

Stand: Oktober 2010

**Handlungsempfehlungen
zum Vollzug der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2006
(HE LBauO M-V)**

Zum Vollzug der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) ergehen die nachfolgenden Vollzugshinweise. Diese sollen den Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und sonstigen am Bau Beteiligten die Anwendung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erleichtern und zu einer einheitlichen Beurteilungs- und Handlungsweise beitragen.

Die Handlungsempfehlungen definieren unbestimmte Rechtsbegriffe und geben Antworten auf Fragen, die sich im Vollzug ergeben. Sie werden kontinuierlich entsprechend den neuesten Erkenntnissen aus Rechtsprechung und Lehre fortgeschrieben.

Die Handlungsempfehlungen sind nicht bindend.

Die Hauptnummern beziehen sich auf die jeweiligen Paragraphen des Gesetzes. Die folgende Ziffer nach dem Punkt bezeichnet den Absatz.

1 Anwendungsbereich (§ 1)

1.21 Zu Absatz 2 Nummer 1

Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind zum Beispiel Straßen und Wege, Flugplätze, Bahnanlagen, Häfen, Seebrücken und Wasserstraßen, wenn sie grundsätzlich jedermann im Rahmen des Widmungszweckes offen stehen. Zum Straßenkörper gehören auch Lärmschutzanlagen, zum Zubehör auch die Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen.

Nebenanlagen der öffentlichen Verkehrsanlagen sind solche Anlagen, die dem Betrieb oder der Unterhaltung öffentlicher Verkehrsanlagen dienen, wie Straßenmeistereien und Gerätehöfe.

2 Begriffe (§ 2)

2.1 Zu Absatz 1

Bauliche Anlagen sind beispielsweise auch Wohn- und Verkaufswagen, wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

2.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Aufschüttungen sind künstliche Veränderungen der Erdoberfläche durch Niveauerhöpfung, die für einen längeren Zeitraum bestimmt sind, wie Dämme oder Wälle, die Auffüllung und Erhöhung eines Grundstücks durch Bauschutt. Die Bestimmung „für einen längeren Zeitraum“ unterscheidet die Aufschüttung von einer Lagerung.

Abgrabungen sind künstliche Vertiefungen der vorhandenen Erdoberfläche.

Eine Baugrubenausschachtung stellt keine selbständige Abgrabung dar, sondern unterliegt als Teil der Bauausführung den Vorschriften für die bauliche Anlage, deren Errichtung sie dient.

2.14 Zu Absatz 1 Nummer 4

Auf die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird hingewiesen.

2.2 Zu Absatz 2

Bei dem Gebäudebegriff kommt es auf die Umschließung durch Wände nicht an, die erforderliche Überdeckung kann somit neben Wänden auch auf Stützen aufliegen.

Die selbständige Benutzbarkeit eines Gebäudes wird im Regelfall durch Vorhandensein eines eigenen Einganges und bei mehrgeschossigen Gebäuden zusätzlich durch eine eigene notwendige Treppe erreicht.

Unter den bauordnungsrechtlichen Begriff des Wohngebäudes fallen auch Ferien- oder Wochenendhäuser.

Entscheidend ist für die Definition als Wohngebäude bezüglich der anteiligen Nutzung durch freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätige, dass das Gesamterscheinungsbild durch Wohnnutzung geprägt ist. Dieses ist in der Regel gegeben, wenn weniger als 50 Prozent der Wohnfläche durch freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätige genutzt wird.

2.31 Zu Absatz 3 Nummer 1

„Freistehend“ sind Gebäude, die nicht aneinandergelagert sind und zu anderen Gebäuden erforderliche Abstände einhalten.

Nutzungseinheiten sind brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Nutzungseinheiten sind zum Beispiel eine abgeschlossene Wohnung, eine Einliegerwohnung, jedoch auch ein aus einem Raum bestehendes Büro, Arztpraxen oder eine Rechtsanwaltskanzlei.

2.32 Zu Absatz 3 Satz 2

Die Geländeoberfläche stellt den natürlichen Geländeverlauf dar. Es handelt sich in der Regel um die natürliche, das heißt in der Natur vorhandene („gewachsene“) Geländeoberfläche, soweit es keine abweichenden Festsetzungen oder Entscheidungen gibt.

Die mittlere Höhe eines Gebäudes ergibt sich aus der Summe aller freiliegenden Flächen aller Außenwände (begrenzt durch die mittlere Geländeoberfläche und die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist), geteilt durch den Umfang des Gebäudes. Unterschiedliche Fußboden-

höhen innerhalb des höchstgelegenen Geschosses sind in die Mittelung einzubeziehen.

Für die Beurteilung, ob ein Aufenthaltsraum im höchstgelegenen Geschoss möglich ist, kann untersucht werden, ob die Mindestvoraussetzungen für Aufenthaltsräume gemäß § 47 (zum Beispiel lichte Raumhöhe, notwendige Fenster) erfüllt sind, verkehrsfrei geschaffen (§ 61) oder Abweichungen gemäß § 67 zugelassen werden können. Dieses erfolgt unabhängig von der subjektiven Willensrichtung des Bauherrn.

2.33 Zu Absatz 3 Satz 3

Auf die in der DIN 277-1:2005-02 geregelte Berechnungsmethode für die Ermittlung der Brutto-Grundflächen wird hingewiesen. Die Berechnungsmethode ist auch für die Bemessung einzelner Nutzungseinheiten maßgeblich. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten sind für jede Nutzungseinheit mit der gesamten Dicke zu veranschlagen (siehe Anlage 4 zur Prüferingenieur- und Prüfsachverständigenverordnung).

2.4 Zu Absatz 4

Für die in Absatz 4 genannten Sonderbauten eröffnet § 51 die Möglichkeit, im Einzelfall zusätzliche besondere Anforderungen zu stellen, um die Anforderungen, die sich aus § 3 Absatz 1 zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ergeben, zu realisieren. Gleichfalls können im Einzelfall Erleichterungen gestattet werden, wenn sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder der Räume keine Notwendigkeit für die Einhaltung der Mindestanforderungen ergibt. Auszugehen ist zunächst von den für die jeweilige Gebäudeklasse geltenden Regelungen.

Soweit für die in Absatz 4 aufgeführten Sonderbauten Verordnungen erlassen sind, gelten diese unmittelbar. Bestehen Richtlinien, sind diese auf der Grundlage des § 51 im Einzelfall umzusetzen.

Die Sonderbaueigenschaft liegt vor, wenn ein (Teil-)Bauvorhaben einen der in den Nummern 1 bis 17 erfassten Tatbestände erfüllt oder von der Bauaufsichtsbehörde als Sonderbau entsprechend Nummer 18 beurteilt wird. Die Sonderbaueigenschaften sind mit Nummer 1 bis 17 abschließend definiert und können nicht erweitert angewandt werden (zum Beispiel bei Unterschreitung der zugehörigen Schwellenwerte).

2.41 Zu Absatz 4 Nummer 1

Auf die bauaufsichtlich bekannt gemachte Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern wird hingewiesen.

2.44 Zu Absatz 4 Nummer 4

Auf die Verkaufsstättenverordnung wird hingewiesen.

2.47 Zu Absatz 4 Nummer 7

Auf die Versammlungsstättenverordnung wird hingewiesen.

2.48 Zu Absatz 4 Nummer 8

Auf § 51 Nummer 18 wird hingewiesen.

Für Gaststätten mit Gasträumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen sowie für Gaststätten mit mehreren Gasträumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen

und gemeinsame Rettungswege haben, ergeben sich die besonderen Anforderungen aus der Versammlungsstättenverordnung.

Auf die für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten geltende Beherbergungsstättenverordnung wird hingewiesen.

2.49 Zu Absatz 4 Nummer 9

„Heime“ im Sinne des Gesetzgebers sind Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind sowie entgeltlich betrieben werden. Dabei darf das Entgelt für die Betreuungsleistungen gegenüber der Miete nicht nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen können beispielsweise sein: Erziehungsheime, Asylbewerberheime, Obdachlosenheime, Umsiedlerheime.

2.410 Zu Absatz 4 Nummer 10

Räume, in denen die Tagespflege mit bis zu fünf Kindern durchgeführt wird, sind keine Tageseinrichtungen für Kinder im Sinne der Sonderbautendefinition.

2.411 Zu Absatz 4 Nummer 11

Zur bauaufsichtlichen Behandlung von Schulen wird auf die Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen hingewiesen. Nicht erfasst in dieser Richtlinie sind Bildungseinrichtungen für Erwachsene wie Hochschulen, Fachhochschulen, Akademien, Volkshochschulen sowie vergleichbare Bildungseinrichtungen.

2.413 Zu Absatz 4 Nummer 13

Auf die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird hingewiesen.

2.415 Zu Absatz 4 Nummer 15

Auf die bauaufsichtlich bekannt gemachte Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten wird hingewiesen.

2.417 Zu Absatz 4 Nummer 17

Eine Gefahr ist erhöht, wenn sie über das übliche Maß hinausgeht.

Eine erhöhte Brandgefahr ist zum Beispiel dann gegeben, wenn brandfördernde, leichtentzündliche oder hochentzündliche Stoffe entsprechend den Gefährlichkeitsmerkmalen nach der Gefahrstoffverordnung in nicht geringen Mengen gelagert, be- oder verarbeitet werden. Zur weiteren Bestimmung gegebenenfalls erhöhter Gefährdungen sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) heranzuziehen. Sie werden vom Ausschuss für Gefahrstoffe (AGS) aufgestellt und fortlaufend der Entwicklung angepasst. Die TRGS werden vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales im Gemeinsamen Ministerialblatt bekannt gegeben.

Eine Explosionsgefahr ist zum Beispiel dann gegeben, wenn in einer baulichen Anlage die Gefahr des Auftretens einer explosionsfähigen Atmosphäre in gefahrdrohen-

der Menge (gefährliche explosionsfähige Atmosphäre) nicht ausgeschlossen werden kann, siehe hierzu die Begriffsbestimmung nach der Betriebssicherheitsverordnung.

Beispiele für bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist, sind Holzbearbeitungsbetriebe, Lackfabriken, Spritzlackierräume, Feuerwerks-, Munitions- und Sprengstofffabriken, Tankstellen.

Auf die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über den Brandschutz bei Lagerung von Sekundärstoffen aus Kunststoff wird hingewiesen.

2.5 Zu Absatz 5

Ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt liegt vor bei der Nutzung von Räumen durch einen gleichbleibenden Personenkreis, wie er beispielsweise in Wohn-, Schlaf- oder Pausenräumen oder bei Nutzung von Räumen durch einen wechselnden Personenkreis - wie beispielsweise bei Gast- und Warteräumen - stattfindet. Die Nutzung muss über einen längeren Zeitraum erfolgen; dabei muss kein täglicher Aufenthalt - wie beispielsweise bei einem Wochenendhaus - vorliegen. Die Dauer des Einzelaufenthaltes muss sich auch nicht über mehrere Stunden erstrecken, wie das beispielsweise im Falle eines Esszimmers oder einer Kantine der Fall ist.

Aufenthaltsräume sind zum Beispiel auch Wohn- und Essdielen, Arbeitsräume (wie Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume und Werkstätten), gewerbliche Spül- oder Waschküchen, Versammlungsräume, Schul- und Krankenzimmer, Turnhallen und andere Sportstättenräume.

Handelt es sich hingegen um einen flüchtigen Aufenthalt, wie beispielsweise bei der Nutzung von Fluren, Wasch- und Toilettenräumen, Bädern und Nebenräumen (wie Vorrats- und Abstellräumen), liegt ein nur vorübergehender Aufenthalt vor.

Beispiele für Räume, die keine Aufenthaltsräume sind: Räume für technische Installationen (wie Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume); Räume, die zur Lagerung von Waren und zur Aufbewahrung von Gegenständen bestimmt sind, soweit sie nicht als Aufenthaltsräume dienen; Garagen, Ställe; Arbeitsräume, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen; Räume, in denen man sich nur für kürzere Zeit - gegebenenfalls auch nicht täglich - zur Vornahme bestimmter Arbeiten aufhält (wie Waschküchen und ähnliche Hausarbeitsräume).

2.72 Zu Absatz 7 Satz 2

Carports erfüllen den Gebäudebegriff als selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen und zählen zu den Garagen. Auf die Garagenverordnung wird hingewiesen.

2.8 Zu Absatz 8

Auf die Feuerungsverordnung wird hingewiesen.

3 Allgemeine Anforderungen (§ 3)

3.1 Zu Absatz 1

Der Begriff „instand halten“ umfasst Tätigkeiten zur Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Er beschreibt alle Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes einer Anlage, soweit es sich nicht um eine Änderung handelt.

3.3 Zu Absatz 3

Die Liste der im Land Mecklenburg-Vorpommern bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen wird im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern bekannt gemacht.

Nach § 17 Absatz 2 Satz 2 gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 3 Absatz 3 Satz 1 auch die vom Deutschen Institut für Bautechnik in der Bauregelliste A bekannt gemachten Technischen Regeln.

3.33 Zu Absatz 3 Satz 3

Bei Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen muss aus den Bauvorlagen ersichtlich sein, in welcher Weise mit einer anderen Lösung in vergleichbarem Maße den Anforderungen des Absatzes 1 entsprochen wird.

4 **Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (§ 4)**

4.1 Zu Absatz 1

Die erforderliche Anliegerbreite hängt von der Gebäudenutzung ab. Eine angemessene Breite kann vorliegen, wenn sie mindestens 3 m beträgt. Die Mindestbreite gilt auch für eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt sowie für befahrbare Wohnwege.

Bei Wohnwegen kann durch Zulassung einer Abweichung gemäß § 67 auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn der Brandschutz gewährleistet ist.

