduktengesetz – BauPG) vom 10. August 1992 (BGBl. I S. 1495), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 1998 (BGBl. I S. 607), in der jeweils geltenden Fassung,
  - b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Europäischen Union über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) (ABl. EG Nr. L 40 vom 11. Februar 1989, S. 12) durch andere Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
  - c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Union, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG 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 in der Bauregelliste A bekanntgemacht sind. Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(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. Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 1.

(3) Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekanntgemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 21),
2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 21a) oder
3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 22)

haben. 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 Bauregelliste C öffentlich bekanntgemacht hat.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der §§ 20 bis 22 und §§ 24 bis 24 b zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Satz 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 der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, daß der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch eine Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungs Voraussetzungen 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 der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 vorgeschrieben werden.

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

1. 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 Union enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.<sup>5</sup>

## § 21

### 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. § 67 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 die 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; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Die allgemeine bauaufsichtliche 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 im Geltungsbereich des Grundgesetzes gelten auch im Freistaat Sachsen.

## § 21a

### Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) Bauprodukte,

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

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 § 25 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. § 21 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

## § 22

### Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

(1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde oder einer von ihr bestimmten Stelle dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Union in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, oder
2. 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 Baudenkmälern nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz verwendet werden sollen, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### **§ 23 Bauarten**

(1) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 1 wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte 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. Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. Als Bauarten im Sinne des Satzes 2 gelten solche, die das Deutsche Institut für Bautechnik mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekanntmacht. § 20 Abs. 5 und 6 sowie § 21, § 21 a Abs. 2 und § 22 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) Die oberste Bauaufsichtsbehörde oder eine von ihr bestimmte Stelle 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.

### **§ 24 Übereinstimmungsnachweis**

(1) Bauprodukte nach § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 20 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 (§ 24a) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 24b).

Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall, in der Bauregelliste A oder durch Rechtsverordnung nach § 20 Abs. 4 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 § 24a 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, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern im Geltungsbereich des Grundgesetzes und aus Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelten auch im Freistaat Sachsen.

### **§ 24a 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 § 20 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.

### **§ 24b Übereinstimmungszertifikat**

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 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 § 25 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.

#### **§ 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

- (1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als
1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 21a Abs. 2),
  2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 24a Abs. 2),
  3. Zertifizierungsstelle (§ 24b Abs. 1),
  4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24b Abs. 2),
  5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 20 Abs. 6 oder
  6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 20 Abs. 5 Satz 1

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 Freistaat Sachsen. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedsstaat 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 dem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde 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 Mitgliedsstaates 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 dem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

#### **Vierter Abschnitt Wände, Decken und Dächer**

#### **§ 26 Tragende Wände, Pfeiler und Stützen**

- (1) Tragende Wände, Pfeiler und Stützen sind feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen.
- (2) Im Keller sind tragende Wände, Pfeiler und Stützen feuerbeständig, bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen.
- (3) Absätze 1 und 2 gelten nicht für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in nicht mehr als zwei Geschossen liegen, sowie für andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe und freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

#### **§ 27 Außenwände**

- (1) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände sind, außer bei Gebäuden geringer Höhe, aus nichtbrennbaren Baustoffen oder mindestens feuerhemmend herzustellen.
- (2) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen sind aus schwerentflammenden Baustoffen herzustellen; Unterkonstruktionen aus normalentflammenden Baustoffen sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Bei Gebäuden geringer Höhe sind, unbeschadet § 6 Abs. 8, Außenwandverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus normalentflammenden Baustoffen zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Brandausbreitung auf angrenzende Gebäude verhindert wird.

#### **§ 28 Trennwände**

- (1) Zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen sind feuerbeständige, in obersten Geschossen von Dachräumen und in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmende Trennwände herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind diese Trennwände bis zur Rohdecke oder bis unter die Dachhaut zu führen; dies gilt auch für Trennwände zwischen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen

Betriebsgebäuden sowie zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebsteil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(2) Außer bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind Öffnungen in Trennwänden zwischen Wohnungen sowie zwischen Wohnungen und fremden Räumen unzulässig. Sie sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und die Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden, selbstschließenden Abschlüssen versehen sind oder der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

## **§ 29 Brandwände**

(1) Brandwände sind herzustellen

1. zum Abschluß von Gebäuden, bei denen die Abschlußwand bis zu 2,5 m von der Nachbargrenze errichtet wird, es sei denn, daß ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen Gebäuden gesichert ist,
2. zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude und bei aneinandergereihten Gebäuden auf demselben Grundstück in Abständen von höchstens 40 m; größere Abstände sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen,
3. zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auf demselben Grundstück sowie zwischen dem Wohn- und dem landwirtschaftlichen Betriebsteil eines Gebäudes, wenn der umbaute Raum des Betriebsgebäudes oder des Betriebsteiles größer als 2 000 m<sup>3</sup> ist.

Für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind abweichend von Satz 1 Nr. 1 und 2 anstelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig; für aneinandergereihte Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind in der offenen Bauweise auch Wände zulässig, die vom Gebäudeinneren die Feuerwiderstandsklasse F 30 und vom Gebäudeäußeren die Feuerwiderstandsklasse F 90 aufweisen, wenn die anschließenden Wände, Decken und Dächer, sofern sie traufseitig aufeinanderstoßen, mindestens feuerhemmend ausgebildet werden.

(2) Absatz 1 sowie § 6 Abs. 7 Satz 2 und Abs. 8 gelten nicht für seitliche Wände von Vorbauten wie Erker, die nicht mehr als 1,50 m vor die Flucht der vorderen oder hinteren Außenwand des Nachbargebäudes vortreten, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(3) Brandwände müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Sie dürfen bei einem Brandfall ihre Standsicherheit nicht verlieren und müssen die Verbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern.

(4) Brandwände müssen in einer Ebene durchgehend sein. Es ist zulässig, daß anstelle von Brandwänden Wände zur Unterteilung eines Gebäudes geschoßweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Nutzung des Gebäudes dies erfordert,
2. die Wände in der Bauart von Brandwänden hergestellt sind,
3. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
4. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
5. die Außenwände innerhalb des Gebäudeabschnitts, in dem diese Wände angeordnet sind, in allen Geschossen feuerbeständig sind und
6. Öffnungen in den Außenwänden so angeordnet sind oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, daß eine Brandübertragung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) Müssen auf einem Grundstück Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muß der Abstand der Brandwand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen. Dies gilt nicht, wenn die Gebäude oder Gebäudeteile in einem Winkel von mehr als 120° über Eck zusammenstoßen.

(6) Brandwände sind 0,30 m über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden, feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden, die nicht die Anforderungen nach § 31 Abs. 1 erfüllen, sind sie mindestens 0,50 m über Dach zu führen. Bei Gebäuden geringer Höhe sind Brandwände sowie Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, bis unmittelbar unter die Dachhaut zu führen. Brandwände sind bei Gebäuden mit Außenwänden aus brennbaren Baustoffen mindestens 0,30 m vor die Außenwand zu führen oder die Außenwand muß beiderseits der Brandwand jeweils mindestens 0,50 m breit feuerhemmend ausgebildet sein.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen Brandwände nicht überbrücken. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, daß der verbleibende Wandquerschnitt feuerbeständig bleibt; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden und in Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, sind unzulässig. In inneren Brandwänden sind sie zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und die Öffnungen mit feuerbeständigen, selbstschließenden Abschlüssen versehen werden oder wenn der Brandschutz auf andere Weise gesichert ist.

(9) In inneren Brandwänden sind Teilflächen aus lichtdurchlässigen nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, wenn diese Flächen feuerbeständig sind.

## **§ 30 Decken**

(1) Decken und ihre Unterstützungen sind feuerbeständig, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen.

(2) Kellerdecken sind feuerbeständig, in Wohngebäuden mit geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen mindestens feuerhemmend herzustellen.

(3) Decken und ihre Unterstützungen zwischen dem landwirtschaftlichen Betriebsteil und dem Wohnteil eines

Gebäudes sind feuerbeständig herzustellen.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in nicht mehr als zwei Geschossen liegen, für andere freistehende Gebäude ähnlicher Größen sowie für freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

(5) Decken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein.

(6) Decken über und unter Wohnungen, Aufenthaltsräumen und Nebenräumen müssen schalldämmend sein. Dies gilt nicht für Decken von Wohngebäuden mit nur einer Wohnung sowie für Decken zwischen Räumen derselben Wohnung und gegen nicht nutzbare Dachräume, wenn die Weiterleitung von Schall in Räume anderer Wohnungen vermieden wird.

(7) Absatz 5 und Absatz 6 Satz 1 gelten nicht für Decken über und unter Arbeitsräumen einschließlich Nebenräumen, die nicht an Wohnräume oder fremde Arbeitsräume grenzen, wenn wegen der Benutzung der Arbeitsräume ein Wärmeschutz oder Schallschutz unmöglich oder unnötig ist.

(8) Öffnungen in begehbaren Decken sind sicher abzudecken oder zu umwehren.

(9) Öffnungen in Decken, für die eine mindestens feuerhemmende Bauart vorgeschrieben ist, sind, außer bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen, unzulässig; dies gilt nicht für den Abschluß von Öffnungen innerhalb von Wohnungen. Öffnungen sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und die Öffnungen mit Abschlüssen versehen werden, deren Feuerwiderstandsdauer der der Decken entspricht oder wenn der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

### § 31 Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden geringer Höhe, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von kleinen, nur Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten auf demselben Grundstück einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen in den Fällen

1. der Nummer 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
2. der Nummer 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
3. der Nummer 3 ein Abstand von mindestens 12 m und
4. der Nummer 4 ein Abstand von mindestens 3 m.

Auf den Abstand nach Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 Nr. 1 dürfen angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen bis zu ihrer Mitte angerechnet werden, der Abstand von der Grundstücksgrenze muß jedoch mindestens 5 m betragen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Lichtkuppeln von Wohngebäuden,
3. Eingangsüberdachungen und Vordächer mit einer Fläche von weniger als 5 m<sup>2</sup>.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1,
2. begrünte Bedachungen,
3. Lichtenergiedächer aus nichtbrennbaren Baustoffen

zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(5) Bei aneinandergebauten giebelständigen Gebäuden ist das Dach für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen mindestens feuerhemmend auszubilden; seine Unterstützungen müssen mindestens feuerhemmend sein. Öffnungen in den Dachflächen müssen, waagrecht gemessen, mindestens 2 m von der Gebäudetrennwand entfernt sein.

(6) Tragende und aussteifende Teile von Dächern, die den Raumabschluß von Aufenthaltsräumen bilden, müssen mindestens feuerhemmend sein, außer in Gebäuden, an deren tragende Bauteile keine Anforderungen gestellt werden oder wenn Belange der Personenrettung nicht beeinträchtigt werden. Dachflächen, über die Rettungswege führen, müssen die Feuerwiderstandsdauer der Decken des Gebäudes aufweisen.

(7) Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen und Lichtkuppeln sind so anzuordnen und herzustellen, daß Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Dachhaut, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über Dach geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(8) Dächer, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen umwehrt werden. Öffnungen und nichtbegehbare Glasflächen dieser Dächer sind gegen Betreten zu sichern.

