

## Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO

LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)



Inhalt:	Seite	Stand 25. November 2023
<b>Einführung</b>	2	
<b>Änderungen der Landesbauordnung 2019 bis 2023</b>	3	
Text der ab 25. November 2023 gültigen Fassung der <b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO</b>	6	
<b>Anhang: Hinweise zu früheren LBO-Novellen und Gesetzesanpassungen</b>	53	
<b>Änderungshistorie: Quellen / Recherchehinweise</b>	59	

### Hinweis:

Der in diesem Merkblatt abgedruckte Gesetzestext wurde von der amtlichen Fassung der Verkündung übernommen. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die amtliche Fassung ist im Gesetzblatt für Baden-Württemberg (GBl.) veröffentlicht. Diese Verkündungsblätter können beim Verlag Staatsanzeiger für Baden-Württemberg GmbH (Tel.: 0711/66601-44, Fax: 0711/66601-34) oder digital unter <https://vd-bw.boorberg.de> bezogen werden. Gesetzblätter und der Text des Gesetzes sind auch im Internet unter [www.landesrecht-bw.de](http://www.landesrecht-bw.de) abrufbar.

Informationen des zuständigen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen abrufbar unter <http://www.mlw.baden-wuerttemberg.de> > **Bauen & Wohnen** > **Baurecht** > **Erlasse und Vorschriften**

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Inhalte und Angaben. Die Ausführungen können keine individuelle anwaltliche Rechtsberatung ersetzen.

## Die Landesbauordnung Baden-Württemberg

Wesentliches Regelwerk für das Planen und Bauen ist das Bauordnungsrecht. Es ist in der Landesbauordnung (LBO) und in ihren Folgeverordnungen festgelegt. Das Bauordnungsrecht zielt darauf ab, bauliche Anlagen so zu errichten oder zu ändern, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. In der Landesbauordnung sind insbesondere

- die Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung (zum Beispiel Abstandsflächen, verkehrsmäßige Erschließung)
- die Anforderungen an einzelne Räume, Wohnungen und besondere Anlagen (zum Beispiel Stellplätze)
- grundsätzliche Anforderungen an die Ausführung baulicher Anlagen und der wichtigsten Gebäudeteile (zum Beispiel Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Brandschutz)

geregelt, aber auch die Aufgaben der am Bau Beteiligten und der Baurechtsbehörden. Die LBO bestimmt auch die Regelungen für die Verfahren, die bei der Errichtung baulicher Anlagen gelten und legt fest, welche Vorhaben verfahrensfrei sind.

Grundfassung der aktuellen Landesbauordnung ist das Gesetz vom 8. August 1995 mit nachfolgenden Änderungen und Anpassungen. Wesentliche Neuerungen ergaben sich aus den Novellen 2004 und 2010. Das "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" vom 10. November 2009 ermöglichte dann mit Artikel 2 die Neubekanntmachung des Wortlauts der Landesbauordnung in der Fassung vom 5. März 2010.

Danach haben das Änderungsgesetz vom 16. Juli 2013 mit der Einführung der Pflicht zu Rauchwarnmeldern für Schlafräume und die Gesetzesänderung von 2014 sowohl materiell-rechtlich als auch verfahrensrechtlich relevantere Neuerungen für die Planung baulicher Anlagen mit sich gebracht. Zwei Gesetze passten dann im November 2017 die Landesbauordnung hinsichtlich des Bauproduktenrechts und des Gefahrstoffrechts an europäische Vorgaben an. Insbesondere die Einführung der "Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VwV-TB" war hierbei relevant.

Im Juli 2019 wurde die LBO geändert mit der Zielsetzung, Bauvorhaben zu beschleunigen und zu vereinfachen. So wurde insbesondere ermöglicht, Bauanträge digital – ohne elektronische Signatur – einzureichen, aber auch eine Reihe materieller Erleichterungen, insbesondere für den Wohnungsbau, eingeführt.

Zuletzt haben im Jahr 2023 drei kleinen Novellen die Landesbauordnung geändert. Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz verankerte im Februar den Schutz des Klimas und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels als Grundsatz in der LBO und brachte insbesondere beim Abstandsflächenrecht und der Aufzugspflicht Erleichterungen für das Bauen im Bestand. Im Juni sollten eine Anpassung beim Abstandsflächenrecht und eine Erweiterung bei den verfahrensfreien Verfahren den Bau von Antennenanlagen für den Mobilfunkausbau erleichtern. Und Im November trat dann das Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren in Kraft, dass auch durch Änderungen bei der Nachbaranhörung zur Verfahrensbeschleunigung beitragen soll.

Zwischen den LBO-Änderungen durch die Gesetze haben Anpassungsverordnungen immer wieder die Landesbauordnung an die wechselnden zuständigen Ministerien bzw. deren Bezeichnungen angepasst.

Für Mitglieder der Architektenkammer stehen als weitere Merkblätter eine gegenüberstellende

- [Synopse der LBO-Änderungen 2010](#)
- [Synopse der LBO-Änderungen 2014 zu 2010](#)
- [Synopse der LBO-Änderungen 2019 zu 2014](#)
- [Synopse der LBO-Änderungen 2023](#)

im Internet zum Download zur Verfügung.



## Änderungen der Landesbauordnung und der Verfahrensverordnung 2023

### Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren– in Kraft seit 25. November 2023

Am 24. November 2023 wurde im Gesetzblatt Baden-Württemberg Nr. 20 das Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren vom 8. November 2023 veröffentlicht. Es trat am darauffolgenden Tag in Kraft. Zum einen wurde so die Grundlage für durchgängig digital durchführbare baurechtliche Verfahren geschaffen, zum anderen die Nachbarbeteiligung beschränkt auf eine Benachrichtigung im Falle von Anträgen auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften.

#### 1.) Bauvorlagen sind seit 25. November direkt bei der Baurechtsbehörde einzureichen

Gleichermaßen für Kennnissgabeverfahren als auch bei Bauanträgen in den beiden Genehmigungsverfahren sind die Unterlagen nicht mehr über die Gemeinden, sondern direkt bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Diese hat „unverzüglich“ soweit erforderlich die Gemeinde mit einzubeziehen.



#### 2.) Elektronische Kommunikation

Seit Inkrafttreten der LBO-Änderung sind Bauanträge in digitaler Form einzureichen. Übergangsweise bleibt bis Ende 2024 die Möglichkeit der alternativen Einreichung in Papierform bestehen. Diese Wahlmöglichkeit besteht zwar grundsätzlich für den Bauherrn, jedoch kann die Baurechtsbehörde die elektronische Einreichung verlangen und so zumindest eine Nachreichung digitaler Unterlagen einfordern. Dabei kann Sie auch die Nutzung eines bestimmten Online-Portals vorgeben. Nach Meinung der AKBW besteht jedoch weiterhin wie seit Ablauf der Übergangsfrist zum 31. Dezember 2021 für die Baurechtsbehörde kein Anspruch mehr, elektronisch eingereichte Unterlagen in Schrift- bzw. Papierform nachzuverlangen.

Das Land will zwar für alle 208 Baurechtsbehörden in Baden-Württemberg ein landeseinheitliches System zur Verfügung zu stellen und greift dazu in Nachnutzung auf eine in einer bundesweiten Allianz von Mecklenburg-Vorpommern entwickelte Lösung zurück. Die Teilnahme steht ab sofort den zuständigen Behörden offen. Für die rechtssichere Identifizierung bei der Einreichung von Anträgen ist dabei die Anmeldung bzw. Identifizierung über eine ELSTER-Konto der Finanzverwaltung erforderlich, entweder das der Privatperson oder beispielsweise für Architekturbüros (als Unternehmen) über deren ELSTER-Unternehmenskonto. Ein Unternehmen kann beliebig viele ELSTER-Zertifikate beantragen, z.B. für mehrere Mitarbeitende. (<https://mein-unternehmenskonto.de/>)

Bis sich ein flächendeckend einheitliches System etabliert haben wird, wird es zunächst notwendig sein, bei der zuständigen Baurechtsbehörde nach dem zu verwendenden Übermittlungsweg zu fragen. Bis diese in der Lage sind, rein digital zu arbeiten, wird für eine Übergangszeit noch auf eine parallele Nutzung beider Medien die Regel sein.

#### 3.) Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen und Nachbaranhörung

Ab sofort müssen Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen immer separat mit beantragt werden. Das ist auch deshalb erforderlich, da die Angrenzeranhörung auf die Angrenzer beschränkt wird, deren Rechte tatsächlich beeinträchtigt sein könnten, weil ein AAB-Antrag zu nachbarschützenden Vorschriften gestellt ist. Werden Ausnahmen, Abweichungen oder Befreiungen nicht beantragt und damit erst später im Verfahren erkannt, kann in der Folge eine erneute oder weiterführende Nachbaranhörung erforderlich werden, die das Verfahren nochmals in die Länge zieht.

## Gesetz zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau

Mit Inkrafttreten zum 17. Juni 2023 brachte das Gesetz Änderung der Regelungen zu Abstandsflächen und Verfahrensfreiheit für (Mobilfunk-)Antennen und sollte so der Beschleunigung des Mobilfunkausbaus dienen.

## Änderung 2023 durch das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Die Verankerung des Klimabelangs änderte 2023 die Landesbauordnung. Am 1. Februar hat der Landtag Baden-Württemberg ein Gesetz zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beschlossen, wodurch sich auch Änderungen für die LBO ergaben. Darin findet sich nun unter anderem eine Privilegierung von Aufstockungen durch neue Ausnahmeregeln bei Abstandsflächen oder bei der Pflicht zum Aufzugseinbau. **Die Gesetzesänderung trat am 11. Februar 2023 in Kraft.**

Mit dem "Gesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften" ist nicht nur ein novelliertes Klimaschutzgesetz in Kraft getreten, sondern es wurden in insgesamt 30 Artikeln auch andere Gesetze und Verordnungen geändert, so unter anderem auch die Landesbauordnung (LBO). Das Gesetz wurde in der Ausgabe Nr. 2 vom 10. Februar 2023 des Gesetzblattes für Baden-Württemberg veröffentlicht und trat am folgenden Tag in Kraft.

In § 3 der LBO hat der Gesetzgeber die allgemeinen Schutzziele beim Planen und Bauen mit einem neuen Absatz 2 ergänzt: "Bei der Planung, Errichtung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der besonderen Bedeutung von Energieeinsparung, -effizienz und erneuerbaren Energien sowie des Verteilnetzausbaus nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg Rechnung zu tragen." Diese allgemeine Anforderung ist dann auch im Weiteren konkretisiert worden, indem **privilegierende Regelungen für Anlagen zur Solarenergienutzung sowie die Nachverdichtung durch Aufstockung** in den §§ 5, 29, 51 und 74 bzw. im Anhang zu § 50 Absatz 1 (Nummer 3 c) ergänzt wurden, insbesondere

§ 5 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:
  - »Eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf die Wandhöhe nicht angerechnet, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.«
- b) Absatz 6 wird folgender Satz angefügt:
  - »Satz 2 gilt für die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung entsprechend.«

§ 29 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

- »Satz 1 gilt nicht bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse, durch die die Höhe von 13 m überschritten wird, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.«

Baden-Württemberg hat damit nicht nur bezüglich des Holzbaus die innovativste Landesbauordnung, sondern jetzt auch hinsichtlich der Nachverdichtung einen neuen Maßstab gesetzt. **Zu beachten ist allerdings, dass sich die Privilegierung nur auf das Abstandsflächenrecht der Bauordnung beschränkt. Bauplanungsrechtliche Einschränkungen wie Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse durch Bebauungspläne oder das Einfüegebot § 34 BauGB bleiben unberührt und somit weiterhin zu berücksichtigen.**

## Verordnung vom 21. Dezember 2021

Die Änderung der Landesbauordnung 2021/2022 durch die "10. Verordnung zur Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien" betraf lediglich die Änderung der Zuständigkeit und der Bezeichnung des als oberste Baurechtsbehörde zuständigen Ministeriums. Durch die Bildung des neuen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen mit der Integration des Referats Bautechnik aus dem Umweltministerium ist seither nur noch ein Ministerium für das Bauordnungsrecht zuständig.



## Novelle der Landesbauordnung 2019

Nachdem drei Jahr lang u.a. in der baden-württembergischen Wohnraumallianz über Möglichkeiten diskutiert worden war, durch Änderungen in der Landesbauordnung Erleichterungen für mehr kostengünstigen Wohnungsbau zu schaffen, hat der Landtag Baden-Württemberg am 17. Juli 2019 das Änderungsgesetz zur Landesbauordnung – mit drei Änderungen aus dem Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau – beschlossen.

Beim **Abstandsflächenrecht** (§ 5 LBO) wurde das planungsrechtlich neu eingeführte „urbane Gebiet“ berücksichtigt und den Kern- und Dorfgebieten gleichgestellt. Außerdem wurden die Regelungen für nachträgliche Wärmedämmungen bei bestehenden Gebäuden angepasst: diese dürfen nun – inkl. Bekleidung – bis zu 0,30 m unberücksichtigt bleiben. Eine Vergrößerung der Wandhöhe durch nachträgliche Dachdämmung ist dabei auf dieses Maß mit anzurechnen.

Die **Forderung nach Kleinkinderspielflächen** (§ 9 LBO) bei Mehrfamilienhäusern wurde modifiziert: diese sind nun erst ab der vierten Wohnung mit mindestens zwei Aufenthaltsräumen anzulegen. Dies allerdings erst, wenn tatsächlich Bedarf besteht. Bis dahin genügt es, die erforderliche Fläche öffentlich-rechtlich gesichert freizuhalten. Mit Zustimmung der Gemeinde kann die Baurechtsbehörde auch eine Ablöse durch einen Geldbetrag zulassen, der für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielflaches zu verwenden ist. Darüber hinaus eröffnet eine Änderung in § 74 den Gemeinden zukünftig die Möglichkeit, über Ortssatzung nicht nur Kinderspielflächen bei bestehenden Gebäuden vorzuschreiben, sondern auch eine andere Anzahl von Wohnungen als Auslöser für die Spielflächenpflicht festzulegen.

Mit einer Neuformulierung in § 26 Absatz 3 soll klargestellt werden, dass auch **Holzbauweisen** mit hochfeuerhemmenden bzw. feuerbeständigen tragenden und aussteifenden Baustoffen aus brennbaren Baustoffen die allgemeinen Anforderungen des Brandschutzes gewährleisten müssen. Das heißt, sie müssen ausreichend lang standstabil sein und die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindern. Eine vollständige und absolute Rauchdichtigkeit bedeutet dies jedoch nicht, was beispielsweise ja auch Rauchschutztüren nicht leisten können und müssen. Damit liegt eine praxisingerechte Anpassung und Regelung zugunsten nachhaltiger Bauweisen vor.