5 **Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5)**

Auf die bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 1055-03:2006-03 (Einwirkungen auf Tragwerke – Eigen- und Nutzlasten für Hochbauten) und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

5.2 Zu Absatz 2

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sind durch Hinweisschilder mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“; Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.

Die Hinweisschilder „Flächen für die Feuerwehr“ müssen der technischen Norm DIN 4066:1999-07 entsprechen; die Hinweisschilder „Feuerwehrezufahrt“ müssen eine Größe von mindestens Breite/Höhe = 594/210 mm haben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sein.

6 **Abstandsflächen, Abstände (§ 6)**

6.12 Zu Absatz 1 Satz 2

Die „Grundstücksgrenze“ im Sinne des § 6 ist die gemeinsame Linie zwischen Grundstücken - unabhängig davon, ob es sich um die Grenze zu einem Nachbargrundstück oder zu einer öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserfläche handelt.

Nachbargrenzen sind die äußeren Umfassungslinien eines Grundstücks, die das Baugrundstück von benachbarten Grundstücken trennen, die keine öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen sind.

Bei der Bewertung, ob von einer Anlage Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist auf deren abstandsflächenrelevante Auswirkungen abzustellen, also auf solche, die bei Gebäuden die Einhaltung von Abstandsflächen erforderlich machen. Hierzu zählen neben der Gewährleistung eines effektiven Brandschutzes insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung des Grundstücks sowie des Sozialfriedens.

Als Orientierungsrahmen gilt, dass Wirkungen wie von Gebäuden anzunehmen sind zum Beispiel bei

- Windenergieanlagen,
- baulichen Anlagen, die höher als 2 m sind (beispielsweise Mauern, großflächige Werbeanlagen, Behälter),
- Terrassen, die sich höher als 1 m über der Geländeoberfläche befinden.

Keine Wirkungen wie von Gebäuden können zum Beispiel ausgehen von

- schlanken Schornsteinen und Masten, Abgasanlagen sowie offenen Pergolen,
- ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen, Freisitzen und Schwimmb Becken.

6.23 Zu Absatz 2 Satz 3

Die Verlagerung der Abstandsflächen auf ein anderes Grundstück durch Baulast Sicherung hat zur Folge, dass die entsprechenden Flächen auf dem belasteten Grundstück von jeglicher Bebauung freizuhalten sind und dass auch das Überdeckungsverbot gilt. Abweichend davon ist die Errichtung von Vorhaben im Sinne von § 6 Absatz 7 auf den durch Baulast gesicherten Flächen zulässig. Somit kann trotz bestehender Baulast beispielsweise eine Kleingarage in der Größengrenze des § 6 Absatz 7 errichtet werden.

6.41 Zu Absatz 4 Satz 1

Die Abstandsflächen sind in ihrer Form Abbilder der jeweiligen Außenwand zuzüglich des Dachanteiles, verkürzt auf das 0,4-fache.

Bei entlang der Wand geneigtem Gelände ist eine Mittelung nicht erforderlich. Es ist jeder im oberen Abschluss der Wand gelegene Punkt mit seiner Höhe exakt senkrecht über der Geländeoberfläche zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche einer Windenergieanlage gilt als Wandhöhe das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Rotor spitze (höchster Punkt der sich drehenden Rotorflügel). Dabei beginnt die Abstandsfläche am Rand der auf die Geländeoberfläche projizierten Kugel, die durch die sich drehende Rotoranlage (Drehung der Rotorflügel vertikal und der gesamten Rotoranlage horizontal) beschrieben wird.

6.61 Zu Absatz 6 Nummer 1

Vortretende Bauteile haben Gliederungs- und Gestaltungsfunktion. Ein Dachüberstand ist nicht abstandsflächenrelevant, wenn er ortsbildprägend ist. Unabhängig da-

von darf ein Dachüberstand keine eigenständige Funktion (zum Beispiel Überdachung eines Stellplatzes) haben.

6.62 Zu Absatz 6 Nummer 2

Vorbauten sind vor der Außenwand angeordnete, in der Regel raumbildende und ihr gegenüber untergeordnet erscheinende Bauteile. Zu den Vorbauten zählen zum Beispiel Hauseingangstreppen, Hauseingangsüberdachungen, Erker und Balkone.

6.621 Zu Absatz 6 Nummer 2a

Die Summe aller an einer Außenwand befindlichen Vorbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Breite der entsprechenden Außenwand in Anspruch nehmen.

6.622 Zu Absatz 6 Nummer 2 c

Die gegenüberliegende Nachbargrenze ist die parallel zur Außenwand des Vorbaus verlaufende Nachbargrenze.

Vorbauten, die mindestens 2 m von gegenüberliegenden Nachbargrenzen entfernt bleiben, müssen keinen seitlichen Grenzabstand und auch keinen Abstand zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen einhalten.

6.7 Zu Absatz 7

Die Vorschrift findet nur Anwendung für die unter den Nummern 1 bis 3 benannten Vorhaben, wenn diese grenznah oder an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Werden diese Vorhaben in den Abstandsflächen eines Gebäudes, jedoch nicht grenznah oder an der Grundstücksgrenze errichtet, ist Absatz 7 nicht einschlägig.

Die Regelung stellt auf die Grundstücksgrenze ab und schließt damit auch die Grenze zur Straße ein. Die Grundstücksgrenze ist vom Baugrundstück aus zu definieren. Stoßen an eine Grenze des Baugrundstücks mehrere Nachbargrundstücke, ist dies unbeachtlich. Eckgebäude sind vor diesem Hintergrund auch dann zulässig, wenn beide Grundstücksgrenzen an das Grundstück eines Eigentümers grenzen. Abknickende Grenzen mit einem Winkel über 150° können als eine Grundstücksgrenze betrachtet werden.

6.71 Zu Absatz 7 Nummer 1

Die Höhenbegrenzung auf 3 m bezieht sich nur auf die Wand an der betroffenen Grundstücksgrenze und nicht - wie maßgeblich für die Verfahrensfreiheit - auf alle anderen Wände des Gebäudes.

Zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe werden die talseitig und die hangseitig gemessenen Wandhöhen addiert und die sich ergebene Summe durch zwei dividiert. Die talseitige Wandhöhe kann dabei über 3 m hoch sein. Entscheidend ist, dass die 3 m im Mittel nicht überschritten werden. Bei gestaffelten Wandhöhen wird die mittlere Wandhöhe für jeden Wandabschnitt gebildet.

Zur mittleren Wandhöhe müssen die Dachanteile nach § 6 Absatz 4 hinzugerechnet werden.

Bei giebelständig stehenden Gebäuden ist die mittlere Wandhöhe unter Berücksichtigung der Giebelfläche zu errechnen. Bei ebenem Gelände und einem symmetrischen Giebel ist es ausreichend, die Summe der geringsten Höhe (der erste Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) und der höchsten Höhe (das Maß von der Geländeoberfläche mit dem First) zu bilden und durch zwei zu dividieren. Bei unebenem Gelände und einem asymmetrischen Giebel ist es erforderlich, mehrere Höhenmaße zu ermitteln, diese zu addieren und die Summe durch ihre Anzahl zu dividieren.

6.72 Zu Absatz 7 Nummer 2

Gebäudeunabhängig sind Solaranlagen, die nicht an oder auf Gebäuden angebracht sind.

7 Teilung von Grundstücken (§ 7)

Von Bedeutung im Zusammenhang mit einer Teilung sind insbesondere die Beibehaltung des erforderlichen Anschlusses des mit einem Gebäude bebauten Grundstücks an eine öffentliche Verkehrsfläche (§ 4), die Beibehaltung der nach § 5 erforderlichen Zufahrten und Zugänge von öffentlichen Verkehrsflächen zu Gebäuden, die Einhaltung der Abstandsflächen/Abstände (§ 6) sowie das Brandwunderfordernis entsprechend § 30 Absatz 2.

Bei bestehenden Gebäuden kommt die Zulassung einer Abweichung von vorgenannten Erfordernissen regelmäßig dann nicht in Betracht, wenn die rechtswidrigen Zustände erst durch die Teilung herbeigeführt werden.

8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (§ 8)

8.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Wasseraufnahmefähig können zum Beispiel sein begrünte und bepflanzte Flächen, auf Fahrspuren begrenzte Anlagen von festen Zufahrten für Kraftfahrzeuge, Einbringung von Rasengittersteinen oder dergleichen sowie Pflasterungen mit einem hohen Fugenanteil. Auch können kleinflächige Befestigungen vorgenommen werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich in den angrenzenden Gartenboden eindringen kann und nicht der Kanalisation zugeführt wird.

8.21 Zu Absatz 2 Satz 1

Kleinkinder sind Kinder im Vorschulalter.

In „unmittelbarer Nähe“ bedeutet, dass die Spielfläche von den Eingängen der Gebäude, in denen sich die zugehörigen Wohnungen befinden, nicht mehr als 100 m entfernt ist und von den Wohnungen aus dauerhaft eingesehen werden kann.

Für die Beurteilung, ob ein Spielplatz ausreichend groß ist, kann die DIN 18034:1999-12 - Spielplätze und Freiräume zum Spielen; Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb – als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Auf § 86 Absatz 1 Nummer 3 wird hingewiesen.

10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten (§ 10)

10.32 Zu Absatz 3 Nummer 2

Hinweiszeichen tragen nur den Namen der Stätte der Leistung und gegebenenfalls das typische Firmensymbol. Die Größe des Hinweiszeichens muss gewährleisten, dass der Verkehrsteilnehmer den darauf enthaltenen Hinweis vom fließenden Verkehr aus lesen kann. Als Maßstab können öffentliche Verkehrsschilder dienen.

10.43 Zu Absatz 4 Satz 3

Bei Satz 3 handelt es sich um eine Zulässigkeitsregelung; einer Abweichungsentscheidung nach § 67 bedarf es bei Vorliegen der Voraussetzungen nicht.

14 Brandschutz (§ 14)

Die Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten schließt auch die ausreichende Löschwasserversorgung ein. Die Löschwasserversorgung kann zum Beispiel aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz mittels Hydranten, aber auch durch Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche oder -brunnen sowie Löschwasserentnahmestellen aus offenen Gewässern wie Flüssen, Bächen und Seen gesichert werden. Hinweise für die ausreichende Wassermenge gibt das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereines des Gas – und Wasserfaches (DVGW).

15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz (§ 15)

15.1 Zu Absatz 1

Auf die zum bautechnischen Wärmeschutz eingeführten Technischen Baubestimmungen wird hingewiesen. Mit dem Nachweis der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz als erfüllt.

Auf die EnEV-Durchführungslandesverordnung wird hingewiesen.

15.2 Zu Absatz 2

Ein ausreichender Schallschutz oder eine ausreichende Geräuschkämmung innerhalb von Gebäuden ist dann gewährleistet, wenn die Gebäude und ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen nach den dafür erlassenen Technischen Baubestimmungen (DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau, DIN 4109/A1:2001-01 – Änderung A 1) geplant und errichtet werden.

Zur Beurteilung der Frage, ob die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder von Grundstücken ausgehenden Geräusche so gedämmt sind, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft nicht entstehen, können die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) herangezogen werden.

16 Verkehrssicherheit (§ 16)

16.1 Zu Absatz 1

Erfasst von der Anforderung sind neben den Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen oder Befahren auf dem Grundstück bestimmt sind, auch die Flächen innerhalb der oder auf den baulichen Anlagen.

16.2 Zu Absatz 2

Eine Gefährdung der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs ist nicht anzunehmen, wenn

- eine Ausnahme oder Zustimmung gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes oder § 32 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern oder
- eine Sondernutzungs-Erlaubnis gemäß § 8 des Bundesfernstraßengesetzes oder § 22 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorliegt oder
- das Vorhaben im Geltungsbereich einer Ortssatzung über die Befreiung von der Erlaubnispflicht liegt und deren Regelungen entspricht (§ 8 Bundesfernstraßengesetz, § 24 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern).

Unbeschadet abweichender Vorschriften in einer Ortssatzung über Sondernutzungen ist eine Gefährdung der Sicherheit oder Ordnung des öffentlichen Verkehrs im Allgemeinen nicht anzunehmen, wenn

- Bauteile wie Sockel, Gesimse und Fensterbänke so geringfügig in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, dass Passanten nicht gefährdet werden können; dies gilt auch für Werbeanlagen und Warenautomaten,
- Bauteile wie Vorbauten und Vordächer, Markisen und Werbeanlagen oberhalb einer Höhe von mehr als 2,50 m über dem Gehweg vor die Gebäudefront vortreten und einen Abstand von mindestens 0,70 m zum Fahrbahnrand einhalten.

17 Bauprodukte (§ 17)

17.1 Zu Absatz 1

Die Bauregellisten werden vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) in Abstimmung mit der ARGEBAU erstellt und in den DIBt-Mitteilungen jährlich veröffentlicht (Bauregelliste A, Bauregelliste B und Liste C).

Das System der Nachweise der Verwendbarkeit von Bauprodukten und Bauarten ist ausführlich in den Vorbemerkungen der vom DIBt veröffentlichten Bauregelliste A, Bauregelliste B und Liste C dargestellt.

Auf die Bauprodukte- und Bauartenverordnung wird hingewiesen:

- Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten und Bauarten (§ 17 Absatz 4 und § 21 Absatz 2),

- Besondere Anforderungen an Hersteller von Bauprodukten und Anwender von Bauarten (§ 17 Absatz 5 und § 21 Absatz 1 Satz 4),
- Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und bei Bauarten (§ 17 Absatz 6 und § 21 Absatz 1 Satz 4).

22 Übereinstimmungsnachweis (§ 22)

Auf die Übereinstimmungszeichenverordnung wird hingewiesen.