(9) 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 von diesen Wänden so widerstandsfähig gegen Feuer herzustellen wie die Decken des Gebäudes, an das angebaut wird. Dies gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als einer Wohnung, deren Aufenthaltsräume in nicht mehr als zwei Geschossen liegen. Für Anbauten an sonstige Wohngebäude geringer Höhe können von den Anforderungen nach Satz 1 Ausnahmen gestattet werden, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(10) Bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen können Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis verlangt werden.

(11) Für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

### **Fünfter Abschnitt Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen**

#### **§ 32 Treppen**

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe); weitere Treppen können gefordert werden, wenn die Rettung von Menschen im Brandfall nicht auf andere Weise möglich ist. Statt notwendiger Treppen können Rampen mit flacher Neigung gestattet werden.

(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. Einschiebbare Treppen und Leitern sind bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume zulässig; sie sind als Zugang zu sonstigen Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind, zulässig, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(3) 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.

(4) Die tragenden Teile notwendiger Treppen sind bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen, bei Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen müssen sie feuerbeständig sein.

(5) Die nutzbare Breite der Treppen und Treppenabsätze notwendiger Treppen muß mindestens 1 m betragen. In Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und innerhalb von Wohnungen genügt eine Breite von 0,80 m. Für Treppen mit geringer Benutzung sind geringere Breiten, mindestens jedoch 0,60 m, zulässig.

(6) Treppen müssen mindestens einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Bei nutzbarer Breite der Treppen ab 1,60 m sind Handläufe auf beiden Seiten erforderlich; Ausnahmen sind zulässig, insbesondere zur inneren Verbindung von Geschossen derselben Wohnung, bei Treppen bis zu fünf Stufen, bei Außentreppen, die in Höhe des Geländes liegen sowie bei Treppen für Anlagen, die nicht umwehrt werden müssen.

(7) Die freien Seiten der Treppen, Treppenabsätze und Treppenöffnungen müssen durch Geländer gesichert werden. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Geländerhöhe liegen, sind zu sichern.

(8) Treppengeländer müssen mindestens 1 m hoch sein; in den der Wohnnutzung vorbehaltenen Gebäudeteilen beträgt die Mindesthöhe 0,90 m. Ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m müssen Treppengeländer mindestens 1,10 m hoch sein. Sie müssen so ausgebildet werden, daß Personen nicht hindurchstürzen können und, wenn üblicherweise mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist, ein Übersteigen erschwert wird.

(9) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein Treppenabsatz anzuordnen, der mindestens so tief sein soll, wie die Tür breit ist. Größere Tiefen des Treppenabsatzes können in Abhängigkeit vom Richtungsverlauf der Treppe gefordert werden.

#### **§ 33 Treppenräume und Ausgänge**

(1) Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen Treppenraum (notwendiger Treppenraum) liegen. Für die Verbindung von Geschossen innerhalb derselben Wohnung oder vergleichbaren Nutzungseinheit sind notwendige Treppen ohne Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoß ein anderer Rettungswege erreicht werden kann.

(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 Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, daß die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge zu notwendigen Treppenräumen oder ins Freie haben.

(4) Notwendige Treppenräume müssen durchgehend sein und an einer Außenwand liegen. Notwendige Treppenräume, die nicht an einer Außenwand liegen (innenliegende notwendige Treppenräume), sind zulässig, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

(5) Jeder notwendige Treppenraum muß einen sicheren Ausgang ins Freie haben. Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muß der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein, wie die dazugehörigen Treppen,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Türen zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

Ausnahmen von Satz 2 Nr. 2 und 4 sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(6) In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe müssen notwendige Flure angeordnet sein.

(7) Die Wände notwendiger Treppenräume müssen in der Bauart von Brandwänden (§ 29 Abs. 3) hergestellt sein;

bei Gebäuden geringer Höhe müssen die Wände von Treppenträumen im Falle einer gemeinsamen Nutzung des Treppenraumes für Wohnungen und andere Räume feuerbeständig ausgeführt sein; andernfalls ist eine feuerhemmende Ausführung zulässig. Dies gilt nicht, soweit die Wände der Treppenträume Außenwände sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile oder Öffnungen im Brandfall nicht gefährdet werden können.

(8) In notwendigen Treppenträumen und in Räumen nach Absatz 5 Satz 2 müssen

1. Verkleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen

bestehen. Leitungsanlagen sind nur zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(9) Der obere Abschluß eines notwendigen Treppenraumes muß feuerbeständig, bei Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend sein. Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluß das Dach ist.

(10) In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen folgende Türen haben:

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagerräumen und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen,
2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Türen,
3. zu sonstigen Räumen und sonstigen Nutzungseinheiten mindestens dichtschießende Türen.

(11) Notwendige Treppenträume müssen zu lüften und zu beleuchten sein. Notwendige Treppenträume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoß Fenster mit einer Größe von mindestens 0,60 m x 0,90 m haben, die geöffnet werden können. Innenliegende notwendige Treppenträume müssen in Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(12) Bei Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, und bei innenliegenden notwendigen Treppenträumen muß an der obersten Stelle eines notwendigen Treppenraumes eine Einrichtung für eine ausreichende Rauchableitung vorhanden sein. Bei natürlicher Rauchableitung muß eine Fläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> freigegeben werden. Die Einrichtung zur Rauchableitung muß vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenpodest zu Geschossen mit Aufenthaltsräumen bedient werden können. Es kann verlangt werden, daß die Einrichtung zur Rauchableitung auch von anderen Stellen aus bedient werden kann. Andere Maßnahmen zur Rauchableitung sind zulässig, wenn die Eignung nachgewiesen ist.

(13) Auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind die Absätze 1 bis 12 nicht anzuwenden.

## § 34

### Notwendige Flure und Gänge

(1) Notwendige Flure sind Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen zu Treppenträumen notwendiger Treppen oder zu Ausgängen ins Freie führen. Als notwendige Flure gelten nicht

1. Flure innerhalb von Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe,
2. Flure innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und deren Nutzfläche in einem Geschoß nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> beträgt.

(2) Notwendige Flure müssen so breit sein, daß sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Notwendige Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Türen unterteilt werden. In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) Wände notwendiger Flure sind mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen. Türen müssen dicht schließen. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 sind zulässig, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(4) Wände, Decken und Brüstungen von offenen Gängen vor den Außenwänden, die die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und Treppenträumen herstellen, sind mindestens feuerhemmend und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen, in Gebäuden geringer Höhe mindestens feuerhemmend herzustellen.

(5) In notwendigen Fluren und offenen Gängen sind

1. Verkleidungen, Unterdecken und Dämmstoffe aus brennbaren Baustoffen unzulässig,
2. Fußböden so herzustellen, daß sie mindestens schwer entflammbar sind,
3. Leitungsanlagen nur zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

Bei Gebäuden geringer Höhe sind Ausnahmen von Satz 1 Nr. 1 und 2 zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(6) Notwendige Flure ohne Fenster in der Außenwand sind mit Einrichtungen zur Rauchableitung zu versehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Flucht in mindestens zwei Richtungen möglich ist oder bei einer Flucht in einer Richtung der Weg über einen notwendigen Flur nicht länger als 15 m ist und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

## § 35

### Aufzüge

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Schächte in feuerbeständiger Bauart haben. In einem Aufzugsschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. In Gebäuden bis zu sechs Geschossen dürfen Aufzüge ohne eigene Schächte innerhalb der Umfassungswände des Treppenraumes liegen. Sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) Fahrschächte müssen zu lüften sein und Rauchabzugsvorrichtungen haben. Die Rauchabzugsöffnungen in Fahrschächten müssen eine Größe von mindestens 2,5 vom Hundert der Grundfläche des Fahrschachts, mindestens jedoch von 0,10 m<sup>2</sup> haben.

(3) Fahrschachtwände müssen feuerbeständig sein. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in feuerbeständigen Schachtwänden sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden



können.

(4) Bei Aufzügen, die außerhalb von Gebäuden liegen oder die nicht mehr als drei übereinanderliegende Geschosse verbinden, sowie bei vereinfachten Güter-, Kleingüter-, Mühlen-, Lagerhaus-, Behindertenaufzügen und bei Aufzugsanlagen, die den aufgrund des Gesetzes über technische Arbeitsmittel (Gerätesicherheitsgesetz – GerSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Oktober 1992 (BGBl. I S. 1793), zuletzt geändert durch § 14 Abs. 6 des Gesetzes vom 19. Juli 1996 (BGBl. I S. 1019, 1022), in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Vorschriften nicht unterliegen, sind Ausnahmen von den Absätzen 1 und 3 zulässig, wenn wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

(5) In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden, von denen einer auch zur Aufnahme von Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet sein muß. Hierbei ist das oberste Geschöß nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert. Satz 1 gilt nicht für Gebäude, die am 18. August 1992 errichtet oder genehmigt waren, in denen nach Fertigstellung nachträglich durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um ein Geschöß Wohnungen geschaffen werden. Dies gilt auch für Gebäude, in denen ein Aufzug vorhanden ist. Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen muß eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Zur Aufnahme von Rollstühlen bestimmte Aufzüge müssen Haltestellen in allen Geschossen haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen stufenlos erreichbar sein. § 53 Abs. 4 Satz 2 bis 6 gilt entsprechend. Alle Bedienungs- und Ausstattungselemente sind so vorzusehen, daß sie auch von Behinderten, Kindern, alten Menschen und Personen mit kleinen Kindern benutzt werden können. Haltestellen im obersten Geschöß, im Erdgeschöß und in den Kellergeschossen können entfallen, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

### § 36

#### Fenster, Türen, Kellerlichtschächte

(1) 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.

(2) Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(3) Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

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

### § 37

#### Umwehrungen 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 tieferliegende Flächen angrenzen, zu umwehren. Dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht, wie bei Verladerampen, Kais und Schwimmbecken.

(2) Nicht begehbar Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, sind zu umwehren, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen.

(3) Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, sind zu umwehren oder verkehrssicher abzudecken; liegen sie in Verkehrsflächen, so sind sie in Höhe der Verkehrsflächen verkehrssicher abzudecken. Abdeckungen an und in öffentlichen Verkehrsflächen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein.

(4) Fensterbrüstungen müssen bis zum fünften Vollgeschoß mindestens 0,80 m, über dem fünften Vollgeschoß mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen, wie Geländer, die nach Absatz 5 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden. Im Erdgeschöß sind geringere Brüstungshöhen zulässig.

(5) Umwehrungen müssen mindestens 1 m hoch sein. In den der Wohnnutzung vorbehaltenen Gebäudeteilen beträgt die Mindesthöhe 0,90 m. Ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m müssen Umwehrungen mindestens 1,10 m hoch sein. § 32 Abs. 8 Satz 3 gilt entsprechend.

### Sechster Abschnitt

#### Haustechnische Anlagen und Feuerungsanlagen

### § 38

#### Leitungen, Lüftungsanlagen, Installationsschächte, Installationskanäle

(1) Leitungen dürfen durch Wände und Decken, an die Feuerwiderstandsanforderungen gestellt werden, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Wände und Decken innerhalb von Wohnungen.

(2) Lüftungsanlagen müssen betriebs- und brandsicher und leicht und sicher zu überprüfen, erforderlichenfalls zu reinigen sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

(3) Lüftungsleitungen sowie deren Verkleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; Ausnahmen sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Lüftungsanlagen, außer in Gebäuden geringer Höhe, und Lüftungsanlagen, die Brandwände überbrücken, sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in Treppenträume, andere Geschosse oder Brandabschnitte übertragen werden können.

