

# Bauord- nungsrecht

RD Gerd Pfeffer

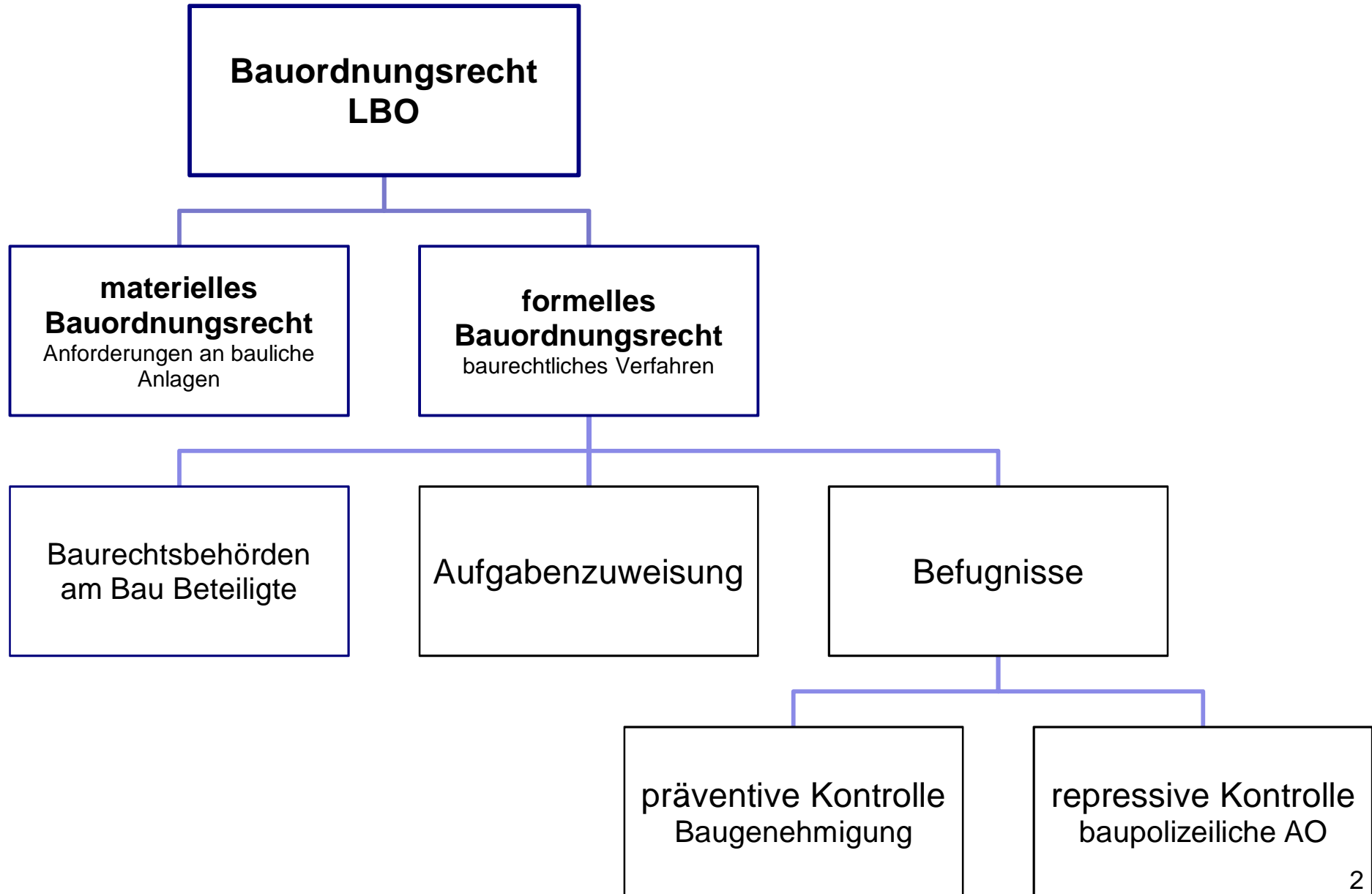
2014



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

# Inhalte des Bauordnungsrechts



# Gegenstände des Bauordnungsrechts

---

- Formelles Baurecht
  - baurechtliches Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen, Kenntnissgaben, Abweichungen usw.
  - Maßnahmen der Baurechtsbehörde zur Durchsetzung baurechtlicher Bestimmungen
- Materielle-rechtliche Regelungen
  - Begriff der baulichen Anlage, § 2 LBO
  - Materielle-rechtliche Regelungen zur Gefahrenabwehr
  - bauordnungsrechtliche Generalklausel, § 3 LBO
  - weitere Anforderungen (Auswahl):
    - Standsicherheit, § 13 LBO
    - Brandsicherheit, § 15 LBO
    - Verkehrssicherheit, § 16 LBO
    - Abstandsregelungen, §§ 5, 6 LBO
    - Stellplätze und Garagen, § 37 LBO
  - Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen, § 56 LBO

# Funktionen des Bauordnungsrechts

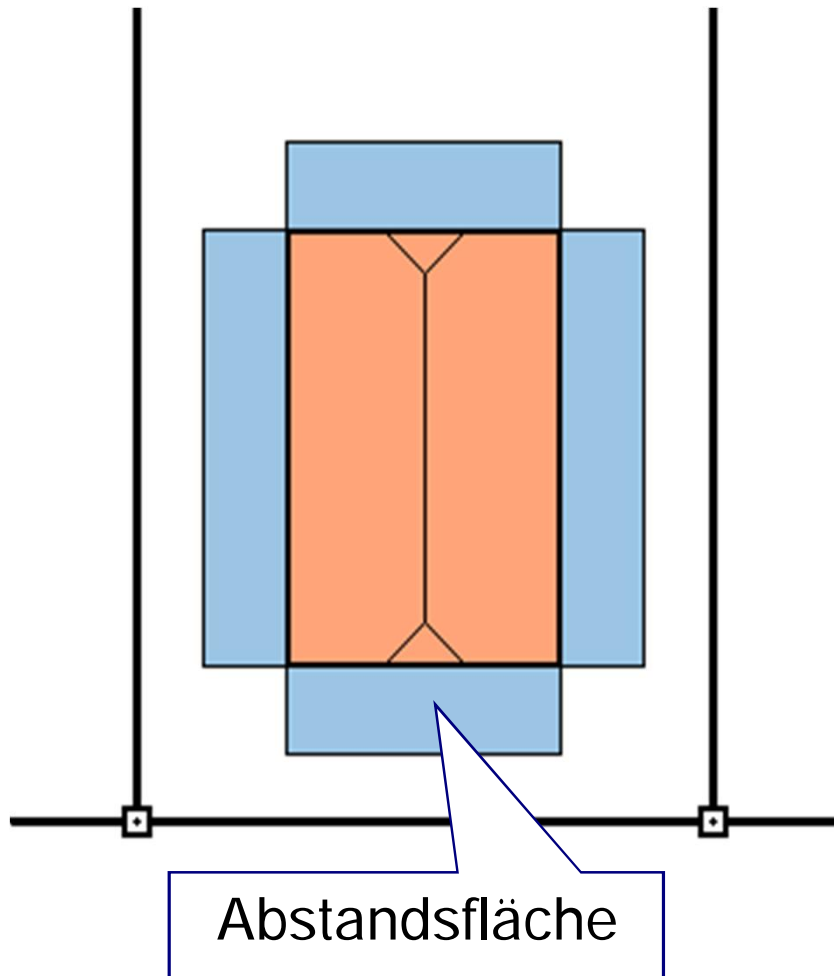
- Funktion Gefahrenabwehr, bautechn. Standards
  - Generalklausel (§ 3 Abs. 1 LBO)
  - wegemäßige Erschließung (§ 4 Abs. 1 LBO)
  - Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)
  - Abstandsflächen (§§ 5, 6 LBO)
  - Standsicherheit (§ 13 LBO)
  - Brandschutz (§§ 15, 26 ff. LBO)
  - Verkehrssicherheit (§ 16 LBO)
  - Einzelanforderungen an Bau und Bauteile (§§ 26 – 33 LBO)
- Funktion Ästhetik
  - Abwehr von Verunstaltung (§ 11 LBO)
    - der baulichen Anlage selbst
    - der Umgebung durch die bauliche Anlage
  - positive Baugestaltung
    - nur durch Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- Funktion Soziale Standards + Ökologie
  - Barrierefreiheit (§§ 35, 39 LBO)
  - Beschaffenheit von Aufenthaltsräumen + Wohnungen (§§ 34, 35 LBO)
  - Anlage von Kinderspielplätzen (§ 9 Abs. 2 LBO)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 LBO)
  - Höhenlage der Gebäude (§ 10 Nr. 3 LBO)
  - Wärme-/Schallschutz (§ 14 LBO)