Die **Regelung zu Fahrradstellplätzen bei Wohnungen** wurde für eine flexiblere Handhabung angepasst: die bisherige starre Festlegung in § 35 wurde zugunsten einer Forderung nach einer bedarfsgerechten Anzahl – wie bisher und zukünftig weiterhin auch für die sonstigen baulichen Anlagen – in § 37 Absatz 2 abgelöst: „Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf.“ Fahrradstellplätze für Wohnungen müssen dabei weiterhin – wie übrigens seit 1964 geregelt bzw. gefordert! – wettergeschützt sein.

Bedauerlicherweise wurden Kritik bzw. Anregungen der Architektenkammer zur **Barrierefreiheit bei Wohnungen** (§ 35 Absatz 1) nur zu einem kleinen Teil aufgegriffen. Die bisher im Rahmen von Abweichungen gewährte Möglichkeit, dass statt Wohnungen eines Geschosses auch Wohnungen über mehrere Geschosse verteilt die Anforderung erfüllen können, ist jetzt bereits gesetzlich verankert. Die Anforderungen gelten nun grundsätzlich bei Gebäuden mit Wohnungen und nicht nur bei Wohngebäuden, aber nicht mehr bei Wohnungsteilung oder Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wofür bisher immer erst eine Unverhältnismäßigkeit des Aufwandes nachgewiesen werden musste. Leider wurde jedoch der untaugliche und nur über komplexe, schwer verständliche Auslegungsregelungen nachvollziehbare gesetzliche Standard mit barrierefreier Erreichbarkeit, teilweiser Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl, teilweiser barrierefreier Nutzbarkeit und teilweise gar keinen Anforderungen an die Barrierefreiheit in den Wohnungen beibehalten.

Die Pflicht für gemeinsam nutzbare Flächen zum Wäschetrocknen ist entfallen.

Weitere Änderungen dienen der Beschleunigung und der Digitalisierung des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens. Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 ist zukünftig das umfangreiche Genehmigungsverfahren nach § 49 ausgeschlossen.



## Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. 2023, S. 422)

### INHALTSÜBERSICHT

#### ERSTER TEIL Allgemeine Vorschriften

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

#### ZWEITER TEIL Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Bebauung der Grundstücke
- § 5 Abstandsflächen
- § 6 Abstandsflächen in Sonderfällen
- § 7 Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke
- § 8 Teilung von Grundstücken
- § 9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze
- § 10 Höhenlage des Grundstücks

#### DRITTER TEIL Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- § 11 Gestaltung
- § 12 Baustelle
- § 13 Standsicherheit
- § 14 Schutz baulicher Anlagen
- § 15 Brandschutz
- § 16 Verkehrssicherheit
- § 16 a Bauarten

#### VIERTER TEIL Bauprodukte

- § 16 b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten
- § 16 c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten
- § 17 Verwendbarkeitsnachweise
- § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 21 Übereinstimmungsbestätigung
- § 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 23 Zertifizierung
- § 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen
- § 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

#### FÜNFTER TEIL Der Bau und seine Teile

- § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- § 27 Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile
- § 28 Anforderungen an Bauteile in Rettungswegen
- § 29 Aufzugsanlagen
- § 30 Lüftungsanlagen
- § 31 Leitungsanlagen
- § 32 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- § 33 Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen, Anlagen für Abfallstoffe und Reststoffe



## SECHSTER TEIL Einzelne Räume, Wohnungen und besondere Anlagen

- § 34 Aufenthaltsräume
- § 35 Wohnungen
- § 36 Toilettenräume und Bäder
- § 37 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen
- § 38 Sonderbauten
- § 39 Barrierefreie Anlagen
- § 40 Gemeinschaftsanlagen

## SIEBENTER TEIL Am Bau Beteiligte, Baurechtsbehörden

- § 41 Grundsatz
- § 42 Bauherr
- § 43 Entwurfsverfasser
- § 44 Unternehmer
- § 45 Bauleiter
- § 46 Aufbau und Besetzung der Baurechtsbehörden
- § 47 Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden
- § 48 Sachliche Zuständigkeit



## ACHTER TEIL Verwaltungsverfahren, Baulasten

- § 49 Genehmigungspflichtige Vorhaben
- § 50 Verfahrensfreie Vorhaben
- § 51 Kenntnisgabeverfahren
- § 52 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 53 Bauvorlagen und Bauantrag
- § 54 Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen
- § 55 Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 56 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
- § 57 Bauvorbescheid
- § 58 Baugenehmigung
- § 59 Baubeginn
- § 60 Sicherheitsleistung
- § 61 Teilbaugenehmigung
- § 62 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- § 63 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 64 Einstellung von Arbeiten
- § 65 Abbruchanordnung und Nutzungsuntersagung
- § 66 Bauüberwachung
- § 67 Bauabnahmen, Inbetriebnahme der Feuerungsanlagen
- § 68 Typenprüfung
- § 69 Fliegende Bauten
- § 70 Zustimmungsverfahren, Vorhaben der Landesverteidigung
- § 71 Übernahme von Baulasten
- § 72 Baulastenverzeichnis

## NEUNTER TEIL Rechtsvorschriften, Ordnungswidrigkeiten, Übergangs- und Schlussvorschriften

- § 73 Rechtsverordnungen
- § 73 a Technische Baubestimmungen
- § 74 Örtliche Bauvorschriften
- § 75 Ordnungswidrigkeiten
- § 76 Bestehende bauliche Anlagen
- § 77 Übergangsvorschriften
- § 78 Außerkrafttreten bisherigen Rechts
- § 79 Inkrafttreten

## ANHANG (zu § 50 Absatz 1) Verfahrensfreie Vorhaben

## Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),  
geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73),  
geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209),  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389),  
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501),  
geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103),  
geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606)  
und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612),  
geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),  
geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)  
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)



### Erster Teil - Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Es gilt ferner für Anlagen nach Absatz 2, soweit an sie Anforderungen auf Grund von § 74 gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt

1. bei öffentlichen Verkehrsanlagen nur für Gebäude,
2. bei den der Aufsicht der Wasserbehörden unterliegenden Anlagen nur für Gebäude, Überbrückungen, Abwasseranlagen, Wasserbehälter, Pumpwerke, Schachtbrunnen, ortsfeste Behälter für Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe, sowie für Abwasserleitungen auf Baugrundstücken,
3. bei den der Aufsicht der Bergbehörden unterliegenden Anlagen nur für oberirdische Gebäude,
4. bei Leitungen aller Art nur für solche auf Baugrundstücken.

Es gilt nicht für Kräne und Krananlagen mit Ausnahme ihrer Bahnen und Unterstützungen, wenn diese mit einer baulichen Anlage verbunden sind.

#### § 2 Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Als bauliche Anlagen gelten auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze,
3. Camping-, Wochenend- und Zeltplätze,
4. Sport- und Spielflächen,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks
6. Stellplätze.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) Wohngebäude sind Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten.

(4) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:  
freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:  
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
3. Gebäudeklasse 3:  
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:  
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,
5. Gebäudeklasse 5:  
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Grundflächen von Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(6) Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,
2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Absatz 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> bleiben außer Betracht.

(7) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume sind keine Stellplätze oder Garagen.

(9) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Keine Werbeanlagen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden, während der Dauer des Wahlkampfes,
2. Werbeanlagen in Form von Anschlägen,
3. Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen,
4. Lichtwerbungen an Säulen, Tafeln oder Flächen, die allgemein dafür baurechtlich genehmigt sind,
5. Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen,
6. Werbemittel an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften.



(10) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4. 4. 2011, S. 5, ber. ABl. L 103 vom 12. 4. 2013, S. 10), die zuletzt durch Delegierte Verordnung (EU) Nummer 574/2014 (ABl. L 159 vom 28. 5. 2014, S. 41) geändert worden ist, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
  2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden,
- und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken kann.

(11) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

(12) Feuerstätten sind Anlagen oder Einrichtungen, die in oder an Gebäuden ortsfest benutzt werden und dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(13) Es stehen gleich

1. der Errichtung das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern und die Nutzungsänderung,
  2. dem Abbruch das Beseitigen,
- soweit nichts anderes bestimmt ist.

(14) Maßgebend sind in den Absätzen 4, 5 und 6 Satz 1 und 3 die Rohbaumaße.



### § 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2 sind so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 zu berücksichtigen. Für den Abbruch baulicher Anlagen gilt dies entsprechend.

(2) Bei der Planung, Errichtung und Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der besonderen Bedeutung von Energieeinsparung, -effizienz und erneuerbaren Energien sowie des Verteilnetzausbaus nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg Rechnung zu tragen.

(3) In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderungen und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen.

## ZWEITER TEIL - Das Grundstück und seine Bebauung

### § 4 Bebauung der Grundstücke

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

(3) Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.



### § 5 Abstandsflächen

(1) Vor den Außenwänden von baulichen Anlagen müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften

1. an die Grenze gebaut werden muss, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abstandsfläche, oder
2. an die Grenze gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, wenn nach den Festsetzungen einer abweichenden Bauweise unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden darf.

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

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dies gilt nicht für Abstandsflächen von Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage; liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.

(5) Auf die Wandhöhe werden angerechnet

1. die Höhe von Dächern oder Dachaufbauten mit einer Neigung von mehr als 70° voll und von mehr als 45° zu einem Viertel,
2. die Höhe einer Giebelfläche zur Hälfte des Verhältnisses, in dem ihre tatsächliche Fläche zur gedachten Gesamtfläche einer rechteckigen Wand mit denselben Maximalabmessungen steht; die Giebelfläche beginnt an der Horizontalen durch den untersten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut,
3. bei Windenergieanlagen nur die Höhe bis zur Rotorachse, wobei die Tiefe der Abstandsfläche mindestens der Länge des Rotorradius entsprechen muss.

Eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf die Wandhöhe nicht angerechnet, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.

- (6) Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht
1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
  2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben. Außerdem bleibt die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als 0,30 m vor die Außenwand tritt; führt eine nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren Wandhöhe, ist die zusätzlich erforderliche Abstandsfläche auf dieses Maß anzurechnen. Satz 2 gilt für die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung entsprechend.

- (7) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt
1. allgemein 0,4 der Wandhöhe,
  2. in Kerngebieten, Dorfgebieten, urbanen Gebieten, besonderen Wohngebieten und bei Antennenanlagen 0,2 der Wandhöhe,
  3. in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.



## § 6 Abstandsflächen in Sonderfällen

(1) In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben,
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup>,
3. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> beträgt,
4. landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer 2 fallen, soweit sie mindestens 1 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

Für die Ermittlung der Wandhöhe nach Satz 1 Nummer 2 ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Grenzbebauung im Falle des Satzes 1 Nummer 2 darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(2) Werden mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nach Absatz 1 dennoch Abstandsflächen eingehalten, so müssen sie gegenüber Nachbargrenzen eine Tiefe von mindestens 0,5 m haben.

- (3) Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zuzulassen, wenn
1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
  2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.

## § 7 Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke

Soweit nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, dürfen sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen in den Abstandsflächen bauliche Anlagen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bleiben unberührt.

## § 8 Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen.

(2) Die geplante Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 ist der unteren Baurechtsbehörde zwei Wochen vorher anzuzeigen; § 19 Absatz 1 BauGB gilt entsprechend. Soll bei der Teilung von Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 56 entsprechend anzuwenden.

## § 9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.

(3) Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden.



## § 10 Höhenlage des Grundstücks

Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann verlangt werden, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um

1. eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
2. die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen oder
3. überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden.

## DRITTER TEIL - Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

### § 11 Gestaltung

- (1) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für
  1. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind,
  2. Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,
  3. andere Anlagen und Grundstücke im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2.
- (4) In reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.



### § 12 Baustelle

- (1) Baustellen sind so einzurichten, dass die baulichen Anlagen ordnungsgemäß errichtet oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare erhebliche Belästigungen nicht entstehen.
- (2) Bei der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben hat der Bauherr an der Baustelle den von der Baurechtsbehörde nach § 59 Absatz 1 erteilten Baufreigabeschein anzubringen. Der Bauherr hat in den Baufreigabeschein Namen, Anschrift und Rufnummer der Unternehmer für die Rohbauarbeiten spätestens bei Baubeginn einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält. Der Baufreigabeschein muss dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.
- (3) Bei Vorhaben im Kennnisgabeverfahren hat der Bauherr spätestens bei Baubeginn an der Baustelle dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar anzugeben:
  1. Die Bezeichnung des Vorhabens,
  2. den Namen und die Anschrift des Entwurfsverfassers und des Bauleiters,
  3. den Namen, die Anschrift und die Rufnummer der Unternehmer für die Rohbauarbeiten.
- (4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

### § 13 Standsicherheit

- (1) Bauliche Anlagen müssen sowohl im Ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit muss auch während der Errichtung sowie bei der Durchführung von Abbrucharbeiten gewährleistet sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.
- (2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn durch Baulast und technisch gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der aneinanderstoßenden baulichen Anlagen stehen bleiben können.

## § 14 Schutz baulicher Anlagen

- (1) Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in einer baulichen Anlage ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen. Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.
- (2) Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen bei sachgerechtem Gebrauch nicht entstehen.
- (3) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

## § 15 Brandschutz

- (1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- (2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.
- (3) Jede Nutzungseinheit muss in jedem Geschöß mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.
- (4) Der erste Rettungsweg muss in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über eine notwendige Treppe oder eine flache Rampe führen. Der erste Rettungsweg für einen Aufenthaltsraum darf nicht über einen Raum mit erhöhter Brandgefahr führen.
- (5) Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).
- (6) Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein.
- (7) Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Nutzungseinheiten sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst.
- (8) Gebäude zur Haltung von Tieren müssen über angemessene Einrichtungen zur Rettung der Tiere im Brandfall verfügen.

## § 16 Verkehrssicherheit

- (1) Bauliche Anlagen sowie die dem Verkehr dienenden, nichtüberbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.
- (2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.
- (3) Umwehrungen müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass sie Abstürze verhindern und das Überklettern erschweren.



## § 16 a Bauarten

- (1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.
- (2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 73 a Absatz 2 Nummer 2 oder 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie
1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder
  2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Baurechtsbehörde erteilt worden ist. § 18 Absatz 2 bis 5 gilt entsprechend.
- (3) Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. In den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a werden diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln bekannt gemacht. § 19 Absatz 2 gilt entsprechend.
- (4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Baurechtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.
- (5) Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a Absatz 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. § 21 Absatz 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.
- (6) Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.
- (7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden.



