

Bauordnungsrecht Bayern

Spannowsky / Manssen

2020

ISBN 978-3-406-74790-8

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Spannowsky/Manssen
Bauordnungsrecht Bayern

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bauordnungsrecht Bayern

Kommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Willy Spannowsky

Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern,
Richter am Pfälzischen Oberlandesgericht, Zweibrücken

Prof. Dr. Gerrit Manssen

Universitätsprofessor, Universität Regensburg

beck-shop.de

1. Auflage 2020

DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

Zitiervorschlag:
BeckOK BauordnungsR Bayern/*Bearbeiter* BayBO Art. 1 Rn. 1


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 74790 8

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Bearbeiterverzeichnis

Aktuelle Bearbeiter:

Prof. Dr. Andrea Edenharter ...	Universitätsprofessorin, Fernuniversität Hagen
Dr. Jeanine Greim-Diroll	Oberregierungsrätin, Regierung von Mittelfranken, Ansbach
Dr. Benedikt Grünewald	Richter am Verwaltungsgericht, München
Matthias Hensel	Richter, Verwaltungsgericht Würzburg
Ottmar Lich	Dipl.-Ing., Ltd. Baudirektor a.D., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Prof. Dr. Gerrit Manssen	Universitätsprofessor, Universität Regensburg
Dr. Fabian Michl, LL.M	Akademischer Rat a.Z., Universität Münster
Dr. Ursula Obermayr	Ass. jur, Vereinigung Integrationsförderung, München
Prof. Dr. Christian W. Otto ...	Universitätsprofessor, Technische Universität Berlin
Dr. Marion Robl	Richterin am Verwaltungsgericht, München
Filipp Ruzin	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Universität Regensburg
Dr. Thomas Schönfeld	Rechtsanwalt, München
Dr. Patrick Schulz	Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Technische Universität Berlin
Prof. Dr. Willy Spannowsky ...	Universitätsprofessor, Technische Universität Kaiserslautern, Richter am Oberlandesgericht, Zweibrücken
Dr. Tina Voigt	Oberrechtsrätin, Stadt Regensburg
Dr. Gerhard Weinmann	Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht, Würzburg

Frühere Bearbeiter:

Karsten Foth	Dipl.-Ing., Hamburg
Harald Niemöller	Dipl.-Ing., München
Dr. Karen Paliga	Dipl.-Ing., Braunschweig
Stefan Peters	Dipl.-Ing., Architekt, Aachen
Georg Spennes	Dipl.-Ing., Aachen
Prof. Dr.-Ing. Jochen Zehfuß .	Technische Universität Braunschweig

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Die Bayerische Bauordnung ist die zentrale Rechtsgrundlage für den Vollzug des öffentlichen Baurechts in Bayern. Die vorliegende Kommentierung gehört zu einer Reihe von Kommentaren zum Bauordnungsrecht, die parallel zu den Bauordnungen der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen erscheinen. Vorschriften, die weitgehend gleichlautend und oft überwiegend technischer Art sind, sind regelmäßig von einem Autor für die verschiedenen Länder unter Berücksichtigung eventueller landesrechtlicher Spezifika bearbeitet worden. Gleichzeitig werden die Bauordnungen der Bundesländer, die einerseits auf nationaler Ebene aufgrund der Musterbauordnung länderübergreifend koordiniert sind und zunehmend, vor allem im Bereich der Bauprodukte und Bauarten, auch unter EU-rechtlichen Einfluss geraten, andererseits aber auch – sogar im Zusammenhang mit dem, in die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes fallenden Bauplanungsrecht – landesrechtlich mit Besonderheiten versehen wird (siehe zB § 82 BayBO), in einen länderübergreifenden, analytischen und developmentperspektivischen Zusammenhang gestellt. Damit kann zum einen ggf. ein Beitrag zu einer länderübergreifenden Standardisierung und Harmonisierung des Bauordnungsrechts in Deutschland geleistet werden und zum anderen können die landesrechtlichen Besonderheiten im Bauordnungsrecht in Abgrenzung zu abweichenden bauordnungsrechtlichen Regelungen anderer Bundesländer und in der Wechselwirkung mit Bundesrecht herauskristallisiert werden. In den Personen der beiden Herausgeber, die sowohl in der Wissenschaft als auch in der Baurechtspraxis verankert sind, werden die landesübergreifenden und landesspezifischen Aspekte zum Tragen gebracht. Da die für den Baurechtvollzug besonders wichtigen Regelungen vor allem des IV. bis VIII. Teils der Bayerischen Bauordnung (Die am Bau Beteiligten, bauaufsichtliches Verfahren, Ordnungswidrigkeiten und Rechtsvorschriften, Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch und Übergangs- und Schlussvorschriften) von den anderen Landesbauordnungen teilweise erheblich abweichen, sind diese Vorschriften entsprechend der Zwecksetzung, die Rechtsanwendung in der Baurechtspraxis zu erleichtern, von Autoren betreut worden, die sich als Wissenschaftler oder Baurechtspraktiker (Anwälte, Verwaltungsrichter, Verwaltungsjuristen) ausschließlich auf das bayerische Landesrecht konzentriert haben. Ein besonderes Augenmerk lag insofern vor allem auf der maßgeblichen Bedeutung der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs. Die vorliegende Kommentierung orientiert sich an den hohen wissenschaftlichen Ansprüchen des Verlags C. H. Beck. Sie ist darüber hinaus in starkem Maße praxisorientiert. Die Nutzer sollen einen schnellen und zuverlässigen Zugriff auf die relevanten Normen erhalten. Dazu dienen vor allem die drei Kommentierungsebenen (Überblick/Standard/Detail). Sie ermöglichen einerseits einen allgemeinen Überblick, andererseits aber auch detaillierte Informationen zur Auslegung der Vorschriften. Ein besonderes Augenmerk bei den Kommentierungen liegt auf dem Zusammenspiel der Bayerischen Bauordnung mit dem Bauplanungsrecht sowie auf dem verfassungsrechtlichen Rahmen, den vor allem das Grundgesetz dem Baurechtvollzug setzt.