26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (§ 26)

26.1 Zu Absatz 1

Die Zuordnung der bauaufsichtlichen Anforderungen zu Klassen von Baustoffen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102-1:1998-05 und DIN EN 13501-1:2007-05) ergeben, ist in der Bauregelliste A Teil 1 Anlage 0.2.1 und 0.2.2 veröffentlicht.

Die Anforderungen beziehen sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, auf die Beurteilung der Baustoffe im eingebauten Zustand.

Die Baustoffe müssen nach DIN 4102-1 Abschnitt 7 oder nach DIN EN 13501-1, Tabelle 1 entsprechend ihrem Brandverhalten gekennzeichnet sein.

Baustoffe mit Rauchentwicklung „s“ (smoke) gefährden Personen und erschweren den Löschangriff.

Baustoffe „d“ (droplets), die bei einem Brand brennend abfallen oder brennend abtropfen, können zur Feuerweiterleitung von oben nach unten beitragen und so die Rettung von Menschen und Tieren behindern. Bei brennbaren Baustoffen (B1 „schwerentflammbar“ und B2 „normalentflammbar“), die brennend abfallen oder brennend abtropfen, wird diese Eigenschaft durch einen entsprechenden Hinweis in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen kenntlich gemacht.

Eine Klassifizierung des Brandverhaltens ohne Brandversuche ist auf Grundlage der DIN 4102-4:1994-03 oder aufgrund einer Entscheidung der Europäischen Kommission (Amtsblatt der Europäischen Union) möglich. Für diese Baustoffe ist der Nachweis über das Brandverhalten erbracht.

26.2 Zu Absatz 2

Die Zuordnungen der bauaufsichtlichen Anforderungen von Bauteilen zu den Bezeichnungen nach DIN 4102-2:1977-09 sind in der Anlage 0.1.1 der Bauregelliste A Teil 1; zu den europäischen Klassifizierungen nach DIN EN 13501-2 bis 4 für Bauteile und Sonderbauteile sind sie in der Anlage 0.1.2 der Bauregelliste A Teil 1 veröffentlicht.

Die Anforderungen an Bauteile beziehen sich – soweit nichts anderes bestimmt ist – auf die Beurteilung der Bauteile im eingebauten Zustand. Bauteile, die aufgrund ihrer

Materialeigenschaft oder Bemessung die erforderliche Feuerwiderstandsdauer nicht aufweisen, müssen diese durch zusätzliche Beschichtungen oder Bekleidungen erreichen.

Soweit Bekleidungen und somit die Oberfläche von Bauteilen nichtbrennbar oder schwerentflammbar sein müssen, ist die Behandlung der Oberfläche grundsätzlich in die Beurteilung des Brandverhaltens mit einzubeziehen, es sei denn, es handelt sich um Beschichtungen bis zu 0,5 mm Dicke auf Bauteilen, soweit die Beschichtungen vollflächig auf nichtbrennbarem Untergrund ohne Hohlräume aufgebracht sind.

26.223 Zu Absatz 2 Satz 2 Nummer 3

Im Zusammenhang mit der Beurteilung hochfeuerhemmender Bauteile wird auf die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise hingewiesen.

30 Brandwände (§ 30)

30.22 Zu Absatz 2 Nummer 2

Über das Gebäude wird ein Raster gelegt; innerhalb jedes Rasterfensters kann alles ohne innere Brandwände ausgeführt werden.

32 Dächer (§ 32)

32.1 Zu Absatz 1

Zur Bedachung zählen die Dacheindeckung und die Dachabdichtungen einschließlich etwaiger Dämmschichten sowie Lichtkuppeln oder andere Abschlüsse für Öffnungen im Dach. Gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähige (harte) Bedachungen sind solche, die den Anforderungen der DIN 4102-7:1987-03 oder einer Entscheidung der Europäischen Kommission (Amtsblatt der Europäischen Union) entsprechen (hierzu auch Anlage 3.1/8 zu DIN 4102-4 zur Liste der Technischen Baubestimmungen).

32.41 Zu Absatz 4 Nummer 1

Lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen sind in harten Bedachungen zulässig, wenn

- die Summe der Teilflächen höchstens 30 Prozent beträgt und
- die Teilflächen einen Abstand von mindestens 5 m zu Brandwänden unmittelbar angrenzender höherer Gebäude oder Gebäudeteile aufweisen

sowie

- solche Lichtbänder höchstens 2 m breit und maximal 20 m lang sind, untereinander und zu den Dachrändern einen Abstand von mindestens 2 m haben oder
- solche Lichtkuppeln eine Fläche von nicht mehr als 6 m², untereinander und von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 1 m und von Lichtbändern aus brennbaren Baustoffen einen Abstand von 2 m haben.

32.42 Zu Absatz 4 Nummer 2

Die DIN 4102-7:1987-03 ist für die Beurteilung begrünter Dächer – wie Extensivbegrünungen, Intensivbegrünungen, Dachgärten - ungeeignet. Für die Beurteilung einer ausreichenden Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme können jedoch die nachstehenden Ausführungen zu Grunde gelegt werden:

Dächer mit Intensivbegrünung und Dachgärten - das sind solche, die bewässert und gepflegt werden und die in der Regel eine dicke Substratschicht aufweisen - sind als widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) zu bewerten.

Bei Dächern mit Extensivbegrünungen durch überwiegend niedrig wachsende Pflanzen, wie beispielsweise Gras, Sedum, Eriken, ist ein ausreichender Widerstand gegen Flugfeuer und strahlende Wärme gegeben, wenn

- eine mindestens 3 cm dicke Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erds substrat) mit höchstens 20 Gewichtprozent organischen Bestandteilen vorhanden ist; bei Begrünungsaufbauten, die dem nicht entsprechen, wie beispielsweise Substrat mit höherem Anteil organischer Bestandteile, Vegetationsmatten aus Schaumstoff, ist ein Nachweis nach DIN 4102-7 bei einer Neigung von 15 Grad und im trockenen Zustand (Ausgleichsfeuchte bei Klima 23/50) ohne Begrünung zu führen;
- Gebäudeabschlusswände, Brandwände oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, in Abständen von höchstens 40 m, mindestens 30 cm über das begrünte Dach, bezogen auf Oberkante Substrat oder Erde, geführt sind. Sofern diese Wände aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht über Dach geführt werden müssen, genügt auch eine mindestens 30 cm hohe Aufkantung aus nicht brennbaren Baustoffen oder ein 1 m breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies;
- vor Öffnungen in der Dachfläche (Dachfenster, Lichtkuppeln) und vor Wänden mit Öffnungen ein mindestens 0,5 m breiter Streifen aus massiven Platten oder Grobkies angeordnet wird; es sei denn, dass die Brüstung der Wandöffnung mehr als 0,8 m über Oberkante Substrat hoch ist;
- bei aneinander gereihten, giebelständigen Gebäuden im Bereich der Traufe ein in der Horizontalen gemessener mindestens 1 m breiter Streifen nachhaltig unbegrünt bleibt und mit einer Dachhaut aus nicht brennbaren Baustoffen versehen ist.

32.52 Zu Absatz 5 Nummer 2

Ohne Abstand können beispielsweise Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen errichtet werden, wenn sie durch die Brandwände oder durch die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, gegen Brandübertragung geschützt sind. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Außenwand des Dachaufbaus gleichzeitig die Brandwand ist.

33 Erster und zweiter Rettungsweg (§ 33)

Rettungsrutschen und Rettungsschläuche können keinen bauaufsichtlich geforderten Rettungsweg ersetzen und sind kein zweiter Rettungsweg. Rettungsrutschen können

im Einzelfall allenfalls als Ergänzung der Rettungsgeräte der Feuerwehr in Betracht kommen.

34 Treppen (§ 34)

34.5 Zu Absatz 5

Die Maße für die nutzbare Breite notwendiger Treppen werden in der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18065:2000-01 konkretisiert oder ergeben sich aus Sonderbauvorschriften, wie zum Beispiel der Versammlungsstättenverordnung.

35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 35)

35.13 Zu Absatz 1 Nummer 3 (Außentreppe)

Die Nutzung einer Außentreppe gilt als ausreichend lang sicher, wenn sie zum Beispiel vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern angeordnet wird. Die Forderung einer ausreichenden sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung zum Beispiel auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab. Die Begehbarkeit auch bei winterlichen Bedingungen ist beispielsweise durch Gitterroste gewährleistet.

35.61 Zu Absatz 6 Nummer 1

Feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen müssen als Feuerschutzabschlüsse den jeweils zugeordneten Klassifizierungen nach DIN 4102-5:1977-09 entsprechen oder den Klassifizierungen nach Anlage 0.1.2 (Tabelle 2) zu Bauregelliste A Teil 1. Feuerschutzabschlüsse bedürfen als Verwendbarkeitsnachweis einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung.

Rauchdicht und selbstschließend sind Türen nach DIN 18095-1 und 3 (Bauregelliste A Teil 2, laufende Nummer 2.33). Die Verwendbarkeit dieser Rauchschutzabschlüsse ist durch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis nachzuweisen.

35.63 Zu Absatz 6 Nummer 3

Als dichtschießende Türen gelten solche mit stumpf einschlagendem oder gefalztem vollwanddigem Türblatt mit mindestens dreiseitig umlaufenden Dichtungen. Dicht- und selbstschließende Türen müssen mit einem Selbstschließmechanismus ausgestattet sein.

36 Notwendige Flure, offene Gänge (§ 36)

36.2 Zu Absatz 2

Die Breite notwendiger Flure kann in Anlehnung an die in der DIN 18065, Tabelle 1 geregelten Maße für die nutzbaren Treppenlaufbreiten festgelegt werden.

Sonderbauverordnungen und Richtlinien sind zu beachten.

36.4 Zu Absatz 4

Lichtöffnungen in Innenwänden notwendiger Flure sind zulässig, wenn sie mindestens feuerhemmend (F 30) sind. Brandschutzverglasungen der Feuerwiderstands-

klasse G 30 nach DIN 4102-5 oder solche der Feuerwiderstandsklasse E 30 nach Tabelle 2 der Anlage 0.1.2 zu Bauregelliste A Teil 1 sind zulässig, wenn sie mindestens 1,80 m über dem Fußboden des notwendigen Flures angeordnet sind.

37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen (§ 37)

37.2 Zu Absatz 2

Die Kennzeichnung zur leichten Erkennbarkeit von Glastüren und anderen Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, kann beispielsweise durch Beschriftung, Färbung, Gravuren, aufgebraute Leisten oder aufgeklebte Folien erfolgen.

38 Umwehrungen (§ 38)

38.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Zu den Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, zählen beispielsweise Balkone, Dachterrassen, Loggien, Galerien und Rampen. Flachdächer, die nur für Reparaturarbeiten betreten werden müssen, zählen nicht zu den im Allgemeinen zum Begehen bestimmten Flächen und müssen daher auch nicht umwehrt werden.

38.3 Zu Absatz 3

Die Höhe der Brüstung ist in der Regel von Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Fensterbank oder eines anderen feststehenden brüstungsähnlichen Bauteiles ohne Hinzurechnung des Fensterrahmens zu messen. Befinden sich vor der Fensterbrüstung Bauteile wie Leitungsschächte oder Lüftungskanäle, die zum Draufsteigen geeignet sind, ist von der Oberkante dieser Bauteile zu messen.

40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und –kanäle (§ 40)

Auf die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR) wird hingewiesen.

41 Lüftungsanlagen (§ 41)

Auf die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen in Gebäuden (LüAR) wird hingewiesen.

47 Aufenthaltsräume (§ 47)

47.1 Zu Absatz 1

Es bestehen keine Bedenken, bei Aufenthaltsräumen in Dachräumen mit Dachschrägen Abweichungen (§ 67 Absatz 1) zuzulassen, wenn die betreffenden Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m können dabei außer Betracht bleiben.

47.2 Zu Absatz 2

Abweichungen vom Fenstermaß sind zulässig, wenn Bedenken wegen der Lichtverhältnisse nicht bestehen. Bedenken bestehen insbesondere nicht

- bei Schlafräumen, die nach Art, Lage und Größe eindeutig nur für diese Nutzung in Betracht kommen; Kinderzimmer gehören in der Regel nicht dazu;
- bei Aufenthaltsräumen, die nicht dem Wohnen dienen.

48 Wohnungen (§ 48)

48.3 Zu Absatz 3

Zum Vollzug des Absatzes 3 ist die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen zu beachten.

49 Stellplätze (§ 49)

49.1 Zu Absatz 1

Der Bauherr hat die Wahl, ob er die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung davon herstellt. Ob ein Grundstück noch in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück liegt, ist im Einzelfall nach den konkreten Umständen zu ermitteln. Auszugehen ist dabei vom Zweck der Stellplatzforderung, wonach der von der Anlage ausgelöste Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden soll, ohne den öffentlichen Verkehrsraum zu belasten. Fußläufige Entfernungen von über 500 m liegen regelmäßig nicht im Rahmen des Zumutbaren.

Notwendige Stellplätze sind die durch örtliche Bauvorschrift (§ 86 Absatz 1 Nummer 4) festgelegten Stellplätze.

50 Barrierefreies Bauen (§ 50)

Auf die in der Liste der Technischen Baubestimmungen eingeführten Teile der DIN 18024-2:1996-11 und 18025:1992-12 wird hingewiesen.

51 Sonderbauten (§ 51)

51.1 Zu Absatz 1

Soweit in Sonderbauverordnungen keine Ermächtigung zu weitergehenden materiellen Anforderungen enthalten ist, können Anforderungen, die über die Sonderbauverordnungen hinausgehen, nur bei atypischen Fällen gestellt werden, um einer im Einzelfall bestehenden Gefahr zu begegnen.