## VIERTER TEIL - Bauprodukte

### § 16 b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(2) Bauprodukte, die den in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz oder der Türkei genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

### § 16 c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. Die §§ 17 bis 25 Absatz 1 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung auf Grund der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 tragen.



### § 17 Verwendbarkeitsnachweise

- (1) Ein Verwendbarkeitsnachweis (§§ 18 bis 20) ist für ein Bauprodukt erforderlich, wenn
  1. es keine Technische Baubestimmung und keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,
  2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung nach § 73 a Absatz 2 Nummer 3 wesentlich abweicht oder
  3. eine Verordnung nach § 73 Absatz 7 a es vorsieht.
- (2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht erforderlich für ein Bauprodukt, das
  1. von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder
  2. für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung hat.
- (3) Die Technischen Baubestimmungen nach § 73 a enthalten eine nicht abschließende Liste von Bauprodukten, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Absatz 1 bedürfen.

### § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

- (1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des § 17 Absatz 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Absatz 1 nachgewiesen ist.
- (2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. Der Antrag kann zurückgewiesen werden, wenn die Unterlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.
- (3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.
- (4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 62 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt. Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt. Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Bundesländer gelten auch im Land Baden-Württemberg.

### **§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

(1) Bauprodukte, die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Dies wird mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln in den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a bekanntgemacht.

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Absatz 1 nachgewiesen ist. § 18 Absatz 2, 4 und 5 gilt entsprechend. Die Anerkennungsbehörde für Stellen nach § 24 Satz 1 Nummer 1 sowie § 73 Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 und Satz 2 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse zurücknehmen oder widerrufen; §§ 48 und 49 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes finden Anwendung.



### **§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

Mit Zustimmung der obersten Baurechtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 17 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 16 b Absatz 1 nachgewiesen ist. Die Zustimmung kann auch für mehrere vergleichbare Fälle erteilt werden. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Baurechtsbehörde im Einzelfall oder allgemein erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

### **§ 21 Übereinstimmungsbestätigung**

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a Absatz 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 22).

(3) Die Übereinstimmungserklärung hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(4) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(5) Ü-Zeichen aus anderen Bundesländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land Baden-Württemberg.

### **§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers**

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkeigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) In den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(3) In den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Zertifizierung vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauproduktes erforderlich ist. Die oberste Baurechtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne Zertifizierung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(4) Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur einer Übereinstimmungserklärung nach Absatz 1, sofern nichts anderes bestimmt ist.



### § 23 Zertifizierung

(1) Dem Hersteller ist ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 3 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.

(2) Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 24 Satz 1 Nummer 4 durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach § 73 a Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

### § 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

Die oberste Baurechtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Absatz 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (§ 22 Absatz 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 23 Absatz 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 23 Absatz 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 16 a Absatz 7 und § 25 Absatz 2 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 16 a Absatz 6 und § 25 Absatz 1

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind. Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Bundesländer gilt auch im Land Baden-Württemberg.

## § 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

(1) Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde bestimmt werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungs Voraussetzungen gestellt werden.

(2) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Baurechtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nummer 305/2011 erfasst sind.



## FÜNFTER TEIL - Der Bau und seine Teile

### § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

(1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in

1. nichtbrennbare,
2. schwerentflammbare,
3. normalentflammbare.

Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende,
3. feuerhemmende;

die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nummer 2,
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nummer 3 entsprechen.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 3 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die hinsichtlich der Standsicherheit und des Raumabschlusses geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen und die Bauteile und ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.

### § 27 Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile

(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein.

(2) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(3) Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(4) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.



(5) Decken und ihre Anschlüsse müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

(6) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

## § 28 Anforderungen an Bauteile in Rettungswegen

(1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig. Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(2) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Der Ausgang muss mindestens so breit sein wie die zugehörigen notwendigen Treppen. Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(3) Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(4) Türen und Fenster, die bei einem Brand der Rettung von Menschen dienen oder der Ausbreitung von Feuer und Rauch entgegenwirken, müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass sie den Erfordernissen des Brandschutzes genügen.

## § 29 Aufzugsanlagen

(1) Aufzugsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein. Sie sind so zu errichten und anzuordnen, dass die Brandweiterleitung ausreichend lange verhindert wird und bei ihrer Benutzung Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben, von denen einer auch zur Aufnahme von Rollstühlen, Krankentragen und Lasten geeignet sein muss. Zur Aufnahme von Rollstühlen bestimmte Aufzüge müssen von Menschen mit Behinderungen ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse, durch die die Höhe von 13 m überschritten wird, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.

## § 30 Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.



### **§ 31 Leitungsanlagen**

Leitungen, Installationsschächte und -kanäle müssen brandsicher sein. Sie sind so zu errichten und anzuordnen, dass die Brandweiterleitung ausreichend lange verhindert wird.

### **§ 32 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung**

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(3) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.



### **§ 33 Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen, Anlagen für Abfallstoffe und Reststoffe**

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers dauernd gesichert ist. Das Abwasser ist entsprechend den §§ 55 und 56 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu entsorgen.

(2) Wasserversorgungsanlagen, Anlagen zur Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers sowie Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen müssen betriebssicher sein. Sie sind so herzustellen und anzuordnen, dass Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen, insbesondere durch Geruch oder Geräusch, nicht entstehen.

## SECHSTER TEIL - Einzelne Räume, Wohnungen und besondere Anlagen

### § 34 Aufenthaltsräume

- (1) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muss mindestens betragen:
  1. 2,2 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche, wenn die Aufenthaltsräume ganz oder überwiegend im Dachraum liegen; dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m außer Betracht,
  2. 2,3 m in allen anderen Fällen.
- (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können; sie müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m bleiben außer Betracht. Ein geringeres Rohbaumaß ist bei geneigten Fenstern sowie bei Oberlichtern zulässig, wenn die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt.
- (3) Aufenthaltsräume, deren Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt, sind zulässig, wenn das Gelände mit einer Neigung von höchstens 45° an die Außenwände vor notwendigen Fenstern anschließt. Die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster muss mindestens 1,3 m unter der Decke liegen.
- (4) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht gewährleistet bleibt.
- (5) Bei Aufenthaltsräumen, die nicht dem Wohnen dienen, sind Abweichungen von den Anforderungen der Absätze 2 und 3 zuzulassen, wenn Nachteile nicht zu befürchten sind oder durch besondere Einrichtungen ausgeglichen werden können.



### § 35 Wohnungen

- (1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kennznisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.
- (2) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn sie für sich lüftbar sind.
- (3) Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfüllt werden kann.
- (4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen zur Verfügung stehen.
- (5) Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen.

### § 36 Toilettenräume und Bäder

- (1) Jede Nutzungseinheit muss mindestens eine Toilette haben.
- (2) Toilettenräume und Bäder müssen eine ausreichende Lüftung haben.

### § 37 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig; nach Maßgabe des Absatzes 8 können Garagen auch verlangt werden. Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen; eine Anrechnung der so geschaffenen Fahrradstellplätze auf die Verpflichtung nach Absatz 2 erfolgt nicht.

(2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf (notwendige Fahrradstellplätze). Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind, müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

(3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

(4) Die Baurechtsbehörde kann zulassen, dass notwendige Stellplätze oder Garagen erst innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden. Sie hat die Herstellung auszusetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

- (5) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen
1. auf dem Baugrundstück,
  2. auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
  3. mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde.

Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein. Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, mit Zustimmung der Gemeinde bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(6) Lassen sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nach Absatz 5 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,



3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

(7) Absatz 6 gilt nicht für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen von Wohnungen. Eine Abweichung von der Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 ist zuzulassen, soweit die Herstellung

1. bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder
2. auf dem Baugrundstück aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

(8) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, dass die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 9 Absatz 2 nicht gehindert wird. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

(9) Das Abstellen von Wohnwagen und anderen Kraftfahrzeuganhängern in Garagen ist zulässig.



### § 38 Sonderbauten

(1) An Sonderbauten können zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen im Einzelfall gestellt werden; Erleichterungen können zugelassen werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.

Die besonderen Anforderungen und Erleichterungen können insbesondere betreffen

1. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, von öffentlichen Verkehrsflächen und von oberirdischen Gewässern,
2. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Brandschutz, Schallschutz oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
5. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
6. die Zahl, Anordnung und Herstellung der Treppen, Treppenräume, Flure, Aufzüge, Ausgänge und Rettungswege,
7. die zulässige Benutzerzahl, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
8. die Lüftung und Rauchableitung,
9. die Beleuchtung und Energieversorgung,
10. die Wasserversorgung,
11. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser sowie von Abfällen zur Beseitigung und zur Verwertung,
12. die Stellplätze und Garagen sowie ihre Zu- und Abfahrten,
13. die Anlage von Fahrradabstellplätzen,
14. die Anlage von Grünstreifen, Baum- und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
15. die Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen,
16. den Betrieb und die Nutzung einschließlich des organisatorischen Brandschutzes und der Bestellung und der Qualifikation eines Brandschutzbeauftragten,
17. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen einschließlich der Löschwasserrückhaltung,
18. die Zahl der Toiletten für Besucher.

(2) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die insbesondere einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 4 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
3. bauliche Anlagen und Räume, die überwiegend für gewerbliche Betriebe bestimmt sind, mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup>,
4. Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup>,
5. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
6. Einrichtungen zur Betreuung, Unterbringung oder Pflege von Kindern, Menschen mit Behinderung oder alten Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen für Kinder und Kindertagespflege für nicht mehr als acht Kinder und ambulant betreute Wohngemeinschaften für nicht mehr als acht Personen ohne Intensivpflegebedarf,
7. Versammlungsstätten und Sportstätten,
8. Krankenhäuser und ähnliche Einrichtungen,
9. bauliche Anlagen mit erhöhter Brand-, Explosions-, Strahlen- oder Verkehrsgefahr,
10. bauliche Anlagen und Räume, bei denen im Brandfall mit einer Gefährdung der Umwelt gerechnet werden muss,
11. Fliegende Bauten,
12. Camping-, Wochenend- und Zeltplätze,
13. Gemeinschaftsunterkünfte und Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen,
16. Spielhallen,
17. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
18. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
19. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
20. Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Gewächshäuser.

(3) Als Nachweis dafür, dass diese Anforderungen erfüllt sind, können Bescheinigungen verlangt werden, die bei den Abnahmen vorzulegen sind; ferner können Nachprüfungen und deren Wiederholung in bestimmten Zeitabständen verlangt werden.

### § 39 Barrierefreie Anlagen

(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, wie

1. Einrichtungen zur Frühförderung behinderter Kinder, Sonderschulen, Tages- und Begegnungsstätten, Einrichtungen zur Berufsbildung, Werkstätten, Wohnungen und Heime für Menschen mit Behinderungen,
2. Altentagesstätten, Altenbegegnungsstätten, Altenwohnungen, Altenwohnheime, Altenheime und Altenpflegeheime,

sind so herzustellen, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können (barrierefreie Anlagen).



- (2) Die Anforderungen nach Absatz 1 gelten auch für
1. Gebäude der öffentlichen Verwaltung und Gerichte,
  2. Schalter- und Abfertigungsräume der Verkehrs- und Versorgungsbetriebe, der Post- und Telekommunikationsbetriebe sowie der Kreditinstitute,
  3. Kirchen und andere Anlagen für den Gottesdienst,
  4. Versammlungsstätten,
  5. Museen und öffentliche Bibliotheken,
  6. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, Schwimmbäder,
  7. Camping- und Zeltplätze mit mehr als 50 Standplätzen,
  8. Jugend- und Freizeitstätten,
  9. Messe-, Kongress- und Ausstellungsbauten,
  10. Krankenhäuser, Kureinrichtungen und Sozialeinrichtungen,
  11. Bildungs- und Ausbildungsstätten aller Art, wie Schulen, Hochschulen, Volkshochschulen,
  12. Kindertageseinrichtungen und Kinderheime,
  13. öffentliche Bedürfnisanstalten,
  14. Bürogebäude,
  15. Verkaufsstätten und Ladenpassagen,
  16. Beherbergungsbetriebe,
  17. Gaststätten,
  18. Praxen der Heilberufe und der Heilhilfsberufe,
  19. Nutzungseinheiten, die in den Nummern 1 bis 18 nicht aufgeführt sind und nicht Wohnzwecken dienen, soweit sie eine Nutzfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> haben,
  20. allgemein zugängliche Großgaragen sowie Stellplätze und Garagen für Anlagen nach Absatz 1 und Absatz 2 Nummer 1 bis 19.
- (3) Bei Anlagen nach Absatz 2 können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. Bei Schulen und Kindertageseinrichtungen dürfen Ausnahmen nach Satz 1 nur bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen zugelassen werden.



#### § 40 Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Herstellung, die Instandhaltung und die Verwaltung von Gemeinschaftsanlagen, für die in einem Bebauungsplan Flächen festgesetzt sind, obliegen den Eigentümern oder Erbbauberechtigten der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind, sowie den Bauherrn.
- (2) Die Gemeinschaftsanlage muss hergestellt werden, sobald und soweit dies erforderlich ist. Die Baurechtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

## SIEBENTER TEIL - Am Bau Beteiligte, Baurechtsbehörden

### § 41 Grundsatz

Bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen nach den §§ 43 bis 45 am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

### § 42 Bauherr

(1) Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und nach Maßgabe des Absatzes 3 einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde. Er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

(2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. §§ 43 und 45 bleiben unberührt. Kenntnissgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.

(3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und bei Bauvorhaben, die technisch besonders schwierig oder besonders umfangreich sind, kann die Baurechtsbehörde die Bestellung eines Bauleiters verlangen.

(4) Genügt eine vom Bauherrn bestellte Person nicht den Anforderungen der §§ 43 bis 45, so kann die Baurechtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass sie durch eine geeignete Person ersetzt wird oder dass geeignete Sachverständige herangezogen werden. Die Baurechtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen, bis geeignete Personen oder Sachverständige bestellt sind.

(5) Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass ihr für bestimmte Arbeiten die Unternehmer benannt werden.

(6) Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Baurechtsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(7) Treten bei einem Vorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so müssen sie auf Verlangen der Baurechtsbehörde einen Vertreter bestellen, der ihr gegenüber die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. § 18 Absatz 1 Sätze 2 und 3 und Absatz 2 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes findet Anwendung.

### § 43 Entwurfsverfasser

(1) Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen und die Ausführungsplanung; der Bauherr kann mit der Ausführungsplanung einen anderen Entwurfsverfasser beauftragen.

(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner zu bestellen. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.



- (3) Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung oder der Kenntnisausgabe bedürfen, darf als Entwurfsverfasser für die Bauvorlagen nur bestellt werden, wer
1. die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" führen darf,
  2. die Berufsbezeichnung "Innenarchitektin" oder "Innenarchitekt" führen darf, jedoch nur für die Gestaltung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,
  3. in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Baden-Württemberg.