# Abstandsflächen

- Funktion:
  - Belüftung, Belichtung, Brandschutz  
bzgl. baul. Anlagen auf Bau- und Nachbargrundstück
  - komplexes Regel- / Ausnahme-System

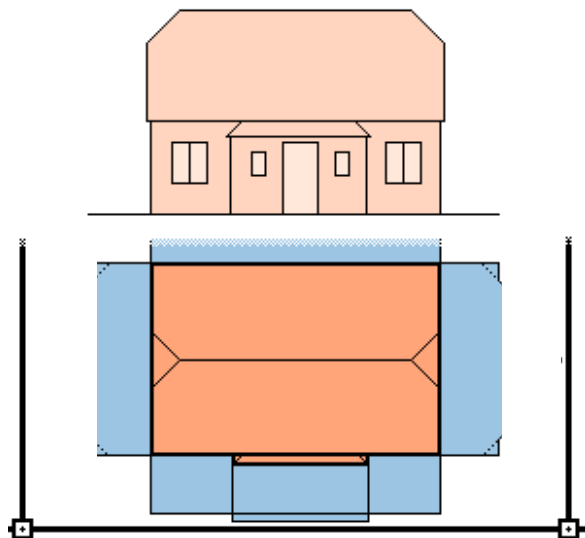
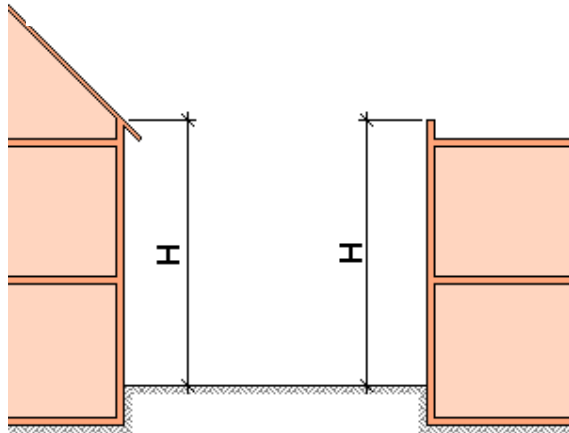
Grundsatz	Ausnahme
• Abstandsfläche vor Außenwänden baulicher Anlagen – von Bebauung frei zu halten (§ 5 I 1)	• § 5 I 2, 3 • § 6 I, II • § 74 I Nr. 7
• auf Grundstück selbst (§ 5 II 1)	• § 5 II 2 • § 7
• keine Überdeckung (§ 5 III 1)	• § 5 III 2
• Anteil der Wandhöhe, abs. Mindestmaß (§ 5 VII, IV, V)	• § 5 VI • § 6 III • § 74 I Nr. 7

# Abstandsflächen



- Vor Außenwänden von Gebäuden müssen Abstandsflächen liegen.
- Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.
- Die Breite der Abstandsflächen ist gleich der Breite der jeweiligen Außenwand.
- Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe - senkrecht zur Wand.
- Die Mindestdiefe der Abstandsfläche beträgt bei Wänden über 5 m Breite, 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2,0 m.
- Die Regel tiefe beträgt
  - allgemein 0,4 der Wandhöhe
  - in Kern-, Dorf- und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe
  - in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

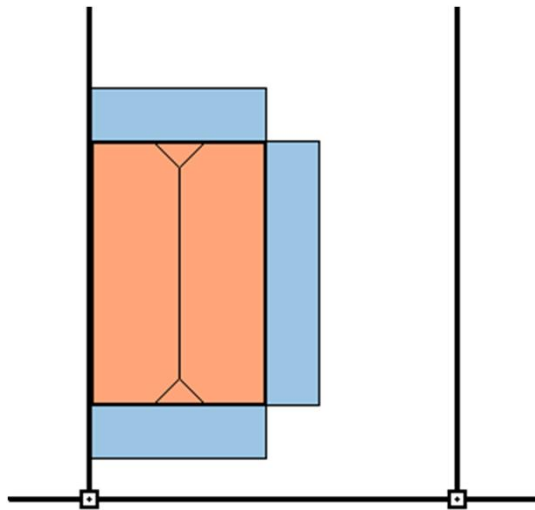
# Abstandsflächen



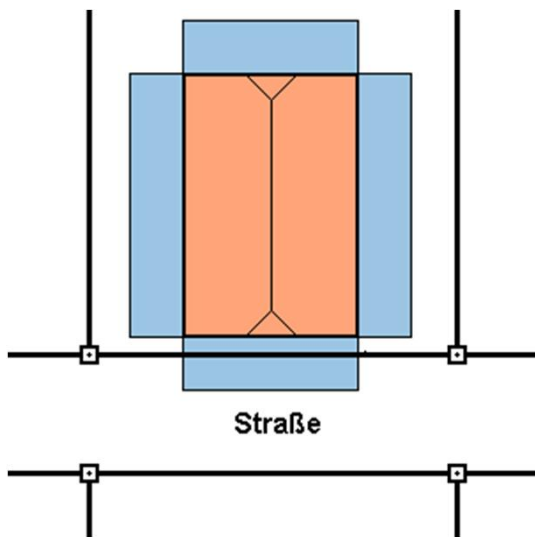
## Berechnung der Wandhöhe

- Die Unterkante der Wand wird angenommen
  - in der Ebene bei der festgelegten Geländeoberfläche
  - am Hang bei dem Mittelwert zwischen linkem und rechtem Schnittpunkt der Wand mit dem Gelände.
- Oberkante der Wand = Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.
- Höhe von Dächern bzw. Giebeln wird auf die Wandhöhe
  - bei Dachneigung bis  $45^\circ$  nicht angerechnet
  - bei Dachneigung  $> 45^\circ$  zu  $1/4$  angerechnet
  - bei Dachneigung  $> 70^\circ$  voll angerechnet.
- unterschiedlich hohe Wandabschnitte werden getrennt berechnet.
- Untergeordnete Bauteile, Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone etc. bleiben gem. § 5 Abs. 6 LBO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie
  - die zulässigen Höchstmaße nicht überschreiten und
  - von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben.

# Abstandsflächen



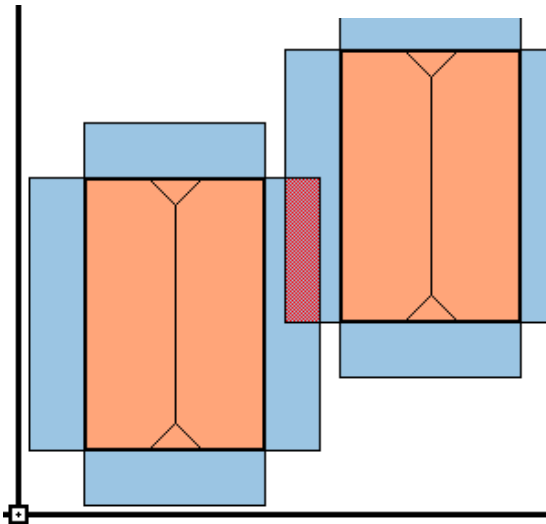
- Eine Abstandfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf, § 5 Abs. 1 S. 2 LBO
  - vgl. § 22 BauNVO:  
offene, geschlossene, abweichende Bauweise.