Erleichterungen von den Anforderungen einer Sonderbauverordnung können nur durch eine Abweichung nach § 67 zugelassen werden.

Erleichterungen von den Anforderungen der Bauordnung für Sonderbaubauten im Sinne des § 51, für die eine Sonderbauverordnung nicht besteht, müssen nicht gesondert beantragt werden.

58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (§ 58)

58.11 Zu Absatz 1 Satz 1

Neben der präventiven Kontrolle im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren haben die Bauaufsichtsbehörden auch während und nach der Realisierung von Vorhaben darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind (repressive Kontrolle). Die Überwachung dient insbesondere der Kontrolle, ob die Vorhaben im Einklang mit der Baugenehmigung verwirklicht werden und ob die am Bau Beteiligten ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.

Die Bauaufsichtsbehörden haben nicht nur über das genehmigungspflichtige, sondern auch über das nicht genehmigungspflichtige Baugeschehen zu wachen. Werden Baurechtsverstöße festgestellt, so kann die Bauaufsichtsbehörde die zur (Wieder-) Herstellung baurechtskonformer Zustände erforderlichen Anordnungen erlassen. Auf die Spezialermächtigungen für bestimmte Maßnahmen (§§ 78 ff.) wird verwiesen.

Stellt sich erst im Laufe der Zeit oder im Verlauf der Nutzung bei einem formell und materiell legal errichteten Vorhaben eine Gefahrensituation ein, zum Beispiel Einsturzgefahr wegen Baufälligkeit, kann die Bauaufsichtsbehörde zur Wiederherstellung bauordnungsgemäßer Zustände aufgrund der Generalklausel des Absatzes 1 einschreiten. Eine Beseitigungsanordnung nach der Spezialermächtigung des § 80 kommt in diesem Fall nicht in Betracht.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des Satzes 1 umfassen über das Bauordnungsrecht hinaus das gesamte öffentliche Recht, soweit dieses baulichen Bezug hat. Andere Behörden sind jedenfalls dann sachnäher und damit vorrangig zuständig, wenn die materielle Zulässigkeit einer Maßnahme vorrangig von einem anderen Fachrecht abhängt. So stellt zum Beispiel nach § 2 Absatz 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die Verfüllung eines Biotops zwar auch eine bauliche Anlage dar, ist aber vorrangig unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen.

Schließt die Baugenehmigung andere Genehmigungen ein, beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die jeweilige Fachbehörde bei der Überwachung der Baumaßnahme. Werden bei der Überwachung Verstöße gegen die Baugenehmigung und sonstiges öffentliches Recht festgestellt, sollte zur Vermeidung widersprüchlicher Entscheidungen die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen auch insoweit anordnen, als gegen fachrechtliche Auflagen verstoßen wurde. Eine andere Handhabung ist unter Berücksichtigung des Kriteriums der Sachnähe sinnvoll, wenn nur eine bestimmte Fachbehörde betroffen ist und sich damit die Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörde auf die Weiterleitung von Schreiben beschränken würde.

Sofern die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der Landesbauordnung für die Gefahrenabwehr zuständig ist, kann die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei nach dem Sicherheits- und Ordnungsgesetz nur bei Gefahr im Verzug tätig werden.

58.12 Zu Absatz 1 Satz 2

Die Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden nach Satz 2 gilt unabhängig davon, ob es sich um verfahrensfreie, genehmigungsfrei gestellte oder genehmigungspflichtige Anlagen handelt. Auch gegen verfahrensfreie, aber materiell rechtswidrige Bau-

maßnahmen ist in der Regel einzuschreiten. Welche Maßnahmen die Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall trifft, liegt in ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

58.3 Zu Absatz 3

Die Absicht, Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten, soll dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer, soweit möglich, rechtzeitig, das heißt mindestens eine Woche vorher, mitgeteilt werden.

59 Grundsatz

59.1 Zu Absatz 1

Über den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens entscheidet der Bauherr mit seinem Antrag. Bauliche Anlagen, die rechtlich und tatsächlich unselbständige Teile eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind, werden gemeinsam mit diesem in dem für das Gesamtvorhaben vorgeschriebenen Verfahren geprüft. Eine Wahlmöglichkeit zwischen den bauaufsichtlichen Verfahren besteht nicht.

59.2 Zu Absatz 2

Bedarf das Bauvorhaben nach den Vorschriften des Bundes oder des Landes Mecklenburg-Vorpommern einer Umweltverträglichkeitsprüfung, ist das Baugenehmigungsverfahren als Trägerverfahren nach den Anforderungen dieses Gesetzes durchzuführen.

59.3 Zu Absatz 3

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört neben dem Bau- auch das andere Fachrecht, welches Anforderungen an das Bauvorhaben stellt. In Betracht kommen zum Beispiel das Straßen-, Naturschutz-, Immissionsschutz-, Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Denkmalrecht oder Unfallverhütungsvorschriften.

Auch einem verfahrensfreien, genehmigungsfrei gestellten oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüften Bauvorhaben dürfen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen; anderenfalls kann die untere Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen ergreifen, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.

60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60)

In den in § 60 aufgezählten Fällen bedarf es der Baugenehmigung nicht, wohl sind aber die materiellen Anforderungen des Baurechts von der für die Fachgenehmigung zuständigen Behörde durchzusetzen.

§ 60 verzichtet nur dann auf ein baurechtliches Verfahren, wenn die im Einzelnen aufgeführten Anlagen einer präventiven Zulassungsentscheidung nach dem jeweiligen Fachgesetz bedürfen. Ein Anzeigeverfahren oder die allgemeine Fachaufsicht können die Verdrängungswirkung nicht auslösen. Beim Verzicht auf ein baurechtliches Verfahren ist regelmäßig auf die Reichweite des fachgesetzlichen Verfahrens zu achten. Hierbei ist festzustellen, ob das fachgesetzliche Anlagenzulassungsverfahren das gesamte Vorhaben erfasst oder ob dieses in Teile aufzugliedern ist, von denen einzelne der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Der Bauaufsichtsbehörde ist nicht nur das Baugenehmigungsverfahren entzogen. Auch eine Anordnung der Einstellung von Bauarbeiten, Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsanordnung erlässt die allein zuständige Fachbehörde. Dies gilt auch für die Ersetzungsentscheidung nach § 71 in Fällen eines rechtswidrig verweigerten Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch.

Nummer 3 betrifft zum Beispiel Errichtungsgenehmigungen nach § 7 Atomgesetz und § 7 Strahlenschutzverordnung. Einer Genehmigung nach § 7 Atomgesetz bedarf, wer eine ortsfeste Anlage zur Erzeugung, zur Bearbeitung oder Verarbeitung oder zur Spaltung von Kernbrennstoffen oder zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe errichtet, betreibt oder sonst innehat oder die Anlage oder ihren Betrieb wesentlich verändert.

Einer Genehmigung nach § 7 Strahlenschutzverordnung bedarf, wer mit sonstigen radioaktiven Stoffen nach § 2 Absatz 1 Atomgesetz oder mit Kernbrennstoffen nach § 2 Absatz 3 Atomgesetz umgeht oder von dem in der Genehmigungsurkunde festgelegten Umgang wesentlich abweicht.

Für Vorhaben, die die Änderung und Nutzungsänderung von nicht mehr den atomrechtlichen Vorschriften unterliegenden Anlagen zum Inhalt haben, gilt das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht ohne irgendwelche Besonderheiten.

61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 61)

61.1 Zu Absatz 1

Die in dieser Vorschrift genannten Vorhaben sind vom Baugenehmigungsverfahren befreit und unterliegen nicht der Bauüberwachung (§ 81) und nicht der Pflicht zur Bauzustandsanzeige (§ 82). Auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder sonstigen städtebaulichen Satzungen sind diese Vorhaben verfahrensfrei. Die Verpflichtung zur Einholung von nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnissen, beispielsweise der Naturschutzgenehmigung oder denkmalrechtlichen Genehmigung, bleibt jedoch bestehen. Die Verfahrensfreiheit lässt auch die Pflicht zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften unberührt (§ 59 Absatz 3). Die Vorhaben müssen insbesondere den Anforderungen des Bauordnungsrechts (§§ 3, 9, 11 bis 16) genügen. Zu beachten sind auch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen und in Satzungen nach § 86.

Ist ein an sich verfahrensfreies Vorhaben Bestandteil einer genehmigungspflichtigen Baumaßnahme, ist es im Rahmen des Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig.

61.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Es bleibt bei der Verfahrensfreiheit auch dann, wenn auf einem Grundstück mehrere verfahrensfreie Vorhaben errichtet werden.

61.11.1 Zu Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a

Als eingeschossige Gebäude gelten zum Beispiel auch Verkaufswagen, die überwiegend ortsfest genutzt werden.

61.11.2 Zu Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b

Zur Ermittlung der Wandhöhe wird auf § 6 Absatz 4 verwiesen. Die mittlere Wandhöhe ist aus allen vier Wänden des Gebäudes zu ermitteln.

61.11.3 Zu Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe g

Von dem Begriff der Terrassenüberdachung werden lediglich die Dachkonstruktion und gegebenenfalls erforderliche Stützen, nicht jedoch seitliche Wände und Brüstungen, erfasst.

61.11.4 Zu Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe h

Gartenlauben im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sind Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

61.11.5 Zu Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe i

Verfahrensfrei ist die Errichtung eines Wochenendhauses auf Campingplätzen, die baurechtlich genehmigt sind.

61.12.1 Zu Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe b

Der Verfahrensfreiheit unterfallen auch Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren die auf Dächern aufgeständert sind.

Bei solchen Anlagen, insbesondere auf Flachdächern, sind die Auswirkungen auf die Standsicherheit der Dachkonstruktion und die Standsicherheit der Anlagen selbst zu beachten.

Aufgeständerte Solaranlagen, insbesondere auf Flachdächern, können zusätzliche Windangriffsflächen bilden und die Schneesackbildung begünstigen (Sheddach-Profil), für die die vorhandenen Dachkonstruktionen in der Regel nicht berechnet sind. Darauf ist besonders bei höheren Gebäuden im küstennahen Bereich mit hohen Windlasten (Windlastzone III und IV) sowie bei Gebäuden in der Schneelastzone III zu achten.

Die Dachkonstruktionen älterer hallenartiger Gebäude aus DDR-Zeit (z. B. Lagerhallen, Ställe, Bergeräume) sind besonders zu untersuchen, weil ihr Dachtragwerk im Regelfall aus Holz-Nagelbindern besteht, die zumeist keine Tragreserven aufweisen.

Für die Solar- und Sonnenkollektoren-Elemente selbst und ihre Verankerung liegen bisher keine Verwendbarkeitsnachweise vor - und Typenstatiken beziehen sich in der Regel auf die Windlastzone I -, sodass ihre Standsicherheit nicht nachgewiesen ist.

Darüber hinaus können die Vorschriften des § 6 LBauO M-V berührt sein.

Der mit den Solaranlagen und Sonnenkollektoren erzeugte Strom muss nicht dem Gebäude dienen oder dem Grundstück zugute kommen.

61.12.2 Zu Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe c

Verfahrensfrei sind Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung im Sinne der §§ 39 bis 46. Verfahrensfrei sind neben dem Einbau der (selbständigen) Anlagen auch der Austausch oder die Änderung und Beseitigung. Bei nachträglichem Einbau vorgenannter Anlagen bleibt es bei der Verfahrensfreiheit, soweit nicht Änderungen vorgenommen werden, die konzeptionell in den Gebäudebestand eingreifen.

61.14.1 Zu Absatz 1 Nummer 4 Buchstabe a

Wird eine eigenständige Mobilfunkanlage errichtet, also eine, die nicht in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage angebracht wird, ist Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit lediglich die Einhaltung der in § 61 Absatz 1 Nummer 4a genannten Maße (Höhe der Antenne einschließlich des Mastes bis zu 10 m, Brutto-Rauminhalt der zugehörigen Versorgungseinheit bis zu 10 m³). Die Antennenhöhe errechnet sich aus der Höhe der gesamten Antennenanlage; ein etwaiger Sockel ist - da der Höhenbegrenzung ausschließlich statisch-konstruktive Erwägungen zugrunde liegen - nicht hinzuzurechnen.

Die Errichtung einer Antenne einschließlich des Mastes, die dieselben Maße einhält, in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage ist gleichfalls baugenehmigungsfrei. „Bestehend“ im Sinne des § 65 Absatz 1 Nummer 4a ist eine bauliche Anlage nur, wenn sie entweder genehmigungsfrei, aber materiell rechtmäßig war oder ist oder genehmigungspflichtig und genehmigt (und die Genehmigung weder zurückgenommen noch widerrufen noch anderweitig unwirksam geworden) ist. Das bedeutet, dass auch das Anbringen, Ändern oder Austauschen von Antennen und Arbeits- oder Sendepattformen auf bestehenden Mobilfunkmasten genehmigungsfrei ist. Soweit durch die Änderung der Antennen eine Nutzungsänderung vorliegt, weil eine neue Standortbescheinigung erforderlich wird, ist auch diese Nutzungsänderung baugenehmigungsfrei.

Wird die Mobilfunkanlage auf einem Gebäude angebracht, so zählt dessen Höhe dabei nicht zu derjenigen der Mobilfunkanlage. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Antenne auf oder an einem Unterbau angebracht wird, dessen vormalige Nutzung aufgegeben worden ist, etwa ein Gittermast, der ursprünglich eine Flutlichtanlage getragen hat, die jedoch abgebaut und durch die Mobilfunkantenne ersetzt worden ist, oder ein ungenutzter ehemaliger Schornstein als Antennenunterbau und Träger für die Antenne. Dann ist dieser Unterbau als Bestandteil der Gesamtanlage zu betrachten und bei der Berechnung der Höhe der Mobilfunkanlage mitzurechnen.

