



Landesverband Bayern

Ergebnisse der Mitgliederbefragung des BFW Landesverbandes Bayern e.V. zu Änderungsvorschlägen bezüglich der Bayerischen Bauordnung



19. Februar 2024

Inhalt

1. Änderungsvorschläge zu den jeweiligen Artikeln.....	3
Begriffe (Art. 2)	3
Abstandsflächen, Abstände (Art. 6).....	3
Begrünung, Kinderspielplätze (Art. 7).....	5
Notwendige Treppenräume, Ausgänge (Art. 33).....	6
Solaranlagen (Art. 44a).....	6
Wohnungen (Art. 46)	7
Stellplätze, Verordnungsermächtigung (Art. 47)	7
Barrierefreies Bauen (Art. 48)	8
Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (Art. 54)	9
Behandlung des Bauantrags (Art. 65).....	9
Vorbescheid (Art. 71)	10
Genehmigungsfiktion (Art. 68)	10
2. Weitere Änderungsvorschläge und Forderungen der Mitglieder des BFW Landesverbandes Bayern e.V. zur Bayerischen Bauordnung:.....	12

1. Änderungsvorschläge zu den jeweiligen Artikeln

Begriffe (Art. 2)

Begründung:

Schon klare Begrifflichkeiten können das Bauen erleichtern. Die Wiederaufnahme einer Vollgeschossdefinition in die Bayerische Bauordnung wäre in diesem Zusammenhang für unsere Mitglieder hilfreich.

Änderungsvorschlag im Detail:

Ergänzung des Artikels 2, Absatz 7:

„(7) 1Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. 2Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. 3Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Abstandsflächen, Abstände (Art. 6)

Begründung:

Die Bestimmungen zu den Abstandsflächen sind für unsere Mitglieder einer der größten Hemmnisse, um schnell, vereinfacht und kostengünstig zu bauen. Es sollte ermöglicht werden, dass Baukörper in ihrer Größe leichter an Grundstückssituationen angepasst werden können, was wegen des dringend benötigten Wohnraumes überaus wichtig wäre.

Generell ist die in der letzten BayBO – Novelle vorgenommene Einschränkung der generellen Anwendung von 0,4 H auf Städte kleiner 250.000 Einwohner nicht nachvollziehbar und objektiv falsch, herrscht doch genau in diesen Metropolen der höchste Verdichtungsbedarf, bei dem gleichzeitig durch 0,4 H möglichen Freispielen von Grünflächen. Insoweit wäre eine Streichung des Art. 5a in Gänze weiter angemessen.

Bei Beibehalt des Art. 5a wären ansonsten für Dachgauben die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Dort könnte die Ansichtsfläche auf 5 m² erhöht werden, damit Dachgauben in der Breite besser nutzbar wären (siehe Änderungsvorschlag Absatz 5a).

Auch für Balkone und eingeschossige Erker wäre die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Die Tiefe kann dabei auf 2,0 m erhöht werden (siehe Änderungsvorschlag Absatz 6).

Ein weiteres Praxisbeispiel verdeutlicht das Problem der Abstandsregelung zur Grundstücksgrenze im Bereich Tiefgaragen: Ein an die Grundstücksgrenze platziertes Tiefgaragenrampengebäude, das den Vorgaben der Garagenverordnung (zulässige Rampenneigung von max. 15 %) entspricht, überschreitet gezwungenermaßen immer die zulässige Grenzbebauung von max. 9 m an einer Grundstücksgrenze. Nur bei Abweichungen, die für eine höhere Rampenneigung erteilt werden müssen, können 9 m eingehalten werden, daher wäre eine Länge von 12 m sinnvoller (siehe Änderungsvorschlag Absatz 7).

In Zeiten der Energie- und Wärmewende wird immer mehr auf Wärmepumpen zurückgegriffen, die dann an oder vor den Gebäuden angebracht werden müssen. Daher ist es dringend notwendig, Ausnahmen für diese zuzulassen, um Energiewende und vereinfachtes Bauen miteinander zu verknüpfen (siehe Ergänzungsvorschlag Absatz 7).