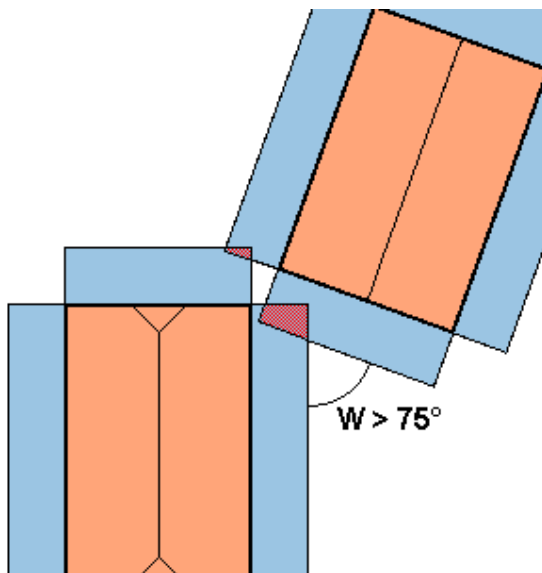
- Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Wasserflächen liegen, bei beidseitig anbaubaren Flächen jedoch nur bis zu deren Mitte, § 5 Abs. 2 S. 2 LBO.



# Abstandsflächen

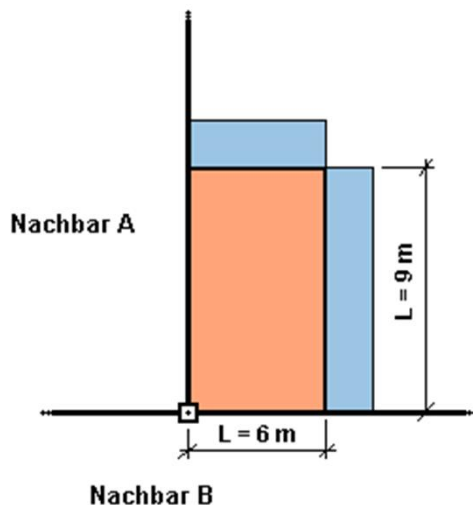
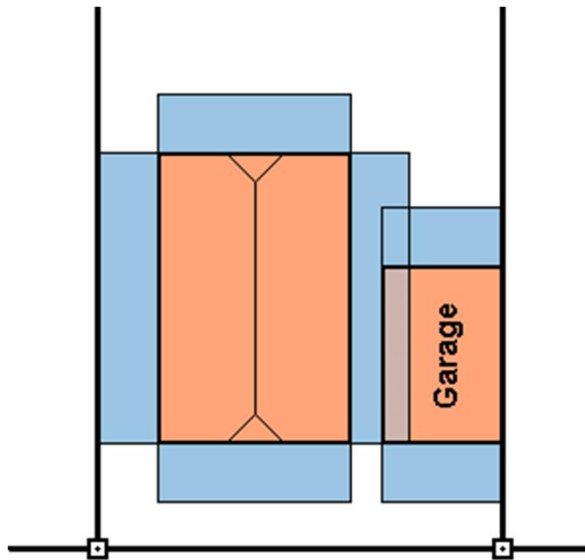


- Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken, § 5 Abs. 3 Satz 1 LBO.



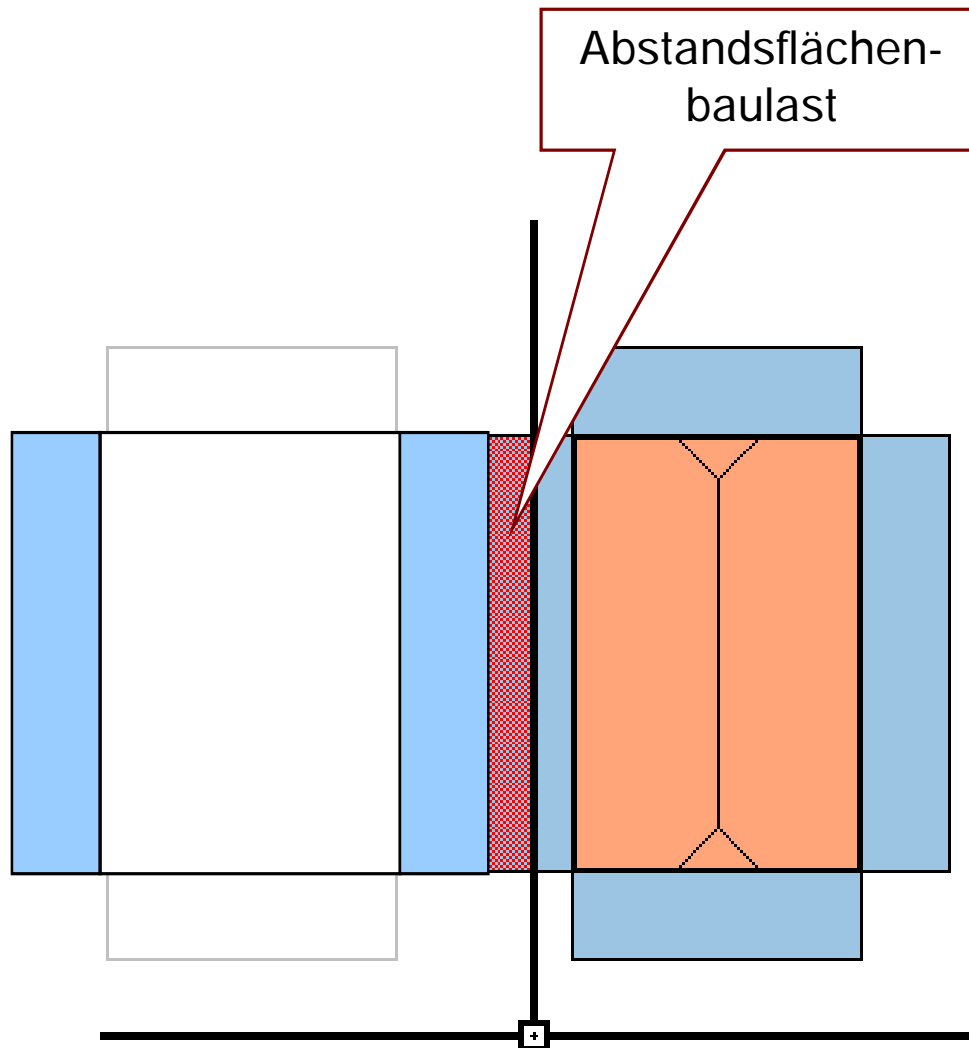
- Dies gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als  $75^\circ$  zueinander stehen, § 5 Abs. 3 Satz 2 LBO.
- Grund:
  - Abstandsflächen dienen vor allem der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung.

