



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