- (4) Für die Errichtung von
1. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß bis zu 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  2. eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut,
  3. land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundfläche

dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik sowie Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat eine gleichwertige Ausbildung abgeschlossen haben, als Entwurfsverfasser bestellt werden. Das Gleiche gilt für Personen, die die Meisterprüfung des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks abgelegt haben und für Personen, die diesen, mit Ausnahme von § 7 b der Handwerksordnung, handwerksrechtlich gleichgestellt sind.

- (5) Die Absätze 3 und 4 gelten nicht für
1. Vorhaben, die nur aufgrund örtlicher Bauvorschriften kenntnisgabepflichtig sind,
  2. Vorhaben, die von Beschäftigten im öffentlichen Dienst für ihren Dienstherrn geplant werden, wenn die Beschäftigten
    - a) eine Berufsausbildung nach § 4 des Architektengesetzes haben oder
    - b) die Eintragungsvoraussetzungen nach Absatz 6 erfüllen,
  3. Garagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
  4. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude.

- (6) In die Liste der Entwurfsverfasser ist auf Antrag von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg einzutragen, wer
1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Hochbau (Artikel 49 Absatz 1 der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen, ABL. L 255 vom 30. September 2005, S 22) oder des Bauingenieurwesens nachweist und
  2. danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der Entwurfsplanung von Gebäuden praktisch tätig gewesen ist.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Ingenieurkammer bestätigt unverzüglich den Eingang der Unterlagen und teilt gegebenenfalls mit, welche Unterlagen fehlen. Die Eingangsbestätigung muss folgende Angaben enthalten:

1. die in Satz 5 genannte Frist,
2. die verfügbaren Rechtsbehelfe,
3. die Erklärung, dass der Antrag als genehmigt gilt, wenn über ihn nicht rechtzeitig entschieden wird und
4. im Fall der Nachforderung von Unterlagen die Mitteilung, dass die Frist nach Satz 5 erst beginnt, wenn die Unterlagen vollständig sind.

Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Unterlagen zu entscheiden; die Ingenieurkammer kann die Frist gegenüber dem Antragsteller einmal um bis zu zwei Monate verlängern. Die Fristverlängerung und deren Ende sind ausreichend zu begründen und dem Antragsteller vor Ablauf der ursprünglichen Frist mitzuteilen. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 5 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.



(7) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 3 Nummer 3 bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine vergleichbare Berechtigung besitzen und
2. dafür dem Absatz 6 Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigter vorher der Ingenieurkammer Baden-Württemberg anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist, und
2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigter mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 6 Satz 1 erfüllen mussten, vorzulegen; sie sind in einem Verzeichnis zu führen.

Die Ingenieurkammer hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist; sie kann das Tätigwerden als Bauvorlageberechtigter untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 2 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.



(8) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 7 Satz 1 Nummer 2 vergleichbar zu sein, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Ingenieurkammer bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 6 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen; sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 6 Satz 2 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(9) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 7 und 8 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde; eine weitere Eintragung in die von der Ingenieurkammer geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 6 bis 8 können über einen Einheitlichen Ansprechpartner im Sinne des Gesetzes über Einheitliche Ansprechpartner für das Land Baden-Württemberg abgewickelt werden; §§ 71 a bis 71 e des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

(10) Die oberste Baurechtsbehörde kann Entwurfsverfassern und Fachplanern nach Absatz 2 das Verfassen von Bauvorlagen ganz oder teilweise untersagen, wenn diese wiederholt und unter grober Verletzung ihrer Pflichten nach Absatz 1 und 2 bei der Erstellung von Bauvorlagen bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht beachtet haben.

#### § 44 Unternehmer

(1) Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.

(2) Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

(3) Der Unternehmer und die Fachkräfte nach Absatz 2 haben auf Verlangen der Baurechtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen die Sicherheit der baulichen Anlagen in außergewöhnlichem Maße von einer besonderen Sachkenntnis und Erfahrung oder von einer Ausstattung mit besonderen Einrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass sie für diese Bauarbeiten geeignet sind und über die erforderlichen Einrichtungen verfügen.

#### § 45 Bauleiter

(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Baurechtsbehörde mitzuteilen.

(2) Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich.



#### § 46 Aufbau und Besetzung der Baurechtsbehörden

(1) Baurechtsbehörden sind

1. das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als oberste Baurechtsbehörde,
2. die Regierungspräsidien als höhere Baurechtsbehörden,
3. die unteren Verwaltungsbehörden und die in Absatz 2 genannten Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften als untere Baurechtsbehörden.

(2) Untere Baurechtsbehörden sind

1. Gemeinden und
2. Verwaltungsgemeinschaften,

wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllen und die höhere Baurechtsbehörde auf Antrag die Erfüllung dieser Voraussetzungen feststellt. Die Zuständigkeit und der Zeitpunkt des Aufgabenübergangs sind im Gesetzblatt bekanntzumachen.

(3) Die Zuständigkeit erlischt im Falle des Absatzes 2 durch Erklärung der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft gegenüber der höheren Baurechtsbehörde. Sie erlischt ferner, wenn die in Absatz 2 Satz 1 genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind und die höhere Baurechtsbehörde dies feststellt. Das Erlöschen und sein Zeitpunkt sind im Gesetzblatt bekanntzumachen.

(4) Die Baurechtsbehörden sind für ihre Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen. Jeder unteren Baurechtsbehörde muss mindestens ein Bauverständiger angehören, der das Studium der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen an einer deutschen Universität oder Fachhochschule oder eine gleichwertige Ausbildung an einer ausländischen Hochschule oder gleichrangigen Lehrinrichtung erfolgreich abgeschlossen hat; die höhere Baurechtsbehörde kann von der Anforderung an die Ausbildung Ausnahmen zulassen. Die Fachkräfte zur Beratung und Unterstützung der Landratsämter als Baurechtsbehörden sind vom Landkreis zu stellen.

## § 47 Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörden

- (1) Die Baurechtsbehörden haben darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 eingehalten und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen befolgt werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.
- (2) Die Baurechtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige heranziehen.
- (3) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und bauliche Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.
- (4) Die den Gemeinden und den Verwaltungsgemeinschaften nach § 46 Absatz 2 übertragenen Aufgaben der unteren Baurechtsbehörden sind Pflichtaufgaben nach Weisung. Für die Erhebung von Gebühren und Auslagen gilt das Kommunalabgabengesetz. Abweichend hiervon gelten für die Erhebung von Gebühren und Auslagen für bautechnische Prüfungen die für die staatlichen Behörden maßgebenden Vorschriften.
- (5) Die für die Fachaufsicht zuständigen Behörden können den nachgeordneten Baurechtsbehörden unbeschränkt Weisungen erteilen. Leistet eine Baurechtsbehörde einer ihr erteilten Weisung innerhalb der gesetzten Frist keine Folge, so kann an ihrer Stelle jede Fachaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Kostenträgers der Baurechtsbehörde treffen. § 129 Absatz 5 der Gemeindeordnung gilt entsprechend.



## § 48 Sachliche Zuständigkeit

- (1) Sachlich zuständig ist die untere Baurechtsbehörde, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Anstelle einer Gemeinde als Baurechtsbehörde ist die nächsthöhere Baurechtsbehörde, bei den in § 46 Absatz 2 genannten Gemeinden die untere Verwaltungsbehörde zuständig, wenn es sich um ein Vorhaben der Gemeinde selbst handelt, gegen das Einwendungen erhoben werden, sowie bei einem Vorhaben, gegen das die Gemeinde als Beteiligte Einwendungen erhoben hat; an Stelle einer Verwaltungsgemeinschaft als Baurechtsbehörde ist in diesen Fällen bei Vorhaben sowie bei Einwendungen der Verwaltungsgemeinschaft oder einer Gemeinde, die der Verwaltungsgemeinschaft angehört, die in § 28 Absatz 2 Nummer 1 oder 2 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit genannte Behörde zuständig. Für die Behandlung des Bauantrags, die Bauüberwachung und die Bauabnahme gilt Absatz 1.
- (3) Die Erlaubnis nach den auf Grund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes erlassenen Vorschriften schließt eine Genehmigung oder Zustimmung nach diesem Gesetz ein. Die für die Erlaubnis zuständige Behörde entscheidet im Benehmen mit der Baurechtsbehörde der gleichen Verwaltungsstufe; die Bauüberwachung nach § 66 und die Bauabnahmen nach § 67 obliegen der Baurechtsbehörde.
- (4) Bei Anlagen nach § 7 des Atomgesetzes schließt die atomrechtliche Genehmigung eine Genehmigung oder Zustimmung nach diesem Gesetz ein. Im Übrigen ist die oberste Baurechtsbehörde sachlich zuständig für alle baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände, soweit sie nicht im Einzelfall die Zuständigkeit einer nachgeordneten Baurechtsbehörde überträgt.

## ACHTER TEIL - Verwaltungsverfahren, Baulasten

### § 49 Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie der in § 50 aufgeführten anderen Anlagen und Einrichtungen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in §§ 50, 51, 69 oder 70 nichts anderes bestimmt ist.

### § 50 Verfahrensfreie Vorhaben

- (1) Die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen, die im Anhang aufgeführt sind, ist verfahrensfrei.
- (2) Die Nutzungsänderung ist verfahrensfrei, wenn
  1. für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung oder
  2. durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird.
- (3) Der Abbruch ist verfahrensfrei bei
  1. Anlagen nach Absatz 1,
  2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
  3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.
- (4) Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.
- (5) Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 57 findet entsprechende Anwendung.



### § 51 Kenntnissgabeverfahren

- (1) Das Kenntnissgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von
  1. Wohngebäuden,
  2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten,
  3. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
  4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen; bei von baulichen Anlagen unabhängigen Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung gilt die Ausnahme für Sonderbauten nicht.Satz 1 gilt nicht für die Errichtung von
  1. einem oder mehreren Gebäuden, wenn die Größe der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche beträgt, und
  2. baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch erstmals oder zusätzlich die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Personen zu erwarten ist, wenn sie innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Absatz 5 c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Absatz 5 a BImSchG liegen und dem Gebot, einen angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen wurde.
- (2) Die Vorhaben nach Absatz 1 müssen liegen
  1. innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB und
  2. außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB.Sie dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.
- (3) Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 Absatz 3 verfahrensfrei sind.

- (4) Kenntnissgabepflichtige Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- (5) Der Bauherr kann beantragen, dass bei Vorhaben, die Absatz 1 oder 3 entsprechen, ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist als weiteres Verfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 eröffnet.

### **§ 52 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

- (1) Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann bei Bauvorhaben nach § 51 Absatz 1 Satz 1 durchgeführt werden.
- (2) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde
1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 14 und 29 bis 38 BauGB,
  2. die Übereinstimmung mit den §§ 5 bis 7,
  3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb dieses Gesetzes und außerhalb von Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes,
    - a.) soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder
    - b.) soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Absatz 1 Satz 2.
- (3) Auch soweit Absatz 2 keine Prüfung vorsieht, müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- (4) Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes, die nach Absatz 2 nicht geprüft werden, entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.



### **§ 53 Bauvorlagen und Bauantrag**

- (1) Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind gesondert zu beantragen. Die Baurechtsbehörde stellt die nach Satz 1 bis 3 eingereichten Anträge und Bauvorlagen unverzüglich der betroffenen Gemeinde bereit.
- (2) Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind elektronisch in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzureichen.
- (3) Zum Bauantrag wird die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist.
- (4) Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 58 Absatz 1 Satz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird. Ist die Beteiligung einer Stelle nur erforderlich, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, kann die Baurechtsbehörde mit Einverständnis des Bauherrn und auf dessen Kosten dies durch Sachverständige prüfen lassen. Sie kann vom Bauherrn die Bestätigung eines Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.
- (5) Im Kenntnissgabeverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von fünf Arbeitstagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen elektronisch in Textform zu bestätigen.

- (6) Absatz 5 gilt nicht, wenn die Baurechtsbehörde feststellt, dass
1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
  2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
  3. eine hindernde Baulast besteht oder
  4. das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB, in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 BauGB oder in einem förmlich festgelegten Gebiet im Sinne des § 171 d oder des § 172 BauGB liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.

Die Baurechtsbehörde hat dies dem Bauherrn innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen. Die Gemeinde teilt der Baurechtsbehörde unverzüglich mit, ob ein Grund nach Satz 1 Nummer 2 bis 4 vorliegt.

#### **§ 54 Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen**

(1) Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder entsprechen sie nicht den Formanforderungen, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann. Stellt sich heraus, dass der Bauantrag gemäß den eingereichten Bauvorlagen nicht genehmigungsfähig ist, aber die notwendigen Änderungen oder Ergänzungen keinen neuen Bauantrag erfordern, soll dem Bauherrn die Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben werden; bis zum Eingang der nachgebesserten Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde sind alle Fristabläufe gehemmt.

(2) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Baurechtsbehörde unverzüglich

1. dem Bauherrn ihren Eingang und den nach Absatz 5 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, elektronisch in Textform mitzuteilen,
2. die Gemeinde und die berührten Stellen nach § 53 Absätze 3 und 4 zu hören.

(3) Für die Abgabe der Stellungnahmen setzt die Baurechtsbehörde der Gemeinde und den berührten Stellen eine angemessene Frist; sie darf höchstens einen Monat betragen. Äußern sich die Gemeinde oder die berührten Stellen nicht fristgemäß, kann die Baurechtsbehörde davon ausgehen, dass keine Bedenken bestehen. Bedarf nach Landesrecht die Erteilung der Baugenehmigung des Einvernehmens oder der Zustimmung einer anderen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird.

(4) Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 5 Satz 1, § 36 Absatz 1 Sätze 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, hat die zuständige Genehmigungsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Sätze 2 bis 7 zu ersetzen. § 121 der Gemeindeordnung findet keine Anwendung. Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme. Sie ist insoweit zu begründen. Widerspruch und Anfechtungsklage haben auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt. Die Gemeinde ist vor der Erteilung der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

(5) Die Baurechtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von zwei Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in den Fällen des § 56 Absatz 6 sowie des § 57 Absatz 1 innerhalb eines Monats zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Fristen nach Absatz 3 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB sowie nach § 12 Absatz 2 Sätze 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes.

(6) Die Fristen nach Absatz 3 dürfen nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Sätze 1 und 2 BauGB erforderlich ist.



## § 55 Benachrichtigung der Nachbarn und Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Soll eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, erteilt werden, benachrichtigt die Gemeinde auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen über das Bauvorhaben. Die Benachrichtigung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die

1. eine Zustimmungserklärung in Textform abgegeben oder die Bauvorlagen unterschrieben haben oder
2. durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Bei Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz genügt die Benachrichtigung des Verwalters.