(4) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, daß sie Gerüche, Staub und Schall nicht in unzumutbarer Weise in andere Räume übertragen.

- (5) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Schornsteine oder andere Abgasleitungen eingeführt werden; die gemeinsame Benutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Gasfeuerstätten kann gestattet werden. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.
- (6) Lüftungsschächte, die aus Mauersteinen oder aus Formstücken für Schornsteine hergestellt sind, müssen den Anforderungen an Schornsteine entsprechen und gekennzeichnet werden.
- (7) Für raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 2 bis 6 entsprechend.
- (8) Für Installationsschächte und Installationskanäle gelten die Absätze 3 und 4 entsprechend.
- (9) Die Absätze 3, 4, 7 und 8 gelten nicht für Lüftungsanlagen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht für Lüftungsanlagen innerhalb einer Wohnung.

### § 39

#### Feuerungsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen und Brennstofflagerung

- (1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen), Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen ortsfester Verbrennungsmotoren sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebs- und brandsicher sein und dürfen auch sonst nicht zu Gefahren und unzumutbaren Belästigungen führen. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muß ausreichend gedämmt sein. Abgasanlagen müssen leicht und sicher zu reinigen sein.
- (2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 und 2 entsprechend.
- (3) Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten dürfen nur in Räumen aufgestellt werden, bei denen nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Benutzungsart Gefahren nicht entstehen.
- (4) Die Abgase der Feuerstätten sind durch Abgasanlagen (Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke) und die Verbrennungsgase ortsfester Verbrennungsmotoren durch Anlagen zur Ausführung dieser Gase über Dach abzuleiten. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, daß die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.
- (5) Die Abgase von Gasfeuerstätten mit abgeschlossenem Verbrennungsraum, denen die Verbrennungsluft durch dichte Leitungen vom Freien zuströmt (raumlufunabhängige Gasfeuerstätten), dürfen abweichend von Absatz 4 durch die Außenwand ins Freie geleitet werden, wenn
1. eine Ableitung des Abgases über Dach nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist und
  2. die Nennwärmeleistung der Feuerstätte 11 kW zur Beheizung und 28 kW zur Warmwasserbereitung nicht überschreitet
- und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (6) Ohne Abgasanlage sind zulässig
1. Gasfeuerstätten, wenn durch einen sicheren Luftwechsel im Aufstellraum gewährleistet ist, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen,
  2. Gas-Haushalts-Kochgeräte mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 11 kW, wenn der Aufstellungsraum einen Rauminhalt von mehr als 20 m<sup>3</sup> aufweist und mindestens eine Öffnung ins Freie (Tür oder Fenster) hat, die geöffnet werden kann,
  3. nicht leitungsgebundene Gasfeuerstätten zur Beheizung von Räumen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen sowie Gasdurchlauferhitzer, wenn diese Gasfeuerstätten besondere Sicherheitseinrichtungen haben, die die Kohlenmonoxidkonzentration im Aufstellraum so begrenzen, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- (7) Gasfeuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn durch besondere Vorrichtungen an den Feuerstätten oder durch Lüftungsanlagen sichergestellt ist, daß gefährliche Ansammlungen von unverbranntem Gas in den Räumen nicht entstehen.
- (8) Werden vorhandene oder neu errichtete Abgasanlagen zweckentfremdet verwendet, so ist die Zustimmung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters einzuholen.
- (9) Brennstoffe sind so zu lagern, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

### § 40

#### Wasserversorgungsanlagen

- (1) Wasserversorgungsanlagen müssen betriebssicher und so angeordnet und beschaffen sein, daß Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.
- (2) Jede Wohnung muß einen eigenen Wasserzähler haben; dies gilt auch für Wohnungen in bestehenden Gebäuden, wenn die Wasserinstallation erneuert oder wesentlich geändert wird. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

### § 41

#### Anlagen für Schmutz- und Niederschlagswasser (Abwasser)

Die Anlagen sind so herzustellen und zu unterhalten, daß sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.

### § 42

#### Beseitigung des Abwassers

- (1) Die Ableitung von Abwasser in Kleinkläranlagen, Gruben oder Sickeranlagen darf nur dann erfolgen, wenn

nicht in eine Sammelkanalisation eingeleitet werden kann.

- (2) Niederschlagswasser darf nicht in dieselbe Grube wie das übrige Abwasser und nicht in Kleinkläranlagen geleitet werden.
- (3) Für Stallungen sind Dungstätten mit wasserdichten Böden anzulegen. Die Wände müssen bis in ausreichende Höhe wasserdicht sein. Flüssige Abgänge aus Ställen und Dungstätten sind in Jauchebehälter zu leiten, die keine Verbindung zu anderen Abwasserbeseitigungsanlagen haben dürfen.
- (4) Gruben und Kleinkläranlagen müssen eine dichte und sichere Abdeckung haben. 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.
- (5) Sickeranlagen und Dungstätten sollen von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen mindestens 5 m entfernt sein, sie müssen von der Nachbargrenze mindestens 3 m entfernt sein.
- (6) Offene Dungstätten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 10 m entfernt sein.

#### § 43

##### Abfallschächte

- (1) Abfallschächte, ihre Einfüllöffnungen und die zugehörigen Sammelräume sind außerhalb von Aufenthaltsräumen und Treppenräumen sowie nicht an Wänden von Wohn- und Schlafräumen anzulegen. Abfallschächte und Sammelräume müssen aus feuerbeständigen Bauteilen bestehen. Verkleidungen, Dämmstoffe und innere Wandschalen und Einrichtungen innerhalb des Schachtes und des Sammelraumes müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Der Einbau einer Feuerlöscheinrichtung kann verlangt werden.
- (2) Abfallschächte sind bis zur obersten Einfüllöffnung ohne Querschnittsänderungen senkrecht zu führen. Eine ständig wirkende Lüftung muß gesichert sein. Abfallschächte müssen so beschaffen sein, daß sie Abfälle sicher abführen, daß Feuer, Rauch, Gerüche und Staub nicht in das Gebäude dringen können und die Weiterleitung von Schall gedämmt wird.
- (3) Die Einfüllöffnungen müssen so beschaffen sein, daß Staubbelästigungen nicht auftreten und sperrige Abfälle nicht eingebracht werden können. Am oberen Ende des Abfallschachtes ist eine Reinigungsöffnung vorzusehen. Alle Öffnungen sind mit Verschlüssen aus nichtbrennbaren Baustoffen zu versehen.
- (4) Der Abfallschacht muß in einen ausreichend großen Sammelraum münden. Die inneren Zugänge des Sammelraumes sind mit selbstschließenden, feuerbeständigen Türen zu versehen. Der Sammelraum muß vom Freien aus zugänglich und entleerbar sein. Die Abfälle sind in beweglichen Abfallbehältern zu sammeln. Der Sammelraum muß eine ständig wirksame Lüftung und einen Bodenablauf mit Geruchsverschluß haben.

#### § 44

##### Anlagen für feste Abfälle

- (1) Für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfälle sind dichte Abfallbehälter auf befestigten Plätzen außerhalb der Gebäude herzustellen oder aufzustellen. Sie sollen von Öffnungen von Aufenthaltsräumen mindestens 5 m entfernt sein. Ihre Aufstellung ist innerhalb von Gebäuden in besonderen Räumen (§ 43 Abs. 4) zulässig.
- (2) Plätze für Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein.

#### Siebenter Abschnitt

##### Aufenthaltsräume und Wohnungen

#### § 45

##### Aufenthaltsräume

- (1) Aufenthaltsräume müssen, unbeschadet des § 47 Abs. 4, eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben.
- (2) Aufenthaltsräume müssen, unbeschadet des § 46 Abs. 3, unmittelbar ins Freie führende und senkrecht stehende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, daß die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muß mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht. Ein geringeres Maß, jedoch mindestens 1 m<sup>2</sup>, ist zulässig, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Geneigte Fenster sowie Oberlichte anstelle von Fenstern sind zulässig, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.
- (3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Beleuchtung mit Tageslicht sichergestellt ist.
- (4) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind ohne notwendige Fenster zulässig, wenn dies durch besondere Maßnahmen, wie den Einbau von raumlufttechnischen Anlagen und Beleuchtungsanlagen, ausgeglichen wird. Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, ist anstelle einer Beleuchtung mit Tageslicht und Lüftung nach Absatz 2 eine Ausführung nach Satz 1 zulässig, wenn wegen des Brandschutzes und der Gesundheit Bedenken nicht bestehen.
- (5) In Aufenthaltsräumen muß ein ausreichender Rauchabzug sichergestellt sein.

#### § 46

##### Wohnungen

- (1) Jede Wohnung muß von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich 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) Wohnungen müssen durchlüftet werden können.

(3) Jede Wohnung soll eine Küche oder Kochnische haben sowie über einen Abstellraum verfügen. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind.

(4) Für Wohngebäude ab drei Vollgeschossen sollen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder hergestellt werden.

#### § 47

##### **Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen**

(1) In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen zulässig, wenn das Gelände, das an ihre Außenwände mit notwendigen Fenstern anschließt, in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite vor den notwendigen Fenstern nicht mehr als 0,50 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt.

(2) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sporträume, Spielräume und Werk- räume sowie ähnliche Räume können in Kellergeschossen gestattet werden. § 45 Abs. 4 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) Räume nach Absatz 2 müssen unmittelbar mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Die Räume und Rettungswege müssen von anderen Räumen im Kellergeschoß feuerbeständig abgetrennt sein. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

(4) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumeile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht. Bei einem nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist eine geringere lichte Raumhöhe zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(5) Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum müssen einschließlich ihrer Zugänge mit mindestens feuerhemmenden Wänden und Decken gegen den nichtausgebauten Dachraum abgeschlossen sein; dies gilt nicht für freistehende Wohngebäude mit nur einer Wohnung.

#### § 48

##### **Bäder und Toilettenräume**

(1) Jede Wohnung muß ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben, wenn eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung möglich sind. Fensterlose Bäder sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) Jede Wohnung und jede selbständige Betriebsstätte oder Arbeitsstätte muß mindestens eine Toilette haben. Diese muß eine Toilette mit Wasserspülung sein, wenn sie an eine dafür geeignete Sammelkanalisation oder an eine Kleinkläranlage angeschlossen werden kann. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gesundheitliche Bedenken und Bedenken wegen des Grundwassers nicht bestehen. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. In Bädern von Wohnungen dürfen nur Toiletten mit Wasserspülung angeordnet werden. Toiletten mit Wasserspülung sollen nicht an Gruben angeschlossen werden. Fensterlose Toilettenräume sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist. Für Gebäude, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, ist eine ausreichende Zahl von Toiletten herzustellen.

#### **Achter Abschnitt Besondere Anlagen**

#### § 49

##### **Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder**

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze oder Garagen). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich vor allem nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Fahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher. Außer für Wohngebäude ist auch die Lage mit zu berücksichtigen. Wesentliche Änderungen von Anlagen im Sinne des Satzes 1 oder wesentliche Änderungen ihrer Benutzung stehen der Errichtung gleich.