Kaiserlautern/Regensburg, im November 2019

Prof. Dr. Willy Spannowsky
Prof. Dr. Gerrit Manssen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XVII
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Deutschland	1
Grundlagen des Bauordnungsrechts in Bayern	43
Bayerische Bauordnung (BayBO)	
Erster Teil. Allgemeine Vorschriften	
Art. 1 Anwendungsbereich	53
Art. 2 Begriffe	65
Art. 3 Allgemeine Anforderungen	91
Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung	
Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	112
Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	123
Art. 6 Abstandsflächen, Abstände	127
Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze	201
Dritter Teil. Bauliche Anlagen	
Abschnitt I. Baugestaltung	
Art. 8 Baugestaltung	211
Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	
Art. 9 Baustelle	216
Art. 10 Standsicherheit	220
Art. 11 Schutz gegen Einwirkungen	224
Art. 12 Brandschutz	225
Art. 13 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	228
Art. 14 Verkehrssicherheit	232
Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten	
Art. 15 Bauarten	236
Art. 16 Verwendung von Bauprodukten	245
Art. 17 Verwendbarkeitsnachweise	258
Art. 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	260
Art. 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	265
Art. 20 Zustimmung im Einzelfall	270
Art. 21 Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung	274
Art. 22 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	279
Art. 23 Zuständigkeiten	283
Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer	
Art. 24 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	287
Art. 25 Tragende Wände, Stützen	297
Art. 26 Außenwände	301
Art. 27 Trennwände	306

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 28	Brandwände 310
Art. 29	Decken 319
Art. 30	Dächer 322
Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen	
Art. 31	Erster und zweiter Rettungsweg 328
Art. 32	Treppen 335
Art. 33	Notwendige Treppenräume, Ausgänge 338
Art. 34	Notwendige Flure, offene Gänge 343
Art. 35	Fenster, Türen, sonstige Öffnungen 348
Art. 36	Umwehungen 353
Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung	
Art. 37	Aufzüge 357
Art. 38	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle 361
Art. 39	Lüftungsanlagen 362
Art. 40	Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung 366
Art. 41	Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen 377
Art. 42	Sanitäre Anlagen 382
Art. 43	Aufbewahrung fester Abfallstoffe 383
Art. 44	Blitzschutzanlagen 386
Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen	
Art. 45	Aufenthaltsräume 387
Art. 46	Wohnungen 390
Art. 47	Stellplätze, Verordnungsermächtigung 393
Art. 48	Barrierefreies Bauen 414
Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten	
Art. 49	Grundpflichten 429
Art. 50	Bauherr 431
Art. 51	Entwurfsverfasser 440
Art. 52	Unternehmer 445
Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	
Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden	
Art. 53	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungsermächtigung 451
Art. 54	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden 457
Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	
Art. 55	Grundsatz 470
Art. 56	Vorrang anderer Gestattungsverfahren 478
Art. 57	Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen 485
Art. 58	Genehmigungsfreistellung 555
Abschnitt III. Genehmigungsverfahren	
Art. 59	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 580
Art. 60	Baugenehmigungsverfahren 584
Art. 61	Bauvorlageberechtigung 587
Art. 62	Bautechnische Nachweise 601
Art. 62a	Standsicherheitsnachweis 617
Art. 62b	Brandschutznachweis 626
Art. 63	Abweichungen 631

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 64	Bauantrag, Bauvorlagen 653
Art. 65	Behandlung des Bauantrags 672
Art. 66	Beteiligung des Nachbarn 685
Art. 66a	Beteiligung der Öffentlichkeit 713
Art. 67	Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens 724
Art. 68	Baugenehmigung und Baubeginn 732
Art. 69	Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung 757
Art. 70	Teilbaugenehmigung 766
Art. 71	Vorbescheid 774
Art. 72	Genehmigung fliegender Bauten 799
Art. 73	Bauaufsichtliche Zustimmung 808
Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen	
Art. 74	Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte 819
Art. 75	Einstellung von Arbeiten 820
Art. 76	Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung 826
Abschnitt V. Bauüberwachung	
Art. 77	Bauüberwachung 850
Art. 78	Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung 861
Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften	
Art. 79	Ordnungswidrigkeiten 867
Art. 80	Rechtsverordnungen 874
Art. 81	Örtliche Bauvorschriften 884
Art. 81a	Technische Baubestimmungen 904
Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch	
Art. 82	Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude 906
Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften	
Art. 83	Übergangsvorschriften 921
Art. 84	Inkrafttreten 931
Sachverzeichnis 933