(2) Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung oder sonstiger Bekanntgabe der Benachrichtigung bei der Gemeinde elektronisch in Textform oder zur Niederschrift vorzubringen; für die Benachrichtigung gilt § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3138), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 28. Juni 2021 (BGBl. I S. 2250, 2261) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, entsprechend. Die vom Bauantrag benachrichtigten Angrenzer werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion). Auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen. Die Gemeinde leitet die bei ihr eingegangenen Einwendungen zusammen mit ihrer Stellungnahme innerhalb der Frist des § 54 Absatz 3 an die Baurechtsbehörde weiter.

(3) Bei der Errichtung von

1. einem oder mehreren Gebäuden, wenn die Größe der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche beträgt,
2. baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch erstmals oder zusätzlich die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Personen zu erwarten ist, und
3. Sonderbauten nach § 38 Absatz 2 Nummer 5, 6, 8, 12, 14 und 17

ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 23 b Absatz 2 BImSchG durchzuführen, wenn die Bauvorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Absatz 5 c BImSchG eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Absatz 5 a BImSchG liegen und dem Gebot, einen angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung in einem öffentlichen Verfahren Rechnung getragen wurde.

## § 56 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

(1) Abweichungen von technischen Bauvorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

(2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmalen,
3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energie,
4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau, wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(3) Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.



(4) Ferner können Ausnahmen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 37 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zugelassen werden

1. bei Gemeinschaftsunterkünften, die der vorübergehenden Unterbringung oder dem vorübergehenden Wohnen dienen,
2. bei baulichen Anlagen, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind und die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden (Behelfsbauten),
3. bei kleinen, Nebenzwecken dienenden Gebäuden ohne Feuerstätten, wie Geschirrhütten,
4. bei freistehenden anderen Gebäuden, die allenfalls für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt bestimmt sind, wie Gartenhäuser, Wochenendhäuser oder Schutzhütten.

(5) Von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes kann Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor. Bei diesen Vorhaben kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen eine Befreiung erteilt werden.

(6) Ist für verfahrensfreie Vorhaben eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich, so ist diese elektronisch in Textform besonders zu beantragen. § 54 Absatz 4 findet entsprechende Anwendung.



#### **§ 57 Bauvorbescheid**

(1) Vor Einreichen des Bauantrags kann auf Antrag des Bauherrn elektronisch in Textform ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens elektronisch Textform erteilt werden (Bauvorbescheid). Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre.

(2) § 53 Absatz 1 bis 4, §§ 54, 55 Absatz 1 und 2, § 58 Absatz 1 bis 3 sowie § 62 Absatz 2 gelten entsprechend.

#### **§ 58 Baugenehmigung**

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Soweit nicht § 52 Anwendung findet, sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, die Anforderungen an das Bauvorhaben enthalten und über deren Einhaltung nicht eine andere Behörde in einem gesonderten Verfahren durch Verwaltungsakt entscheidet. Die Baugenehmigung wird in Schriftform oder elektronisch in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs erteilt. Erleichterungen, Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind ausdrücklich auszusprechen. Die Baugenehmigung ist nur insoweit zu begründen, als sie Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften enthält und der Nachbar Einwendungen erhoben hat. Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen oder nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes bekanntzugeben. Die Baugenehmigung ist auch Angrenzern oder sonstigen Nachbarn zuzustellen oder nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 des Onlinezugangsgesetzes bekanntzugeben, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wird oder deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können; auszunehmen sind solche Angaben, die wegen berechtigter Interessen der Beteiligten geheim zu halten sind.

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

(3) Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

(4) Behelfsbauten dürfen nur befristet oder widerruflich genehmigt werden. Nach Ablauf der gesetzten Frist oder nach Widerruf ist die Anlage ohne Entschädigung zu beseitigen und ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Baurechtsbehörde ist, von jeder Baugenehmigung durch Bekanntgabe des Bescheides und der Pläne zu unterrichten.

(6) Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um Gefahren für Leben oder Gesundheit oder bei der Genehmigung nicht voraussehbare Gefahren oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlagen abzuwenden. Bei Gefahr im Verzug kann bis zur Erfüllung dieser Anforderungen die Benutzung der baulichen Anlage eingeschränkt oder untersagt werden.

## § 59 Baubeginn

(1) Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins begonnen werden. Der Baufreigabebeschein ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind. Enthält die Baugenehmigung keine solchen Auflagen oder Bedingungen, so ist der Baufreigabebeschein mit der Baugenehmigung zu erteilen. Der Baufreigabebeschein muss die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers und des Bauleiters enthalten und ist dem Bauherrn bekanntzugeben.

(2) Der Bauherr hat den Baubeginn genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten vorher der Baurechtsbehörde elektronisch in Textform mitzuteilen.

(3) Vor Baubeginn müssen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben Grundriss und Höhenlage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück festgelegt sein. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass diese Festlegungen durch einen Sachverständigen vorgenommen werden.

(4) Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren darf mit der Ausführung begonnen werden

1. bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen,
2. bei sonstigen Vorhaben ein Monat

nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde, es sei denn, der Bauherr erhält eine Mitteilung nach § 53 Absatz 6 oder der Baubeginn wird nach § 47 Absatz 1 oder vorläufig auf Grund von § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB untersagt.

(5) Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren hat der Bauherr vor Baubeginn

1. die bautechnischen Nachweise von einem Sachverständigen prüfen zu lassen, soweit nichts anderes bestimmt ist; die Prüfung muss vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte abgeschlossen sein,
2. Grundriss und Höhenlage von Gebäuden auf dem Baugrundstück durch einen Sachverständigen festlegen zu lassen, soweit nichts anderes bestimmt ist,
3. dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger technische Angaben über Feuerungsanlagen sowie über ortsfeste Blockheizkraftwerke und Verbrennungsmotoren in Gebäuden vorzulegen.

(6) Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Sinne des § 142 BauGB, eines förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches im Sinne des § 165 BauGB oder eines förmlich festgelegten Gebiets im Sinne des § 171 d oder § 172 BauGB müssen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

## § 60 Sicherheitsleistung

(1) Die Baurechtsbehörde kann die Leistung einer Sicherheit verlangen, soweit sie erforderlich ist, um die Erfüllung von Auflagen oder sonstigen Verpflichtungen zu sichern.

(2) Auf Sicherheitsleistungen sind die §§ 232, 234 bis 240 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden.



### § 61 Teilbaugenehmigung

(1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf elektronisch in Textform gestellten Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich oder elektronisch in Textform zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung). §§ 54, 58 Absatz 1 bis 5 sowie § 59 Absatz 1 bis 3 gelten entsprechend.

(2) In der Baugenehmigung können für die bereits genehmigten Teile des Vorhabens, auch wenn sie schon ausgeführt sind, zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass die zusätzlichen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 erforderlich sind.

### § 62 Geltungsdauer der Baugenehmigung

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf elektronisch in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu drei Jahren schriftlich oder elektronisch in Textform verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist.

(3) Wird die Nutzung einer Tierhaltungsanlage im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils während eines Zeitraums von mehr als sechs Jahren durchgehend unterbrochen, erlischt die Baugenehmigung für die unterbrochene Nutzung. Die Frist kann auf elektronisch in Textform gestellten Antrag um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Darüber hinaus kann sie bis auf insgesamt zehn Jahre verlängert werden, wenn ein berechtigtes Interesse an der Fortsetzung der Nutzungsunterbrechung besteht. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist. Wer ein berechtigtes Interesse an der Feststellung hat, kann beantragen, dass die Baurechtsbehörde das Erlöschen oder das Fortbestehen der Baugenehmigung feststellt.

### § 63 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Sind Bauprodukte entgegen § 21 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Baurechtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

### § 64 Einstellung von Arbeiten

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

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen § 59 begonnen wurde,
2. das Vorhaben ohne die erforderlichen Bauabnahmen (§ 67) oder Nachweise (§ 66 Absatz 2 und 4) oder über die Teilbaugenehmigung (§ 61) hinaus fortgesetzt wurde,
3. bei der Ausführung eines Vorhabens
  - a) von der erteilten Baugenehmigung oder Zustimmung,
  - b) im Kenntnissgabeverfahren von den eingereichten Bauvorlagen abgewichen wird, es sei denn die Abweichung ist nach § 50 verfahrensfrei,
4. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 21 kein Ü-Zeichen tragen oder unberechtigt damit gekennzeichnet sind.

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Anordnung der Einstellung der Arbeiten haben keine aufschiebende Wirkung.



(2) Werden Arbeiten trotz schriftlich oder mündlich verfügter Einstellung fortgesetzt, so kann die Baurechtsbehörde die Baustelle versiegeln und die an der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Baugeräte, Baumaschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam nehmen.

### **§ 65 Abbruchsanordnung und Nutzungsuntersagung**

(1) Der teilweise oder vollständige Abbruch einer Anlage, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde, kann angeordnet werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden.

(2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Baurechtsbehörde die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten verpflichten, die Anlage abzubringen oder zu beseitigen; die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.



### **§ 66 Bauüberwachung**

(1) Die Baurechtsbehörde kann die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten nach den §§ 42 bis 45 überprüfen. Sie kann verlangen, dass Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden.

(2) Die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung umfasst auch die Tauglichkeit der Gerüste und Abstreifungen sowie die Bestimmungen zum Schutze der allgemeinen Sicherheit. Die Baurechtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich auch aus fertigen Bauteilen, entnehmen und prüfen oder prüfen lassen.

(3) Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt zu Baustellen und Betriebsstätten sowie Einblick in Genehmigungen und Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nummer 305/2011, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren. Der Bauherr hat die für die Überwachung erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(4) Die Baurechtsbehörde kann einen Nachweis darüber verlangen, dass die Grundflächen, Abstände und Höhenlagen der Gebäude eingehalten sind.

(5) Die Baurechtsbehörde soll, soweit sie im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) Nummer 305/2011 erlangt, diese der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

### **§ 67 Bauabnahmen, Inbetriebnahme der Feuerungsanlagen**

(1) Soweit es bei genehmigungspflichtigen Vorhaben zur Wirksamkeit der Bauüberwachung erforderlich ist, kann in der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Bauausführung die Abnahme

1. bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten und
  2. der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung
- vorgeschrieben werden.

(2) Schreibt die Baurechtsbehörde eine Abnahme vor, hat der Bauherr rechtzeitig elektronisch in Textform mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme gegeben sind. Der Bauherr oder die Unternehmer haben auf Verlangen die für die Abnahmen erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte zur Verfügung zu stellen.

(3) Bei Beanstandungen kann die Abnahme abgelehnt werden. Über die Abnahme stellt die Baurechtsbehörde auf Verlangen des Bauherrn eine Bescheinigung aus (Abnahmeschein).

(4) Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach einer Abnahme durchgeführt oder fortgesetzt werden. Sie kann aus den Gründen des § 3 Absatz 1 auch verlangen, dass eine bauliche Anlage erst nach einer Abnahme in Gebrauch genommen wird.

(5) Bei genehmigungspflichtigen und bei kenntnisgabepflichtigen Vorhaben dürfen die Feuerungsanlagen erst in Betrieb genommen werden, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat. Satz 1 gilt für ortsfeste Blockheizkraftwerke und Verbrennungsmotoren in Gebäuden entsprechend.

## § 68 Typenprüfung

(1) Für bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet oder verwendet werden sollen, können die Nachweise der Standsicherheit, des Schallschutzes oder der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile allgemein geprüft werden (Typenprüfung). Eine Typenprüfung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typenprüfung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen.

(2) Die Typenprüfung wird auf Antrag in Textform von einem Prüfamts für Baustatik durchgeführt. Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die Ausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, ist dies durch Bescheid festzustellen. Die Typenprüfung darf nur widerruflich und für eine Frist von bis zu fünf Jahren erteilt oder verlängert werden. § 62 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Die in der Typenprüfung entschiedenen Fragen werden von der Baurechtsbehörde nicht mehr geprüft.

(4) Typenprüfungen anderer Bundesländer gelten auch in Baden-Württemberg.

## § 69 Fliegende Bauten

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

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Dies gilt nicht für unbedeutende Fliegende Bauten, an die besondere Sicherheitsanforderungen nicht gestellt werden, sowie für Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.

(3) Zuständig für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung ist die von der obersten Baurechtsbehörde in einer Rechtsverordnung nach § 73 Absatz 8 Nummer 1 bestimmte Stelle.

(4) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf elektronisch in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 62 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Ausführungsgenehmigung und deren Verlängerung werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen beizufügen ist.

(5) Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baues an Dritte der Behörde, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat, anzuzeigen. Diese hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.



(6) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Baurechtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Baurechtsbehörde kann die Inbetriebnahme von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. Wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Absatz 1 nicht zu erwarten ist, kann in der Ausführungsgenehmigung bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind.

(7) Die für die Gebrauchsabnahme zuständige Baurechtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil

1. die Betriebs- oder Standsicherheit nicht gewährleistet ist,
2. von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird oder
3. die Ausführungsgenehmigung abgelaufen ist.

Wird die Aufstellung oder der Gebrauch wegen Mängeln am Fliegenden Bau untersagt, so ist dies in das Prüfbuch einzutragen; ist die Beseitigung der Mängel innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten, so ist das Prüfbuch einzuziehen und der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde zuzuleiten.

(8) Bei Fliegenden Bauten, die längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Baurechtsbehörde Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahmen ist in das Prüfbuch einzutragen.

(9) § 47 Absatz 2, § 53 Absätze 1 bis 4 sowie § 54 Absatz 1 gelten entsprechend.

(10) Ausführungsgenehmigungen anderer Bundesländer gelten auch in Baden-Württemberg.



## § 70 Zustimmungsverfahren, Vorhaben der Landesverteidigung

- (1) An die Stelle der Baugenehmigung tritt die Zustimmung, wenn
1. der Bund, ein Land, eine andere Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts oder eine Kirche Bauherr ist und
  2. der Bauherr die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung geeigneten Fachkräften seiner Baubehörde übertragen hat.

Dies gilt entsprechend für Vorhaben Dritter, die in Erfüllung einer staatlichen Baupflicht vom Land durchgeführt werden.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen. Hinsichtlich des Prüfungsumfanges gilt § 52 Absatz 2, § 52 Absatz 3, § 53 Absätze 1 bis 4, § 54 Absatz 1 und 4, § 55 Absatz 1, 2 und 4, §§ 56, 58, 59 Absatz 1 bis 3, §§ 61, 62, 64, 65 sowie § 67 Absatz 5 gelten entsprechend. Die Fachkräfte nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 sind der Baurechtsbehörde zu benennen. Die bautechnische Prüfung sowie Bauüberwachung und Bauabnahmen finden nicht statt.