# Abstandsflächen



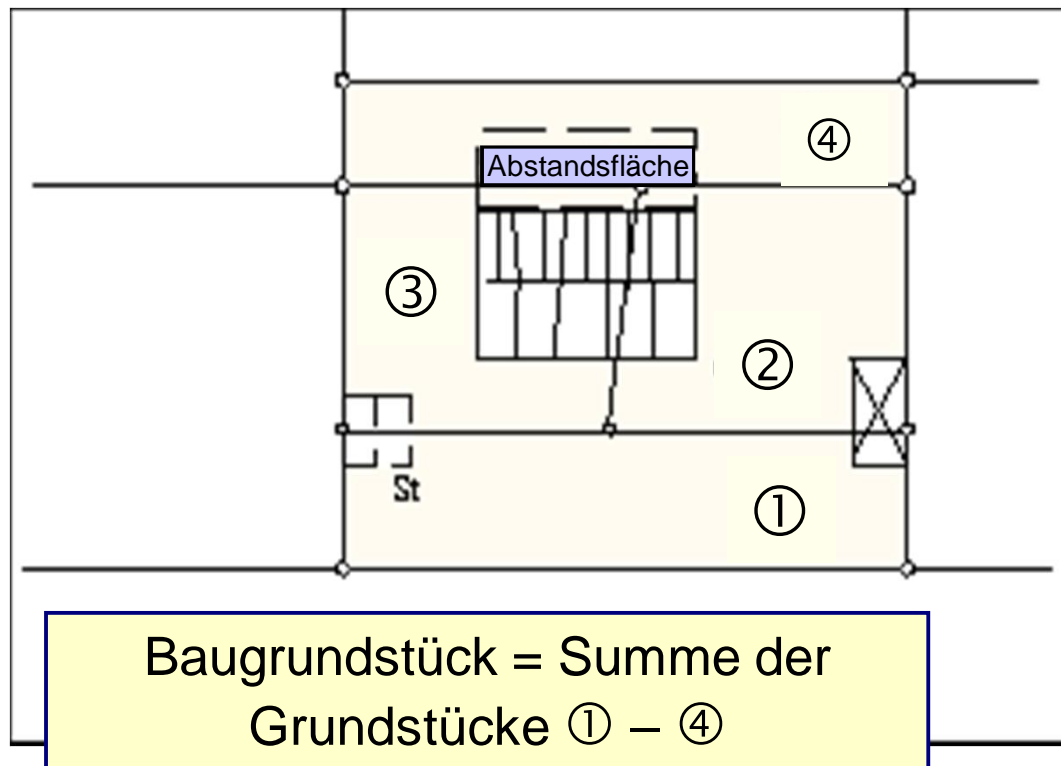
- Ohne Abstandsflächen sind gem. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO u.a. zulässig, Gebäude und Gebäudeteile die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, wenn
  - die Wandhöhe nicht mehr als 3 m und
  - die Wandfläche nicht größer als 25 m<sup>2</sup> ist.
- In den Abstandsflächen sind gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBO u.a. Gebäude und Gebäudeteile bis 1 m Wandhöhe zulässig.
- Die – privilegierte – Grenzbebauung darf entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten, § 6 Abs. 1 S. 4 LBO.
- **Abstandsflächen sind nachbarschützend!**

# Abstandsflächenbaulast § 7 LBO



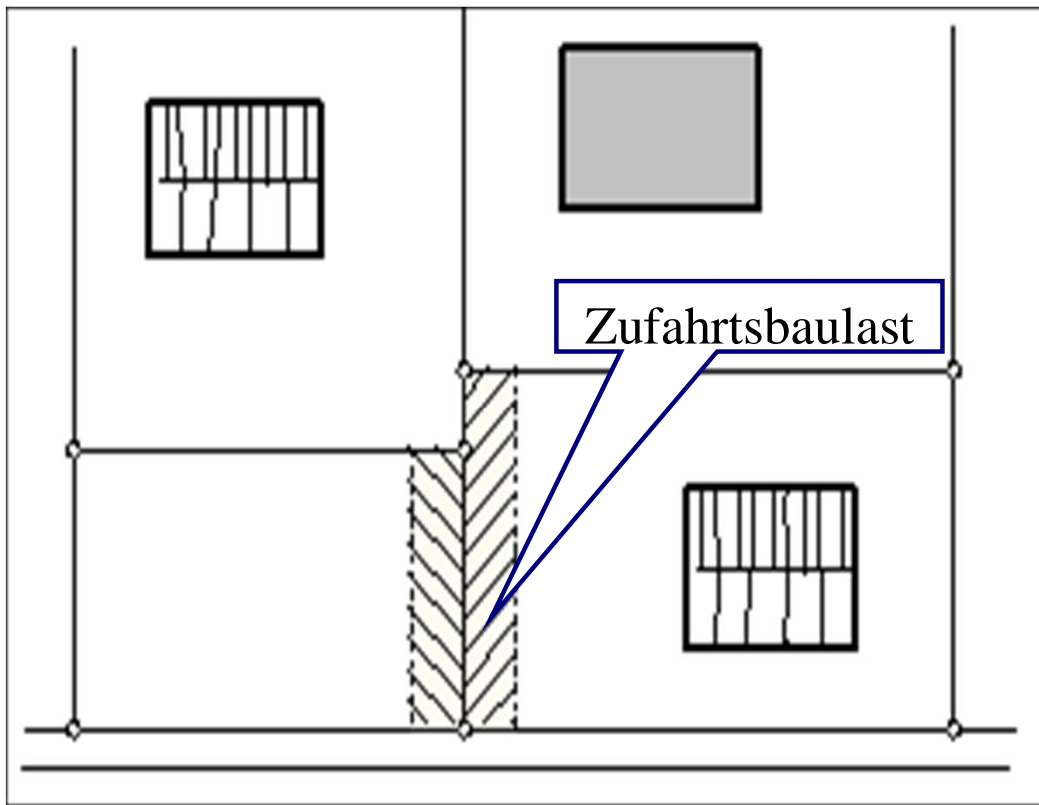
- Wenn ein Bauvorhaben die erforderliche Abstandsfläche nicht einhält, kann der Nachbar die fehlende Abstandsfläche durch Baulast auf sein Grundstück übernehmen.
- Der Nachbar muss dann bei der Bebauung seines Grundstücks die übernommene Abstandsfläche zusätzlich zu seiner eigenen Abstandsfläche einhalten.
- Baulasterklärung § 71 LBO
- Eintragung ins Baulastenverzeichnis, § 72 LBO

# Vereinigungsbaulast



- Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist grds. unzulässig.
- Durch Eintragung einer sog. Vereinigungsbaulast kann die Überbauung von Grundstücksgrenzen ermöglicht werden, § 4 Abs. 2 LBO.
- Die Vereinigungsbaulast kann auch andere baurechtliche Verstöße ausräumen.
- keine privatrechtlichen Auswirkungen z.B. für das Grundbuch
- Baulasterklärung § 71 LBO
- Eintragung ins Baulastenverzeichnis, § 72 LBO

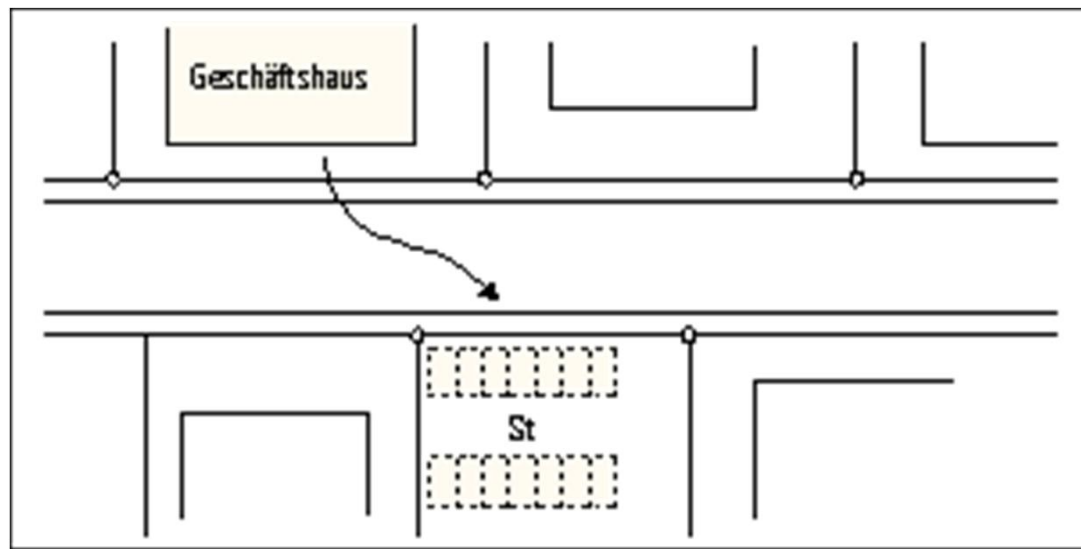
# Erschließungsbaulast



- Fehlt dem Baugrundstück die ausreichende verkehrl. Erschließung (Zufahrt), kann diese durch Baulast hergestellt und gesichert werden, § 4 Abs. 1 LBO.
- Baulasterklärung § 71 LBO
- Eintragung ins Baulastenverzeichnis, § 72 LBO

