

Bayerische Bauordnung BayBO 2011 / BayBO 2013

Gesetzestext, Änderungssynopse mit amtlicher Begründung und Vollzugshinweisen

Bearbeitet von
Henning Jäde

1. Auflage 2013. Buch. 194 S. Kartoniert
ISBN 978 3 415 04932 1
Format (B x L): 14,8 x 21 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht > Baurecht der Länder](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

B. Bayerische Bauordnung BayBO 2011/BayBO 2013

Durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Baukammerngesetzes vom 11.12.2012 (GVBl S. 633) ist die Bayerische Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 [GVBl S. 588], zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 [GVBl S. 689, 707]) in vielen Einzelheiten geändert worden. Mit der nachfolgenden synoptischen Darstellung der Änderungen mit den zugehörigen Begründungen aus dem Regierungsentwurf (LT-Drs. 16/13683 vom 10.9.2012) und den Änderungsanträgen der Regierungsfractionen (LT-Drs. 16/13726 vom 25.9.2012, LT-Drs. 16/13931 vom 11.10.2012 und LT-Drs. 16/14664 vom 7.11.2012) soll eine erste Orientierung über das neue Bauordnungsrecht gegeben werden. Bei der Gegenüberstellung des alten und des neuen Texts sind die geänderten Passagen *kursiv* hervorgehoben. Änderungen des Gesetzentwurfs während des Gesetzgebungsverfahrens sind durch einen serifenlosen Schrifttypus gekennzeichnet. Die Verweisungen sind anstatt auf die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelungen auf die Bezüge zu den Vorschriften der BayBO umgestellt. Vereinzelt wurden offensichtliche Schreibversehen berichtigt.

Allgemeiner Teil der Gesetzesbegründung

Im Oktober 2010 wurde die DIN 18040–1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, im September 2011 die DIN 18040–2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ veröffentlicht. Dieses neue technische Regelwerk schafft eine zeitgemäße und sachgerechte Planungsgrundlage für das barrierefreie Bauen, die nicht nur im Interesse der Menschen mit Behinderungen, sondern auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels zügig umgesetzt werden sollte. Die Norm soll daher so bald wie möglich durch Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern als Technische Baubestimmung eingeführt* und damit als bauordnungsrechtliche Anforderung verbindlich werden. Eine sach- und praxisgerechte Einführung der Norm setzt aber vorherige Anpassungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) voraus, um für eine einheitliche Begrifflichkeit zu sorgen und widersprüchliche Regelungen zu vermeiden. Dieses Anliegen steht im Vordergrund des vorliegenden Gesetzgebungsvorhabens.

* Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.11.2012 (AllMBl S. 965).

Der Gesetzentwurf passt die BayBO darüber hinaus an das neue europäische Bauproduktenrecht an, das – anders als bisher – künftig durch unmittelbar geltende europarechtliche Vorschriften geprägt sein wird.

Ferner wertet der Gesetzentwurf die im Zuge der umfassenden Neuregelungen durch die Bauordnungsnovelle 2008 gemachten Erfahrungen aus. Dabei berücksichtigt er auch die Erfahrungen anderer Länder, die ihr Bauordnungsrecht, ebenso wie Bayern, an der unter bayerischer Federführung erarbeiteten Musterbauordnung (MBO 2002) ausgerichtet haben und orientiert sich dabei auch – ohne bewährte bayerische Besonderheiten aufzugeben – an den von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz erarbeiteten Vorschlägen. Den Anforderungen, die sich aus neuen Wohnformen für Menschen mit Pflege und Betreuungsbedarf ergeben, soll verstärkt Rechnung getragen werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Maßnahmen des Klimaschutzes und die Nutzung erneuerbarer Energien werden nochmals verbessert.

Zu den Vorschriften im Einzelnen

Art. 1 Anwendungsbereich

(1)¹Dieses Gesetz gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte.²Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie ihre Nebenanlagen, ausgenommen Gebäude an Flugplätzen,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen,
3. Rohrleitungsanlagen sowie Leitungen aller Art, ausgenommen in Gebäuden,
4. Kräne und Krananlagen,
5. Gerüste,
6. Feuerstätten, die nicht der Raumheizung oder der Brauchwassererwärmung dienen, ausgenommen Gas-Haushalts-Kochgeräte.

7. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.

Zu Abs. 2 Nr. 7:

Anders als z. B. Messestände, die im Freien auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden und die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. d unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Messestände, die in Gebäuden auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, richtiger Ansicht nach keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände, sodass der Anwendungsbereich der BayBO nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 insoweit nicht eröffnet ist. Die rechtliche Einordnung solcher Messestände ist indessen umstritten, wird in den betroffenen Fachkreisen seit Langem kontrovers diskutiert und auch in der Vollzugspraxis unterschiedlich gehandhabt. Um die erforderliche Rechtssicherheit zu schaffen, ist daher eine ausdrückliche Klarstellung durch die Aufnahme einer neuen Nr. 7 in Art. 1 Abs. 2 angezeigt.

Art. 2 Begriffe

(1) ¹Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. ²Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. ³Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie

1. Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Campingplätze und Wochenendplätze,
4. Freizeit- und Vergnügungsparks,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

⁴Anlagen sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

(3) ¹Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) 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 m²,

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 m²,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

²Höhe im Sinn des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

³Bei der Berechnung der Flächen nach Satz 1 bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.

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

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),

2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,

3. Gebäude mit mehr als 1600 m² Fläche des Geschosses mit der größten

Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,

5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben,

6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,

7. Versammlungsstätten

a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

b) im Freien mit Szenenflächen *und* Freisportanlagen, *deren Besucherbereich jeweils* mehr als 1000 Besucher fasst *und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,*

8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,

b) im Freien mit Szenenflächen *sowie* Freisportanlagen *jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt* mehr als 1000 Besucher fassen,

8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden *oder mehr als 1000 Gastplätzen im Freien*, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,

9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,

b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind,

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

9. Krankenhäuser, *Heime* oder sonstige Einrichtungen zur Unterbringung *oder Pflege* von Personen,

10. Krankenhäuser,

10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,

11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,

12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,

13. Camping- und Wochenendplätze,

14. Freizeit- und Vergnügungsparks,

15. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verfahrensfrei sind,

16. Regale mit einer Oberkante Lagerhöhe von mehr als 7,50 m,

17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,

18. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

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

(6) Flächen von Gebäuden, Geschossen, Nutzungseinheiten und Räumen sind als Brutto-Grundflächen zu ermitteln, soweit nichts anderes geregelt ist.

(7) ¹Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenkanten 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

11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,

12. Tageseinrichtungen für *mehr als zehn* Kinder sowie Menschen mit *Behinderung* und alte Menschen,

13. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,

14. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,

15. Camping- und Wochenendplätze,

16. Freizeit- und Vergnügungsparks,

17. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verfahrensfrei sind,

18. Regale mit einer Oberkante Lagerhöhe von mehr als 7,50 m,

19. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,

20. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, *ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind.*

Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(8) ¹Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. ²Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. ³Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(10) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,

2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

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

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

(11) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,

2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

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

Zu Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b:

Die bisherige Regelung hinsichtlich Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen bedarf der Konkretisierung. Die Abgrenzung zwischen „Veranstaltungen im Freien“ und „Versammlungsstätten im Freien“ hat zu Schwierigkeiten geführt. Typische Versammlungsstätten im Freien sind Freilichttheater, Anlagen für den Rennsport oder Reitbahnen sowie Sport-

stadien – also ortsfeste, auf Dauer angelegte Anlagen mit tribünenartiger Anordnung der Besucherbereiche. Das Vorhandensein von Szenenflächen und Tribünen (bei Freisportanlagen Tribünen für Zuschauer) und deren Verkoppelung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage sind Voraussetzungen dafür, unter die Regelung zu fallen. Temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich um Fliegende Bauten; die Genehmigung Fliegender Bauten regelt Art. 72. Der Anwendungsbereich der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) wird entsprechend angepasst.*

Zu Abs. 4 Nr. 8:

Durch die Aufnahme von Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 1.000 Sitzplätzen im Freien wird klargestellt, dass auch (bisher unter den Auffangtatbestand des Art. 2 Abs. 4 Nr. 18 a. F. eingeordnete) große Biergärten als Sonderbauten zu qualifizieren sind, sodass die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit hat, auf der Grundlage von Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 besondere Anforderungen zu stellen. Die Schwelle von 1.000 Sitzplätzen lehnt sich an den Grenzwert für Versammlungsstätten im Freien nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 7 Buchst. b an.