(3) Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, bedürfen weder einer Baugenehmigung noch einer Kenntnissgabe nach § 51 noch einer Zustimmung nach Absatz 1. Sie sind statt dessen der höheren Baurechtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen.

(4) Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass Entwurf und Ausführung von Vorhaben nach den Absätzen 1 und 3 den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

## § 71 Übernahme von Baulasten

(1) Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten). Sie sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 muss vor der Baurechtsbehörde oder vor der Gemeindebehörde abgegeben oder anerkannt werden; sie kann auch in öffentlich beglaubigter Form einer dieser Behörden vorgelegt werden.

(3) Die Baulast erlischt durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten gehört werden.

## § 72 Baulastenverzeichnis

(1) Die Baulasten sind auf Anordnung der Baurechtsbehörde in ein Verzeichnis einzutragen (Baulastenverzeichnis).

(2) In das Baulastenverzeichnis sind auch einzutragen, soweit ein öffentliches Interesse an der Eintragung besteht,

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

(3) Das Baulastenverzeichnis wird von der Gemeinde geführt.

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



## NEUNTER TEIL

### Rechtsvorschriften, Ordnungswidrigkeiten, Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 73 Rechtsverordnungen

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Absatz 1 Satz 1, § 16 a Absatz 1 und § 16 b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Baurechtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen in den §§ 4 bis 37,
2. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen und Räume nach § 38 für ihre Errichtung, Unterhaltung und Nutzung ergeben, sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
3. eine von Zeit zu Zeit zu wiederholende Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
4. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen, wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige fliegende Bauten,
5. den Nachweis der Befähigung der in Nummer 4 genannten Personen,
6. die Förderung der Elektromobilität.



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

1. Art, Inhalt, Beschaffenheit und Zahl der Bauvorlagen, dabei kann festgelegt werden, dass bestimmte Bauvorlagen von Sachverständigen oder sachverständigen Stellen zu verfassen sind,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen,
3. das Verfahren im Einzelnen.

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

(3) Die oberste Baurechtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, dass die am Bau Beteiligten (§§ 42 bis 45) zum Nachweis der ordnungsgemäßen Bauausführung Bescheinigungen, Bestätigungen oder Nachweise des Entwurfsverfassers, der Unternehmer, des Bauleiters, von Sachverständigen, Fachplanern oder Behörden über die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen vorzulegen haben.

(4) Die Landesregierung wird ermächtigt, zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren oder zur Entlastung der Baurechtsbehörde durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der Prüfung öffentlich-rechtlicher Vorschriften über die technische Beschaffenheit bei bestimmten Arten von Bauvorhaben,
2. die Heranziehung von Sachverständigen oder sachverständigen Stellen,
3. die Übertragung von Prüfaufgaben im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauabnahmen sowie die Übertragung sonstiger, der Vorbereitung baurechtlicher Entscheidungen dienenden Aufgaben und Befugnisse der Baurechtsbehörde auf Sachverständige oder sachverständige Stellen.

Sie kann dafür bestimmte Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach § 43 zu erfüllen haben.

(5) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung für Sachverständige, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes tätig werden,

1. eine bestimmte Ausbildung, Sachkunde oder Erfahrung vorschreiben,
2. die Befugnisse und Pflichten bestimmen,
3. eine besondere Anerkennung vorschreiben,
4. die Zuständigkeit, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen sowie die Vergütung der Sachverständigen regeln.

(6) Die oberste Baurechtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Befugnisse auf andere als in diesen Vorschriften aufgeführte Behörden zu übertragen für

1. die Zuständigkeit für die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 16 a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 16 a Absatz 4 sowie die Entscheidungen über Zustimmungen im Einzelfall (§ 20),
2. die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 24).

Die Befugnis nach Nummer 2 kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Baurechtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Baurechtsbehörde mitwirkt.

(7) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung

1. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen,
2. das Anerkennungsverfahren nach § 24, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern.

(7 a) Die oberste Baurechtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 16 a Absatz 2 und §§ 17 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

(8) Die oberste Baurechtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass

1. Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Behörden oder durch von ihr bestimmte Stellen erteilt und die in § 69 Absatz 6 bis 8 genannten Aufgaben der Baurechtsbehörde durch andere Behörden oder Stellen wahrgenommen werden; dabei kann die Vergütung dieser Stellen geregelt werden,
2. die Anforderungen der auf Grund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden; sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln; dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 70 einschließlich der zugehörigen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen einschließen, sowie dass § 35 Absatz 2 des Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.



### § 73 a Technische Baubestimmungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; § 16 a Absatz 2 und § 17 Absatz 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere
  - a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
  - b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,

- c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauproduktes im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,
  - d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
  - e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
  - f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,
- 4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 16 a Absatz 3 oder § 19 Absatz 1 bedürfen,
  - 5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 22,
  - 6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.
- (3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nummer 305/2011 gegliedert sein.
- (4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 17 Absatz 3 genannte Liste.
- (5) Die oberste Baurechtsbehörde macht nach Anhörung der beteiligten Kreise zur Durchführung dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift bekannt. Soweit diese Technischen Baubestimmungen einem vom Deutschen Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlichten Muster einer Verwaltungsvorschrift über Technische Baubestimmungen entsprechen und zu diesem Muster bereits eine Anhörung der beteiligten Kreise durch das Deutsche Institut für Bautechnik erfolgt ist, ist eine Anhörung nach Satz 1 entbehrlich.



#### § 74 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über
- 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,
  - 2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
  - 3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
  - 4. die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen,
  - 5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten,
  - 6. das Erfordernis einer Kenntnissgabe für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind,
  - 7. andere als die in § 5 Absatz 7 vorgeschriebenen Maße. Die Gemeinden können solche Vorschriften auch erlassen, soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Sie können zudem regeln, dass § 5 Absatz 7 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten.
- Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

- (2) Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass
1. die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Absatz 1) eingeschränkt wird,
  2. die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Absatz 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird; für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend,
  3. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt oder untersagt wird,
  4. Stellplätze und Garagen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind,
  5. Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel mehrgeschossig als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen,
  6. Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.
- (3) Die Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass
1. zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird,
  2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen sind, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Durch Satzung können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass
1. für bestehende Gebäude Kinderspielplätze nach § 9 Absatz 2 Satz 1 anzulegen sind, wenn hierfür geeignete nichtüberbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können,
  2. eine von § 9 Absatz 2 Satz 1 abweichende Wohnungszahl gilt."
- (5) Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 können in den örtlichen Bauvorschriften auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden.
- (6) Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Absatz 3 Satz 2 und Absatz 8, § 3 Absatz 2, des § 4 Absatz 2, des § 9 Absatz 7 und des § 13 BauGB erlassen. § 10 Absatz 3 BauGB gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die Gemeinde in der Satzung auch einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten bestimmen kann.
- (7) Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Dies gilt für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung entsprechend.



## § 75 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 8 Absatz 2 Satz 1 die geplante Teilung eines Grundstücks nicht anzeigt,
  2. Bauprodukte entgegen § 21 Absatz 3 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
  3. Bauarten entgegen § 16 a ohne Bauartgenehmigung oder allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten anwendet,
  4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 21 Absatz 3 vorliegen,
  5. als Bauherr entgegen § 42 Absatz 1 Satz 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten nicht bereithält oder entgegen § 42 Absatz 2 Satz 3 kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten ausführt oder ausführen lässt,
  6. als Entwurfsverfasser entgegen § 43 Absatz 2 den Bauherrn nicht veranlasst, geeignete Fachplaner zu bestellen,
  7. als Unternehmer entgegen § 44 Absatz 1 Satz 2 nicht für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sorgt oder entgegen § 44 Absatz 1

- Satz 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten nicht erbringt oder nicht bereithält,
8. als Bauleiter entgegen § 45 Absatz 1 nicht auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer achtet,
  9. als Bauherr, Unternehmer oder Bauleiter eine nach § 49 genehmigungspflichtige Anlage oder Einrichtung ohne Genehmigung errichtet, benutzt oder von der erteilten Genehmigung abweicht, obwohl er dazu einer Genehmigung bedurft hätte,
  10. als Bauherr oder Bauleiter von den im Kenntnissgabeverfahren eingereichten Bauvorlagen abweicht, es sei denn, die Abweichung ist nach § 50 verfahrensfrei,
  11. als Bauherr, Unternehmer oder Bauleiter entgegen § 59 Absatz 1 ohne Baufreigabeschein mit der Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens beginnt, oder als Bauherr entgegen § 59 Absatz 2 den Baubeginn oder die Wiederaufnahme von Bauarbeiten nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt, entgegen § 59 Absatz 3, 4 oder 5 mit der Bauausführung beginnt, entgegen § 67 Absatz 4 ohne vorherige Abnahme Bauarbeiten durchführt oder fortsetzt oder eine bauliche Anlage in Gebrauch nimmt oder entgegen § 67 Absatz 5 eine Feuerungsanlage in Betrieb nimmt,
  12. Fliegende Bauten entgegen § 69 Absatz 2 ohne Ausführungsgenehmigung oder entgegen § 69 Absatz 6 ohne Anzeige und Abnahme in Gebrauch nimmt
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen
1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern, oder
  2. eine unrichtige bautechnische Prüfbestätigung nach § 17 Absatz 2 und 3 LBOVVO abgibt.
- (3) Ordnungswidrig handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. als Bauherr oder Unternehmer einer vollziehbaren Verfügung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt,
  2. einer auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Rechtsverordnung oder örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (4) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.
- (5) Gegenstände, auf die sich eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nummer 2 oder 4 oder Absatz 2 bezieht, können eingezogen werden.
- (6) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Baurechtsbehörde. Hat den zu vollziehenden Verwaltungsakt eine höhere oder oberste Landesbehörde erlassen, so ist diese Behörde zuständig.



## § 76 Bestehende bauliche Anlagen

- (1) Werden in diesem Gesetz oder in den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften andere Anforderungen als nach dem bisherigen Recht gestellt, so kann verlangt werden, dass rechtmäßig bestehende oder nach genehmigten Bauvorlagen bereits begonnene Anlagen den neuen Vorschriften angepasst werden, wenn Leben oder Gesundheit bedroht sind.
- (2) Sollen rechtmäßig bestehende Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn
  1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit dem beabsichtigten Vorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
  2. die Einhaltung dieser Vorschriften bei den von dem Vorhaben nicht berührten Teilen der Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht.

## § 77 Übergangsvorschriften

(1) Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den bisherigen Verfahrensvorschriften weiterzuführen. Die materiellen Vorschriften dieses Gesetzes sind in diesen Verfahren nur insoweit anzuwenden, als sie für den Antragsteller eine günstigere Regelung enthalten als das bisher geltende Recht. § 76 bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten für Änderungsgesetze zu diesem Gesetz entsprechend, soweit nichts Abweichendes geregelt ist.

(2) Wer bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes als Planverfasser für Bauvorlagen bestellt werden durfte, darf in bisherigem Umfang auch weiterhin als Entwurfsverfasser bestellt werden.

(3) Bis zum Ablauf des 30. November 2017 für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung nach § 16 a Absatz 2 fort.

(4) Bestehende Anerkennungen von Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum Ablauf des 30. November 2017 geregelten Umfang wirksam. Bis zum Ablauf des 30. November 2017 gestellte Anträge auf Anerkennung von Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

(5) Bis zum 31. Dezember 2024 können abweichend von § 53 Absatz 2, § 56 Absatz 6 Satz 1, § 57 Absatz 1 Satz 1, § 61 Absatz 1 Satz 1, § 62 Absatz 2 Satz 1, § 62 Absatz 3 Satz 2, § 68 Absatz 2 Satz 1 sowie § 69 Absatz 4 Satz 2 Anträge und Bauvorlagen in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs eingereicht werden sowie abweichend von § 59 Absatz 2 und § 67 Absatz 2 Satz 1 Mitteilungen in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfolgen. Die Baurechtsbehörde kann jedoch verlangen, dass Bauanträge und Bauvorlagen elektronisch in Textform einzureichen sind.



## § 78 Außerkrafttreten bisherigen Rechts

(1) Am 1. Januar 1996 treten außer Kraft

1. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533) mit Ausnahme der §§ 20 bis 24,
2. die Verordnung des Innenministeriums über den Wegfall der Genehmigungspflicht bei Wohngebäuden und Nebenanlagen (Baufreistellungsverordnung) vom 26. April 1990 (GBl. S. 144), geändert durch Verordnung vom 27. April 1995 (GBl. S. 371),
3. die Verordnung des Innenministeriums über den Wegfall der Genehmigungs- und Anzeigepflicht von Werbeanlagen während des Wahlkampfes (Werbeanlagenverordnung) vom 12. Juni 1969 (GBl. S. 122).

(2) Am Tage nach der Verkündung treten außer Kraft

1. die §§ 20 bis 24 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533),
2. die Verordnung des Innenministeriums über prüfzeichenpflichtige Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen (Prüfzeichenverordnung) vom 13. Juni 1991 (GBl. S. 483),
3. die Verordnung des Innenministeriums über die Überwachung von Baustoffen und Bauteilen (Überwachungsverordnung) vom 30. September 1985 (GBl. S. 349).

## § 79 Inkrafttreten\*

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1996 in Kraft. Abweichend hiervon treten die §§ 17 bis 25, § 77 Absatz 3 bis 8 sowie Vorschriften, die zum Erlass von Rechtsverordnungen oder örtlichen Bauvorschriften ermächtigen, am Tage nach der Verkündung in Kraft.

\* Anmerkung: § 79 betrifft nur das Ursprungsgesetz vom 8. August 1995. Die nachfolgenden Änderungsgesetze hatten jeweils eigenständige Regelungen zum Inkrafttreten.

