



Bayerische
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts



Bauen in Bayern

Die neue Bayerische
Bauordnung 2008

Informationen
für den Bauherrn

Kompetente Unterstützung durch die Mitglieder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Mit dem Bau, Umbau oder Sanierung einer Immobilie kommt auf den Bauherren eine Fülle von Verpflichtungen zu. Mit dieser Broschüre will Sie die Bayerische Ingenieurekammer-Bau über die wesentliche gesetzliche Grundlagen informieren und Sie auf einiges aufmerksam machen, an das man auf den „ersten Blick“ vielleicht gar nicht denkt. Da jedes Bauwerk ein „Einzelstück“ ist, die Randbedingungen sehr vielseitig sein können, kann Ihnen diese Broschüre nur einen groben Überblick über die oftmals komplexen baurechtlichen und bautechnischen Zusammenhänge vermitteln.

Die Kontaktdaten unserer Mitglieder, die Sie gerne beraten, finden Sie im Internet: www.planersuche.de

1 Die Beteiligten

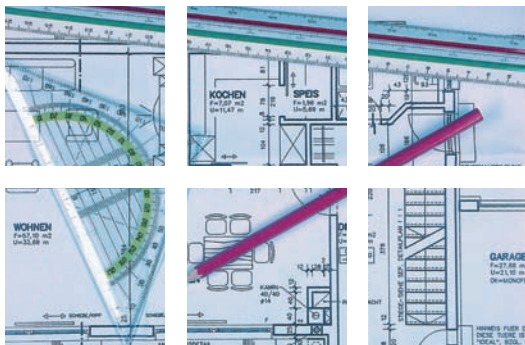
Der Bauherr

Der Bauherr hat (gem Art. 50, BayBO) zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Entwurfsverfasser (Art. 51) und geeignete Unternehmer (Art. 52) zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.

Ihm obliegen außerdem die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise.

Der Entwurfsverfasser

Für jedes nicht verfahrensfreie Bauvorhaben benötigt der Bauherr einen Entwurfsverfasser. Dieser Bauvorlageberechtigte kann Bauingenieur oder Architekt sein. Der Entwurfsverfasser ist der Koordinator aller Beteiligten und überwacht die Baustelle, sofern keine Fachingenieure damit beauftragt werden.



Die Baubehörde

Der Staat zieht sich weitgehend aus der Genehmigung und Überwachung von Bauvorhaben zurück. Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung 2008 wurde die Genehmigungs-freistellung bis zur Sonderbautengrenze erweitert und erstreckt sich somit nun auch auf kleinere und mittlere gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben. Die Baugenehmigungsverfahren wurden nochmals gestrafft.

Dies bedeutet für den Bauherren und die von ihm beteiligten Entwurfsverfasser und Unternehmen:

- mehr Freiheit,
- mehr Verantwortung,
- höhere Risiken.



2 Bautechnische Nachweise und was sonst noch zu beachten ist

Standsicherheit

Statische Berechnung und zugehörige Zeichnungen, wie z.B. Schal- und Bewehrungspläne, Konstruktionszeichnungen, Nachweis der Feuerwiderstandsdauer, Bestätigung über Erfüllung des Kriterienkatalogs oder Bescheinigungen des Prüfsachverständigen, ...

Vorbeugender Brandschutz

Fluchtwege, Brandabschnitte, Brandwände etc., ggf. Bescheinigungen des Prüfsachverständigen, wenn nicht durch die Bauaufsicht geprüft wird, ...

Schallschutz

Luftschall, Trittschall, Außenlärm, ...

Wärmeschutz

Wärmedämmung, Energieeinsparung, Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieausweis, ...

Sicherheitstechnische Anlagen

Be- und Entlüftung, Entrauchung, Sicherheitsbeleuchtung, Feuerlöschanlagen, ggf. Bescheinigungen des Prüfsachverständigen, ...

Erd- und Grundbau

Baugrundgutachten, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrunds, Grundwasser, ggf. Bescheinigungen des Prüfsachverständigen, ...

Vermessung

Lage- und Höhenpläne mit Grundstücksgrenzen, Schnurgerüst-Absteckung, ggf. Bescheinigungen des Prüfsachverständigen, ...

Baustellenverordnung

Ankündigung des Bauvorhabens, rechtzeitige Bestellung eines Koordinators, Beachtung der Arbeitsschutzgesetze bei der Bemessung der Ausführungszeiten, Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan, Zusammenstellung einer Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage, ...



