



# Bauordnungsnovelle 2021 Brandschutz bei Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen

# StMB – aktuelle Organisation

- Übernahme des Amts des StM für Wohnen, Bau und Verkehr durch  
StM Christian Bernreiter
  - Amtsübernahme am 23.2.2022
  - Umorganisationen

# Hintergrund der Novelle

- Abfrage des Novellierungsbedarfs durch StM Dr. Reichhart bei
  - Bauverbänden
  - Baukammern
  - Kommunalen Spitzenverbänden
- Erstellung des Referentenentwurfs bis Sommer 2019
- Expertenanhörung im Landtag am 22.10.2019
- Beratungen im Landtag ab Herbst 2020

# Brandschutz und Änderungen an baulichen Anlagen

- **Ausgangspunkt jeder Überlegung**
  - Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO: „Bautechnische Nachweise sind nicht erforderlich für verfahrensfrei Bauvorhaben.“
  - Art. 55 Abs. 2 BayBO: „Die Genehmigungsfreiheit nach Art. 56 bis 58, 72 und 73 Abs. 1 Satz 3, die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 59, 60, 62a Abs. 2, Art. 62b Abs. 2, Art. 73 Abs. 2 und Art. 73a sowie die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

# Dachgeschossausbau

- Dachgeschossausbau
  - Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 BauGB): Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO
  - Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c) BayBO
    - tragende und nichttragende Bauteile
    - zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume,
    - die zu Wohnzwecken genutzt werden,
    - im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude,
    - wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden
  - Art. 57 Abs. Nr. 4
    - Verfahrensfreie Dachgauben im Geltungsbereich von Satzungen

# Dachgeschossausbau

- **Überlegung im Gesetzgebungsverfahren**
  - Verfahrensfreiheit der Dachgeschossausbauten
  - Im Bereich §34 BauGB
  - Bei Vorliegen einer gemeindlichen Satzung
- **Problem**
  - Verfahrensfreiheit = Nachweisfreiheit

# Dachgeschossausbau

- Ergebnis Zuweisung in das Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art 58 Abs. II
  - Damit ist der der Ausbau erfasst, der das Dach mit Ausnahme von Gauben unberührt lässt

# Nutzungsänderungen – Art. 46 Abs. 5 BayBO (neu)

- Ziel der Vorschrift:
  - Erleichtern der Umnutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnraum
- Nicht geprüft werden
  - Art. 25 BayBO
  - Art. 26 BayBO
  - Art. 28 BayBO
  - Art. 29 BayBO
  - Art. 30 BayBO
- Bauplanungsrechtliche Probleme

# PV Anlagen

- **Neuer Art.30 Abs. 5 Satz 2 BayBO**
  - Verkürzung des Abstands zu Brandwänden auf 0,5m