(2) Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird, nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, ob und in welcher Höhe je Stellplatz der zur Herstellung Verpflichtete stattdessen an die Gemeinde einen Geldbetrag zu zahlen hat (Stellplatzablöse). Bei gewerblichen Vorhaben bleiben bei der Ermittlung des Geldbetrages die ersten acht Stellplätze außer Betracht. Der Geldbetrag ist zu verwenden

1. zur Herstellung öffentlich und privat genutzter Parkeinrichtungen, Stellplätze und Garagen (zum Beispiel: Quartiergaragen für Anwohner) zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. für den Unterhalt, die Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung öffentlicher Parkeinrichtungen,
3. für investive Maßnahmen
  - a) des öffentlichen Personennahverkehrs,
  - b) des Fahrradverkehrs.

Der Geldbetrag muß zur Erleichterung der Verkehrssituation im näheren Umfeld des Bauvorhabens eingesetzt werden. Der Geldbetrag darf 60 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, maximal 10 000 EUR, nicht übersteigen. Die Gemeinden haben alle fünf Jahre einen öffentlichen Bericht zur Verwendung der Stellplatzablöse abzugeben. Notwendige Abstellplätze für Fahrräder brauchen nicht errichtet zu werden, wenn dies nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück möglich ist.

(3) Die Gemeinde kann durch Satzung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder untersagen oder einschränken.

(4) Wenn in einem genehmigten Gebäude ab dem dritten Jahr nach Fertigstellung eine Wohnung geteilt oder wenn Wohnraum durch Änderung des Daches eines solchen Gebäudes geschaffen wird, so braucht der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Garagen nicht gedeckt zu werden, wenn dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

(5) 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.<sup>6</sup>

#### **§ 50 Ställe**

Ställe sind so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß eine gesunde Tierhaltung sichergestellt ist und die Umgebung nicht unzumutbar belästigt wird.

#### **§ 51 Ausnahmen für Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude**

(1) Für bauliche Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen (Behelfsbauten), können Ausnahmen von den §§ 26 bis 50 gestattet werden, wenn keine Gründe nach § 3 Abs. 1 Satz 1 entgegenstehen.

(2) Absatz 1 gilt auch für kleine, Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten und für freistehende andere Gebäude, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind wie Lauben und Unterkunftshütten.

(3) Gebäude nach Absatz 1, die überwiegend aus brennbaren Baustoffen bestehen, dürfen nur erdgeschossig hergestellt werden. Ihre Dachräume dürfen nicht ausgebaut werden und müssen von den Giebelseiten oder vom Flur aus für die Brandbekämpfung erreichbar sein. Brandwände (§ 29) sind mindestens alle 30 m anzuordnen und stets 0,30 m über Dach und vor die Seitenwände zu führen.

#### **§ 52 Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung**

(1) Können durch die besondere Art oder Nutzung von baulichen Anlagen und Räumen 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 Satz 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. Diese Anforderungen oder Erleichterungen können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände von Nachbargrenzen, 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 Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Wärme- und Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile,
5. die Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen,
6. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
7. die Anordnung und Herstellung der Aufzüge sowie der Treppen, 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 Abfällen,
13. die Stellplätze und Garagen,
14. die Anlage der Zufahrten und Abfahrten,
15. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
16. weitere Bescheinigungen, die bei den Abnahmen zu erbringen sind,
17. die Nachprüfungen, die von Zeit zu Zeit zu wiederholen sind, und die Bescheinigungen, die hierfür zu erbringen sind,
18. den Betrieb und die Benutzung.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten insbesondere für die Sonderbauten nach § 2 Abs. 4.

#### **§ 53 Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen**

(1) Teile von baulichen Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen, die einem allgemeinen Besucherverkehr dienen oder die von Kranken, Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, sind so herzustellen und zu unterhalten, daß für diese Personengruppen eine gleichberechtigte, selbstbestimmte und weitestgehend selbständige Möglichkeit des Zugangs und der Nutzung besteht. § 52 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt insbesondere für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile von

1. Verkaufsstätten,
2. Versammlungsstätten, wie Kinos, Theater, Diskotheken, Gaststätten und Hotels sowie der für Gottesdienste bestimmten Anlagen,
3. Bürogebäuden und Verwaltungsgebäuden, Gerichten,
4. Schalterräumen und Abfertigungsräumen der Verkehrseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Postämtern und Kreditinstituten,
5. Museen, öffentlichen Bibliotheken, Messebauten und Ausstellungsbauten,
6. Sportstätten, Spielflächen und ähnlichen Anlagen,
7. öffentlichen Bedürfnisanstalten,
8. Stellplätzen und Garagen, die zu den Anlagen und Einrichtungen nach den Nummern 1 bis 7 gehören.

(3) Für bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Kranken, Behinderten oder alten Menschen genutzt werden, wie

1. Krankenhäuser, Einrichtungen der ambulanten medizinischen Betreuung, Sanatorien, Kureinrichtungen,
2. Wohn-, Bildungs-, Betreuungs- und Arbeitsstätten für Behinderte,
3. Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime,

gilt Absatz 1 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesen Personen benutzt werden dürfen.

(4) Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen nach den Absätzen 2 und 3 müssen mindestens durch einen Eingang stufenlos erreichbar sein. Der Eingang muß eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. Vor Türen muß eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 vom Hundert geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,20 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,40 m breit sein. Ein Toilettenraum muß auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet sein; er ist zu kennzeichnen.

(5) § 35 Abs. 5 gilt auch für Gebäude mit weniger als sechs oberirdischen Geschossen, soweit Geschosse von Behinderten mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(6) Ausnahmen von den Absätzen 1, 4 und 5 können gestattet werden, soweit wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

#### **Vierter Teil Die am Bau Beteiligten**

##### **§ 54 Grundsatz**

Bei der Errichtung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden, sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

##### **§ 55 Bauherr**

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen oder dem Anzeigeverfahren unterliegenden Bauvorhabens einen Entwurfsverfasser (§ 56), Unternehmer (§ 57) und einen Bauleiter (§ 58) zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Bei geringfügigen oder bei technisch einfachen baulichen Anlagen kann die Bauaufsichtsbehörde darauf verzichten, daß ein Entwurfsverfasser und ein Bauleiter nach Absatz 1 bestellt werden. Bei Bauarbeiten, die in Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nach Absatz 1 nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.

(3) Sind die vom Bauherrn bestellten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, daß ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige bestellt sind.

(4) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

##### **§ 56 Entwurfsverfasser**

(1) Der Entwurfsverfasser muß nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, daß die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, muß er geeignete Sachverständige heranziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für

das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

**§ 57  
Unternehmer**

(1) Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den eingeführten Technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte, Bauarten und Einrichtungen zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Er darf, unbeschadet der Vorschriften des § 70, Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen auf der Baustelle vorliegen.

(2) Die Unternehmer haben auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, 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.

(3) Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so muß er geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

**§ 58  
Bauleiter**

(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, daß die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, den eingeführten Technischen Baubestimmungen und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und 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. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Der Bauleiter muß über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so hat er geeignete Sachverständige (Fachbauleiter) heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

**Fünfter Teil  
Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren**

**§ 59  
Aufbau der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Bauaufsichtsbehörden sind

1. das Staatsministerium des Innern als oberste Bauaufsichtsbehörde,
2. die Regierungspräsidien als höhere Bauaufsichtsbehörden,
3. die Landkreise und Kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden.

(2) Untere Bauaufsichtsbehörden sind auch Gemeinden, die dies bis zum 31. März 1997 geworden sind, sowie Gemeinden und Verwaltungsverbände mit mehr als 20 000 Einwohnern, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllen und die höhere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde oder des Verwaltungsverbands die Erfüllung dieser Voraussetzungen feststellt. Dasselbe gilt für erfüllende Gemeinden von Verwaltungsgemeinschaften, wenn sie allein mehr als 15 000 Einwohner und zusammen mit den beteiligten Gemeinden mehr als 20 000 Einwohner haben. Die Antragstellung eines Verwaltungsverbands bedarf des Beschlusses der Verbandsversammlung mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Stimmen aller Vertreter in der Verbandsversammlung; die Antragstellung einer erfüllenden Gemeinde einer Verwaltungsgemeinschaft bedarf der Zustimmung des Gemeinschaftsausschusses mit einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Stimmen aller Vertreter im Gemeinschaftsausschuß. Die Zuständigkeit ist im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntzumachen. Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde gehen mit Beginn des übernächsten Monats nach der Bekanntmachung auf die Gemeinde, den Verwaltungsverband oder die erfüllende Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft über.

(3) Die Zuständigkeit erlischt in den Fällen des Absatzes 2 durch Erklärung der Gemeinde, des Verwaltungsverbands oder der erfüllenden Gemeinde einer Verwaltungsgemeinschaft gegenüber der höheren Bauaufsichtsbehörde; die Erklärung einer erfüllenden Gemeinde bedarf der Zustimmung des Gemeinschaftsausschusses. Sie erlischt ferner, wenn die in Absatz 4 genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind und die höhere Bauaufsichtsbehörde dies feststellt. Das Erlöschen ist im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntzumachen. Es wird mit Ablauf des auf die Bekanntmachung folgenden Monats wirksam.

(4) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Den Bauaufsichtsbehörden müssen insbesondere Personen mit Ingenieur- oder Hochschulabschluß im Bauwesen, die die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben, und Personen des gehobenen nichttechnischen Verwaltungsdienstes sowie Personen, die die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst haben, oder Diplomjuristen angehören. Die höhere Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen gestatten.

**§ 60  
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden sind Weisungsaufgaben; das Weisungsrecht ist nicht beschränkt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Instandhaltung, dem Abbruch sowie der Nutzung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser

Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen und Ausnahmen zu gewährleisten.

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

(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 Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland, Artikel 30 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Sachsen wird insoweit eingeschränkt.

(5) Kommt eine Bauaufsichtsbehörde einer schriftlichen Weisung der Aufsichtsbehörde nicht fristgerecht nach, so kann diese anstelle der angewiesenen Behörde handeln (Selbsteintritt). Die oberste Bauaufsichtsbehörde muß den Selbsteintritt für erforderlich halten und dies gegenüber der Aufsichtsbehörde erklären.

## § 61

### Sachliche Zuständigkeit

(1) Sachlich zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) An Stelle einer Gemeinde oder des Landkreises als Bauaufsichtsbehörde ist die nächsthöhere Bauaufsichtsbehörde, bei Gemeinden nach § 59 Abs. 2 das Landratsamt, zuständig, wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde oder des Landkreises selbst handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das die Gemeinde als Beteiligte Einwendungen erhoben hat. Satz 1 gilt für Verwaltungsgemeinschaften und Verwaltungsverbände entsprechend, wenn es sich um ein Vorhaben einer Mitgliedsgemeinde handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das eine Mitgliedsgemeinde Einwendungen erhoben hat. Für die Behandlung des Bauantrages, die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigung gilt Absatz 1.<sup>7</sup>

## § 62

### Genehmigungsbedürftige Vorhaben

Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch 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 nicht nach den §§ 63, 63a, 74 und 75 etwas anderes bestimmt ist.

## § 62a

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

(1) Für genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 62 mit Ausnahme der Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) beschränkt sich die Prüfung der Bauvorlagen auf

1. die Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück
  - a) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der jeweils geltenden Fassung,
  - b) nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Bauordnungsrechts,
2. die Bebaubarkeit des Grundstücks, die Zugänge auf dem Grundstück sowie die Abstandsflächen (§§ 4 bis 7),
3. die Einhaltung der Stellplatzpflicht (§ 49),
4. die Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften (§ 83) und die Gestaltung (§ 12),
5. die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 13),
6. die Zulässigkeit von Wohnungen im Kellergeschoß und in Dachräumen (§ 47) und
7. die ordnungsgemäße Erbringung der Nachweise nach Absatz 2.