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung des Artikels 6, Absatz 5a:

„(5a) 1Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. 2Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als ~~16 m~~ [20m] Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. 3Abweichend von Abs. 4 Satz 3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. 4Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Satz 3 und von Abs. 4 Satz 3 bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. 5Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und~~
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als [5 m²] ~~4 m²~~ beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.“

Änderung des Artikels 6, Absatz 6, Nummer 2:

„(6) 1Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,~~
 - b) nicht mehr als ~~1,50 m~~ [2,0m] vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,“

Änderung und Ergänzung des Artikels 6, Absatz 7:

„(7) 1In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig

1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von ~~9 m~~ [12 m], wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird; Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m,
4. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich.

[5. Wärmepumpen, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.]

2Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt ~~15 m~~ [25 m] nicht überschreiten.“

Begründung, Kinderspielplätze (Art. 7)

Begründung:

Die Erfahrung zeigt, dass Kinderspielplätze in kleinen Wohnanlagen mit vier bis sechs Wohneinheiten gar nicht genutzt werden und mit der Zeit ungepflegt verfallen. Trotzdem müssen sie nach den jetzigen Regelungen aufwendig geplant und zur Verfügung gestellt werden (siehe Änderungsvorschlag Artikel 7 Absatz 3).

Dass die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes generell für Wohnanlagen, die als Seniorenwohnen oder Studentenwohnen errichtet werden, entfallen muss, sollte aus logischen Gründen auf der Hand liegen (siehe Ergänzung Artikel 7)

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung des Artikels 7, Absatz 3:

„(3) 1Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als ~~drei~~ [sechs] Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. 2Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. 3Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

Ergänzung des Artikels 7:

[(4) Die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes entfällt generell für Wohnanlagen die als Seniorenwohnen oder Studentenwohnen errichtet werden.]

Notwendige Treppenräume, Ausgänge (Art. 33)

Begründung:

Die Herabstufung der Brandschutzauflagen für ja generell offene und damit für die Rauchableitung völlig unproblematische Laubengänge von „rauchdicht“ auf „dicht“ würde Baukosten senken, ohne die geplante Schutzwirkung einzuschränken.

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung des Artikels 33, Absatz. 6, Nummer 2:

„(6) 1In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m², ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,

2. zu notwendigen Fluren rauchdichte [als offene Laubengänge dicht] und selbstschließende Abschlüsse,“

Solaranlagen (Art. 44a)

Begründung:

Derzeit würde eine generelle Solaranlagenpflicht für alle Gebäude mit Ausnahmemöglichkeit, wenn die Dächer ungeeignet sind, mehr Sinn machen, als eine Sollvorschrift (siehe Änderungsvorschlag Artikel 44a, Absatz 1). Da im Neubau sowieso mit entsprechenden Anlagen geplant wird, wäre eine Kürzung des Artikels sinnvoll (siehe Änderungsvorschläge Artikel 44a, Absatz 2 und 4). Hier ist die konsequente Ausrichtung auf eine dezentrale Stromerzeugung im Sinne der Branche als Beitrag zur Energiewende.

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung von Artikel 44a, Absatz 1:

„(1) 1Auf geeigneten Dachflächen von im Eigentum des Freistaates Bayern stehenden [neu errichteten] Gebäuden sind im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und betreiben. 2Eine angemessene Auslegung nach Satz 1 liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. 3Dachflächen sind insbesondere nicht geeignet, soweit sie der Belichtung oder Be- und Entlüftung dienen. 4Bei geeigneten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein.“

Streichung von Artikels 44a, Absatz 2 und 4:

„(2) 1Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen

1. ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder

2. ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude

eingehen, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. 2Die Pflichten nach Satz 1 gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. 3Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

„(4) 1Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. 2Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. 3Abs. 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend. 4Die Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.“

Wohnungen (Art. 46)

Begründung:

Aufwendig und kostspielig geplante und gebaute Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen werden für den vorgesehenen Zweck erfahrungsgemäß kaum genutzt, da diese in der Realität in der eigenen Wohnung untergebracht werden. Einfache Abstellräume nur für Fahrräder würden daher ausreichen und die Baukosten senken (siehe Änderungsvorschlag Absatz 2). In jedem Fall wäre zumindest die Spezifikation „leicht erreichbar“ gesichert auch auf das Kellergeschoss oder den eingangsnahen Außenbereich (jeweils witterungsgeschützt) zu erstrecken.