# Stellplätze und Garagen

- Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze bei Errichtung baul. Anlagen (§ 37 Abs. 1 LBO)
- Bei Änderung /Nutzungsänderung: § 37 Abs. 3 LBO
- Ort der Herstellung: § 37 Abs. 4 LBO
- Ablösevertrag: § 37 Abs. 5 + 6 LBO
- Nachbarschützendes Störungsverbot, § 37 Abs. 7 LBO



- Ein notwendiger Stellplatz kann auch auf einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung hergestellt werden, § 37 IV S. 1 LBO.
- Zuordnung des Stellplatzes zum Baugrundstück wird durch Baulasterklärung gesichert, § 37 IV S. 2 LBO.

# Am Bau Beteiligte §§ 41 – 45 LBO

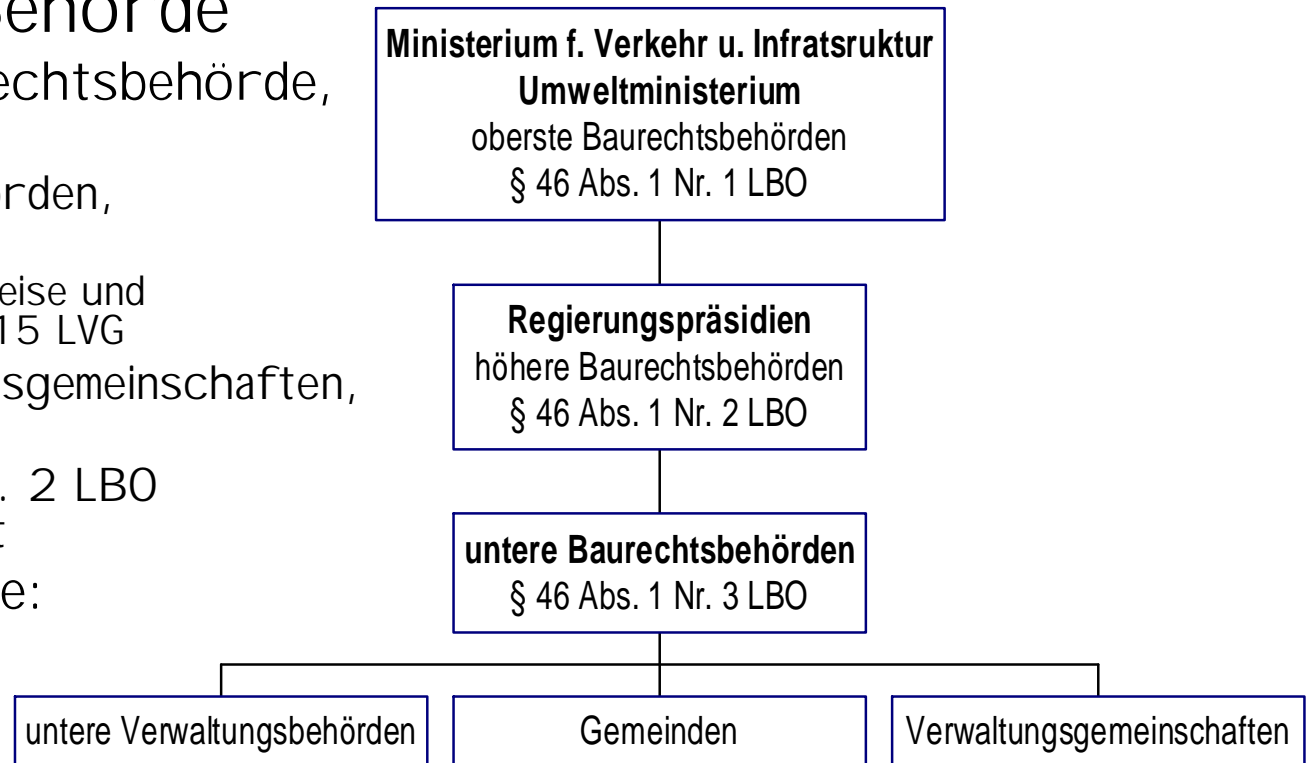
---

- Grundsatz § 41 LBO:  
Der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, daß die öff.-rechtl. Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.
- Bauherr § 42 LBO
  - Bestellung eines geeignete Planverfassers, Unternehmers und Bauleiters
  - Anzeigen an Baurechtsbehörde
- Entwurfsverfasser § 43 LBO
  - Entwurf muss öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen
  - Bestellung geeigneter Sachverständiger (Statik, Aufzug, Klima usw.)
- Unternehmer § 44 LBO
  - Arbeiten müssen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen
  - Hinwirkung gegenüber Bauherr zur Bestellung geeigneter Fachkräfte
  - Koordinierung der Fachkräfte
- Bauleiter § 45 LBO
  - Überwachung der Bauausführung gem. den öff.-rechtl. Vorschriften und den Bauvorlagen
  - Bestellung geeigneter Fachbauleiter

# Baurechtsbehörden

## Sachlich zuständige Behörde

- ist grds. die untere Baurechtsbehörde, § 48 LBO
  - untere Verwaltungsbehörden, § 46 Abs. 1 Nr. 3 LBO
    - Landratsämter, Stadtkreise und Große Kreisstädte, § 15 LVG
  - Gemeinden u. Verwaltungsgemeinschaften, § 46 Abs. 2 LBO
    - Ausnahme: § 48 Abs. 2 LBO - Interessenskonflikt
- Höhere Baurechtsbehörde:
  - Regierungspräsidium, § 46 Abs. 1 Nr. 2 LBO
- Oberste Baurechtsbehörden:
  - Ministerium f. Verkehr u. Infrastruktur,
  - Umweltministerium bzgl. Bauprodukte (Zulassung) § 46 Abs. 1 Nr. 1 LBO