Da der Höhenbegrenzung von 10 m statisch-konstruktive Erwägungen (insbesondere im Hinblick auf Windlasten) zugrunde liegen, errechnet sich die Höhe einer Mobilfunkanlage, die auf einem Gebäude angebracht ist, von deren Spitze zum Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut; ein etwa unter dem Dach liegender Teil des Mastes oder ein Sockel ist nicht mitzurechnen.

Von der Verfahrensfreiheit der Masten werden Windenergieanlagen nicht erfasst.

61.19. 1 Zu Absatz 1 Nummer 9 f

Unter Stegen sind kleine, schmale, leichte in baurechtlicher Hinsicht unbedeutende Brücken für Fußgänger zu verstehen. In Betracht kommen deshalb vor allem Bootsstege, Anglerstege oder Anlegestege für kleinere Boote. Die Dimension eines Steges darf über das für diese Funktion erforderliche Maß nicht hinausgehen. Dabei sind die beabsichtigte Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten des Ufers und des Grundstücks zu berücksichtigen.

61.110.1 Zu Absatz 1 Nummer 10 a

Nichttragende und nicht aussteifende Bauteile sind statisch-konstruktiv irrelevante Bauteile.

61.111.1 Zu Absatz 1 Nummer 11 a

Bei der Bestimmung der maßgebenden Größe einer Werbeanlage mit mehreren Werbeschildern ist auf das Gesamtmaß der sichtbar zusammenhängenden zu Werbezwecken verwendeten Flächen abzustellen.

61.114.1 Zu Absatz 1 Nummer 14 e

Verfahrensfrei sind andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie zum Beispiel Terrassen. Eine verfahrensrechtliche Unterscheidung zwischen an Gebäude angebaute und nicht angebaute Terrassen ist nicht vorgesehen. Terrassen sind befestigte Flächen, die ebenerdig oder geringfügig erhöht dem Aufenthalt im Freien dienen sollen und nicht durch massive Außenwände abgeschlossen sind. Als geringfügig erhöht kann eine Terrasse bis 1 m Höhe über Geländeoberfläche angesehen werden. Nicht dem Begriff der Terrasse im Sinne der Vorschrift unterfallen Dachterrassen auf Gebäuden, zum Beispiel auf erdgeschossigen Garagen.

61.21 Zu Absatz 2 Nummer 1

Die Änderung der Nutzung von Anlagen ist verfahrensfrei gestellt, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen in Betracht kommen als für die bisherige (legale) Nutzung. Es kommt nicht darauf an, ob tatsächlich andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind, sondern darauf, ob dies möglich und deshalb eine präventive Prüfung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Dies ist nicht nur der Fall, wenn andere Vorschriften für die neue Nutzung maßgeblich sind, sondern auch, wenn das neue Vorhaben nach derselben Rechtsvorschrift anders beurteilt werden kann.

Andere Anforderungen können sich aus Vorschriften des Bauordnungs- und Bauplanungsrechtes als auch aus anderem Fachrecht (zum Beispiel Naturschutz-, Wasser-, Immissionsschutzrecht) ergeben. So sind schon allein aufgrund der unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach der Baunutzungsverordnung die Umnutzung eines Beherbergungsbetriebes in ein Asylbewerberheim, von Wohnungen in Ferienwohnungen oder von Wohnraum in Räume für freiberufliche Tätigkeiten nicht verfahrensfrei.

Beispiele für verfahrensfreie Nutzungsänderungen können beispielsweise die Änderung eines Spielwarengeschäftes in ein Textilwarengeschäft, der Wechsel eines Einzelhandelsgeschäftes in ein anderes ohne grundsätzliche Änderung oder Erweiterung des Sortiments oder der Wechsel von einem Dolmetscherbüro in ein Journalistenbüro sein.

61.3 Zu Absatz 3

Die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, bedarf der Baugenehmigung. Denkmalbereiche sind nicht als in die Denkmalschutzliste eingetragene Denkmale im Sinne des § 61 Abs. 3 Satz 3 LBauO M-V zu beurteilen. Die Beseitigung von Gebäuden in Denkmalbereichen bedarf keiner Baugenehmigung

Auf das Musterformular für eine Vergleichsberechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (www.regierung-mv.de, VM, Bauformulare) wird hingewiesen.

Anlagen	Anzeige	sonstige Anforderungen
verfahrensfreie Bauvorhaben	keine	
Gebäude der Gebäudeklasse:		
1	keine	
2	X	Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das (verfahrensfrei) zu beseitigende Gebäude angebaut ist, muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner (im Sinne von § 66 Absatz 2 Satz 1 und 2) bestätigt sein
3 freistehend	keine	Standsicherheit des nicht verfahrensfreien Gebäudes oder der nicht verfahrensfreien Gebäude, an die das zu beseitigende (verfahrensfreie) Gebäude angebaut ist, muss bauaufsichtlich geprüft sein
nicht freistehend	X	
4 freistehend und	X	Standsicherheit des nicht verfahrensfreien Gebäudes oder der nicht verfahrensfreien Gebäude, an die das zu beseitigende (verfahrensfreie) Gebäude angebaut ist, muss bauaufsichtlich geprüft sein
5 nicht freistehend	keine	
sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind		
bis zu 10 m Höhe	keine	
über 10 m Höhe	X	

X die beabsichtigte Beseitigung ist mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen

61.4 Zu Absatz 4

„Instandhaltung“ umfasst die Wartung (Maßnahmen zu Bewahrung des Sollzustandes), die Inspektion (Maßnahmen zur Fertigstellung und Beurteilung des Ist-Zustandes der Anlage) und die Instandsetzung (Wiederherstellung des Sollzustandes). Damit sind alle Arbeiten erfasst, die dazu dienen, Anlagen oder Teile von Anlagen, die unter der Benutzung, der Witterung oder anderen Einflüssen gelitten haben, wiederherzustellen. Dies trifft zum Beispiel auf die verschleißbedingte Erneuerung oder Teilerneuerung eines Daches zu, soweit die Dachkonstruktion, die äußeren Abmessungen des Daches und die Art der Bedachung nicht geändert werden. Bei

einem Eingriff in die Bausubstanz der Anlage dergestalt, dass neue bautechnische Nachweise erforderlich werden, ist eine Instandhaltung nicht mehr anzunehmen.

62 Genehmigungsfreistellung (§ 62)

62.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Gemeint ist hier die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung in Wohngebäude.

62.21 Zu Absatz 2 Satz 1

Ein aufgrund eines nichtigen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsfreistellung entstandenes Vorhaben ist formell illegal, weil die Voraussetzungen der Nummer 1 nicht vorlagen und damit für das Vorhaben Baugenehmigungspflicht bestand.

62.212 Zu Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Nach Nummer 2 darf das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen (Plankonformität). Dies betrifft auch Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Absatz 3. Stellt sich während der Bauausführung die Notwendigkeit einer Ausnahme (§ 31 Absatz 1 Baugesetzbuch) oder Befreiung (§ 31 Absatz 2 Baugesetzbuch) heraus, entfällt die Voraussetzung der Genehmigungsfreistellung. Zur weiteren Ausführung des Bauvorhabens bedarf es einer Baugenehmigung.

Eine isolierte Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 67 Absatz 2 ist nicht möglich. Das Erfordernis einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch schließt die genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach § 62 aus. Dies gilt auch dann, wenn die Ausnahme oder die Befreiung vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde.

Mögliche Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund folgender Regelungen der Baunutzungsverordnung sind keine Ausnahmen im Sinne von § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch:

- Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Absatz 2 Baugesetzbuch
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche nach § 19 Absatz 4 Baugesetzbuch
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 21a Absatz 3 Baugesetzbuch
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Absatz 2, 3 und 5 Baugesetzbuch.

Diese Abweichungsmöglichkeiten beruhen nicht auf einem Ausnahmetatbestand, der auf der Grundlage einer Ermächtigung in der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, sondern gelten unmittelbar kraft Baunutzungsverordnung. Die Gemeinde kann über die Überschreitungsbefugnisse auch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan disponieren. Geringfügige Abweichungen im Sinne der zitierten Regelungen führen deshalb nicht zu einem Wechsel der Verfahrensart. Die Vorhaben sind im Rahmen der Genehmigungsfreistellung zu realisieren.

Bauordnungsrechtliche Konformität des Vorhabens wird grundsätzlich nicht gefordert. Es besteht gemäß § 67 Absatz 2 Satz 3 die Möglichkeit von „isolierten“ Abwei-

chungen nach § 67 Absatz 1. Diese sind als selbständige Verfahren durchzuführen. Der Tatbestand der Genehmigungsfreistellung bleibt hiervon unberührt.

62.3 Zu Absatz 3

Die Erklärung der Gemeinde nach Satz 5 ist kein Verwaltungsakt und nicht selbständig mit einem Rechtsbehelf anfechtbar.

Die Gemeinde kann frei entscheiden, ob sie die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch verlangt. Ein entsprechendes Verlangen kann insbesondere bei Zweifeln an der Plankonformität des Vorhabens sinnvoll sein oder zur Ermöglichung einer Bebauungsplanänderung aus Anlass eines konkreten Vorhabens.

Die Frist zur Beantragung der vorläufigen Untersagung im Verfahren des § 62 ist in § 1 des Baugesetzbuchausführungsgesetzes geregelt. Danach ist der Antrag auf vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch innerhalb eines Monats nach Eingang der für das genehmigungsfreie Bauen (§ 62) erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde zu stellen. Welches die erforderlichen Unterlagen sind, richtet sich nach § 1 Bauvorlagenverordnung.

62.5 Zu Absatz 5

Die Genehmigungsfreistellung entbindet nicht von den Anforderungen bezüglich der Erstellung und gegebenenfalls Prüfung bautechnischer Nachweise im Sinne des § 66.

63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63)

63.1 Zu Absatz 1

Bemerkt die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer Prüfung, dass das Vorhaben gegen nicht im Prüfprogramm enthaltene Vorschriften verstößt, kann sie die Erteilung der Baugenehmigung wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses versagen, wenn sie befürchten muss, nach der Errichtung gegen das Bauvorhaben einschreiten zu müssen.

Nebenbestimmungen, die die Einhaltung nicht zu prüfender öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicherstellen sollen, sind unzulässig.

63.11 Zu Absatz 1 Nummer 1

Das Baugenehmigungsverfahren schließt die Prüfung von Ausnahmen und Befreiungen von städtebaulichen Satzungen ein, sofern sie schriftlich unter Angabe von Gründen beantragt worden sind.

63.12 Zu Absatz 1 Nummer 2

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die schriftlich unter Angabe von Gründen beantragten Abweichungen unabhängig davon, ob das Vorhaben genehmigungspflichtig oder -frei gestellt ist. Zu prüfen sind alle Anforderungen, die sich aus der Landesbauordnung oder aus den aufgrund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften ergeben. Hierzu gehören beispielsweise auch örtliche Bauvorschriften.

63.13 Zu Absatz 1 Nummer 3

Die Bauaufsichtsbehörde prüft andere öffentlich-rechtliche Anforderungen nur, wenn das Fachrecht dieses ausdrücklich bestimmt. Zum Fachrecht zählen neben landesrechtlichen auch bundesrechtliche Vorschriften, wie das Luftverkehrsgesetz und das Bundesfernstraßengesetz.

Auf den Erlass zur Konzentrationswirkung vom 10. Juli 2006 wird hingewiesen.

63.2 Zu Absatz 2

Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn ihre Versagung nicht innerhalb der Frist von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages dem Antragsteller zugegangen ist. Die bloße Absendung der Versagung an den Antragsteller innerhalb der Frist genügt nicht.

Um einen ablehnenden Bescheid der Bauaufsichtsbehörde abzuwehren oder auszusetzen, kann der Bauherr durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Fiktionswirkung verzichten.

Die Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist ein unselbständiger Bestandteil der Baugenehmigung.

64 Baugenehmigungsverfahren (§ 64)

Für genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, findet das volle Baugenehmigungsverfahren Anwendung. Der Prüfungsumfang nach Satz 1 und 3 entspricht der bauaufsichtlichen Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Der Prüfungsumfang nach Satz 1 Nummer 2 umfasst das gesamte Bauordnungsrecht.

65 Bauvorlageberechtigung (§ 65)

65.1 Zu Absatz 1 Satz 1

Das Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht nur für Entwurfsverfasser von Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden, also nicht für andere Anlagen. Es besteht nicht bei Bauvorlagen für die Nutzungsänderung oder die Beseitigung von Gebäuden.

Die materielle Anforderung der Bauvorlageberechtigung gilt auch, wenn die Baugenehmigung in anderen Genehmigungen eingeschlossen ist.

Grundsätzlich ist die Bauvorlageberechtigung für die Errichtung und Änderung von Gebäuden auch im Vorbescheidsverfahren erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit planungsrechtlichen Vorschriften entschieden werden soll.

Sind die Bauvorlagen nicht von einem Entwurfsverfasser, welcher bauvorlageberechtigt ist, durch Unterschrift anerkannt, so liegt ein erheblicher Mangel vor (§ 69 Abs. 2).

65.11 Zu Absatz 1 Satz 2 Nr. 1

Beispiele für Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden, sind

- Fachplanungen (§ 54 Abs. 2), z.B. für maschinentechnische Anlagen, wie für wasser- oder abwasserwirtschaftliche Anlagen, ebenso Bauvorlagen für Heizungs- und Lüftungstechnik oder sonstige haustechnische Anlagen oder für spezielle Gründungsfragen
- Bauvorlagen für kleine Baumaßnahmen als Bestandteil einer anderen fachlichen Planung wie kleiner Gebäude innerhalb von Gartenanlagen, die üblicherweise von Landschaftsarchitekten mit geplant werden.