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung des Artikels 46, Absatz 2:

„(2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche, witterungsgeschützte Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen in Nähe des Eingangsbereichs vor oder im Gebäude (ober- / unterirdisch) erforderlich.“

Stellplätze, Verordnungsermächtigung (Art. 47)

Begründung:

Die jetzigen Verpflichtungen zum Bereitstellen einer großen Zahl an Stellplätzen behindern die Ersteller von Wohn- und Gewerbeflächen massiv und sorgen für drastische Kostensteigerungen, die so manches Projekt unrentabel werden lassen. Bei einer drastischen Lockerung oder gar Abschaffung dieser Vorschrift, wäre eine deutliche Reduzierung der Baukosten möglich und es könnte einfacher und schneller gebaut werden.

So sollte der bestehende Stellplatznachweis die Grundlage einer Beurteilung erforderlicher Stellplätze auch bei einer Nutzungsänderung sein, um hier bei unabänderlichen Bau- / Grundstücksverhältnissen im bestehenden städtischen Kontext handlungsfähig zu sein (siehe Streichung Absatz 1).

Für die Festlegung der für jede Nutzung erforderlichen Stellplatzanzahl kann analog der Bauordnung Hamburg in §48 (1a) HBauO zumindest für das Wohnen durch den Investor in eigener Verantwortung bestimmt werden, die Öffnung für örtliche Bauvorschriften ist dabei entweder verzichtbar oder kann als übergeordnete Regelungsmöglichkeit noch beibehalten werden (siehe Anpassung Absatz 2).

Im städtischen Bereich wäre es erforderlich, die Anzahl und Positionierung von PKW-Stellplätzen differenziert zu betrachten. Der Ausbau des ÖPNV, Car-Sharing sowie Möglichkeiten der Mobilität durch E-Scooter/E-Bikes schaffen neue Möglichkeiten der Mobilität, die bei der Stellplatzpflicht berücksichtigt werden sollten (siehe Ergänzung Absatz 3).

Änderungsvorschlag im Detail:

Kürzung des Artikels 47, Absatz 1:

„(1) 1Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. ~~2Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. 3Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Abs. 3 Nr. 3 erheblich erschwert oder verhindert würde.“~~

Änderung des Artikels 47, Absatz 2:

„(2) 1Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 **[ist für Wohnungen und Wohnheime durch den Bauherrn selbst festzulegen]** ~~legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. 2Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.“~~

Ergänzung des Artikels 47, Absatz 3:

„(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag),

[4. einem Mobilitätskonzept mit Betrachtung der Infrastruktur/Anbindung an ÖPNV.]“

Barrierefreies Bauen (Art. 48)

Begründung:

Gerade in Zeiten einer alternden Gesellschaft ist Barrierefreies Bauen grundsätzlich wichtig, insbesondere bei großen Quartiersprojekten und Seniorenimmobilien. Bei Projekten im kleineren Umfang sorgen die jetzigen Vorschriften jedoch dafür, dass die Baukosten deutlich in die Höhe schnellen, was wiederum schnelles und kostengünstiges Bauen verhindert. Es würde daher

beispielsweise Sinn machen, sich auf Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten zu beschränken (siehe Änderungsvorschlag Absatz 1).

Änderungsvorschlag im Detail:

Kürzung des Artikels 48, Absatz 1:

„(1) 1In Gebäuden mit mehr als zwei **[fünf]** Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ~~2In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.~~ 3In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. 4Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt.

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (Art. 54)

Begründung:

Umnutzung von Gebäuden ist gerade in der aktuell angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr wichtig. Diese ist jedoch sehr teuer in der Realisierung und oftmals unrentabel. Eine Erleichterung der Umnutzung ist daher notwendiger denn je (siehe Änderungsvorschlag Artikel 54 Absatz6).

Änderungsvorschlag im Detail:

Ergänzung von Artikels 54 Absatz 6:

„(5) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Satz 1 erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

(6) Bei Modernisierungsvorhaben **[und Nutzungsänderungen]** soll von der Anwendung des Abs. 5 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.“

Behandlung des Bauantrags (Art. 65)

Begründung:

Um das Bauen wieder anzukurbeln und schnellere Projektdurchführungen zu ermöglichen, muss bereits beim Bauantrag begonnen werden. Eine schnelle Prüfung der Anträge durch die Bauaufsichtsbehörde mit Offenlegung etwaiger Mängel ist daher unabdingbar. Durch die Aufstellung einer Frist, an die sich beide Seiten halten, wäre dies machbar. Diese Vorgänge betrifft alle Bauantragsvorgänge, im speziellen die Genehmigungsfiktion, auf die bzgl. Art. 68 gesondert eingegangen wird.