## Anhang (zu § 50 Absatz 1)

### Verfahrensfreie Vorhaben

#### 1. Gebäude und Gebäudeteile

- a) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
- b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
- c) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m,
- d) Gewächshäuser bis zu 5 m Höhe, im Außenbereich nur landwirtschaftliche Gewächshäuser,
- e) Wochenendhäuser in Wochenendhausgebieten,
- f) Gartenhäuser in Gartenhausgebieten,
- g) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 des Bundeskleingartengesetzes,
- h) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
- i) Schutzhütten und Grillhütten für Wanderer, wenn die Hütten jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
- j) Gebäude für die Wasserwirtschaft, das Fernmeldewesen oder für die öffentliche Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 5 m Höhe, im Außenbereich bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 3 m Höhe,
- k) Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
- l) Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- m) Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche;



#### 2. tragende und nichttragende Bauteile

- a) Die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- b) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile innerhalb von baulichen Anlagen,
- c) Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
- d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
- e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,
- f) sonstige unwesentliche Änderungen an oder in Anlagen oder Einrichtungen;

#### 3. Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen

- a) Feuerungsanlagen sowie ortsfeste Blockheizkraftwerke und Verbrennungsmotoren in Gebäuden mit der Maßgabe, dass dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger mindestens zehn Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden und er vor der Inbetriebnahme die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt,
- b) Wärmepumpen,
- c) Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder an baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlage; von baulichen Anlagen nach § 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 unabhängige Anlagen nur bis 3 m Höhe und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
- d) Windenergieanlagen bis 10 m Höhe;

#### 4. Anlagen der Ver- und Entsorgung

- a) Leitungen aller Art sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
- b) Abwasserbehandlungsanlagen für häusliches Schmutzwasser,
- c) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,
- d) bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und 5 m Höhe, ausgenommen Gebäude,
- e) bauliche Anlagen, die der Aufsicht der Wasserbehörden *oder der unteren Verwaltungsbehörden gemäß § 96 Abs. 1 b des Wassergesetzes für Baden-Württemberg* unterliegen oder die Abfallentsorgungsanlagen sind, ausgenommen Gebäude,
- f) Be- und Entwässerungsanlagen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen;

#### 5. Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

- a) Masten und Unterstützungen für
  - Fernspretleitungen,
  - Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität,
  - Seilbahnen,
  - Leitungen sonstiger Verkehrsmittel,
  - Sirenen,
  - Fahnen,
  - Einrichtungen der Brauchtumpflege,
- b) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m,
- c) Antennen einschließlich der Masten bis 15 m Höhe, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich frei stehend bis 20 m Höhe, und zugehöriger Versorgungseinheiten bis 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Nutzungsänderung oder bauliche Änderung der Anlage; für Mobilfunkantennen gilt dies mit der Maßgabe, dass deren Errichtung mindestens acht Wochen vorher der Gemeinde angezeigt wird,
- d) Signalhochbauten der Landesvermessung,
- e) Blitzschutzanlagen;



#### 6. Behälter, Wasserbecken, Fahrsilos

- a) Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m<sup>3</sup>,
- b) Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe und Schnitzelgruben,
- c) Behälter für wassergefährdende Stoffe mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
- d) sonstige drucklose Behälter mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu bis 50 m<sup>3</sup> und 3 m Höhe,
- e) Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt, im Außenbereich nur, wenn sie einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- f) landwirtschaftliche Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen;

#### 7. Einfriedungen, Stützmauern

- a) Einfriedungen im Innenbereich,
- b) offene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- c) Stützmauern bis 2 m Höhe;

## 8. bauliche Anlagen zur Freizeitgestaltung

- a) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
- b) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- c) Pergolen, im Außenbereich jedoch nur bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- d) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Ballspiel- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
- e) Sprungtürme, Sprungschanzen und Rutschbahnen bis 10 m Höhe,
- f) luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche im Innenbereich;

## 9. Werbeanlagen, Automaten

- a) Werbeanlagen im Innenbereich bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche,
- b) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu 10 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- c) vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen im Innenbereich an der Stätte der Leistung oder für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- d) Automaten;



## 10. Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen

- a) Gerüste,
- b) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- c) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder der Unterbringung Obdachloser dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,
- d) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten,
- e) Toilettenwagen,
- f) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- oder Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten;

## 11. sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- a) private Verkehrsanlagen, einschließlich Überbrückungen und Untertunnelungen mit nicht mehr als 5 m lichte Weite oder Durchmesser,
- b) Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,
- c) Fahrradabstellanlagen,
- d) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- e) selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche haben,
- f) Denkmale und Skulpturen sowie Grabsteine, Grabkreuze und Feldkreuze,
- g) Brunnenanlagen,
- h) Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- i) unbefestigte Lager- und Abstellplätze bis 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen;

## 12. nicht aufgeführte Anlagen

- a) sonstige untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen,
- b) Anlagen und Einrichtungen, die mit den in den Nummern 1 bis 11 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen vergleichbar sind.

## Änderungen der Landesbauordnung zum 1. Dezember 2017 und 1. Januar 2018

Mit Veröffentlichung im Gesetzblatt Nr. 23 vom 30. November 2017 wurde eine "kleine Novelle" des Bauordnungsrechts als notwendige Anpassung an insbesondere europäische Rechtsvorgaben wirksam. Zwei Gesetze änderten die Landesbauordnung hinsichtlich des Bauproduktenrechts und des Gefahrstoffrechts.

### Änderung des Bauproduktenrechts und Ermächtigung für die VwV TB

Das am 8. November verabschiedete und in der Fassung vom 21. November 2017 veröffentlichte "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" passte die baurechtlichen Vorschriften an das europäische Bauproduktenrecht an, insbesondere mit der Konkretisierung der Bauwerksanforderungen, Abgrenzung zwischen den produktunmittelbaren Anforderungen und den Anforderungen an die Verwendbarkeit der Bauprodukte und der Unzulässigkeit produktunmittelbarer Anforderungen an CE-gekennzeichnete Bauprodukte.

Seither darf ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in der Landesbauordnung oder auf Grund der Landesbauordnung festgelegten bauwerksseitigen Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. Damit wird konform zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 16. Oktober 2014 (Rechtssache EuGH C-100/13) festgelegt, dass produktunmittelbare Anforderungen an CE-gekennzeichnete Bauprodukte unzulässig sind.

Eine Konkretisierung der Bauwerksanforderungen erfolgt im Rahmen der neu geschaffenen technischen Verwaltungsvorschrift, für welche in die Landesbauordnung mit § 73a eine Ermächtigungsgrundlage aufgenommen wurde, die detailliert festschreibt, welche Regelungen die Behörden zur Konkretisierung der Bauwerksanforderungen und der sich daraus für die Verwendung von Bauprodukten ergebenden Konsequenzen treffen dürfen. Es wird eine klarere Abgrenzung geschaffen zwischen den produktunmittelbaren Anforderungen und den Anforderungen an die Verwendbarkeit der Bauprodukte, die als Bauarten bezeichnet werden. Letztere fallen nach wie vor weiter ausschließlich in die Kompetenz der Mitgliedstaaten und in Deutschland unter die Länderhoheit.

Entsprechend werden Anforderungen an Bauarten nun separat im neuen § 16 a im dritten Teil "Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung" der LBO geregelt. Der vierte Teil "Bauprodukte" mit den §§ 16 b bis 25 ist komplett neu gefasst und beschäftigt sich nur noch mit den Bauprodukten und den Anforderungen für deren Verwendung sowie den verschiedenen Verwendbarkeitsnachweisen: "Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind."

Da es Aufgabe der am Bau Beteiligten ist, insbesondere für CE-gekennzeichnete Bauprodukte nach harmonisierten Europäischen Normen sicherzustellen, dass die für ein Bauprodukt erklärten Leistungen ausreichend sind, um die Anforderungen zu erfüllen, die sich für die Bauprodukte aus den Anforderungen an bauliche Anlagen ergeben, werden sowohl für Bauherr als auch Unternehmer in den §§ 42 bzw. 44 als Pflicht ausdrücklich formuliert: "Er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten" bzw. "zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten". "Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten." Im Übrigen müssen ggf. die nach § 17 vorgeschriebenen Verwendbarkeitsnachweise vorgelegt werden oder, sofern diese nicht erforderlich sind, sonst taugliche Nachweise. Hierzu sollen die Technischen Baubestimmungen nähere Rahmenbedingungen festlegen.



§ 3 Absatz 1 der LBO fordert allgemein, dass baulichen Anlagen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedrohen und ihrem Zweck entsprechend ohne Missetände benutzbar sind. Die Ermächtigung, technische Regeln bekannt zu machen, die diese Generalanforderungen konkretisieren, wurde in den neuen § 73 a transferiert. Die bisherige Liste der Technischen Baubestimmungen vom 14. November 2014 war bis 31.12.2017 befristet. Sie wurde zum 1. Januar 2018 durch die neue "Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VwV-TB" abgelöst, die gemäß § 73 a Absatz 5 der geänderten Landesbauordnung bekannt gemacht wird. Diese normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift umfasst seither sowohl die Technischen Regeln, die bislang in der Liste der Technischen Baubestimmungen enthalten waren, als auch diejenigen, die bislang in den Bauregellisten des DIBT geführt wurden. "Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist."

Da das "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" am Tag nach seiner Verkündung in Kraft trat, sind die Änderungen seit 1. Dezember 2017 gültig.



### Umsetzung der sogenannten Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU im Landesbaurecht

Das Gesetz vom 21. November 2017 "zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates" änderte mit seinem Artikel 3 ebenfalls die Landesbauordnung.

Dieser Artikel definiert Wohnungsbauvorhaben über 5.000 m<sup>2</sup> und öffentlich zugängliche Gebäude mit mehr als 100 Nutzern in der Nähe von Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen als schutzbedürftige Bauvorhaben, für die eine Anwendung des Kenntnisgabeverfahrens ausgeschlossen wird. Damit soll in jedem Fall eine Überprüfung der angemessenen Sicherheitsabstände in einem Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden. Außerdem wird bei diesen Bauvorhaben bzw. entsprechenden Sonderbauten mit schutzbedürftigem Personenkreis eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgesehen.

Die Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie – verpflichtet die Mitgliedstaaten, langfristig dafür zu sorgen, dass zwischen Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird, und bestimmten schutzwürdigen Nutzungen angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben. Soweit dies nicht bereits im Rahmen einer Bauleitplanung gewährleistet wurde, z. B. bei einer gewachsenen vorhandenen Bebauung, sind ggf. die erforderlichen Prüfungen bei der Vorhabenzulassung durchzuführen. Um dies sicherzustellen, ist das Kenntnisgabeverfahren für die schutzwürdigen Bauvorhaben auszuschließen. Außerdem verlangt die Seveso-III-Richtlinie, dass nicht nur bei Veränderungen der Störfallbetriebe, sondern auch vor der Zulassung einer schutzbedürftigen Bebauung in der Nähe eines betreffenden Betriebsbereichs die Öffentlichkeit Gelegenheit erhält, sich vor der Entscheidung zu äußern. Voraussetzung ist, dass das Bauvorhaben innerhalb des sogenannten angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) entstehen soll. Der angemessene Sicherheitsabstand ist nach den Bestimmungen des Immissionsschutzrechts zu ermitteln. (§ 3 Absatz 5 c BImSchG) In Zweifelsfällen ist ein Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchzuführen.

Diese Änderungen der Landesbauordnung sind "am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Monats" und somit ab 1. Januar 2018 in Kraft getreten.

## Änderungen durch die LBO-Novelle 2014, am 1.März 2015 in Kraft getreten

Nach gut zwei Jahren Diskussionen und Anhörungsverfahren hatte der Landtag am 5. November 2014 das "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" beschlossen. Mit der Zielsetzung einer ökologischen und sozialen Fortschreibung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollten u.a. der Fahrradverkehr gestärkt werden, Maßnahmen zur Barrierefreiheit insbesondere Verbesserungen bei Wohnungen bringen und erweiterte Verwendungsmöglichkeiten von Holz als Baustoff dem Klimaschutz dienen. Neben einer Reihe redaktioneller und verfahrensrechtlicher Änderungen gab es für Architektinnen und Architekten durchaus wichtige Neuerungen.

### Inkrafttreten

Die Änderungen traten "am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft." Da die Veröffentlichung des Gesetzesbeschluss im Gesetzblatt am 21. November erfolgt war, waren die neuen Regelungen ab 1. März 2015 anzuwenden. Maßgeblich war dabei das Datum der Baugenehmigung: ein Bauvorhaben musste dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Recht entsprechen. Für das Kenntnissgabeverfahren wurde der Baubeginn als maßgeblich angesehen. § 77 Absatz 1 der Landesbauordnung mit einer Übergangsregelung für bereits "eingeleitete Verfahren" galt nur für das Inkrafttreten der Neufassung der LBO als Stammgesetz am 1. Januar 1996. Dies wurde bereits bei der LBO-Novelle 2004 vom zuständigen Ministerium als oberster Baurechtsbehörde in einer Stellungnahme klargestellt und wird so auch in der Kommentierung und einem Urteil des VGH vom 6. April 2010 erläutert. Hiervon unberührt bleiben jedoch vor Inkrafttreten der Novelle bestandskräftig gewordene Entscheidungen in Bauvorbescheiden, sowie die Verpflichtung der Baurechtsbehörden, die Entscheidungsfristen des § 54 LBO einzuhalten.



### Verfahren

Das Kenntnissgabeverfahren wurde beschränkt auf Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplans genau entsprechen. Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen sind im Kenntnissgabeverfahren seither nicht mehr möglich. Für Bauvorhaben, die solche erfordern, ist entweder ein vereinfachtes Verfahren mit Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungsantrag oder dem entsprechend das reguläre Genehmigungsverfahren durchzuführen.

### Abstandsflächen

Die Novelle 2014 stellt klar, dass für die Ermittlung der Wandhöhe, die für die Tiefe der Abstandsfläche maßgeblich ist, die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens anzusetzen ist. Lediglich für den Fall, dass diese missbräuchlich nur zur Verringerung der Abstandsflächen so angelegt wird oder wurde, ist die ursprüngliche Geländeoberfläche heranzuziehen.

Giebelflächen werden seither grundsätzlich bei der Ermittlung der Wandhöhe berücksichtigt, auch wenn die Dachneigung unter 45° liegt.

Außerdem blieben nachträgliche Wärmedämmungen eines bestehenden Gebäudes seither bis zu einer Stärke von 25 cm abstandsflächenrechtlich außer Betracht.

### Brandschutz

Den Brandschutz betrafen zwei Regelungen: Gebäude zur Haltung von Tieren müssen seit Inkrafttreten der Novelle mit "angemessenen Einrichtungen" zur Rettung der Tiere im Brandfall errichtet werden.

Und das Bauen mit Holz sollte befördert werden: "tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, [sind] aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchschutzbereichen, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können."

Damit sind theoretisch Gebäude jeder Gebäudeklasse – ohne Höhenbegrenzung – in Holzbauweise möglich. Der Nachweis der Randbedingungen, insbesondere der Feuer- und Rauchabschluss, erfordert jedoch in der Praxis noch etliche Überlegungen. Da über die Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung LBO-AVO bereits die Ausnahmeregelung für feuerbeständige tragende oder aussteifende Bauteile, inkl. Decken, aus brennbaren Baustoffen verankert war, betrifft die Neuregelung vor allem Bauteile in hochfeuerhemmender Bauweise, die seither ohne Kapselung (Brandschutzbekleidung) aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig sind (bisher "allseitige brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen").