(2) Spätestens bei Baubeginn müssen der Bauaufsichtsbehörde die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile, Schall-, Wärme- und vorbeugenden baulichen Brandschutz vorliegen. Der Fachplaner für den Standsicherheitsnachweis und für den Nachweis über den ausreichenden Brand-, Schall- und Wärmeschutz muß ausreichend berufshaftpflichtversichert sein. Die Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile und des vorbeugenden baulichen Brandschutzes müssen bei Gebäuden mittlerer Höhe und bei baulichen Anlagen von mehr als 10 m Höhe, die keine Gebäude sind, von einem von dem Bauherrn zu beauftragenden staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle nach der nach § 82 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 erlassenen Rechtsverordnung geprüft worden sein und spätestens bis Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Dies gilt auch für den Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile bei Gebäuden geringer Höhe und bei baulichen Anlagen bis 10 m Höhe, die keine Gebäude sind, wenn es sich um Vorhaben von nicht nur geringer Schwierigkeit handelt. Die Schwierigkeit des Vorhabens bestimmt sich nach der nach § 82 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung. Die staatlich anerkannten Sachverständigen oder die sachverständige Stelle sind der Bauaufsichtsbehörde vor ihrer Beauftragung anzuzeigen. Die Bauaufsichtsbehörde kann der Beauftragung innerhalb von 14 Tagen nach Anzeige widersprechen. Der Wechsel dieser beauftragten Sachverständigen oder der beauftragten Stelle bedarf der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde. § 67 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Bauüberwachung (§ 78) und Bauzustandsbesichtigung (§ 79) durch die Bauaufsichtsbehörde beschränken sich auf den bei der Genehmigung geprüften Umfang. Unberührt bleibt § 79 Abs. 1 und 6. Soweit staatlich anerkannte Sachverständige oder sachverständige Stellen bautechnische Nachweise nach Absatz 2 Satz 3 und 4 geprüft haben, haben diese die Einhaltung der bautechnischen Nachweise zu überwachen.

(4) § 63a Abs. 6 gilt entsprechend.<sup>8</sup>

## § 63

### Anzeigeverfahren

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Vorhaben nach Absatz 2, die nicht genehmigungsfrei nach § 63a und die



keine Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 sind, ist das Anzeigeverfahren durchzuführen, wenn

1. das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB liegt,
2. das Vorhaben außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB und eines förmlich festgelegten Gebiets nach § 172 BauGB liegt oder die nach §§ 144 oder 173 BauGB erforderlichen Genehmigungen erteilt worden sind,
3. für das Baugrundstück keine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) besteht und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 8 Satz 1 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und dem Bauherrn erklärt, daß für Bauvorhaben mittlerer Höhe ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Satz 1 gilt auch für die Nutzungsänderung von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung nach Satz 1 von der Baugenehmigung freigestellt ist.

(2) Vorhaben im Sinne von Absatz 1 sind

1. Wohn- und Bürogebäude geringer und mittlerer Höhe sowie
2. Gebäude geringer und mittlerer Höhe, die neben der Wohnung freiberuflich im Sinne des § 13 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), genutzt werden,

auch in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen, einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen.

(3) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bedürfen Wohngebäude geringer Höhe auch dann keiner Baugenehmigung, wenn durch Vorbescheid nach § 66 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowie die Erfüllung der Anforderungen nach §§ 4 und 5 festgestellt worden ist. Im übrigen bleiben die Voraussetzungen nach Absatz 1 unberührt.

(4) Das Erfordernis anderer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse bleibt von den Absätzen 1 bis 3 unberührt.

(5) Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen, daß er die Durchführung eines Vorhabens im Sinne der Absätze 1 bis 3 beabsichtigt. Dabei hat er den vorgesehenen Zeitpunkt des Baubeginns und den Namen des verantwortlichen Bauleiters und der beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stelle anzugeben.

(6) Der Bauherr hat neben der Mitteilung nach Absatz 5 Satz 1 und 2 folgende Unterlagen jeweils einfach bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde, wenn diese nicht Bauaufsichtsbehörde ist, einzureichen:

1. die gemäß der Rechtsverordnung nach § 82 Abs. 2 einzureichenden Bauvorlagen,
2. einen Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintragung des Baugrundstücks und eine Bestätigung der Gemeinde, daß für das Vorhaben die Erschließung bei Nutzungsbeginn gesichert ist oder eine Kopie des Bauvorbescheids und
3. eine Erklärung des Entwurfsverfassers (§ 65), daß
  - a) die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden,
  - b) die Bauvorlagen gemäß der Rechtsverordnung nach § 82 Abs. 2 vollständig erstellt sind und
  - c) Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB und § 68 gesondert beantragt werden.

(7) Die Bauaufsichtsbehörde hat dem Bauherrn innerhalb von fünf Werktagen das Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen (Absatz 6) zu bestätigen oder fehlende Bauvorlagen oder Erklärungen einmal nachzufordern.

(8) Mit der Ausführung des Vorhabens darf drei Wochen nach dem von der Bauaufsichtsbehörde bestätigten Eingangsdatum (Absatz 7) begonnen werden, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde untersagt den Baubeginn innerhalb dieser Frist. Der Baubeginn ist zu untersagen, wenn die Gemeinde innerhalb der vorstehenden drei Wochen Frist den Antrag nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf vorläufige Untersagung stellt oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die Erklärung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 abgegeben hat, sowie wenn die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 nicht vorliegen. Ist die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen gesondert beantragt worden, darf mit der Bauausführung der davon betroffenen Teile des Bauvorhabens erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde. Mit der Ausführung des Bauvorhabens ist innerhalb von drei Jahren nach Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen (Absatz 7) oder soweit die Genehmigungsfreistellung aufgrund eines Bauvorbescheids erfolgt, innerhalb der Geltungsdauer dieses Bauvorbescheids zu beginnen. Bei Gebäuden mittlerer Höhe müssen der Bauaufsichtsbehörde spätestens bei Baubeginn die von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle nach § 82 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 geprüften Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile und des vorbeugenden baulichen Brandschutzes vorliegen. Dies gilt auch für den Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile bei Gebäuden geringer Höhe und bei baulichen Anlagen bis 10 m Höhe, die keine Gebäude sind, wenn es sich um Vorhaben von nicht nur geringer Schwierigkeit handelt. § 62a Abs. 2 Satz 5 bis 8 gilt entsprechend. Die Beauftragung des Sachverständigen erfolgt durch den Bauherrn.

(9) § 60 Abs. 2, §§ 65, 76 bis 79 bleiben unberührt. § 62a Abs. 3 Satz 3, § 63a Abs. 6, § 64 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 70 Abs. 7 und 8 gelten entsprechend.

(10) Die Verpflichtung des Bauherrn, der mit der Baubetreuung Beauftragten sowie der Bauaufsichtsbehörden und der Gemeinden nach den §§ 2 und 3 des Zweiten Gesetzes über die Durchführung von Statistiken der Bautätigkeit und die Fortschreibung des Gebäudebestandes (2. BauStatG) vom 27. Juli 1978 (BGBl. I S. 1118), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184, 1193), bleibt unberührt.

(11) Eine nach den vorstehenden Vorschriften freigestellte Baumaßnahme bedarf auch dann, wenn nach erfolgtem Baubeginn die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird, keiner Baugenehmigung.<sup>9</sup>

### § 63a

#### Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung und Änderung folgender baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen:

1. **Gebäude**

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt, im Außenbereich nicht mehr als 6 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt haben und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen,
  - b) Garagen und Carports mit einer Gesamtnutzfläche bis 40 m<sup>2</sup> je Grundstück, die einem Wohngebäude dienen und nicht im Außenbereich liegen,
  - c) Gebäude bis 70 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 5 m Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, ohne Feuerstätten, ohne Unterkellerung, die ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten dienen oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind,
  - d) Gewächshäuser bis 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes; im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
  - e) Gewächshäuser bis 70 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Höhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,
  - f) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen bis 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche und 3,50 m Firsthöhe,
  - g) Gartenlauben in Dauerkleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111), in der jeweils geltenden Fassung,
  - h) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr dienen, bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe,
  - i) offene Schutzhütten, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben;
- 2. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen**
- a) Feuerstätten, ausgenommen Feuerstätten für feste Brennstoffe über 50 kW Nennwärmeleistung, offene Kamine sowie zugehörige Abgasanlagen dieser Feuerstätten in und an vorhandenen Gebäuden. Vor der Errichtung oder Änderung ist durch den Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen, daß Bedenken nicht bestehen. § 79 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend. Vor Inbetriebnahme hat der Bezirksschornsteinfegermeister die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase zu bescheinigen,
  - b) Feuerstätten, wenn sie gegen gleichartige ausgetauscht werden und die Leistung, die Abgastemperatur, der Abgasmassenstrom und der notwendige Förderdruck nicht oder nur geringfügig verändert werden,
  - c) Blockheizkraftwerke in Gebäuden und Wärmepumpen,
  - d) Solarenergieanlagen in und an Dach- sowie Außenwandflächen,
  - e) Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe;
- 3. Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen**
- a) Lüftungsleitungen, elektrische Kabelbündel, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen sowie sonstige Leitungen innerhalb von Gebäuden,
  - b) Installationsschächte und -kanäle, die jeweils nicht durch Decken oder Wände führen, für die eine mindestens feuerhemmende Ausführung gefordert wird,
  - c) Wasser-, Abwasser- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Leitungen aller Art in Gebäuden,
  - d) Be- und Entwässerungsanlagen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgenommen ortsfeste Behälter für Wasser oder andere nicht brennbare und sonst unschädliche Flüssigkeiten über 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und über 3 m Höhe,
  - e) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,
  - f) bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Fernmeldewesen oder der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienen, wenn sie eine Grundfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> und eine Höhe bis zu 4 m haben;
- 4. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen**
- a) Masten und Unterstützungen für Freileitungen,
  - b) Antennenanlagen bis 10 m Höhe,
  - c) ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden,
  - d) Sirenen und deren Masten,
  - e) Signalhochbauten der Landesvermessung,
  - f) Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
  - g) Fahnenmasten,
  - h) Blitzschutzanlagen;
- 5. Behälter, Wasserbecken**
- a) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen bis zu 3 Tonnen,
  - b) Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten sowie nichtverflüssigte Gase, ausgenommen Behälter für Jauche, Gülle und Silagesickersaft, sowie Behälter für feste wassergefährdende Stoffe bis 6 m<sup>3</sup> einschließlich der hierfür bestimmten Rohrleitungen, Auffangräume und -vorrichtungen sowie die Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen,
  - c) sonstige ortsfeste Behälter für Wasser oder andere nichtbrennbare und sonst unschädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und bis zu 3 m Höhe,
  - d) Gärfutterbehälter, für die ein Prüfbericht zur Typenprüfung vorliegt, bis zu einer Höhe von 10 m, sonstige Behälter zur Lagerung von landwirtschaftlichen Betriebsmitteln bis zu 4 m Höhe und bis zu 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie landwirtschaftliche Fahrsilos einschließlich Überdachung bis zu 3 m Höhe,
  - e) Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt; im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens