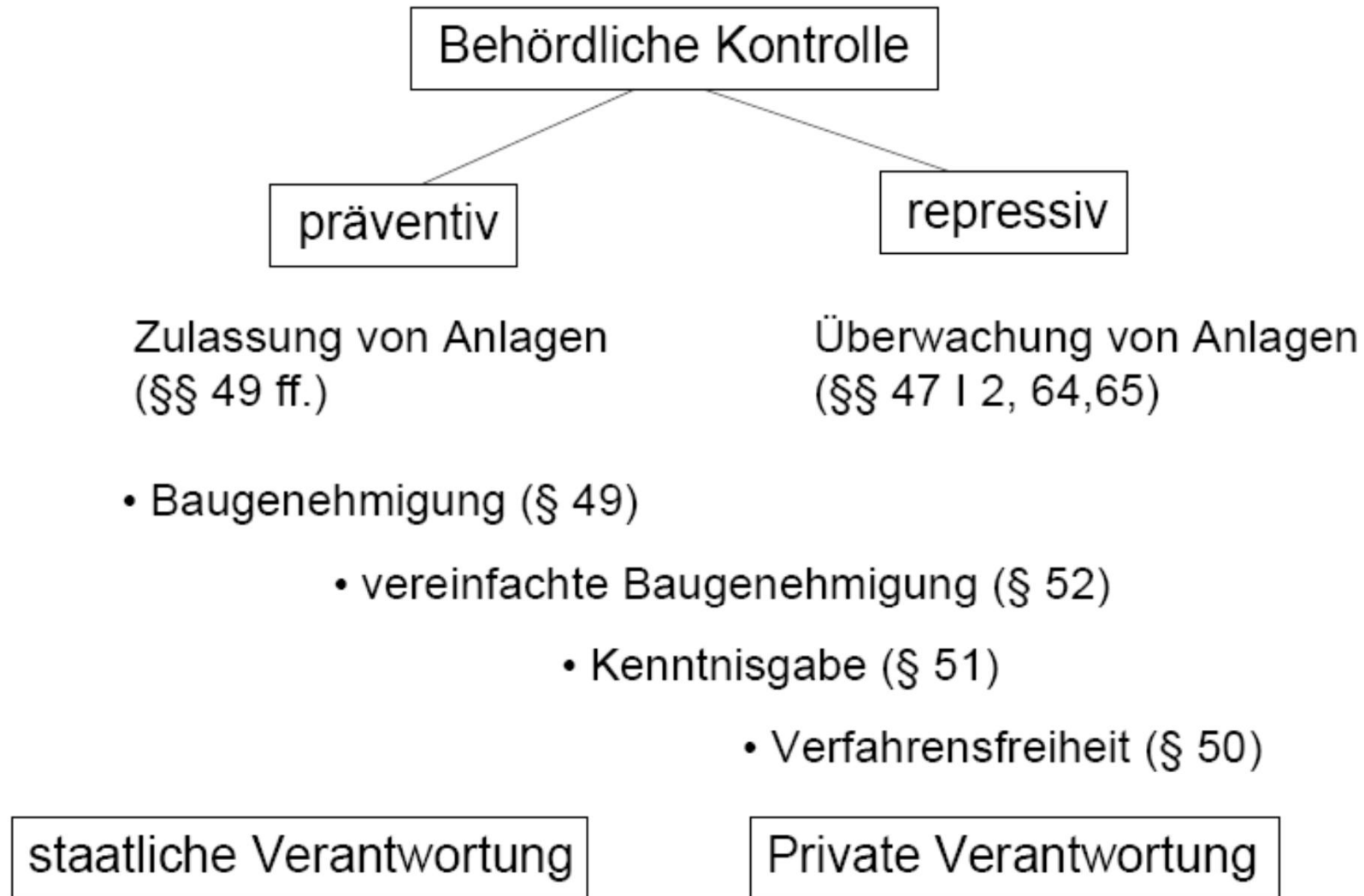


# Aufgaben der Baurechtsbehörde

---

- Einhaltung der baurechtlichen und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie entsprechender Anordnungen sicherstellen, § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO
  - Aufgabenzuweisung
- Einschreiten gegen Störer, § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO
  - Wahrung + Wiederherstellung d. öffentl. Sicherheit + Ordnung
  - befugnisnorm
- Erteilung baurechtl. erlaubnisse
- Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten (§ 41 LBO) bleibt unberührt

# Verantwortungsbereiche



# verfahrensfreie Vorhaben

---

- sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgeführt, z.B.:
  - Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die weder Verkaufs- Ausstellungenzwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis 20 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt
  - Garagen einschl. überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich
  - Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem landw. Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Höhe bis zu 5 m
  - Leitungen aller Art
  - Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt, im Außenbereich nur, wenn sie einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
  - ...
- müssen öff.-rechtl. Vorschriften entsprechen, § 50 Abs. 5 LBO

# Baugenehmigung

- Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine von der BRB zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen stehen.

## Rechtswirkungen der Baugenehmigung

- Doppelwirkung
  - Gestattungswirkung
  - Feststellungswirkung
    - stellt Zulässigkeit im Prüfungsumfang rechtsverbindlich und dauerhaft fest
      - Deshalb: Keine Abbruchsordnung ohne ggf. vorherige Aufhebung der (rechtswidrigen) Baugenehmigung!
    - Grenze: § 58 Abs. 6 LBO – nachträgliche Anforderungen
    - bei vereinfachter Baugenehmigung nur eingeschränkte Feststellungswirkung, § 52 II LBO
- verdinglichte Wirkung, § 58 Abs. 2 LBO
- keine Privatrechtsgestaltung, § 58 Abs. 3 LBO
- Erlöschen gem. § 62 LBO

## Form der Baugenehmigung

- Schriftform § 58 Abs. 1 Satz 3 LBO
  - Ausnahmen + Befreiungen sind konkludent mit beantragt
    - im Übrigen Antrag erforderlich (§§ 51 Abs. 5, 52 Abs. 4 LBO)
  - ausdrückliche Bescheidung (§ 58 Abs. 1 Satz 4 LBO)
  - Begründung nur für Zurückweisung v. Einwendungen
- Auflagen und Bedingungen: § 36 LVwVfG

# Formen der Baugenehmigung

---

## Bauvorhaben

- genehmigungspflichtig sind alle Vorhaben, § 49 Abs. 1 LBO
  - die nicht verfahrensfrei sind, § 50 LBO
  - sofern kein Kenntnissgabeverfahren, § 51 LBO (betr. nur Bauvorhaben im BP-Gebiet)

## Arten der Baugenehmigung

- Baugenehmigung, § 58 LBO
  - vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, § 52 LBO
- Bauvorbescheid, § 57 LBO
  - einzelne Fragen des Vorhabens (z.B. bauplanungsrechtl. Zulässigkeit)
- Teilbaugenehmigung, § 61 LBO
  - einzelne Bauteile oder Bauabschnitte (z.B. Aushub, Keller)
- Typengenehmigung, § 68 LBO
  - gleiche Ausführung an mehreren Stellen (z.B. Fertighaus)
- Ausführungsgenehmigung, § 69 LBO
  - fliegende Bauten (z.B. Schaustellergeschäft, Zirkuszelt u.ä.)

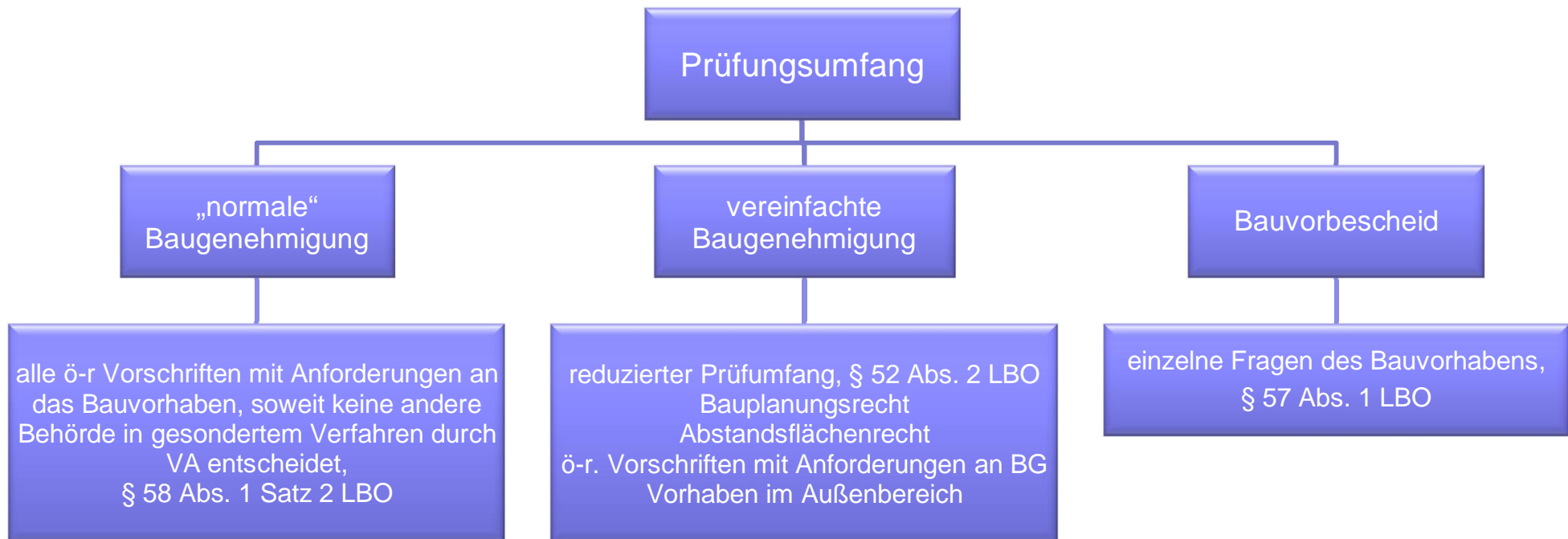
# Bauvorbescheid

---

## § 57 LBO

- Sinn:
  - frühzeitige Gewissheit über einzelne Fragen des Vorhabens
- Rechtsnatur:
  - Ausschnitt des feststellenden Teils der Baugenehmigung
  - abschließende Klärung des Gegenstands der Voranfrage
  - vorweggenommener Teil der Baugenehmigung
- Geltungsdauer:
  - 3 Jahre, § 57 Abs. 1 Satz 2 LBO