Änderungsvorschlag im Detail:

Änderung des Artikels 65, Absatz 2:

„(2) 1Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn [innerhalb von drei Wochen nach Einreichung des Bauantrags] zur Behebung der [fachlich eindeutig spezifizierten und von allen Prüfungsbeteiligten abschließend erfassten] Mängel innerhalb einer angemessenen Frist [von vier Wochen] auf. [Nach Ablauf der Frist gilt der Bauantrag als vollständig eingegangen.] 2Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist.“

Änderung des Artikels 65, Absatz 3, Nummer 4:

„4. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen stellt die untere Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich [innerhalb von 3 Wochen] einen Zeitplan für das weitere Verfahren zur Verfügung.“

Vorbescheid (Art. 71)

Begründung:

Um schnelleres Bauen zu ermöglichen wäre es erforderlich, ähnlich wie bei der Genehmigungsfiktion, eine Bearbeitungszeit festzulegen, um in einem planbaren und überschaubaren Zeitrahmen einen Bescheid über die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu erhalten.

Änderungsvorschlag im Detail:

Ergänzung des Artikels 71:

„1Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. 2Der Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. 3Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. 4Art. 64 bis 67, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5 sowie Art. 69 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art. 66 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt. [Die Festlegung der maximalen Bearbeitungszeit beträgt 3 Monate gemäß Genehmigungsfiktion]“

Genehmigungsfiktion (Art. 68)

Begründung:

Um schnelleres Bauen bei gleichzeitig strukturiertem und damit geringerem Planungsaufwendungen zu ermöglichen wäre es erforderlich, sowohl die nachzureichenden Unterlagen gem. Art. 65 Abs. 2 innerhalb einer Freits von 3 Wochen in einem einzigen Durchlauf in Summe zu benennen, und dies unter Ausreichung der genauen Nachforderungswunsch der jeweiligen Fachstelle mit einer genauen Vorgabe der Nachreichung. Aktuell ist es gelebte Realität, dass die Behörden oft 2-3 Nachforderungen im Abstand von 2-4 Wochen stellen, welche aber keinen konkreten, inhaltlichen

Nachforderungsbedarf beschreibt, und es so zu einem „Ratespiel“ bei Investoren / Planern kommt, bis die Behörde androht den Antrag wegen abgelaufener Fristigkeit abzulehnen.

Änderungsvorschlag im Detail:

Ergänzung des Artikels 68 (2):

1. Die Frist für die Entscheidung beginnt
 - a) drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder
 - b) drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn **[innerhalb von 3 Wochen]** eine Aufforderung nach Art. 65 Abs. 2 versandt hat, **[welche die konkrete Benennung des Nachreichungsumfangs und der Nachreichungsinhaltes aller mit dem Bauantrag befassten Fachstellen in einem Dokument abschließend beinhaltet].**

2. Weitere Änderungsvorschläge und Forderungen der Mitglieder des BFW Landesverbandes Bayern e.V. zur Bayerischen Bauordnung:

Baugenehmigungsverfahren und Bebauungspläne

Die Verfahren zur Baugenehmigung sind derzeit langwierig und unnötig bürokratisch, was in der derzeitigen Lage fatal ist. Bayern sollte hier vorangehen. Der Artikel 80a könnte dafür insofern erweitert werden, als dass die Digitalisierung aller Baugenehmigungsverfahren verpflichtend vorgesehen wird.

Ein großes Problem ist auch die Umsetzung in den Bauordnungsämtern. Diese müssten flexibler und kommunikativer arbeiten.

Insbesondere sollte die Umsetzung der Abläufe zur Genehmigungsfiktion nach §Art. 68 Abs. 2 BayBO / Genehmigungsfiktion gestrafft und klar definiert werden, um ihre Wirkung zu erzielen.

Weiterhin wäre es eine Erleichterung / Beschleunigung und damit eine wirtschaftliche Verbesserung, wenn die Genehmigungsfiktion auch auf Umnutzungen im Bürobestand erweitert werden könnte. Hier könnte die Verwaltung entlastet die Gesamtwirtschaft durch die verlässliche und schnelle Genehmigung bei Änderungen von Büroräumen, Arztpraxen, Handelsflächen, Schulungsbetrieben, etc. die gewerbliche Wirtschaft handlungsfähig gemacht werden – immer bei Verantwortlichkeit des Bauherrn.