50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen;

- 6. Einfriedungen, Stützmauern, Brücken, Durchlässe**
- Einfriedungen bis 1,80 m Höhe; im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
  - offene Einfriedungen ohne Sockel für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
  - Stützmauern bis 1,80 m Höhe, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen,
  - Brücken und Durchlässe bis 5 m lichte Weite;
- 7. Bauliche Anlagen auf Camping- und Wochenendplätzen**
- Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen,
  - bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen;
- 8. Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung**
- bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
  - bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
  - bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf Abenteuerspielplätzen,
  - Sprungschanzen, Sprungtürme bis 10 m Höhe und Rutschbahnen bis 5 m Höhe,
  - Landungsstege, die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind,
  - luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, außer im Außenbereich;
- 9. Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen**
- Gerüste in Regelausführung; andere, wenn ein Sachkundiger die fachgerechte Ausführung schriftlich bestätigt,
  - Regallager bis zu 12 m Höhe,
  - Baustelleneinrichtungen einschließlich Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
  - vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Erzeugnisse,
  - Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
  - bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen nur vorübergehend errichtet werden und die keine Fliegenden Bauten sind;
- 10. Bauteile**
- unwesentliche bauliche Änderungen an Fassaden und Dächern von Gebäuden, bei denen dadurch das äußere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert wird,
  - eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn ein Sachkundiger dem Bauherrn die erforderlichen Maßnahmen, die die Ungefährlichkeit gewährleisten, schriftlich vorgibt,
  - nichttragende Wände, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, in sonstigen fertiggestellten Gebäuden,
  - Wärmedämm-Verbundsysteme, sonstige Wandverkleidungen und Verblendungen an Außenwänden von Gebäuden bis 8 m über Geländeoberfläche; bei Gebäuden bis 22 m Gebäudehöhe, wenn ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der vorgesehenen Maßnahmen schriftlich bestätigt,
  - Dächer von fertiggestellten Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessung,
  - der Dachgeschoßausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnungen, sofern bei Wohngebäuden geringer Höhe ein vom Bauherrn beauftragter Sachkundiger und bei Wohngebäuden mittlerer Höhe ein staatlich anerkannter Sachverständiger oder eine sachverständige Stelle nach § 82 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 schriftlich bescheinigt hat, daß Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen,
  - der Kellergeschoßausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnungen, sofern ein vom Bauherrn beauftragter staatlich anerkannter Sachverständiger oder eine sachverständige Stelle nach § 82 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 bescheinigt hat, daß Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen;
- 11. Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen**
- selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe; im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> Fläche haben und nicht an öffentliche Verkehrsräume grenzen,
  - Standbilder, Skulpturen bis 4 m Höhe sowie Grabmale auf Friedhöfen,
  - Stellplätze bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, wobei nur ein Versiegelungsgrad von maximal 70 vom Hundert erfolgen darf,
  - Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze im Innenbereich bis zu 200 m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen Lager- und Abstellplätze für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile sowie umweltschädliche Stoffe und Gegenstände,
  - nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Wege, die der Erschließung des Waldes zum Zwecke der Bewirtschaftung dienen (Waldwege nach § 21 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen ([SächsWaldG](#)) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137)),
  - Fahrradabstellanlagen,

- g) eingeschossige Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, die mindestens 3 m von der Nachbargrenze entfernt sind,
- h) Fahrzeugwaagen,
- i) unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in den vorstehenden Nummern nicht erfaßt sind, wie Teppichstangen, Markisen, Hochsitze, nicht überdachte Terrassen und Kleintierställe;

**12. Werbeanlagen und Warenautomaten**

- a) Werbeanlagen
    - aa) bis zu 0,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche im Innenbereich,
    - bb) an der Stätte der Leistung, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen,
    - cc) bis zu 50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und 10 m Höhe für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung,
  - b) Hinweisschilder an öffentlichen Straßen über das Fahrverhalten sowie Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Forst- und Fischereilehrpfade und über die nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), in der jeweils gültigen Fassung, geschützten Teile von Natur und Landschaft,
  - c) Warenautomaten, wenn sie in unmittelbarer Verbindung mit einer Verkaufsstelle sowie Fahrkartenautomaten, wenn sie im Haltestellenbereich stehen.
- (2) Die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung, wenn

- 1. für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten als für die bisherige Nutzung,
- 2. Räume eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen in Aufenthaltsräume, die zu diesen Wohnungen gehören, umgenutzt werden,
- 3. Räume in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume für Bäder oder Toiletten umgenutzt werden.

(3) Der Abbruch von

- 1. baulichen Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen nach Absatz 1,
- 2. Gebäuden bis 300 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt; ausgenommen notwendige Garagen,
- 3. Gebäuden, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, bis zu 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- 4. ortsfesten Behältern bis 300 m<sup>3</sup> Behälterinhalt,
- 5. Feuerstätten,
- 6. Werbeanlagen und Warenautomaten

bedarf keiner Baugenehmigung.

(4) Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten bedürfen keiner Baugenehmigung.

(5) Keiner Baugenehmigung bedürfen Anlagen, für deren Errichtung, Änderung oder Beseitigung eine Planfeststellung, Plangenehmigung, sonstige Genehmigung oder Anzeige nach wasserrechtlichen Vorschriften erforderlich ist oder die hiervon ausdrücklich freigestellt sind, mit Ausnahme von Gebäuden und den haustechnischen Anlagen der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen.

(6) Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen ebenso wie genehmigungsbedürftige Vorhaben der Bauordnung sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

**§ 64  
Bauantrag und Bauvorlagen**

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Näheres regelt die Rechtsverordnung nach § 82 Abs. 2.

(3) Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Sachverständigen nach § 56 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, so kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

(4) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherren auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, daß ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat.

**§ 65  
Bauvorlageberechtigung**

(1) Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

- 1. die Berufsbezeichnung Architekt führen darf,
- 2. in die von der Ingenieurkammer des Freistaates Sachsen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist,
- 3. die Berufsbezeichnung Innenarchitekt führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden oder
- 4. die Berufsbezeichnung Ingenieur in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen

führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(3) In die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure ist auf Antrag von der Ingenieurkammer des Freistaates Sachsen einzutragen, wer als Angehöriger einer Fachrichtung des Bauingenieurwesens nach dem Ingenieurgesetz die Berufsbezeichnung Ingenieur zu führen berechtigt ist und nach Abschluß des Studiums mindestens drei Jahre als Entwurfsverfasser für die Errichtung und Änderung von Gebäuden praktisch tätig war. Die Anforderungen nach Satz 1 braucht ein Antragsteller nicht nachzuweisen, wenn er bereits in einem anderen Land im Geltungsbereich des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in eine entsprechende Liste eingetragen ist und für die Eintragung mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.

(4) Als gleichrangig im Sinne des Absatzes 2 gelten die Staatsangehörigen eines anderen Mitgliedsstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, die nach Artikel 7 der Richtlinie 85/384/EWG des Rates vom 10. Juni 1985 (ABl. EG Nr. L 233 vom 21. August 1985 S. 15) bekanntgemachten Diplome, Prüfungszeugnisse und sonstigen Befähigungsnachweise und die entsprechenden Nachweise nach Artikel 11 oder 12 dieser Richtlinie in ihrer jeweils geltenden Fassung und Diplome im Sinne des Artikel 1 Buchst. A der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 19 vom 24. Dezember 1989 S. 16) für Angehörige der Fachrichtung Bauingenieurwesen sowie Ausbildungsnachweise im Sinne des Artikel 3 Buchst. B der Richtlinie 89/48/EWG für Angehörige der Fachrichtung Bauingenieurwesen, soweit der Beruf in einem anderen Mitgliedsstaat mindestens zwei Jahre in den 10 Jahren vor der Einreichung der Bauvorlage tatsächlich und rechtmäßig ausgeübt wurde.

(5) Absatz 1 gilt nicht für

1. freistehende Gebäude bis 50 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit nicht mehr als zwei Geschossen,
2. Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit nicht mehr als zwei Geschossen,
3. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (§ 51),
4. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung nach Absatz 3 verfaßt werden oder
5. eingeschossige gewerbliche Gebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand.

## **§ 66 Vorbescheid**

(1) Vor Einreichung des Bauantrags kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

(2) § 64 Abs. 1 bis 3, § 67, § 69 und § 72 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

## **§ 67 Behandlung des Bauantrags**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags zu prüfen,

1. ob der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind,
2. ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Mitwirkung einer anderen Stelle abhängig ist,
3. welche anderen Stellen in ihrem Aufgabenbereich berührt werden und
4. welche Sachverständigen (§ 60 Abs. 3) heranzuziehen sind.

(2) Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, ist dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche Ergänzungen innerhalb einer durch die Bauaufsichtsbehörde zu setzenden, angemessenen Frist erforderlich sind. Es kann von der Bauaufsichtsbehörde gestattet werden, daß einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden. Nach Ablauf dieser Frist ohne Behebung der Mängel soll die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag abweisen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde hat möglichst frühzeitig auf das Erfordernis der Erteilung anderer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse vor Baubeginn hinzuweisen. Sie soll unverzüglich einen Anhörungstermin mit den beteiligten Stellen und dem Bauherrn durchführen, wenn dies der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens dient.

(4) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich

1. dem Bauherrn die Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen und den nach Absatz 6 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, schriftlich zu bestätigen,
2. die Gemeinde sowie die anderen Stellen nach Absatz 1 Nr. 2 bis 4 zum Bauantrag zu hören.

Die Entscheidungen und Stellungnahmen nach Satz 1 sollen gleichzeitig und jeweils mit Fristsetzung eingeholt werden. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird und nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften eine abweichende Regelung treffen. Sonstige Stellungnahmen anderer Stellen sollen im bauaufsichtlichen Verfahren unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen.

(5) In besonders zu begründenden 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.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem bestätigten Datum der Vollständigkeit von Bauantrag und Bauvorlagen nach Absatz 4 Nr. 1 zu laufen. Die jeweilige Entscheidungsfrist kann im Einzelfall bei Vorliegen eines wichtigen Grundes um höchstens zwei Monate verlängert werden. Wird die Frist verlängert, ist dies dem Bauherrn unter Nennung der Gründe und unter Angabe des voraussichtlichen Zeitpunkts der Entscheidung mitzuteilen.

(7) Im vereinfachten Verfahren nach § 62a gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des Absatzes 6 über den Bauantrag entschieden hat. Die Bauaufsichtsbehörde hat auf Antrag

des Bauherrn darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich. § 62a Abs. 2 bleibt unberührt.<sup>11</sup>

### **§ 68 Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, die als Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, gestatten, wenn die Ausnahmen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

(2) Weiter können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 26 bis 50 gestattet werden

1. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Baudenkmalern, wenn nicht erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit zu befürchten sind,
2. bei Modernisierungsvorhaben für Wohnungen und Wohngebäude und bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen,
3. bei Vorhaben in überwiegend bebauten Gebieten, wenn die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht gefährdet wird, insbesondere wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann von zwingenden Vorschriften dieses Gesetzes oder von zwingenden Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes auf schriftlichen und zu begründenden Antrag befreien, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer technischen Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird.