3 Die Verfahren

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Für verfahrensfreie Bauvorhaben gem. Art. 57 der BayBO 2008 wird weder ein Genehmigungsverfahren noch eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt. Das bedeutet jedoch nicht, dass an solche Bauvorhaben keine Anforderungen gestellt wären. Sie dürfen nicht gegen einen Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften verstoßen und müssen bautechnischen Anforderungen genügen.

Genehmigungsfreistellung

Bauvorhaben können, wenn sie keine Sonderbauten sind, genehmigungsfrei gestellt werden. Sie müssen hierzu nach Art. 57, Abs. 2 der BayBO bestimmten Voraussetzungen genügen:

- das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen,
- es darf nicht im Widerspruch zu Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften stehen,
- die Erschließung muss gesichert sein,
- innerhalb eines Monats darf die Gemeinde nicht erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung beantragen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren findet für alle Bauvorhaben Anwendung, die nicht verfahrensfrei, genehmigungsfrei gestellt oder Sonderbauten sind. Es ist im Wesentlichen ein bauplanungsrechtliches Verfahren.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft:

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach dem BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften,
- beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften,
- ggf. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen,

Klassisches Baugenehmigungsverfahren

Das klassische Baugenehmigungsverfahren beschränkt sich wie bisher auf Sonderbauten. Das Prüfprogramm wurde auf die Einhaltung der folgenden Vorschriften reduziert:

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach dem BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften,
- die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften,
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen

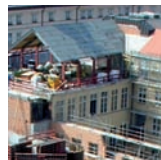
Beseitigung von baulichen Anlagen

Die Beseitigung von Anlagen wurde mit der BayBO 2008 weitgehend neu geregelt. In Abhängigkeit der Art, wie z.B. der Gebäudeklasse der abzubrechenden Anlage oder etwa angebauter Gebäude, kann die Beseitigung verfahrensfrei oder anzeigepflichtig sein.



4 Bitte beachten Sie:

Für alle nicht verfahrensfreie Bauvorhaben müssen bautechnische Nachweise erstellt, bestimmte Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt bzw. ein Bauantrag gestellt werden. Für die Einhaltung aller Vorschriften, die nicht von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, ist der Bauherr verantwortlich. Das kann im Einzelfall auch bedeuten, dass für verfahrensfreie Bauvorhaben bautechnische Nachweise erforderlich sind. Mit dem Bauen darf erst begonnen werden bei Vorliegen einer Baugenehmigung und nach der Baubeginnsanzeige. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige müssen alle erforderlichen bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme sind der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Bauausführung vorzulegen.



5 Die Bauvorhaben

Die Bayerische Bauordnung 2008 unterscheidet nach Gebäudeklassen 1 – 5 (GKL. 1 – 5) und Sonderbauten.

- **GKL. 1:** freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
- **GKL. 2:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- **GKL. 3:** sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- **GKL. 4:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²
- **GKL. 5:** sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude
- **Sonderbauten:** werden in Art. 2, Abs. 4 der BayBO 2008 geregelt. Als Sonderbauten gelten z.B. Hochhäuser, Schulen, Krankenhäuser, bestimmte Verkaufsstätten, bestimmte Büro- und Verwaltungsgebäude



Bei allen Fragen zu den Genehmigungsverfahren, erforderlichen Bauvorlagen, bautechnischen Nachweisen und Bescheinigungen helfen Ihnen die Ingenieure im Bauwesen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau gerne weiter. Diese Experten finden Sie auch in unserer Mitgliederdatenbank. Drei komfortable Suchfunktionen bringen Sie dabei schnell ans Ziel.

www.bayika.de > [Planersuche](#)

Bei Fragen zur Planersuche und zu den Genehmigungsverfahren stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

[Bayerische Ingenieurekammer-Bau](#)

[Referat Ingenieurwesen](#)

[Dipl. Ing. \(FH\) Irma Voswinkel](#)

[Telefon 089 419434-29](#)

[Fax 089 419434-20](#)

i.voswinkel@bayika.de

[Nymphenburger Straße 5](#)

[80335 München](#)

[Telefon 089 419434-0](#)

[Fax 089 419434-20](#)

info@bayika.de

www.bayika.de



Bayerische
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Schloßschmidstraße 3
80639 München
Tel. 089 419434-0
Fax 089 419434-20
info@bayika.de
www.bayika.de