Zu Abs. 4 Nrn. 9 bis 12:

Nr. 9 definiert bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten als Sonderbauten, wenn sie dem Zweck dienen, dass in ihnen Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung gepflegt oder betreut werden. Damit wird erreicht, dass bei der Neuerrichtung solcher Gebäude, aber auch bei Änderungen und/oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die zur Anwendbarkeit der Nr. 9 führen, ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 durchzuführen ist, in dessen Rahmen auch eine umfassende Prüfung des Bauordnungsrechts (Art. 60 Satz 1 Nr. 2) und damit insbesondere auch des Brandschutzes erfolgt, dessen Nachweis entweder durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen oder durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz zu bescheinigen ist (Art. 62 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1).

Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung ausdrücklich – sei es bei der Neuerrichtung eines Gebäudes, sei es im Wege der Nutzungsänderung – gewidmet sein. Daher wird z. B. eine Wohnung, in der aufgrund eines Unfalls nun pflegebedürftig gewordene Ehepartner weiter leben, nicht zum Sonderbau. Ferner werden Wohnungen

* § 4 Nr. 1 der Verordnung zur Änderung der Bauvorlagenverordnung und anderer Rechtsvorschriften vom 7.12.2012 (GVBl S. 732).

nicht bereits dadurch zum Sonderbau, dass sie – z. B. aufgrund der Anforderung des Art. 48 Abs. 1 – barrierefrei erreichbar und in bestimmtem Umfang auch barrierefrei nutzbar sind. Maßgeblich für das Tatbestandsmerkmal des Sonderbaus nach Nr. 9 ist die ausdrückliche Bestimmung zum Zweck der Pflege oder Betreuung. Die Tatbestandsmerkmale Pflegebedürftigkeit oder Betreuung setzen voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind.

Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung fallen nur dann in den Anwendungsbereich der Nr. 9, wenn deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist. Damit werden beispielsweise betreute Wohngruppen für Menschen mit seelischer Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit unterstellt werden kann, vom Anwendungsbereich der Nr. 9 ausgenommen.

Der Begriff „Heime“, der in der Aufzählung der bisherigen Nr. 9 noch enthalten war, wurde gestrichen, weil er in den Nachfolgeregelungen zum früheren Heimrecht nicht mehr verwendet wird (vgl. auch Art. 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung – Pflege- und Wohnqualitätsgesetz [PfleWoqG] vom 08.07.2008, GVBl S. 346). Diese Einrichtungen fallen aber weiterhin in den Anwendungsbereich der Nr. 9. Dabei ist zu berücksichtigen, dass stationäre Einrichtungen, die insbesondere dem Zweck dienen, pflegebedürftige Volljährige aufzunehmen, für die Bewohnerinnen und Bewohner die häusliche Umgebung – und damit auch privaten Wohnraum – darstellen.

Die Buchstaben a bis c beschreiben drei alternativ nebeneinander stehende Unterfälle des Sonderbautatbestands der Nr. 9:

Nach Buchst. a werden Nutzungseinheiten ab sieben Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung zu Sonderbauten, weil ab dieser Personenzahl ein Gefahrenpotenzial besteht, welches im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden muss. Bei bis zu sechs Personen ist weder die Einstufung in die Kategorie Sonderbau noch eine Nutzungsänderung anzunehmen. Die Sonderbaueigenschaft entsteht auch nur, wenn die Nutzungseinheiten einzeln den Schwellenwert (mehr als sechs Personen) erreichen. „Einzeln“ ist eine Nutzungseinheit, wenn sie baulich und organisatorisch eigenständig ist.