65.12 Zu Absatz 1 Satz 2 Nr. 2

Ein Bauvorhaben ist als „geringfügig“ zu bezeichnen, wenn es unbedeutend ist und einen wenig großen Umfang hat.

„Technisch einfach“ sind solche Bauvorhaben, die üblicherweise ohne größere Probleme von Nichtbaufachleuten erstellt werden können.

Zu den technisch einfachen Bauvorhaben zählen z.B.:

- Freistehende Gebäude bis 50 m² Bruttogrundfläche und mit nicht mehr als zwei Geschossen,
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 100 m² Bruttogrundfläche und nicht mehr als zwei Geschossen oder
- Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude.

65.31 Zu Absatz 3 Nr. 1

Berufsqualifizierend ist ein Hochschulabschluss, der mindestens den Anforderungen des Artikels 11 Buchstabe d der Berufsqualifikationsanerkennungsrichtlinie entspricht. Die Eintragungsvoraussetzung eines Hochschulabschlusses eines Studiums der Fachrichtung Hochbau erfasst nicht Absolventen eines Studiums der Architektur mit der Fachrichtung Hochbau; alle Studiengänge der Architektur werden vielmehr bereits von der insoweit spezielleren Regelung des Absatzes 2 Nummer 1 erfasst. Bei dem Studium der Fachrichtung Hochbau handelt es sich nicht um ein Studium des Bauingenieurwesens. Dieses ist von der spezielleren Regelung des Absatzes 3 Nr. 1 letzter Halbsatz erfasst.

65.32 Zu Absatz 3 Nr. 2

Nach Nummer 2 ist eine zweijährige Berufspraxis erforderlich. Die Berufserfahrung muss auf dem Gebiet der Gebäudeplanung erworben worden sein. Sonstige Tätigkeiten im Berufsbild von Bauingenieuren (Ausschreibungen vorbereiten, Bauleitung

usw.) sind zwar für eine umfassende Berufsfertigkeit erforderlich, für die Fertigung von Bauvorlagen aber ohne Bedeutung.

65.4. Zu Absatz 4

Es wird nicht unterschieden, ob die Personen eine Niederlassung gründen oder die Dienstleistung nur vorübergehend ohne feste Infrastruktur erbringen wollen.

Unmittelbar nach Einreichung der Anzeige nach Satz 2 dürfen von der anzeigenden Person gefertigte Bauvorlagen eingereicht werden. Eine Prüfung oder Genehmigung durch die Ingenieurkammer Mecklenburg- Vorpommern ist nicht erforderlich. Auf Antrag des Dienstleistungserbringers hat sie diesem zu bestätigen, dass er die nach Satz 2 erforderliche Anzeige vorgenommen hat. Dadurch können Nachfragen von Auftraggebern oder Bauaufsichtsbehörden vermieden werden.

65.7 Zu Absatz 7

Der Einheitliche Ansprechpartner ist nicht selbst die genehmigende Stelle, sondern vermittelt den Kontakt zu den zuständigen Stellen. Die nähere Ausgestaltung des Verfahrens wird nach den Vorschriften des Ingenieurgesetzes Mecklenburg-Vorpommerns i. V. m. dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz abgewickelt.

§ 66 Bautechnische Nachweise (§ 66)

66.11 Zu Absatz 1 Satz 1

Zum Nachweis der Standsicherheit bei der verfahrensfreien Beseitigung von Gebäuden siehe § 61 Abs. 3 Satz 4-6.

66.12 Zu Abs. 1 Satz 2

Als „Mindestqualifikation“ für das Erstellen von bautechnischen Nachweisen gilt gemäß § 66 Abs. 1 Satz 1 LBauO M-V die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4.

Für die Teilbereiche Standsicherheit und Brandschutz werden, abhängig vom Schwierigkeitsgrad bzw. Risikopotenzial des Bauvorhabens, in § 66 Abs. 2 und 3 abweichende Regelungen bestimmt. An diese Ersteller werden besondere Anforderungen gestellt.

Die Anforderungen nach Absatz 2 sind erfüllt, wenn die betreffende Person in die Liste der qualifizierten Tragwerksplaner bzw. qualifizierten Brandschutzplaner bei der Architekten- oder Ingenieurkammer M-V oder eines anderen Landes eingetragen ist. Für Personen, die in einem anderen Mitgliedsstaat der EU oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaft gleichgestellten Staat zur Erstellung von Standsicherheits- und Brandschutznachweisen niedergelassen sind, gilt § 65 Abs. 4 bis 6 entsprechend.

66.2 Zu den Absätzen 2, 3 und 4

Zu den Anforderungen an die Erstellung und die Prüfung siehe nachfolgende Übersicht.

- * - berufsqualifizierender Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit mind. 3 Jahren Berufserfahrung in der Tragwerksplanung und
- Eintragung in die Liste der Architekten- oder Ingenieurkammer M-V

Eintragungen anderer Länder gelten auch in M-V

- ** zu § 14 Absatz 2 Bauvorlagenverordnung i. V. m. der zugehörigen Anlage 2

- *** - Bauvorlageberechtigter, der die Kenntnisse im Brandschutz nachgewiesen hat, oder
- Prüfingenieur für Brandschutz
- und
- Eintragung in die Liste der Architekten- oder Ingenieurkammer M-V oder in einem anderem Land

Schall-, Wärme-, Erschütterungsschutz	Erstellung	Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4
	bauaufsichtliche Prüfung	nein
Standsicherheit	Erstellung (§ 66 Abs. 2 S. 1 und 2 LBauO M-V) GK 1-3 sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind GK 4 und 5	Erstellung durch qualifizierten Tragwerksplaner* erforderlich Erstellung durch qualifizierten Tragwerksplaner* erforderlich Erstellung durch qualifizierten Tragwerksplaner* nicht erforderlich, aber Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4
	bauaufsichtliche Prüfung (§ 66 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 LBauO M-V) a) GK 1-3, außer: Wohngebäude der GK 1 und 2 aa) Wohngebäude der GK 1 und 2 b) Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen c) bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m d) GK 4 und 5 e) Bauvorhaben mit Typenprüfung	nur, wenn Kriterienkatalog** nicht erfüllt ist nein nur, wenn Kriterienkatalog** nicht erfüllt ist nur, wenn Kriterienkatalog** nicht erfüllt ist immer nein
Auf § 17 Bauvorlagenverordnung wird hingewiesen		
Brandschutz	Erstellung (§ 66 Abs. 2 S. 3 und 4 LBauO M-V) GK 1-3	Erstellung durch qualifizierten Brandschutzplaner*** nicht erforderlich, aber Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4
	Gebäudeklasse 4 (außer Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen) GK 5	Erstellung durch qualifizierten Brandschutzplaner*** erforderlich Erstellung durch qualifizierten Brandschutzplaner*** nicht erforderlich, aber Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4
	bauaufsichtliche Prüfung (§ 66 Abs. 3 S. 2 LBauO M-V) Sonderbauten Mittel- und Großgaragen GK 5	immer immer immer
Auf § 17 Bauvorlagenverordnung wird hingewiesen		

66.5 Zu Absatz 5

Der Einheitliche Ansprechpartner ist nicht selbst die genehmigende Stelle, sondern vermittelt den Kontakt zu den zuständigen Stellen. Die nähere Ausgestaltung des Verfahrens wird nach den Vorschriften des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt.

67 Abweichungen (§ 67)

67.1 Zu Absatz 1

Anforderungen im Sinne des Absatzes 1 sind nur solche des materiellen Bauordnungsrechts. Bauordnungsrechtliche Verfahrensregelungen sind hiervon nicht erfasst. Eine Abweichung von einer nach § 3 Absatz 3 eingeführten Technischen Baubestimmung bedarf keiner förmlichen Abweichungsentscheidung.

Wird die Baugenehmigung in einer anderen Genehmigung konzentriert, entscheidet die Genehmigungsbehörde über die Abweichung.

67.2 Zu Absatz 2

Bei verfahrensfreien Vorhaben (§ 61) und genehmigungsfrei gestellten Vorhaben (§ 62) ist auf schriftlichen und zu begründenden Antrag über die Zulassung von Abweichungen sowie von Ausnahmen und Befreiungen zu entscheiden.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) und im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) ist über die Zulassung von Abweichungen sowie von Ausnahmen und Befreiungen auf gesonderten schriftlichen und zu begründenden Antrag mit der Baugenehmigung zu entscheiden.

Im Wege des Vorbescheides kann vor Einreichung eines Bauantrages auf schriftlichen Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens auch über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entschieden werden.

67.3 Zu Absatz 3

Soweit von örtlichen Bauvorschriften (§ 86) abgewichen werden soll, bedarf es bei verfahrensfreien Vorhaben einer gesonderten Abweichungsentscheidung der Gemeinde. Dies gilt auch für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung nach § 31 Baugesetzbuch oder von Regelungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung (Bau-nutzungsverordnung). Die Zuständigkeit für bauaufsichtliche Maßnahmen verbleibt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.

68 Bauantrag, Bauvorlagen (§ 68)

68.1 Zu Absatz 1

Der Bauantrag kann von jeder natürlichen oder juristischen Person, die geschäftsfähig oder vertretungsberechtigt ist, gestellt werden. Er muss wie die dazugehörigen Bauvorlagen, eindeutig und prüffähig sein. Die amtlich bekanntgemachten Bauantragsformulare sind zu verwenden.

68.2 Zu Absatz 2

Umfang, Inhalt und Anzahl der einzureichenden Bauvorlagen richten sich nach der Bauvorlagenverordnung.

Das Nachreichen von Bauvorlagen wie zum Beispiel bautechnischen Nachweisen kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens feststeht.

68.3 Zu Absatz 3

Das Verlangen, das Vorhaben zur Beurteilung durch Markierungsstangen, Attrappen, Fotomontagen oder ähnliches insbesondere zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem Baugrundstück darzustellen, ist kein Verwaltungsakt.

68.4 Zu Absatz 4

Ist der Bauantragsteller nicht der Grundstückseigentümer und aus privatrechtlichen Gründen offensichtlich nicht in der Lage, die Baugenehmigung auszunützen, kann die Bauaufsichtsbehörde die Erteilung der Baugenehmigung wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresses versagen.

69 Behandlung des Bauantrages (§ 69)

69.1 Zu Absatz 1

Die Gemeinde ist stets zum Bauantrag zu hören, soweit nicht schon ihr Einvernehmen erforderlich ist.

69.111 Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 1

Zwingend zu beteiligen sind Stellen, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist. Unter Beteiligung sind alle Formen der mitentscheidenden Verfahrensteilnahme zu verstehen, so zum Beispiel Einvernehmen und Zustimmung. Demgegenüber bedeutet Anhörung lediglich die Möglichkeit, sich zu dem Bauvorhaben zu äußern. Eine besondere Form der Anhörung stellt auch das – die Bauaufsichtsbehörde nicht bindende – Benehmen dar.

69.112 Zu Absatz 1 Satz 1 Nummer 2

Für die Auswahl der zu beteiligenden Stellen muss auf die Prüfaufgaben und –pflichten der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zurückgegriffen werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss – um zu einer zuverlässigen Beurteilung des Bauvorhabens gelangen zu können – im Einzelfall andere Stellen beteiligen. Dabei bedient sie sich dieser Stellen, um sich von ihnen eine fachkundige Beurteilung des Vorhabens vermitteln zu lassen, die sie selbst nicht leisten kann. Eine Beteiligung ist nicht erforderlich, wenn die Bauaufsichtsbehörde selbst sachkundig ist oder feststeht, dass das Vorhaben baurechtlich genehmigungsfähig ist.

69.12 Zu Absatz 1 Satz 2

Werden Zustimmung oder Einvernehmen nicht fristgemäß verweigert, gelten diese als erteilt beziehungsweise hergestellt, werden also gesetzlich fingiert. Sie müssen daher bis zum Ende der Frist der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Die Fiktion hat

ausschließlich verfahrensrechtliche Bedeutung, das heißt, sie beseitigt nur das verfahrensrechtliche Hindernis, lässt jedoch die materiellrechtliche Situation unberührt. Vor dem Hintergrund, dass die Bauaufsichtsbehörde nur eine Genehmigung erteilen darf, wenn das zur Genehmigung gestellte Vorhaben dem jeweils maßgeblichen öffentlichen Recht entspricht, sind daher auch verspätet eingegangene Rückäußerungen zu beachten, wenn die materielle Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von der inhaltlichen Berücksichtigung des entsprechenden Belangs abhängt. Die Vorschrift enthält in Halbsatz 2 eine allgemeine Nachrangklausel für diejenigen Fälle, in denen abweichende Fristen durch Rechtsvorschrift vorgesehen sind (zum Beispiel in § 36 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch).

69.13 Zu Absatz 1 Satz 3

Hierbei handelt es sich um Stellungnahmen von Stellen, die nicht von Satz 2 erfasst werden und deren Einvernehmen oder Zustimmung für die Erteilung der Baugenehmigung nicht erfasst ist. Nach Verstreichen der Monatsfrist bleibt die Stellungnahme grundsätzlich unberücksichtigt. Eine Ausnahme davon ist für den Fall vorgesehen, dass die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von der (verspäteten) Stellungnahme abhängt.

69.2 Zu Absatz 2

Die Vorschrift schreibt für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat. Welche Frist angemessen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Kann der Bauherr die Mängel selbst ohne weiteres beheben, wird die Frist kurz bemessen werden können. Muss der Bauherr erst Dritte mit den entsprechenden Arbeiten beauftragen, wird ihm dafür längere Zeit einzuräumen sein. Erheblich sind Mängel nur, wenn sie die Prüf- und Entscheidungsfähigkeit des Antrages beeinflussen.