(4) Ist für bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die nach diesem Gesetz keiner Genehmigung bedürfen, eine Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften dieses Gesetzes oder des Baugesetzbuches erforderlich, so ist diese Ausnahme oder Befreiung schriftlich zu beantragen.

(5) Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und mit Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.

(6) Ist eine Ausnahme oder Befreiung unter Bedingungen oder befristet erteilt worden, so sind die Genehmigungen entsprechend einzuschränken.

(7) Von örtlichen Bauvorschriften nach § 83 Abs. 1 und 2 gewährt die Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 67 Abs. 4 Satz 3 gilt entsprechend.<sup>12</sup>

### **§ 69 Beteiligung der Nachbarn**

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) sind nach den Absätzen 2 bis 4 zu beteiligen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden müssen die Nachbarn vor Erteilung von Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, daß öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zu Protokoll vorzubringen.

(3) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder der Erteilung von Befreiungen schriftlich zugestimmt haben.

(4) Wird den Einwendungen nicht entsprochen, so ist die Entscheidung über die Befreiung dem Nachbarn zuzustellen. Wird den Einwendungen entsprochen, kann auf die Zustellung der Entscheidung verzichtet werden.

### **§ 70 Baugenehmigung und Baubeginn**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Schall- und Wärmeschutz werden nicht geprüft. Durch die begrenzte Prüfungspflicht werden die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden nicht eingeschränkt. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf das Erfordernis noch fehlender anderer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse hinzuweisen. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Sie ist nur insoweit zu begründen, als von nachbarschützenden Vorschriften befreit wird und der Nachbar der Befreiung nicht zugestimmt hat.

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

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Wird die Baugenehmigung unter Auflagen und Bedingungen erteilt, kann im Ausnahmefall eine Sicherheitsleistung verlangt werden.

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

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

(7) Vor Baubeginn müssen die Grundrißfläche des Gebäudes abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen und die vollständigen Bauvorlagen müssen auf der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(8) Der Bauherr hat neben dem Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben die Erfüllung der in der

Baugenehmigung enthaltenen, für den Baubeginn relevanten Auflagen und Bedingungen sowie die Einholung der in den Hinweisen enthaltenen noch fehlenden anderweitigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

(9) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden.

#### **§ 70a**

##### **Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

(1) Hat eine Gemeinde, die nicht untere Bauaufsichtsbehörde ist, ihr nach dem Baugesetzbuch oder nach § 68 Abs. 7 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der folgenden Absätze zu ersetzen.

(2) Entscheidungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Fällen des Absatzes 1 gelten im Hinblick auf das versagte Einvernehmen der Gemeinde zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 116 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen ( SächsGemO) vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301, S. 445), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Februar 1997 (SächsGVBl. S. 105), in der jeweils geltenden Fassung. Sie sind insoweit gesondert zu begründen. Entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Genehmigung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 oder 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 3224, 3236), in der jeweils geltenden Fassung, haben Widerspruch und Anfechtungsklage auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.

(3) Die Gemeinde ist vor Entscheidungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nach den vorstehenden Absätzen anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das Einvernehmen zu entscheiden.

(4) § 114 SächsGemO findet keine Anwendung. §§ 115 und 116 SächsGemO finden nach Maßgabe der vorstehenden Absätze Anwendung.

(5) Ist die Gemeinde zugleich untere Bauaufsichtsbehörde, ist im Widerspruchsverfahren bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen im Benehmen mit der Gemeinde zu entscheiden, ansonsten entscheidet die zuständige Widerspruchsbehörde entsprechend der vorstehenden Absätze.

#### **§ 71**

##### **Teilbaugenehmigung**

(1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 70 gilt entsprechend.

(2) In der Baugenehmigung können für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, daß die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich sind.

#### **§ 72**

##### **Geltungsdauer der Genehmigung**

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

#### **§ 73**

##### **Typenprüfung**

(1) Für bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollen, können die Nachweise der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile allgemein geprüft werden (Typenprüfung).

(2) Die Typenprüfung wird auf schriftlichen Antrag durch eine von der obersten Bauaufsichtsbehörde bestimmte Stelle durchgeführt. Soweit die Typenprüfung ergibt, daß die Ausführung dem öffentlichen Baurecht entspricht, ist dies durch Bescheid festzustellen. Diese Bescheide dürfen nur widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens fünf Jahre verlängert werden. § 64 Abs. 2 und § 72 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

(3) Ein Bescheid über eine Typenprüfung macht die Baugenehmigung nicht entbehrlich.

(4) Bescheide über Typenprüfung von Behörden anderer Länder im Geltungsbereich des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Sachsen.

#### **§ 74**

##### **Genehmigung Fliegender Bauten**

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste gelten nicht als Fliegende Bauten.

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

1. Fliegende Bauten bis zu 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,

2. Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
  3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, bis 5 m Höhe, mit einer Grundfläche bis 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis 1,50 m,
  4. Zelte, die Fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis 75 m<sup>2</sup>,
  5. Toilettenwagen.
- (3) Die Ausführungsgenehmigung wird auf Antrag durch eine von der obersten Bauaufsichtsbehörde bestimmte Stelle erteilt. Hat der Antragsteller keine Hauptwohnung oder gewerbliche Niederlassung im Freistaat Sachsen, so ist im Geltungsbereich des Grundgesetzes für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung die jeweils nach Landesrecht bestimmte Stelle zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau zum ersten Mal aufgestellt oder in Gebrauch genommen werden soll.
- (4) Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Stelle jeweils um bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 72 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder im Geltungsbereich des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland gelten auch im Freistaat Sachsen.
- (5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baues an Dritte der Stelle anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. Die Stelle hat die Änderung in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Stelle mitzuteilen.
- (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 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 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 Stelle ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Stelle 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) § 64 Abs. 2 und 3 und § 78 Abs. 1, 3 und 4 gelten entsprechend.

## § 75

### Zustimmungsverfahren

#### Zustimmungsverfahren

(1) Nach § 62 genehmigungsbedürftige oder nach § 63 anzeigepflichtige Vorhaben des Bundes, der Länder, der Anstalten des öffentlichen Rechts, bei denen der Bund, der Freistaat Sachsen oder beide gemeinsam Gewährträger sind, sowie von Stiftungen, deren Stiftungskapital zumindest hälftig vom Bund, vom Freistaat Sachsen oder von beiden gemeinsam aufgebracht wird, bedürfen keiner Baugenehmigung (§ 70) oder Bauanzeige (§ 63) und Bauzustandsbesichtigung (§ 79), wenn

1. der Bauherr die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen hat und
2. die Baudienststelle mit ingenieurtechnischen Mitarbeitern besetzt ist, die über die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts verfügen.

Solche Vorhaben bedürfen jedoch der Zustimmung der höheren Bauaufsichtsbehörde (Zustimmungsverfahren). Das Zustimmungsverfahren entfällt, wenn die Gemeinde dem Vorhaben nicht widersprochen hat und die Nachbarn zugestimmt haben. Die Zustimmung des Nachbarn gilt als erteilt, wenn er den Lageplan und die Bauzeichnungen unterschrieben hat. Nachbar des Vorhabens ist der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks.

(2) Keiner Zustimmung der höheren Bauaufsichtsbehörde bedürfen unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 Änderungen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Zustimmungspflicht unterliegenden Nutzungsänderung dienen.

(3) Über Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 83, den Vorschriften über Abstandsflächen nach § 6 und § 7, den Vorschriften über Stellplätze nach § 49 sowie Abweichungen im Sinne von § 37 Abs. 1 BauGB entscheidet die höhere Bauaufsichtsbehörde, dies gilt auch für Vorhaben, bei denen die Zustimmung nach Absatz 1 Satz 3 entfällt. Im übrigen entscheidet die Baudienststelle über mögliche Ausnahmen oder Befreiungen, gegebenenfalls unter Beteiligung der Fachbehörde.

(4) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der höheren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. § 64 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend. Die höhere Bauaufsichtsbehörde prüft nur

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, mit den örtlichen Bauvorschriften und mit den Vorschriften über Abstandsflächen (§§ 6, 7),
2. die Übereinstimmung mit § 49,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Genehmigung oder Erlaubnis nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Die Vorschriften der §§ 66 bis 72 sind entsprechend anzuwenden.



(5) Bauliche Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 3 der höheren Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 74 Abs. 2 bis 9 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, keine Anwendung.

(6) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, daß der Entwurf, die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Unterhaltung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 in ihrem Zuständigkeitsbereich den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baudienststelle kann Sachverständige in entsprechender Anwendung des § 56 Abs. 2 heranziehen. Die Verantwortung des Unternehmers nach § 57 und die Eingriffsmöglichkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde nach § 60 Abs. 2 bleibt unberührt.

(7) § 63a Abs. 6 und § 78 Abs. 1 Satz 3 gelten entsprechend.<sup>13</sup>

#### **§ 76 Baueinstellung**

(1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder abgebrochen, so kann die Einstellung der Bauarbeiten angeordnet werden. Dies gilt insbesondere, wenn

1. die Ausführung eines Bauvorhabens nach §§ 62, 62a, 63 oder 75 entgegen den Vorschriften des § 70 Abs. 6 und 8 oder § 63 Abs. 8 begonnen wurde,
2. bei der Ausführung eines Bauvorhabens von den nach §§ 63 oder 64 eingereichten Bauvorlagen abgewichen oder gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen wird oder
3. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit dem CE-Zeichen (§ 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

(3) § 70 Abs. 2 gilt entsprechend.

#### **§ 76a Verbot unrechtmäßig gekennzeichneter Bauprodukte**

Sind Bauprodukte entgegen § 24 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerten oder beseitigen lassen.

#### **§ 77 Beseitigung baulicher Anlagen**

Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, so kann diese Benutzung untersagt werden. § 70 Abs. 2 gilt entsprechend.

#### **§ 77a Beseitigung von Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werden Werbeanlagen und Warenautomaten entgegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so hat die Bauaufsichtsbehörde die vollständige Beseitigung anzuordnen. § 70 Abs. 2 gilt entsprechend.

#### **§ 78 Bauüberwachung**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Sie kann einen Nachweis darüber verlangen, daß die Grundrißflächen und die festgelegten Höhenlagen der Gebäude (§ 70 Abs. 7) eingehalten sind. Bei Anlagen gemäß § 63a Abs. 5 findet eine Bauüberwachung nach dieser Vorschrift nicht statt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen lassen.

(3) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfbescheide, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

(4) Die Kosten für die Überwachung nach Absatz 1, für die Probeentnahmen und Prüfungen nach Absatz 2 sowie für solche Maßnahmen aufgrund von Rechtsverordnungen nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 trägt der Bauherr.

#### **§ 79 Bauzustandsbesichtigung**

(1) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung baulicher Anlagen nach §§ 62, 62a, 63 sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände, notwendige Treppen und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für die Feuersicherheit, den Wärme- und Schallschutz sowie für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offen zu halten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die Tauglichkeit der Schornsteine und anderer Abgasanlagen ist nach Fertigstellung des Rohbaus durch den Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen.

Die abschließende Fertigstellung umfaßt auch die Fertigstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen. Der Bauherr hat für die Besichtigung und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen.

(2) Ob und in welchem Umfang eine Besichtigung nach Absatz 1 durchgeführt wird, bleibt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde überlassen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann in begründeten Fällen über Absatz 1 hinaus verlangen, daß ihr oder einem Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(4) Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn des Innenausbaus zugestimmt hat.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde kann in begründeten Fällen verlangen, daß bei Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt oder die Anlagen erst benutzt werden, wenn sie von ihr oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.