# baurechtliche Prüfung



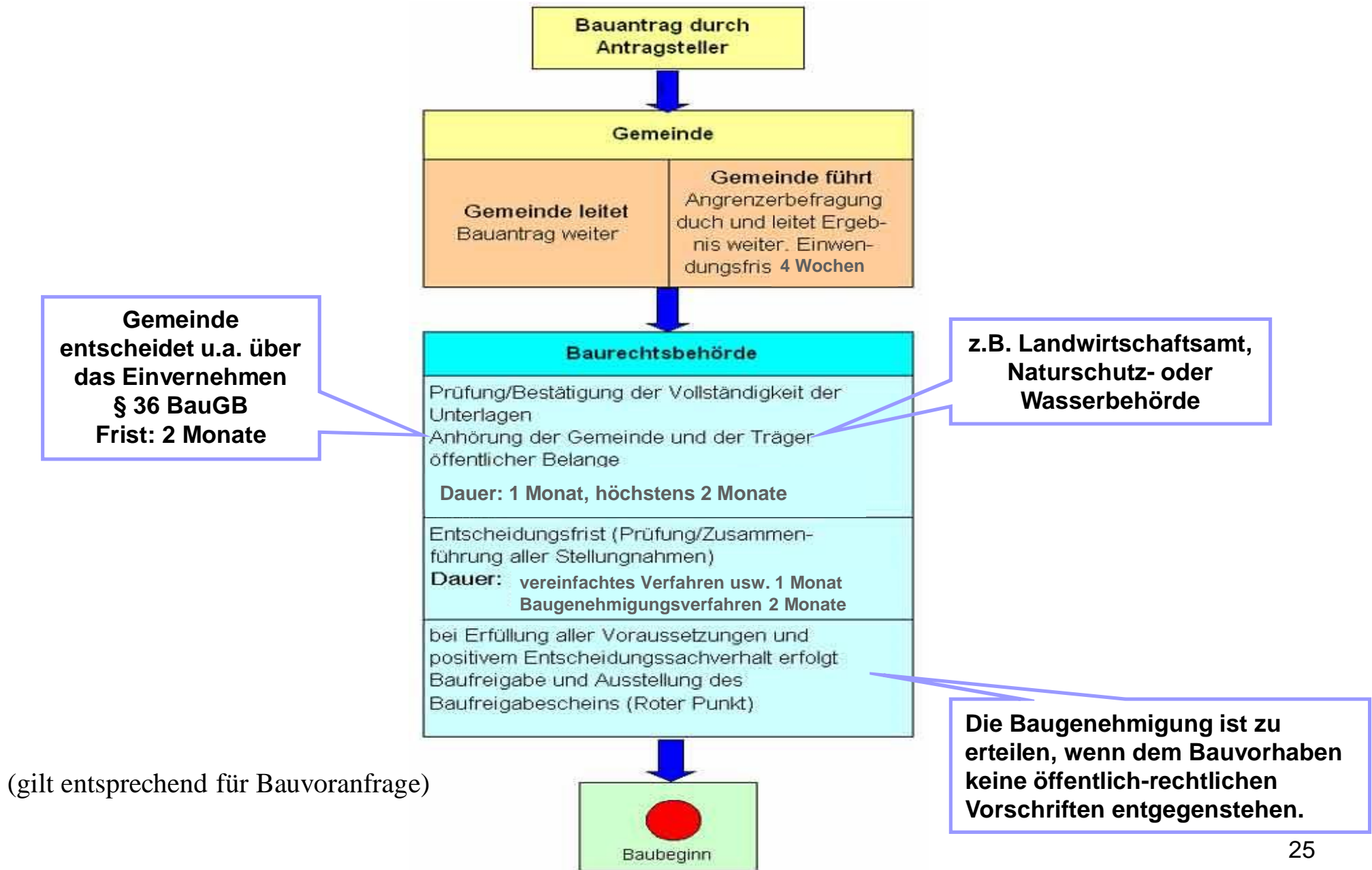
# Bauverfahren und Fristen

---

- Antrag bei Gemeinde (§ 53 Abs. 1 LBO)
- Nachbarbeteiligung
  - binnen 5 Arbeitstagen (§ 55 LBO)
  - Angrenzer obligatorisch, sonstige Nachbarn fakultativ
    - Präklusion von Einwendungen, § 55 Abs. 2 Satz 2 LBO;
    - evtl. Wiedereinsetzung, § 32 LVwVfG
- Weiterleitung an Baurechtsbehörde (sofern Gemeinde nicht selbst BRB)
  - binnen 3 Arbeitstagen (§ 53 Abs. 3 LBO)
- Vollständigkeitsprüfung
  - binnen 10 Tagen (§ 54 Abs. 1 LBO)
  - Bei Vollständigkeit
    - Eingangsbestätigung
    - Anhörung der Gemeinde (Einvernehmen) und TöBs, § 53 Abs. 4 LBO
  - Bei Unvollständigkeit unverzüglich mangelhinweis, § 54 Abs. 1 S. 2 LBO)
- Entscheidungsfrist (§ 54 Abs. 5 LBO)
  - im Baugenehmigungsverfahren innerhalb von 2 Monaten
  - im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren innerhalb von 1 Monat
  - über selbst. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen innerhalb von 1 Monat
  - über Bauvoranfrage innerhalb von 1 Monat
- Baugenehmigung, § 58 LBO
  - Baubeginn setzt Baufreigabebeschein voraus, § 59 LBO