Es sollte unbedingt etwas gegen Überregulierung getan werden. Beispielsweise sollte, wenn in Bebauungsplänen klare Formulierungen zu Dachneigung, Gauben, Quergiebel etc. formuliert sind, nicht noch ein Nachweis des nicht Vollgeschoßes verlangt werden.

Beteiligung des Nachbarn und der Öffentlichkeit

Auch die Artikel 66 Abs.2 S. 4 und Art. 66a könnten angepasst und zusammengefasst werden, indem man die Schwelle zur Öffentlichkeitsbekanntmachung der Baugenehmigung (20 Beteiligte) und die speziellen Anforderungen an bauliche Anlagen aus Art. 66a Abs.1 entfernt. Es sollte ein generelles Wahlrecht des Bauherrn geben, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig ist. Generell macht es im Zeitalter der Digitalisierung Sinn, eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Regelfall allein online möglich zu machen.

Abstandsflächen

Die Sonderregelungen für Gemeinden über 250.000 Einwohner ist unschlüssig und sollte sowohl bei der Abstandsfläche (Artikel 6 Absatz 5a), als auch bei den örtlichen Bauvorschriften (Artikel 81 Absatz 1) gestrichen werden.

Ein weiterer Vorschlag zur einfachen Lockerung der Abstandsflächenregelungen wäre, dass bei weitgehend ebenen Grundstücken Grundstückshöhen-Ausreißer nicht berücksichtigt werden müssten.

Bei Dachüberständen ist derzeit nicht geregelt, ab wann ein solcher die Rechte der Nachbarn beeinträchtigt. Diese Regelung sollte unabhängig vom Abstandsflächenrecht (derzeit max.1.5m) erfolgen.

Durch Vorgaben wie die Fahrradabstellsatzung, müssen derzeit immer mehr Nebenanlagen auf dem Grundstück vorgesehen werden. Sinnvollerweise sind diese an den Grundstücksgrenzen anzuordnen, um zugebaute Grundstücksflächen zu vermeiden. Eine Erhöhung der max. zulässigen Grenzbebauung durch Nebenanlagen ohne eigene Abstandsflächen ist daher ebenso notwendig.

In Zeiten der Energiewende müssen moderne Anlagen zur Energiegewinnung vereinfacht und ohne Hürden installierbar sein. Die Bestimmungen zur Wandhöhe dürfen hier kein Hindernis sein. Eine Ergänzung von Artikel 6 Absatz 4, dass Anlagen zur Energiegewinnung, offene Geländerkonstruktionen und vergleichbare Bauteile bei der Ermittlung der Wandhöhe außer Betracht bleiben, solange sie nicht wie eine geschlossene Wand wirken, wäre daher sinnvoll.

Stellplatzverordnung

Bei einer Neufassung von Art.47 Stellplatzverordnung könnte man sich nach § 52 der Hessischen Bauordnung richten (Gemeinde entscheidet über Herstellungspflicht). Eine Herstellungspflicht von Stellplätzen für Wohnraum und Mehrbedarfe bei Änderung/Nutzungsänderung/Erweiterung von Bestandsgebäuden gilt es insgesamt zu streichen.

Tiefgaragen

Eine weitere Erleichterung beim Bauen von Tiefgaragen wäre es, wenn die zulässige Rampenneigung der Zufahrt von 15% auf 18% erhöht werden würde.

Sollten Tiefgaragen benötigt werden, würde es Sinn machen, dass die Tiefgaragenhöhe von mindestens 2m Höhe an jeder Stelle, auf die für die Funktion der Tiefgarage notwendigen Bereiche eingeschränkt wird.

Geschossflächen

Die Bestimmung, dass Nebenflächen im Erdgeschoss, die über kein Fenster verfügen, die Geschossfläche erhöhen, selbst wenn dort keine Wohn- oder Nutzflächen, sondern zum Beispiel Sammelgaragen errichtet werden, ist nicht sehr sinnvoll und lässt die Baukosten unnötig steigen.

Barrierefreiheit

Man könnte sinnvollerweise den Artikel 48 an die Vorgaben der Barrierefreiheit gemäß des Qualitätssiegels QNG PLUS mit „ready-Standard“ anpassen.