(6) Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen jedoch frühestens eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Die sichere Abführung der Verbrennungsgase der Feuerungsanlagen ist vor Inbetriebnahme durch den Bezirksschornsteinfegermeister zu bescheinigen. Die Bauaufsichtsbehörde soll gestatten, daß die bauliche Anlage ganz oder teilweise schon früher benutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

## § 80

### Baulasten und Baulastenverzeichnis

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muß öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen und
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

## Sechster Teil

### Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften

## § 81

### Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde 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,
2. Bauprodukte entgegen § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
3. Bauarten entgegen § 23 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne daß dazu die Voraussetzungen nach § 24 Abs. 4 vorliegen,
5. als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter der Vorschrift des § 55 Abs. 1, 2 oder 4, § 56 Abs. 1 Satz 3, § 57 Abs. 1 oder des § 58 Abs. 1 zuwiderhandelt,
6. ohne die erforderliche Genehmigung nach § 62 oder § 62a Abs. 1 oder Teilbaugenehmigung nach § 71 Abs. 1 oder Zustimmung nach § 75 Abs. 1 oder abweichend davon Anlagen und Einrichtungen errichtet, ändert, benutzt oder abbricht,
7. entgegen der nach § 63 Abs. 6 Nr. 3 abgegebenen Erklärung baut oder als Entwurfsverfasser eine Erklärung entgegen § 63 Abs. 6 Nr. 3 unrichtig abgibt oder als Bauherr die nach § 70 Abs. 7 Satz 2 erforderlichen Unterlagen an der Baustelle nicht bereitstellt,
8. entgegen den Vorschriften der § 70 Abs. 6 oder § 63 Abs. 8 mit den Bauarbeiten beginnt, entgegen der Vorschrift des § 79 Abs. 3 den Beginn und die Beendigung bestimmter Bauarbeiten nicht anzeigt, entgegen der Vorschrift des § 79 Abs. 4 mit dem Innenausbau beginnt oder entgegen der Vorschrift des § 79 Abs. 6 Satz 1 bauliche Anlagen benutzt,
9. die nach § 70 Abs. 8 vorgeschriebene Anzeige nicht oder nicht fristgerecht erstattet,
10. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 74 Abs. 2 oder ohne Anzeige und Abnahme nach § 74 Abs. 6 in Gebrauch nimmt,

11. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseren Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 EUR geahndet werden.
- (4) Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 bis 4 begangen worden, so können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden.
- (5) Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 4 die oberste Bauaufsichtsbehörde, in den übrigen Fällen die untere Bauaufsichtsbehörde. <sup>14</sup>

## **§ 82 Rechtsvorschriften**

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in den §§ 4 bis 38 und 40 bis 51,
2. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in § 39, insbesondere über Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme oder zur Warmwasserversorgung sowie über deren Betrieb, über Brennstoffleitungsanlagen, über Aufstellräume für Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Verdichter sowie über die Lagerung von Brennstoffen,
3. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Instandhaltung, Betrieb und Benutzung ergeben (§§ 52 und 53), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
4. eine von Zeit zu Zeit zu wiederholende Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß instandgesetzt und instandgehalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
5. die Vergütung der Sachverständigen, denen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Aufgaben übertragen werden,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten,
7. den Nachweis der Befähigung der in Nummer 6 genannten Personen und
8. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der Art der Konstruktion von Wohngebäuden mittlerer Höhe in Plattenbauweise ergeben.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zum bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der Bauvorlagen,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen,
3. die Schwierigkeit des Vorhabens als Voraussetzung für die Erforderlichkeit der Prüfung des Nachweises über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im Anzeigeverfahren und
4. soweit erforderlich, das Verfahren im einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, daß die am Bau Beteiligten (§§ 55 bis 58) zum Nachweis der ordnungsgemäßen Bauausführung Bescheinigungen, Bestätigungen oder Nachweise des Entwurfsverfassers, der Unternehmer, des Bauleiters, von Sachverständigen oder Behörden über die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen vorzulegen haben.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht,
2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,
3. die Heranziehung von sachverständigen Personen oder sachverständigen Stellen, die nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes tätig werden,
4. die Übertragung von hoheitlichen Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens sowie außerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige oder sachverständige Stellen als Beliehene,
5. die Übertragung der Aufgaben und Befugnisse der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Sachverständige; die bauplanungsrechtliche Beurteilung durch die Bauaufsichtsbehörde bleibt davon unberührt.

Sie kann dafür bestimmte Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 55 bis 58 oder die Sachverständigen oder sachverständigen Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden, zu erfüllen haben; sie muß dies in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 bis 5 tun. Dabei können insbesondere Fachbereiche in denen Sachverständige oder sachverständige Stellen tätig werden, sowie Mindestanforderungen an die Fachkenntnis sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. Sie kann darüber hinaus auch eine besondere Anerkennung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung der Sachverständigen und sachverständigen Stellen sowie für Prüfungen die Bestellung und Zusammensetzung der Prüforgane und das Prüfverfahren regeln.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Entscheidung über

1. die Zustimmung im Einzelfall (§ 22 Abs. 1, § 23 Abs. 2),
2. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25 Abs. 1 und 3),
3. die Typenprüfung (§ 73) und
4. die Erteilung von Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten (§ 74)

auf bestimmte Stellen zu übertragen.

(6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen,
2. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Anforderungen der aufgrund des § 11 GerSiG und des § 16 Abs. 4 des Gesetzes über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz) vom 24. April 1998 (BGBl. I S. 730) in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, daß die nach diesen Vorschriften zu erteilenden Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 75 einschließlich der zugehörigen Ausnahmen und Befreiungen einschließen sowie daß § 25 Abs. 1 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1987 (BGBl. I S. 425), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1291), in der jeweils geltenden Fassung insoweit Anwendung findet.<sup>15</sup>

### § 83

#### Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Kultur- und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen und auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden,
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 9),
4. die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Campingplätze und Zeitplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder, der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann abweichend von § 8 Abs. 1 bestimmt werden, daß Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen und diese Flächen gärtnerisch gestaltet werden müssen und
5. geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 vorgeschriebenen Abstände zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteiles, dabei sind die Ortsteile in der Satzung genau zu bezeichnen.

(2) Durch örtliche Bauvorschriften kann ferner bestimmt werden, daß

1. für besondere schutzwürdige Gebiete für genehmigungsfreie Werbeanlagen eine Genehmigung eingeführt wird und
2. im Gemeindegebiet oder in Teilen davon bei bestehenden baulichen Anlagen die Herstellung von Kinderspielflächen nach § 9 Abs. 4 zu fordern ist.

(3) Die Satzung bedarf der Anzeige bei der höheren Bauaufsichtsbehörde, die die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige gelten zu machen hat. Die Satzung darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Bauaufsichtsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht hat.

(4) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan nach den dafür geltenden Rechtsvorschriften erlassen werden.

(5) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, daß dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

### § 84

#### Bestehende bauliche Anlagen

Werden in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, daß bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene bauliche Anlagen angepaßt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich ist.

#### Siebenter Teil

#### Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch

**§ 85**

**Nachnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude**

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB ist bis zum 31. Dezember 2004 nicht anzuwenden.

**§ 86**

**Anzeigepflicht für genehmigungsfreie Bebauungspläne**

(1) Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, sind vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; dies gilt nicht für Bebauungspläne nach § 13 BauGB. Die Anzeigepflicht tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2000 außer Kraft.

(2) Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb dieser Frist geltend gemacht hat.

(3) Höhere Verwaltungsbehörden sind die Regierungspräsidien.

**§ 87**

**Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Die Gemeinden sind bis zum 31. Dezember 2000 nicht verpflichtet, § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

**§ 88**

**Zuständigkeitsregelungen für Aufgaben nach dem Baugesetzbuch**

(1) Zuständige Behörde für die Erteilung der Zustimmung zur Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB ist das Regierungspräsidium.

(2) Zuständige Behörde für die Bestätigung gemäß § 158 Abs. 3 BauGB ist, soweit es sich um eine allgemeine Bestätigung eines Sanierungsträgers handelt, der über den Einzelfall oder einzelne Städte, Gemeinden oder Landkreise hinaus landesweit oder regional tätig sein wird, das Staatsministerium des Innern, in allen anderen Fällen das Regierungspräsidium.

(3) Zuständige Behörde für die Erteilung der Zustimmung zur Beschränkung der Geltungsdauer der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 Abs. 4 BauGB ist das Regierungspräsidium.

**Achter Teil**

**Übergangsvorschriften, Außerkräfttreten**

**§ 89**

**Übergangsvorschriften**

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen. Hiervon ausgenommen sind bereits eingeleitete Teilungsgenehmigungsverfahren sowie Bauvorhaben, die keinem Verfahren mehr unterliegen. Die materiellen Vorschriften, die durch dieses Gesetz geändert werden und den Bauherrn begünstigen, sind auch auf die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren anzuwenden.

(2) Die für nicht geregelte Bauprodukte nach bisherigem Recht erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen und Prüfzeichen gelten als allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach § 21.

(3) Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die bisher zu Prüfstellen bestimmt oder als Überwachungsstellen anerkannt waren, gelten für ihren bisherigen Aufgabenbereich weiterhin als Prüf- oder Überwachungsstellen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder Nr. 4.

(4) Überwachungszeichen, mit denen Bauprodukte vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes gekennzeichnet wurden, gelten als Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) nach § 24 Abs. 4.

(5) Soweit eine Beauftragung von Sachverständigen oder sachverständigen Stellen nach § 82 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 für die Verfahren nach §§ 62, 62a und 63 und die Bearbeitung der entsprechenden Bauvorlagen nicht in angemessener Zeit möglich ist, hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde diese Prüfung zu gewährleisten. Diese Regelung endet am 31. Dezember 2000.

**§ 90**

**Außerkräfttreten**

Die **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Februar 1997 (SächsGVBl. S. 105, 106) tritt mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.

- 
- 1 Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724)
  - 2 § 2 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. September 2003 (SächsGVBl. S. 418, 427)
  - 3 § 4 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724)
  - 4 § 13 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724)
  - 5 § 20 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724)
  - 6 § 49 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S. 426, 428)

- 7 § 61 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 8 § 62 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 9 § 63 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 10 § 63a geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 11 § 67 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 12 § 68 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 13 § 75 geändert durch [Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2000](#) (SächsGVBl. S. 513, 514) und durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)
- 14 § 81 geändert durch [Artikel 22 des Gesetzes vom 28. Juni 2001](#) (SächsGVBl. S. 426, 428)
- 15 § 82 geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001](#) (SächsGVBl. S. 716, 724)

---

#### **Änderungsvorschriften**

Änderung der Sächsischen Bauordnung

Art. 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2000 (SächsGVBl. S. 513, 514)

Änderung der Sächsischen Bauordnung

Art. 3 des Gesetzes vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716, 724)

Änderung der Sächsischen Bauordnung

Art. 22 des Gesetzes vom 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S. 426, 428)

Änderung der Sächsischen Bauordnung

Art. 6 des Gesetzes vom 1. September 2003 (SächsGVBl. S. 418, 427)

---

#### **Außer Kraft gesetzt**

Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)