70 Beteiligung der Nachbarn (§ 70)

70.1 Zu Absatz 1

Nicht die Gewissheit, sondern schon die Möglichkeit, dass durch eine Abweichung oder Befreiung öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, macht die Beteiligung der Nachbarn erforderlich.

Als benachbart im baurechtlichen Sinne sind alle Grundstücke anzusehen, die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt sein können.

Zu den Eigentümern im Sinne des Absatzes 1 zählen auch Miteigentümer, Wohnungseigentümer und Erbbauberechtigte. Nicht zu den Nachbarn gehören Mieter und Pächter. Der Käufer eines Grundstücks zählt nur dann zum Kreis der Nachbarn im Sinne der Vorschrift, wenn auf ihn bereits der Besitz sowie Nutzungen und Lasten übergegangen sind und zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist.

70.2 Zu Absatz 2

Eine Nachbarbeteiligung ist nur erforderlich, wenn eine Abweichung oder Befreiung zugelassen werden soll und es sich um eine nachbarschützende Vorschrift handelt. Zu beteiligen sind nur die Nachbarn, die durch die jeweilige Vorschrift geschützt wer-

den. Generell kann jedoch eine Beteiligung des Nachbarn gemäß § 13 Verwaltungsverfahrensgesetz bei Ermessensentscheidungen auch aus anderen als den in § 70 erforderlichen aufgeführten Gründen erfolgen.

Die Sollvorschrift des § 70 Absatz 2 bedeutet, dass die Anhörung in aller Regel durchzuführen ist. Sind allerdings, zum Beispiel bei Erbengemeinschaften, einzelne (Mit-) Eigentümer nur unter Schwierigkeiten oder mit erheblichen Verzögerungen zu ermitteln oder zu erreichen, kann im Interesse eines zügigen Verfahrensablaufes ausnahmsweise von deren Anhörung abgesehen werden. Entsprechendes gilt bei unaufklärbaren Eigentumsverhältnissen.

Die Nachbarbeteiligung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit sie nicht bereits durch den Bauherrn erfolgt ist. Den Nachbarn sind aus Gründen des Datenschutzes nur die Bauvorlagen zur Kenntnis zu geben, die für die Beurteilung ihrer Betroffenheit erforderlich sind.

Eine Zustimmung der Nachbarn ist für die Erteilung der Abweichung oder Befreiung nicht erforderlich. Eine erteilte Zustimmung versetzt die Bauaufsichtsbehörde nicht in die Lage, die Abweichung oder Befreiung ohne weitere Prüfung zu gestatten. Ebenso wenig zwingt eine Einwendung des Nachbarn die Bauaufsichtsbehörde dazu, den Antrag zu versagen. Zu beachtenswerten Einwendungen sollte der Bauherr wiederum angehört werden (Umkehrschluss aus § 28 Absatz 2 Nummer 3 Verwaltungsverfahrensgesetz). Die Bauaufsichtsbehörde hat die zu beteiligenden Nachbarn auf die Frist nach Satz 2 hinzuweisen.

70.3 Zu Absatz 3

Eine Zustimmung auf andere Art und Weise kann beispielsweise durch eine gesonderte Zustimmungserklärung erfolgen (der Nachbar schickt die ihm vom Bauherrn übergebenen Unterlagen mit einem Begleitschreiben zurück, in dem er dem Bauvorhaben zustimmt).

70.4 Zu Absatz 4

Unabhängig von einer nach Absatz 2 erforderlichen Nachbarbeteiligung soll allen Nachbarn, die nicht dem Bauvorhaben zugestimmt haben, die Baugenehmigung zugestellt werden. Diese Zustellung ist deswegen vorgesehen, weil je nach Verfahren Anforderungen in unterschiedlichem Umfang nicht geprüft werden und damit eine Beurteilung von Nachbarbelangen durch die Bauaufsichtsbehörde nicht möglich ist.

Ausreichend ist die Zustellung des Genehmigungsbescheids ohne Bauvorlagen. Etwas anderes gilt bei konkreten Einwendungen des Nachbarn; in diesem Fall ist auch der Teil der Bauvorlagen zuzustellen, auf den sich die Einwendungen beziehen.

Die Bauherren sollten im Eigeninteresse zur Beschleunigung des Verfahrens alle Angrenzer angeben. Kann die Bauaufsichtsbehörde einen Nachbarn, der nach Absatz 2 zu beteiligen ist, nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermitteln, ist eine Zustellung entbehrlich. Gleiches gilt für den Fall, dass die Zustellung der Baugenehmigung unverhältnismäßige Mehrkosten mit sich bringt.

71 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 71)

71.1 Zu Absatz 1

Die Vorschrift findet auch auf die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides Anwendung. Da es sich bei der Ersetzung des Einvernehmens um einen Verwaltungsakt gegenüber der Gemeinde handelt, ist dieser mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu

versehen und ihr bekanntzugeben (§ 41 Absatz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz). Eine Unterrichtung der Gemeinde, wie in § 72 Absatz 6 vorgesehen, reicht in den Fällen der Ersetzung nicht aus.

71.4 Zu Absatz 4

Bei der Anhörung ist der Gemeinde die Rechtslage darzustellen und zu begründen, warum das gemeindliche Einvernehmen nach Auffassung der Genehmigungsbehörde rechtswidrig versagt wurde und daher ersetzt werden soll. Als Frist für eine erneute Entscheidung wird in der Regel, auch unter Berücksichtigung der gemeindlichen Verfahrensabläufe, ein Monat angemessen sein. In besonderen Fällen kann eine längere und nur ausnahmsweise eine kürzere Frist gewährt werden.

71.5 Zu Absatz 5

Wird in einem anderen Verfahren, zum Beispiel dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, so tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde. Diese hat die Absätze 1 bis 4 des § 71 entsprechend anzuwenden.

72 Baugenehmigung, Baubeginn (§ 72)

72.1 Zu Absatz 1

Die Baugenehmigung beurkundet die Feststellung der Bauaufsichtsbehörde, dass dem Bauvorhaben die im Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen. Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist ausschließlich der in §§ 63 und 64 abschließend aufgeführte Katalog. Die Baugenehmigung wirkt begünstigend für den Bauherrn. Sie kann zugleich belastend für den Bauherrn oder Nachbarn sein, wenn die Baugenehmigung unter Nebenbestimmungen erteilt wird oder von nachbarschützenden Vorschriften dispensiert.

Eine Baugenehmigung kann im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses versagt werden, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung (zum Beispiel sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch) unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann.

72.3 Zu Absatz 3

Die Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Im Tenor der Baugenehmigung ist auszudrücken

- für welches genau nach den Bauvorlagen zu bezeichnende Vorhaben sie erteilt wird,
- welche Entscheidungen in ihr konzentriert sind sowie
- welche Nebenbestimmungen mit der Baugenehmigung verbunden sind.

Werden Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erteilt, so ist dies unter Nennung der betreffenden Vorschrift, von der dispensiert wird, ausdrücklich im Tenor anzugeben.

73 Geltungsdauer der Baugenehmigung

73.1 Zu Absatz 1

Die Bau- oder Teilbaugenehmigung einschließlich der erteilten Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen erlischt für den Teil des genehmigten Bauvorhabens, mit dem nicht innerhalb der drei Jahre begonnen oder dessen Errichtung mehr als ein Jahr unterbrochen wurde. Die Frist beginnt (auch bei einer aufschiebenden Bedingung) mit der Erteilung oder im Falle von Widerspruch, Anfechtungs- oder Verpflichtungsklage mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.

Der nicht ausgeführte Teil gilt als nicht genehmigt und darf nicht mehr ausgeführt werden. Ob die Bauaufsichtsbehörde gegen das angefangene Vorhaben Maßnahmen ergreift, ist im Einzelfall zu prüfen.

Eine zur Baugenehmigung später erteilte Tekturgenehmigung setzt die Frist nicht neu in Gang. Mit Erlöschen der Baugenehmigung erlischt auch die Tekturgenehmigung.

73.2 Zu Absatz 2

Die Verlängerung ist möglich, wenn das ursprünglich genehmigte Vorhaben auch zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Verlängerungsantrag genehmigungsfähig ist.

Das erneute Einreichen der Bauvorlagen ist nicht erforderlich.

74 Teilbaugenehmigung (§ 74)

Die Bauvorlagen für eine Teilbaugenehmigung müssen die Feststellung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Teile der Abschnitte des Vorhabens ermöglichen. Liegt eine erste Teilbaugenehmigung bereits vor, braucht bei weiteren Teilbaugenehmigungen die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht mehr geprüft zu werden. Im Übrigen kann die Zulässigkeit des Vorhabens auch durch Vorbescheid (§ 75) festgestellt werden.

75 Vorbescheid (§ 75)

Auf Erteilung des Vorbescheides besteht bei Vorliegen der Voraussetzungen in gleicher Weise wie bei einer Baugenehmigung ein Rechtsanspruch.

Der Vorbescheid ist ein Ausschnitt (vorweggenommener Teil) aus der umfassenderen Baugenehmigung, durch den einzelne Fragen eines Bauvorhabens vorab geklärt werden können. Einzelne Fragen können daher nur solche sein, die sich auch bei Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung stellen können. Die zur Vorabentscheidung gestellte Frage muss so gefasst (bestimmt) sein, dass sie für die Behörde als zur Entscheidung gestellte Frage erkennbar wird. Die Feststellung, dass sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf einem Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt, kann daher in einem Vorbescheid nicht getroffen werden.

Erteilt die Bauaufsichtsbehörde einen Vorbescheid, ist dadurch über die zur Entscheidung gestellten Fragen abschließend und bindend befunden mit der Folge, dass bei der endgültigen Baugenehmigung die vorweg durch den Vorbescheid entschiedenen Fragen nicht mehr zu prüfen sind.

Da der Vorbescheid vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, verliert er durch nachträgliche Änderung der Rechtslage nicht seine Bindungswirkung für die Baugenehmigung. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Bebauungsplan in Kraft tritt, nach dessen Festsetzungen das geplante Bauvorhaben nicht mehr zulässig und damit nicht mehr genehmigungsfähig wäre oder eine Veränderungssperre erlassen wird.

76 Genehmigung Fliegender Bauten (§ 76)

76.1 Zu Absatz 1

Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sind Sonderbauten nach § 2 Absatz 4 Nummer 15.

Auf die Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten und die Verwaltungsvorschrift über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahme wird hingewiesen.

76.8 Zu Absatz 8

Eine Nachabnahme soll durchgeführt werden, wenn der Fliegende Bau länger als sechs Monate an einem Aufstellungsort betrieben wird.

77 Bauaufsichtliche Zustimmung (§ 77)

77.1 Zu Absatz 1

Das Verfahren der bauaufsichtlichen Zustimmung ersetzt nur das Baugenehmigungsverfahren. Bedarf das Vorhaben auch sonstiger behördlicher Genehmigungen, Erlaubnisse oder Verwaltungsentscheidungen, sind diese von der Baudienststelle einzuholen.

Der Baudienststelle obliegen die Aufgaben des Entwurfsverfassers nach § 54. In Anwendung des § 54 Absatz 2 kann zur Fertigung des Entwurfs ein freiberuflich tätiger Architekt oder Ingenieur herangezogen werden. Die Leitung der Entwurfsarbeiten muss jedoch stets in der Verantwortung der Baudienststelle verbleiben. Das setzt voraus, dass sie weisungsbefugt gegenüber dem Planfertiger ist und die erstellten Unterlagen verantwortlich prüft.

Wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben nicht widerspricht, entfällt das Verfahren der bauaufsichtlichen Zustimmung nur bei eindeutigen Zustimmungserklärungen betroffener Nachbarn. In Zweifelsfällen ist das Verfahren der bauaufsichtlichen Zustimmung durchzuführen.

Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde sind die Zustimmungserklärungen betroffener Nachbarn in geeigneter Weise nachzuweisen.

Die Rechtsnatur der bauaufsichtlichen Zustimmung stellt einen sogenannten relativen Verwaltungsakt dar, also ein Verwaltungshandeln, das sich nicht gegenüber allen, sondern nur einem Teil der am jeweiligen Verwaltungsverfahren Beteiligten als ein Verwaltungsakt darstellt. Verwaltungsakt ist die Zustimmung zunächst immer dann, wenn sie (auch) gegenüber nicht zustimmenden Nachbarn oder einer widersprechenden Gemeinde ergeht und zugestellt wird. In allen anderen Fällen ist die bauaufsichtliche Zustimmung eine verwaltungsinterne Baufreigabeerklärung und daher nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Die Baudienststelle des Bundes oder eines Landes hat auch die Einhaltung der im Zustimmungsverfahren nicht geprüften Rechtsvorschriften sicherzustellen. Insofern erfüllen sie die Aufgaben, die sonst der Bauaufsichtsbehörde obliegen.

77.3 Zu Absatz 3

Im Zustimmungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde nur nach Maßgabe des Absatzes 3 zu prüfen, ob dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften fällt nur insoweit in die Prüfpflicht, als über Abweichungen zu entscheiden ist, soweit es sich um nachbarschützende Vorschriften handelt und die Nachbarzustimmung fehlt.