# Baugenehmigungsverfahren



# Kenntnisgabeverfahren

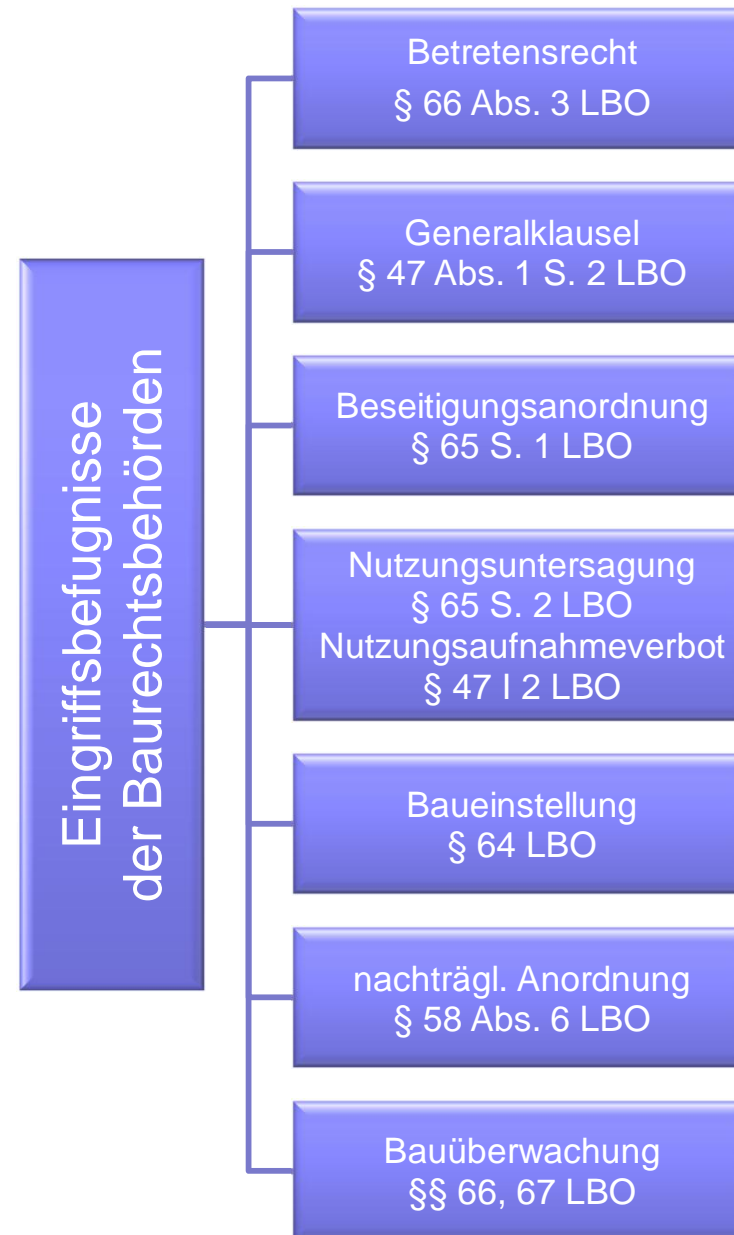
---

## § 51 LBO

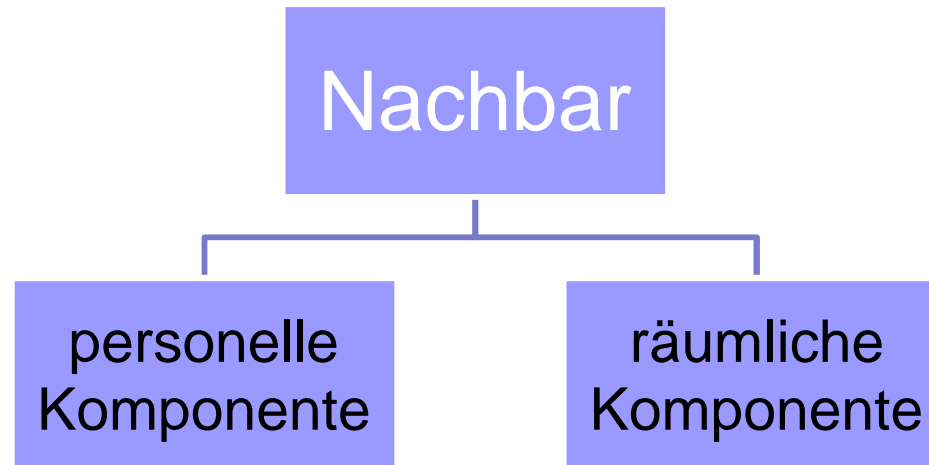
- gilt nur für Vorhaben gem. Abs. 1 + 2
  - betr. Bauvorhaben im BP-Gebiet
- Vorhaben muß der Baurechtsbehörde nur zur Kenntnis gebracht werden (keine inhaltl. Prüfung)
- Mit Bau kann begonnen werden, wenn binnen Frist des § 59 Abs. 4 LBO keine anderweitige Entscheidung ergeht
- Abweichungen müssen gesondert beantragt werden (§ 51 Abs. 5 LBO)
- Entscheidung der Baurechtsbehörde nur bei Antrag auf Abweichung, Ausnahme bzw. Befreiung, § 51 Abs. 5 LBO
- Nachbarbeteiligung ohne Präklusionswirkung, § 55 III LBO
- fakultativ: Antrag auf Baugenehmigung, § 51 VI LBO

# Eingriffsbefugnisse

- Alle Eingriffe in Freiheit und Eigentum bedürfen einer gesetzlichen Ermächtigung (Rechtsgrundlage)



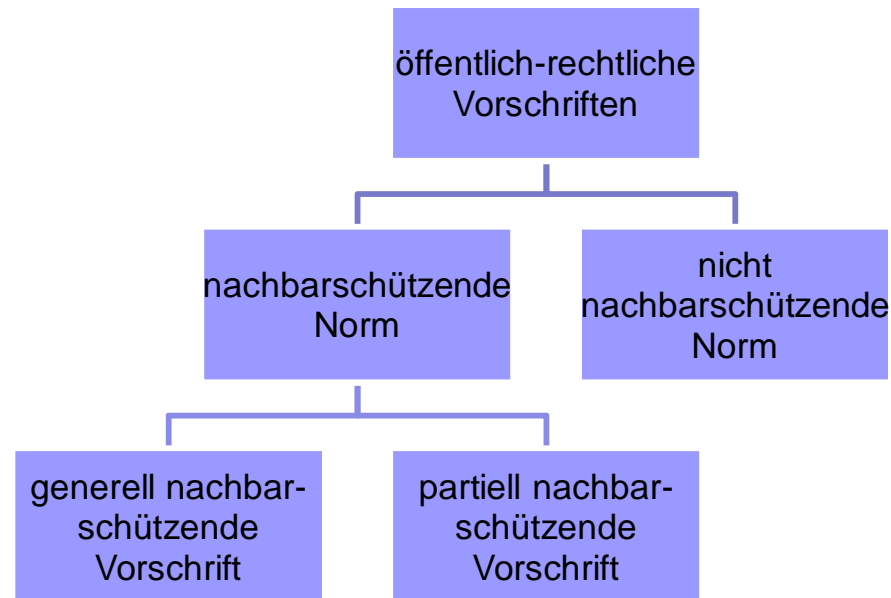
# Nachbarbegriff im Baurecht



- Jeder dinglich Berechtigte (Grundstücks-, Wohnungseigentum, Nießbrauch, Erbbaurecht)
- **nicht**
  - nur obligatorisch Berechtigte (Mieter, Pächter),
  - außer bei Betroffenheit höchstpersönlicher Rechtsgüter (Leben, Gesundheit)

Jeder von der baulichen Anlage in seinen rechtlichen Interessen Betroffene, der sich durch ein enges räumliches Verhältnis zur Anlage von der All gemeinheit unterscheidet

# Nachbarschützende Normen



- Eine Vorschrift vermittelt dem Nachbarn subjektive öffentliche Rechte, wenn sie neben der Allgemeinheit auch die Interessen Einzelner zu schützen bestimmt ist (Schutznormlehre) und der Nachbar zur Gruppe der geschützten Einzelnen gehört.
  - Subjektive Rechte in § 35 BauGB:
    - Gebot der Rücksichtnahme (vgl. § 15 BauNVO)
      - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Abs. 3 Nr. 3
      - als unbenannter öffentlicher Belang i.S.d. Abs. 3
  - i.ü. ist § 35 BauGB grds. nicht nachbarschützend (st. Rspr.)



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Wichtiger Hinweis:**

Die Folien zu diesem Referat geben auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage nur einen Überblick über das Thema. Die Zusammenstellung von Rechtsprechung und Literatur wurde nach bestem juristischen Fachwissen erarbeitet und erhebt inhaltlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder sog. Gerichtsfestigkeit. Die Ausarbeitung gibt insoweit die Rechtsauffassung des Autors wieder. Für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben sind allein die einschlägigen Vorschriften maßgebend. Eine Haftung – auch wegen evtl. Fehler – wird nicht übernommen.

(c) Gerd Pfeffer 2014  
Ulrichweg 16  
72119 Ammerbuch