Nach Buchst. b ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn Einrichtungen oder Wohnungen über die allgemeine Zweckbestimmung zur Pflege oder Betreuung hinaus darauf ausgerichtet sind, dem besonderen Zweck zu dienen, Personen mit Intensivpflegebedarf aufzunehmen, z. B. Menschen mit apallischem Syndrom („Wachkoma“) oder mit Beatmungsbedarf. Auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit kommt es in diesen Fällen nicht an.

Nach Buchst. c ist der Sonderbautatbestand immer erfüllt, wenn 13 oder mehr Personen, die in Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen leben, einen gemeinsamen Rettungsweg haben.

Hierbei sind nur die Personen anzurechnen, die gepflegt oder betreut werden. So sind insbesondere Pfleger und Betreuer nicht hinzuzurechnen. Sinn dieser Regelung ist, dass die Zahl der Personen, die sich im Gefahrenfall nicht selbst retten können, sondern auch auf die Hilfe der Einsatzkräfte der Feuerwehr angewiesen sind, begrenzt wird, soweit nicht im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung festgestellt wird. Bei der Beurteilung, ob der Sonderbautatbestand des Buchst. c erfüllt ist, sind lediglich diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die auf einen gemeinsamen baulichen Rettungsweg angewiesen sind. Erdgeschosswohnungen, die über einen eigenen Ausgang unmittelbar ins Freie verfügen, können deshalb unberücksichtigt bleiben.

Bei der Ermessensausübung der unteren Bauaufsichtsbehörden nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 wird u. a. zu beachten sein, dass weitergehende Anforderungen nur für die Nutzungseinheiten nach Nr. 9 und deren Rettungswege, nicht aber für andere Gebäudeteile ohne Sonderbaunutzung gestellt werden können.

Das Staatsministerium des Innern wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Frauen für Nutzungseinheiten nach Nr. 9, in denen einzeln nicht mehr als zwölf Personen leben, eine ermessenssteuernde Verwaltungsvorschrift erlassen. Ziel dieser Richtlinie ist es, insbesondere für neue Wohnformen für Menschen mit Pflege- oder Betreuungsbedarf (u. a. ambulant betreute Wohngemeinschaften und betreute Wohngruppen) ein angemessenes Schutzniveau zu definieren, das den Zielen eines selbstbestimmten Wohnens Rechnung trägt. Soweit die Richtlinie nichts anderes regelt, genügen die Anforderungen, die die BayBO an Wohnungen und Wohngebäude stellt. Soweit in bestehenden Wohnungen Nutzungseinheiten im Sinn der geplanten Richtlinie eingerichtet werden, sind in der Regel keine Anforderungen an Bauteile zu stellen, die über die Anforderungen der Richtlinie hinausgehen. In den Fällen der Buchstaben a und b soll die Personenrettung hauptsächlich dadurch unterstützt werden, dass die Bewohner ausreichend lange in einem sicheren Bereich verbleiben oder einen sicheren Bereich aufsuchen können. Dafür sollen alternativ zwei brandschutztechnisch getrennte Bereiche oder die Schlafräume als brandschutztechnisch voneinander getrennte Zellen ausgebildet werden. Eine Bereichs- oder Zellenbildung ist dort nicht erforderlich, wo in jedem Geschoss ein zweiter jedem Bewohner zugänglicher Ausgang unmittelbar ins Freie vorhanden oder in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 ein zweiter baulicher Rettungsweg ausgebildet ist.

Werden Bereiche oder Zellen ausgebildet, ist bei Nutzungseinheiten nach Buchst. a ein zweiter baulicher Rettungsweg nicht erforderlich, bei Nutzungseinheiten nach Buchst. b nur bei mehr als sechs Personen. In den Fällen nach Buchst. c werden Bedenken wegen der Personenrettung nach Art. 31 Abs. 3 Satz 2 bis 24 Personen in der Regel nicht angenommen und