77.5 Zu Absatz 5

Die Sonderregelung gilt nur für Anlagen, die unmittelbar der Landesverteidigung dienen, die für den Einsatz der Streitkräfte also bedeutsam sind und für die daher eine besondere Geheimhaltung geboten ist. Hierzu gehören alle Anlagen innerhalb von abgeschlossenen Bereichen der Landesverteidigung: wie Kasernengelände und Truppenübungsplätze - die im Allgemeinen der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Dies gilt auch für Sporthallen, Kasinos und Supermärkte in diesen Bereichen. Außerhalb solcher Bereiche zählen hierzu insbesondere nicht Stellplatzanlagen für private Kraftfahrzeuge von Soldaten, Verwaltungs- und Wohngebäude, Schulen und Hochschulen aller Art, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einrichtungen für die Seelsorge und Sozialbetreuung.

79 Einstellung von Arbeiten (§ 79)

79.1 Zu Absatz 1

Die Einstellung der begonnenen Bauarbeiten kann mündlich oder schriftlich und in der Regel ohne vorherige Anhörung angeordnet werden, wenn zum Beispiel die erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt, von den genehmigten oder eingereichten Bauvorlagen abgewichen wird oder eine Störung oder Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung vorliegt.

79.2 Zu Absatz 2

Werden die Arbeiten trotz Einstellungsanordnung fortgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde Mittel des Verwaltungszwanges anwenden oder auch ohne vorherige Androhung die Baustelle versiegeln und die Bauprodukte und -geräte sicherstellen (besondere Zwangsmittel). Im Falle der Anwendung der besonderen Zwangsmittel ist

die Anordnung für sofort vollziehbar zu erklären, um die aufschiebende Wirkung eines Widerspruches zu vermeiden.

80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung (§ 80)

Bei bauaufsichtlichen Anordnungen muss das Gleichbehandlungsgebot nach Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz beachtet werden; einzelne Bürger dürfen nicht gegenüber anderen willkürlich, das heißt, ohne rechtfertigenden Grund, benachteiligt werden. Daraus folgt nicht, dass rechtswidrige Zustände, die bei einer Vielzahl von Grundstücken vorliegen, stets „flächendeckend“ zu bekämpfen sind. Die Behörde darf – etwa in Ermangelung ausreichender personeller und sachlicher Mittel – auch anlassbezogen vorgehen und sich auf die Regelung von Einzelfällen beschränken, soweit sie hierfür sachliche Gründe anzuführen vermag. Es kann rechtmäßig sein, wenn die Behörde einen geeigneten Fall als „Musterfall“ auswählt, um erst nach einer gerichtlichen Bestätigung ihrer Rechtsauffassung gleichartige Fälle aufzugreifen. Es ist mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz vereinbar, wenn die Behörde zunächst nur Fälle aufgreift, in denen eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes droht.

80.1 Zu Absatz 1

Eine Beseitigungsanordnung setzt grundsätzlich die formelle und materielle Illegalität voraus, das heißt, das Vorhaben muss ohne die erforderliche Genehmigung und im Widerspruch zu den Anforderungen des materiellen Rechts errichtet worden sein. Bei genehmigungsfreigestellten und verfahrensfreien Vorhaben ist allein die materielle Illegalität entscheidend.

Die formelle Illegalität einer baulichen Anlage liegt vor; wenn

- das Vorhaben ohne die erforderliche Baugenehmigung durchgeführt worden ist (Schwarzbau),
- das Vorhaben von der erteilten Baugenehmigung in wesentlicher Hinsicht abweicht (zum Beispiel bei der Errichtung eines Gebäudes mit drei Stockwerken, der eine Genehmigung für ein zweigeschossiges zugrunde liegt),
- eine zunächst erteilte Baugenehmigung später mit Rückwirkung wieder aufgehoben wird.

Bei der materiellen Illegalität kommt es auf die Frage an, ob das Vorhaben mit den maßgeblichen Vorschriften des materiellen Rechts vereinbar, ob es genehmigungsfähig ist. Hier sind alle Vorschriften des materiellen Rechts zu prüfen, die auch im Genehmigungsverfahren hätten geprüft werden müssen.

Ausnahmsweise ist eine Beseitigungsanordnung bei Vorliegen allein der formellen Illegalität zulässig, wenn

- die Anlage offensichtlich nicht genehmigungsfähig ist,
- die Beseitigung der Anlage ohne Eingriff in die Substanz möglich ist und die Wiederherstellung des früheren Zustandes ohne übermäßige Aufwendungen erfolgen kann oder
- die wirtschaftliche Belastung des Betroffenen gering und eine effektive Durchsetzung des öffentlichen Baurechts anders nicht möglich ist.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung einer rechtmäßigen Beseitigungsanordnung ist grundsätzlich zulässig, wenn

1. die Beseitigung ohne Substanzverlust und andere hohe Kosten zu bewerkstelligen ist,
2. die Vorbildwirkung eines illegal ausgeführten Vorhabens eine Nachahmung befürchten lässt, so dass der Ausweitung der Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung rasch vorgebeugt werden muss,
3. ein beharrlicher und notorischer Schwarzbauer nur auf diese Weise erfolgversprechend an der Fortsetzung seiner rechtswidrigen Betätigung gehindert werden kann, oder
4. wenn die von dem Bauwerk ausgehende Gefahr für die Sicherheit und Ordnung ein sofortiges Einschreiten erfordert.

Eine bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung ist mit der Beseitigung der Anlage verbraucht, so dass auch die Wiedererrichtung einer identischen baulichen Anlage von der Beseitigungsverfügung nicht mehr umfasst wird.

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfordert die Feststellung, dass nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Die Möglichkeit der Legalisierung der Anlage durch die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ist zu prüfen. Des Weiteren ist die Frage zu prüfen, ob eine Nutzungsuntersagung ausreicht.

80.2 Zu Absatz 2

Die Nutzungsuntersagung folgt im Wesentlichen denselben Grundsätzen wie die Beseitigungsanordnung. Voraussetzung für den Erlass einer Nutzungsuntersagung ist die formelle Illegalität der ausgeübten Nutzung differenzierend danach, ob eine Nutzungsuntersagung nur auf Zeit – zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit und damit „baueinstellungsartig“ – oder auf Dauer und damit „beseitigungsartig“ – verfügt wird.

Die Nutzung einer baulichen Anlage kann regelmäßig bereits dann untersagt werden, wenn sie nicht genehmigt ist. Für ein Einschreiten ist es nicht erforderlich, dass die ungenehmigte Nutzung auch gegen materiell-rechtliche Vorschriften verstößt. Die Nutzungsuntersagung ist regelmäßig mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung zu verbinden.

Eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung scheidet grundsätzlich nur dann aus und ist unverhältnismäßig, wenn der erforderliche Bauantrag gestellt ist und das Vorhaben offensichtlich genehmigungsfähig ist, sich die Genehmigungsfähigkeit also auf den ersten Blick aufdrängt, was bei komplexen Vorhaben, die eine Vielzahl von Einzelfragen in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht aufwerfen, regelmäßig nicht der Fall ist. Diese Voraussetzung erfüllen nur einfache und in jeder Hinsicht einwandfrei abschließend materiell-rechtlich zu beurteilende Vorhaben. Diese Fallgestaltung liegt zum Beispiel nicht vor in Fällen, in denen die ungenehmigte Nutzung in konfliktauslösender Weise, etwa durch Lärmemissionen, nach außen in Erscheinung tritt.

81 Bauüberwachung (§ 81)

81.1 Zu Absatz 1

Die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, das Bauvorhaben zu überwachen, befreit den Bauherren und die anderen am Bau Beteiligten nicht von ihrer Verantwortung für die ordnungsgemäße Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, den Abriss oder die Nutzung des Bauvorhabens.

Die Möglichkeit der Bauüberwachung ist für verfahrens- oder genehmigungsfrei gestellte und genehmigungspflichtige Bauvorhaben eröffnet. Dies gilt nicht für Fliegende Bauten, Bauvorhaben des Bundes, der Länder und der kommunalen Gebietskörperschaften unter den in § 77 genannten Voraussetzungen sowie für Bauvorhaben, bei denen das bauaufsichtliche Verfahren wegen des Vorranges anderer Gestattungsverfahren entfällt.

Notwendigkeit und Umfang der Bauüberwachung richten sich nach Größe, Art und Schwierigkeit des Vorhabens.

81.3 Zu Absatz 3

Die Entnahme von Proben ist jederzeit auch gegen den Willen des Bauherrn zulässig. Zur zwangsweisen Durchsetzung ist eine vollziehbare Duldungsanordnung erforderlich.

81.4 Zu Absatz 4

Das Betreten von Baustellen, Gebäuden oder Räumen, in denen die für das Bauvorhaben erforderlichen Unterlagen aufbewahrt werden, ist auch ohne vorherige Information und gegen den Willen des Bauherrn zulässig. Zur zwangsweisen Durchsetzung ist eine vollziehbare Duldungsanordnung erforderlich.

82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung (§ 82)

82.1 Zu Absatz 1

Die Ermächtigung nach Satz 1 bezieht sich auf verfahrens- und genehmigungsfrei gestellte sowie auf genehmigungspflichtige Vorhaben.

82.2 Zu Absatz 2

Die Anzeigepflicht soll der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit geben, das Vorliegen der Benutzbarkeitsvoraussetzungen zu überprüfen.

Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Nutzer dienen, zum Beispiel Keller, Garagen, Stellplätze, Müllplätze, Gehwege, Kinderspielplätze.

83 Baulasten, Baulastenverzeichnis (§ 83)

83.1 Zu Absatz 1

Mit der Baulast sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung oder Nutzungsänderung entgegenstehen können. Sinn und Zweck der Baulast besteht darin, unabhängig vom Baugeschehen grundstücksbezogenen Verpflichtungen

tungen eine öffentlich-rechtliche dingliche Wirkung zu verleihen. Die Baulast setzt einen Zusammenhang mit einem baurechtlich relevanten Tun, Dulden oder Unterlassen voraus. Sie greift unmittelbar in das Regelungsgefüge ein, das für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und damit für die Entscheidung über die Baugenehmigung bestimmend ist. Dagegen eröffnet sie nicht generell die Möglichkeit, in öffentlich-rechtlicher Form Verpflichtungen auch dann zu übernehmen, wenn hierfür unter baurechtlichen Aspekten kein auch nur entferntes Bedürfnis erkennbar ist. Dies ist beispielsweise bei Eintragung einer Baulast der Fall, durch die sich der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, nicht an Einzelhandelsunternehmen zu vermieten, die innerstädtische Auswirkungen haben können.

Typische Anwendungsfälle für Baulasteintragungen sind:

- Übernahme von Abstandsflächen eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück (§ 6 Absatz 2):
Text der Eintragung im Baulastverzeichnis:
Die im Lageplan ... grau angelegte Fläche ABCD wird zugunsten des Grundstücks N nicht mit Gebäuden oder sonstigen abstandsflächenrelevanten baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen, soweit diese nicht auf Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Errichtung eines Gebäudes auf zwei Grundstücken – Vereinigungsbaulast (§ 4 Absatz 2):
Das Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück N bauordnungsrechtlich als ein Grundstück, solange das Gebäude besteht.
- Gemeinsame Bauteile für mehrere bauliche Anlagen (§ 12 Absatz 2):
 - a) auf verschiedenen Grundstücken:
Die als gemeinsames Bauteil auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück N erstellte Brandwand bleibt im Falle des Abbruches des Gebäudes GB zugunsten des Gebäudes GN auf dem Grundstück N unversehrt bestehen.
 - b) auf einem Grundstück:
Die als gemeinsames Bauteil der Gebäude G1 und G2 erstellte Trennwand bleibt im Falle des Abbruches eines des Gebäudes zugunsten des anderen Gebäudes GN unversehrt bestehen.
- Notwendige Stellplätze auf anderem Grundstück (§ 48 Absatz 1):
ebenerdig:
Die im Lageplan ... grau angelegte Fläche ABCD steht für die Herstellung, Benutzung und Unterhaltung von x Stellplätzen für Kraftfahrzeuge einschließlich der Zufahrten und Fahrgassen zugunsten des Grundstücks N jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.
in Gebäuden:
Die in der Bauzeichnung ... grau angelegte Fläche ABCD als Stellplatzfläche für x Kraftfahrzeuge einschließlich der Zufahrten und Fahrgassen zugunsten des Grundstücks N jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung.
- Kinderspielfläche (§ 8 Absatz 2):
Die im Lageplan ... grau angelegte Fläche ABCD steht für die Herstellung, Benutzung und Unterhaltung als Kinderspielplatz einschließlich des Zuganges zugunsten des Grundstücks N jederzeit uneingeschränkt zur Verfügung.
- Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung zugunsten eines anderen Grundstücks (im Zusammenhang mit Befreiung für das begünstigte Grundstück):

Über eine Grundflächenzahl von ... werden als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück N keine weiteren baulichen Anlagen errichtet.

- Keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung (§ 35 Absatz 5 Satz 2 Baugesetzbuch
-):
Für die mit der Nutzungsänderung des Gebäudes GB aufgegebene, bislang dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Nutzung (...) wird keine Neubebauung vorgenommen, es sei denn; die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich.

Eine Baulast ist nicht geeignet, den Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme auszugleichen.

83.3 Zu Absatz 3

Das öffentliche Interesse an der Baulast entfällt, wenn die Baulast begründende Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind, was regelmäßig nur bei einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse der Fall ist. Der Verzicht der Baulast darf nicht zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führen.

Sind die Voraussetzungen für einen Verzicht gegeben, muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen auf die Baulast verzichten. Das bedeutet aber nicht, dass eine Überprüfung der Baulastenverzeichnisse auf die Erforderlichkeit der Baulast stattfindet. Vielmehr erfolgt die Überprüfung anlassbezogen, im Regelfall auf Antrag des Baulastverpflichteten.

Entfällt das öffentliche Interesse am Bestand der Baulast nur teilweise, kommt nach Anhörung des durch die Baulast Begünstigten auch ein teilweiser Verzicht auf die Baulast in Betracht.