### Barrierefreiheit

Die Verbesserungen bei der Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum, die aus demographischer Sicht dringend geboten sind, versteckten sich ganz unscheinbar in der Änderungsnovelle. Zum einen sorgte der Ersatz des Wortes "vier" durch "zwei" dafür, dass seither die Anforderungen des § 35 bei Wohngebäuden ab drei Wohnungen zu erfüllen sind. Wesentlicher aus Sicht der Kammer ist jedoch, dass über den Ausschuss für Verkehr und Infrastruktur für die Anforderungen an die betreffenden Räume die Worte "barrierefrei nutzbar" ergänzt wurden, so dass nicht nur eine in der Vergangenheit oft genug sinnlos umgesetzte Zugänglichkeit von Räumen mit dem Rollstuhl in den betreffenden Wohnungen gewährleistet sein muss, sondern tatsächlich auch deren barrierefreie Nutzbarkeit. Dazu sind z.B. neben einer Möblierbarkeit auch die erforderlichen Bewegungsflächen zu berücksichtigen. Aus der Begründung zum Änderungsantrag geht eindeutig hervor, dass für die Räume mit "barrierefrei nutzbar" die Anforderungen von DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen gemeint sind, aber ohne die dort separat aufgeführten Anforderungen für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen („R“). Demnach genügen in den Räumen Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit von baulichen Anlagen in Baden-Württemberg sind ausführlich erläutert in einem Merkblatt der AKBW: Merkblatt 61-1.



### Fahrradstellplätze

In der Öffentlichkeit wurde jedoch eine ganz andere Neuregelung äußerst kontrovers diskutiert, nämlich die Forderung nach Fahrradabstellplätzen. Beschlossen wurde jedoch bei Wohngebäuden genau genommen lediglich eine Konkretisierung der davor auch schon bestehenden Forderung nach "leicht erreichbaren und gut sowie möglichst ebenerdig zugängliche Flächen zum Abstellen von Fahrrädern", die ja auch bisher schon dem "Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar" sein mussten. Die Zahl der Fahrradstellplätze wurde mit zwei pro Wohnung festgesetzt, es sei denn "diese sind nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich." Der medial aufgebauchte Wetterschutz für Fahrradstellplätze im Freien war bereits seit 2010 obligatorisch. Wirklich neu ist lediglich, dass nun im § 37 für die Errichtung sonstiger "baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, notwendige Fahrrad-Stellplätze in solcher Zahl" gefordert werden, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen – auch dies nach der Generalklausel des § 3 unserer Landesbauordnung eigentlich eine Selbstverständlichkeit! Außerdem könnte unter den vielbeschworenen finanziellen Aspekten für den Bauherrn interessant sein, dass bei Nichtwohngebäuden bis zu einem Viertel der erforderlichen KFZ-Stellplätze durch jeweils vier zusätzliche Fahrradstellplätze ersetzt werden können!

Neu formuliert und damit konkretisiert wurde auch die bereits bestehende Forderung nach geeigneten Abstellflächen für Kinderwagen, die auf Gehhilfen ausgeweitet wurde, und ein Abstellraum wurde wieder – wie bis zur Novelle 2010 – für jede Wohnung gefordert.

### Gebäudebegrünung

Für hohe mediale Aufmerksamkeit hatte im Vorfeld der Verabschiedung eine weitere neue Regelung gesorgt. "Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist." Eine gleichlautende Regelung wird in Nordrhein-Westfalen bereits seit dem Jahr 2000 angewendet.

## Änderungen bis zur Novelle 2014

Nach einer ersten größeren Novellierung der Landesbauordnung LBO im Jahre 2004, mit der im Wesentlichen Vorschriften zum Barrierefreien Bauen in Baden-Württemberg angepasst wurden, folgte 2009 das nächste Änderungsgesetz mit umfangreicheren Neuerungen. Wesentliche Punkte des damaligen Gesetzgebungsverfahrens waren diverse Änderungen unter dem Stichwort Deregulierung und Vereinfachung bzw. Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren. So wurde ein drittes – vereinfachtes – Genehmigungsverfahren neben dem Kenntnisgabeverfahren und normalen Verfahren eingeführt. Bei diesem prüft die Baurechtsbehörde lediglich die Einhaltung planungsrechtlicher Vorgaben und der Abstandsflächen, jedoch nicht der sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben wie Brandschutz, Barrierefreiheit oder Verkehrssicherheit. Dies bleibt dem Planverfasser überlassen, der nun "Entwurfsverfasser" heißt. Das Kenntnisgabeverfahren ist für weitere Bauvorhaben auch im Nichtwohnbau freigegeben. Fristen im Genehmigungsverfahren wurden verkürzt.

Seit Inkrafttreten dieser Novelle zum 1. März 2010 werden auch in Baden-Württemberg für die Bestimmung der unterschiedlichen Gebäudekategorien fünf Gebäudeklassen entsprechend der Musterbauordnung gebildet. Die technischen Detailregelungen zur Umsetzung des darauf aufbauenden Brandschutzkonzeptes werden jedoch nach wie vor in der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung getroffen; diese wurde ebenfalls hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Regelungen grundsätzlich überarbeitet; ihr Text ist als Merkblatt Nr. 62 auch bei der Architektenkammer Baden-Württemberg abrufbar.

Außerdem wurden u.a. die Regelungen zu den erforderlichen Abstandsflächen vereinfacht; diese sind nun grundsätzlich auf den nachbarschützenden Teil reduziert. Für "nachträgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes" wurde eine geringere Tiefe der Abstandsflächen nun bereits unmittelbar über den Gesetzestext der LBO zugelassen. Somit war hierfür nicht mehr wie bisher gemäß § 56 Absatz 2, Nummer 3 eine Abwägungsentscheidung im pflichtgemäßen Ermessen erforderlich, sondern gemäß § 56 Absatz 3 LBO bei der Baurechtsbehörde eine Abweichung zu beantragen, auf deren Zulassung in Verbindung mit § 6 Absatz 3 Nummer 3 LBO ein Anspruch bestand. Diese Regelung wurde dann mit der Novelle 2014 nochmals weiter vereinfacht.

Danach wurde die Landesbauordnung noch zur Umsetzung der EU-Dienstleistungsrichtlinie geändert und gemäß den europäischen Vorgaben die Bestimmungsvoraussetzungen für Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen und deren Führung in der Liste der Entwurfsverfasser bei der Ingenieurkammer angepasst. Im März 2010 erfolgte daraufhin eine Neuveröffentlichung des kompletten Textes der Landesbauordnung. (GBl.2010, S. 357, mit Berichtigung S. 416)

Nach der Neustrukturierung der Ministerien und deren Zuständigkeiten wurde die LBO hinsichtlich der obersten Baubehörden durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 angepasst.

Mit dem "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung" vom 16. Juli 2013 hatte der Landtag beschlossen, die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Schlafräumen und deren Rettungswegen in der Landesbauordnung zu verankern. § 15 LBO – Brandschutz – wurde um einen entsprechenden Absatz 7 ergänzt. Dieser schreibt den Einbau von jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder in Schlafräumen und deren Rettungswegen vor. Bestandsgebäude waren bis zum 31.12.2014 nachzurüsten.

Die Änderung der Landesbauordnung durch das "Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg" vom 3. Dezember 2013 bestand lediglich aus redaktionellen Anpassungen an das Wassergesetz Baden-Württemberg.



## Änderungshistorie

Die Grundfassung der derzeit gültigen Landesbauordnung wurde im Jahr 1995 als Gesetzentwurf zur Novellierung der bestehenden LBO eingebracht mit den Zielen: Umsetzung der damaligen EG-Bauprodukten-Richtlinie, Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, Verringerung von Bauabständen, Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen für Wohnzwecke; Regelungen zur Wasser- und Energieeinsparung, Abbau der Stellplatzpflicht und Ablösung, u.a.; Aufhebung der WerbeanlagenVO, ÜberwachungsVO, PrüfzeichenVO und BaufreistellungsVO. Am 8. August 1995 als Gesetz "Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)" verabschiedet wurde es im Gesetzblatt Nummer 24, S. 617 am 8. September 1995 veröffentlicht und ist am 1. Januar 1996 in Kraft getreten. (nicht digital verfügbar)

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [11/5337](#)

Eine wesentliche Änderung ergab sich aus dem "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung" vom 19. Oktober 2004. Ziel war die barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen eines Geschosses in größeren Wohngebäuden sowie der Schaffung von Ausnahmeregelungen von der Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche und gewerbliche Anlagen sowie Anpassung an die Bedürfnisse der Praxis. Veröffentlicht im Gesetzblatt Nummer 14, S. 771 am 27. Oktober 2004 ist die Änderung am 1. April 2005 in Kraft getreten.

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [13/3304](#)

Das "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" vom 10. November 2009 wurde am 17.11.2009 im Gesetzblatt Nummer 19, S. 615 veröffentlicht. Gemäß Artikel 2 erfolgte die Neubekanntmachung des Wortlauts der Landesbauordnung mit neuer Inhaltsübersicht und neuer Paragrafenfolge in der Fassung vom 5. März 2010. Ziele waren Deregulierung und Vereinfachung; materiell-rechtlich u.a. Vereinfachung und Straffung des Abstandsflächenrechts sowie die Übernahme des Brandschutzkonzepts der Musterbauordnung und verfahrensrechtlich z.B. die Einführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens mit reduziertem Prüfumfang, die fakultative Nachbarbeteiligung mit materieller Präklusion, die Verkürzung der Fristen im Genehmigungsverfahren sowie Anpassungen im Katalog verfahrensfreie Vorhaben. In Kraft getreten am 1. März 2010

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [14/5013](#)

Mit dem "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung" hat der Landtag am 10. Juli 2013 beschlossen, die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Schlafräumen und deren Rettungswegen in der Landesbauordnung zu verankern. In Kraft getreten am 23. Juli 2013

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [15/3773](#)

Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 – "Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg" – passte lediglich redaktionell Regelungen der Landesbauordnung an das Wassergesetz an.

Das "Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" vom 11. November 2014 wurde am 21.11.2014 im Gesetzblatt Nummer 20, S. 501 veröffentlicht und trat am 1. März 2015 in Kraft. Diese Überarbeitung der LBO nach sozialen und ökologischen Kriterien umfasst Regelungen über Fahrrad- und Kfz-Stellplätze, die erleichterte Nutzung regenerativer Energien, die Verwendung von Holz als Baustoff, Anpassungen beim barrierefreien Bauen und die Fassadenbegrünung sowie verfahrensrechtlich insbesondere die Beschränkung des Anwendungsbereichs des Kenntnisgabeverfahrens.

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [15/5294](#)

Die Verordnungen vom 25. Januar 2012 sowie 23. Februar 2017 regelten die "Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien" (8. und 9. Anpassungsverordnung) und hatten lediglich eine andere Zuständigkeit der Ministerien zur Folge.

"Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg" vom 21. November 2017 mit Anpassung der baurechtlichen Vorschriften an das europäische Bauproduktenrecht und Ermächtigung für die Verfahrensvorschrift Technische Baubestimmungen, in Kraft seit 1. Dezember 2017

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [16/2745](#)

"Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates" vom 21. November 2017: Übernahme europäischer Vorgaben zum Umgang mit gefährlichen Stoffen zur Gewährleistung von Sicherheitsabständen und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren bei Bauvorhaben in der Nähe von Störfallbetrieben, in Kraft seit 1. Januar 2018

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer [16/2842](#)



Mit dem „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg“ vom 18. Juli 2019 sollte die Schaffung von neuem Wohnraum gefördert werden. Dazu wurden verschiedene bauliche Standards abgebaut (zum Beispiel Wäscheraumpflicht, Anforderungen an Aufstockungen zur Schaffung von Wohnraum) oder modifiziert (zum Beispiel Fahrradstellplatzpflicht, Kinderspielplatzpflicht). Weitere Änderungen dienten der Beschleunigung und der Digitalisierung des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sowie Erleichterungen beim Holzbau und bei der Wärmedämmung im Gebäudebestand. Die Änderungen traten zum 1. August 2019 in Kraft mit einer Übergangsregelung für die optionale Nachforderung schriftlicher Unterlagen bei digitaler Bauantragsstellung bis zum 31.12.2021

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer 16/6293

Die Verordnung vom 21. Dezember 2021 regelt als 10. Anpassungsverordnung die "Anpassung des Landesrechts an die geänderten Geschäftsbereiche und Bezeichnungen der Ministerien" und hatte lediglich eine andere Zuständigkeit der Ministerien als oberste Baurechtsbehörde zur Folge.

Das „Gesetz zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften“ hat mit seinen insgesamt 30 Artikeln nicht nur ein novelliertes Klimaschutzgesetz gebracht, sondern auch andere Gesetze und Verordnungen geändert, so unter anderem auch die Landesbauordnung (LBO). Das Gesetz wurde in der Ausgabe vom 10. Februar 2023 des Gesetzblattes für Baden-Württemberg veröffentlicht und trat am folgenden Tag in Kraft. Neben der grundsätzlichen Verankerung des Klimabelangs in der LBO findet sich nun unter anderem eine Privilegierung von Aufstockungen durch neue Ausnahmeregeln bei Abstandsflächen oder bei der Pflicht zum Aufzugseinbau.

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer 17/3741

Mit den Änderungen des Gesetzes zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau soll der Ausbau des Mobilfunknetzes durch eine Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens unterstützt werden. Das Gesetz trat zum 17. Juni 2023 in Kraft.

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer 17/4299

Seit 25. November 2023 ist das „Gesetz zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren“ als dritte kleine LBO-Novelle des Jahres, beschlossen vom Landtag BW am 8. November, in Kraft. Wesentliche Änderung: Alle Bauvorlagen für Bauantrag oder Kenntnissgabeverfahren sind nicht mehr bei den Gemeinden, sondern direkt bei der zuständigen Baurechtsbehörde einzureichen. Und zwar „elektronisch in Textform“. Eine Unterschrift oder elektronische Signatur ist somit nicht mehr erforderlich. Die optionale Übergangsfrist für eine textliche Einreichung in analoger Form endet im Dezember 2024. Außerdem wurde die Nachbarbeteiligung eingeschränkt.

[www.landtag-bw.de](http://www.landtag-bw.de) – Dokumente – Parlamentsdokumentation | Gesetzentwurf Dokumentnummer 17/5422



Zur Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe im Gesetz bzw. in dessen Anwendung ist der mutmaßliche Wille des Gesetzgebers maßgebend. Daher sind die Gesetzesentwürfe mit den Begründungen dazu wichtige Quellen.